

ZNALCKÝ POSUDEK č. 113-14-2018

NÁZEV

Ocenění akcií společnosti DS AGROS, a. s.

OBJEDNATEL

DS AGROS a. s.
Netín č. p. 25, PSČ 594 44
IČ 262 21 365

ZPRACOVATEL

Ing. Zdeněk Bleha
Všestary, Světí 97, PSČ 503 12

Obsah

Informační dopis	4
Úvodní list.....	5
Obecné předpoklady a omezující podmínky	6
Osvědčení.....	7
1. Východiska znaleckého posudku.....	8
1.1. Předmět a účel znaleckého posudku	8
1.2. Rozhodné datum pro ocenění.....	8
1.3. Podklady pro zpracování znaleckého posudku.....	9
1.4. Používané zkratky.....	9
1.5. Charakteristika předmětu ocenění	9
2. Strategická analýza	16
2.1. Makroekonomická analýza.....	16
2.2. Analýza relevantního trhu.....	24
2.3. Vyhodnocení atraktivity relevantního trhu.....	32
2.4. Analýza konkurenční síly.....	33
3. Finanční analýza	35
3.1. Absolutní hodnoty	35
3.2. Vertikální analýza	37
3.3. Horizontální analýza.....	39
3.4. Poměrové ukazatele	41
3.5. Srovnání s oborovými hodnotami.....	42
3.6. Závěr finanční analýzy	48
4. Metody ocenění.....	49
5. Finanční plán.....	52
5.1. Východiska finančního plánu	52
5.2. Finanční analýza finančního plánu	56
6. Majetkové ocenění	59
7. Majetkové ocenění – likvidační hodnota.....	67
8. Výnosové ocenění.....	70
8.1. Neprovozní aktiva.....	70
8.2. Diskontní sazba	70

8.3. Volný peněžní tok pro II. fázi	77
8.4. Stanovení hodnoty podniku	78
9. Rekapitulace ocenění	79
10. Závěr	81
Znalecká doložka	82
Citovaná literatura.....	83
Seznam příloha.....	83

Informační dopis

V Hradci Králové dne 1. července 2018

Dokončil jsem znalecký posudek, jehož úkolem bylo ocenění akcií společnosti DS AGROS, a. s., IČ 262 21 365, se sídlem Netín č.p. 25, PSČ 594 44, v souvislosti s prodejem nepřevzatých akcií společnosti v rámci veřejné dražby postupem podle § 537 a následujících zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o obchodních společnostech).

Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění, vyhláškou č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících a zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

Tento znalecký posudek byl zpracován ve čtyřech vyhotoveních, z nichž tři vyhotovení obdrží objednatel.



Ing. Zdeněk **Bleha**

Úvodní list

Objednatel: DS AGROS, a. s.
Netín č. p. 25, PSČ 594 44
IČ 262 21 365

Předmět posudku: akcie společnosti DS AGROS, a. s.

Účel posudku: stanovení hodnoty nepřevzatých akcií pro účely jejich prodeje prostřednictvím veřejné dražby postupem podle § 537 a následujících Zákona o obchodních společnostech

Zpracovatel: Ing. Zdeněk Bleha
Světlí 97
503 12 Všestary

Tento znalecký posudek se vydává ve čtyřech vyhotoveních.

V Hradci Králové dne 1. července 2018

Obecné předpoklady a omezující podmínky

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

1. Znalec vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů.

Neodpovídá tudíž zejména za:

- a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem,
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem, jejichž existence měla, nebo mohla mít vliv na provedený znalecký posudek.
2. Znalec vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro zpracování znaleckého posudku jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
 3. Znalec zpracoval znalecký posudek podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku.
 4. Tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je posudek zpracován.
 5. Znalecký posudek byl vypracován na základě objednávky společnosti DS AGROS, a. s. ze dne 26. dubna 2018.

Osvědčení

Já, níže podepsaný, tímto osvědčuji, že

1. V současné době nemám a ani v budoucnosti nebudu mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že ke znaleckému posudku předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
4. Zpracovaný znalecký posudek byl vyhotoven s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 110a Trestního řádu.

V Hradci Králové dne 1. července 2018



Ing. Zdeněk **Bleha**

1. Východiska znaleckého posudku

1.1. Předmět a účel znaleckého posudku

Společnost DS AGROS, a. s., IČ 262 21 365, se sídlem Netín č. p. 25, PSČ 594 44, je obchodní společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3363.

Dle notářského zápisu č. NZ 146/2017 ze dne 15. srpna 2017 došlo na základě rozhodnutí valné hromady mimo jiné ke schválení štěpení akcií společnosti, kdy

- i) každý kus akcie společnosti DS AGROS, a. s. o jmenovité hodnotě akcie Kč 5.000,-- byl rozštěpen na 5.000 ks volně převoditelných kmenových nekótovaných akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě akcie Kč 1,-- a
- ii) každý kus akcie společnosti DS AGROS, a. s. o jmenovité hodnotě akcie Kč 10.000,-- byl rozštěpen na 10.000 ks volně převoditelných, kmenových nekótovaných akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě akcie Kč 1,--.

Současně valná hromada schválila fúzi sloučením společností DS AGROS, a. s., jako nástupnické společnosti, a AGROS – Netín, a. s., IČ 494 47 785, se sídlem Netín č. p. 25, PSČ 594 44, jako zanikající společnosti, na základě projektu fúze ze dne 26. května 2017. Podle znění projektu obdrží akcionáři zanikající společnosti akcie nástupnické společnost v hodnotách stanovených projektem fúze.

Vzhledem k tomu, že někteří akcionáři doposud nepředložili akcie zanikající společnosti, případně akcie stahované z oběhu v souvislosti se štěpením a nepřevzali nové akcie společnosti DS AGROS, a. s., rozhodla se společnost DS AGROS, a. s. postupovat podle § 537 a následujících Zákona o obchodních společnostech a nepřevzaté akcie prodat ve veřejné dražbě. Podle informací poskytnutých k datu zpracování tohoto znaleckého posudku se jedná maximálně o 3.027.296 ks kmenových listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě akcie Kč 1,--, představujících 2,87 % podíl na základním kapitálu společnosti.

Předmětem tohoto znaleckého posudku je proto 3.027.296 ks kmenových listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě akcie Kč 1,--, společnosti DS AGROS, a. s., IČ 262 21 365, se sídlem Netín č. p. 25, PSČ 594 44. Cílem tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty akcií pro účely jejich prodeje postupem podle § 537 a následujících Zákona o obchodních společnostech.

1.2. Rozhodné datum pro ocenění

Ocenění je provedeno podle podkladů sestavených k datu 31. března 2018.

- Opravy silničních vozidel
- Hostinská činnost
- Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení
- Zámečnictví, nástrojářství
- Silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidla o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
- Opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů
- Obráběčství
- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona pro obory činnosti
 - Ubytovací služby
 - Specializovaný maloobchod
 - Výroba krmiv a krmných směsí
 - Výroba strojů a zařízení pro určitá hospodářská odvětví
 - Zprostředkování obchodu
 - Provozování čerpacích stanic s palivy a mazivy
 - Zprostředkování služeb
 - Skladování zboží a manipulace s nákladem
 - Poskytování technických služeb
 - Pronájem a půjčování věcí movitých
 - Velkoobchod
 - Nakládání s odpady (vyjma nebezpečných)
 - Přípravné práce pro stavby
 - Velkoobchod a maloobchod
 - Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě.

Hlavním předmětem podnikání společnosti byla zemědělská výroba, rostlinná i živočišná. V rostlinné výrobě se společnost zaměřuje na produkci krmných obilovin, řepky, kukuřice a píce, v oblasti živočišné se společnost zaměřuje primárně na produkci mléka, dále se potom zabývá produkcí hovězího a vepřového masa. V souvislosti s fúzí se společností AGROS – Netín, a. s. nedojde k žádným změnám v předmětu podnikání – společnost

AGROS – Netín, a. s. byla účelovou společností spravující svůj podíl ve společnosti DS AGROS, a. s.

a) Vlastnická struktura

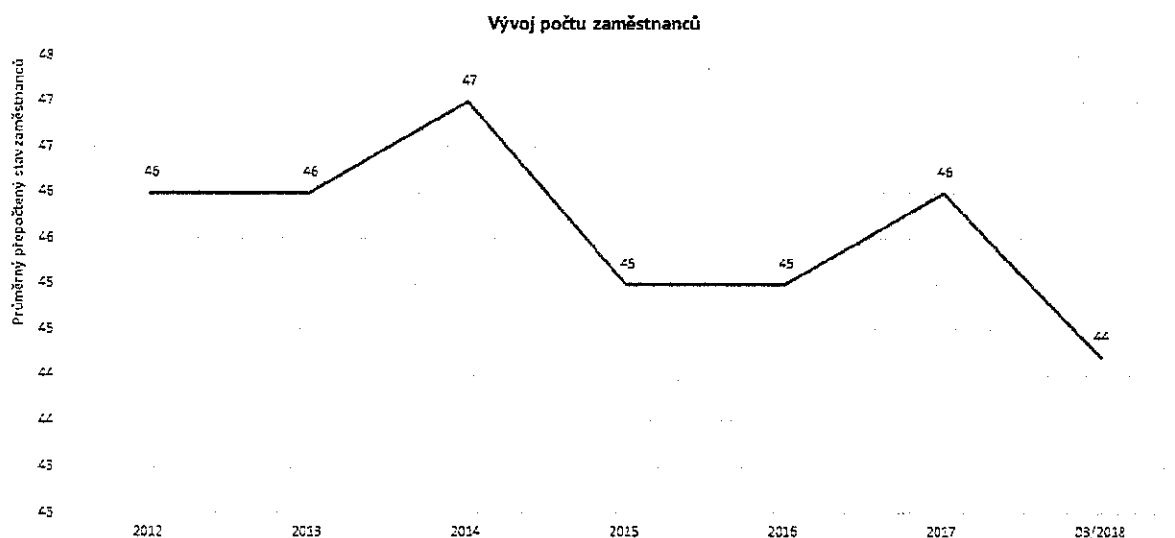
K datu ocenění byla společnost DS AGROS, a. s. emitentem 105.600.000 ks kmenových listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě akcie Kč 1,--.

V souvislosti s fúzí sloučením se společností AGROS – Netín, a. s. jsou akcionáři společnosti primárně fyzické osoby, původně akcionáři společnosti AGROS – Netín, a. s. (jedná se řádově o stovky osob).

b) Organizační struktura

Společnost měla k datu ocenění provozovnu na adrese sídla společnosti, kde je soustředěna hlavní část živočišné výroby zázemí pro výrobu rostlinou. Mimo to měla společnost ještě střediska živočišné v Hrbově, Lavičkách a Zadním Zhořci, která však k datu ocenění byla využívána omezeně pro skladování (živočišná výroba byla zčásti provozována pouze v Lavičkách pro chov prasat).

Společnost zajišťuje svou činnost pomocí vlastních zaměstnanců. Vývoj počtu pracovníků v uplynulých letech uvádím v grafu. Fúze se společností AGROS – Netín, a. s. nemá vliv na počet zaměstnanců společnosti.



Zdroj: DS AGROS, a. s.

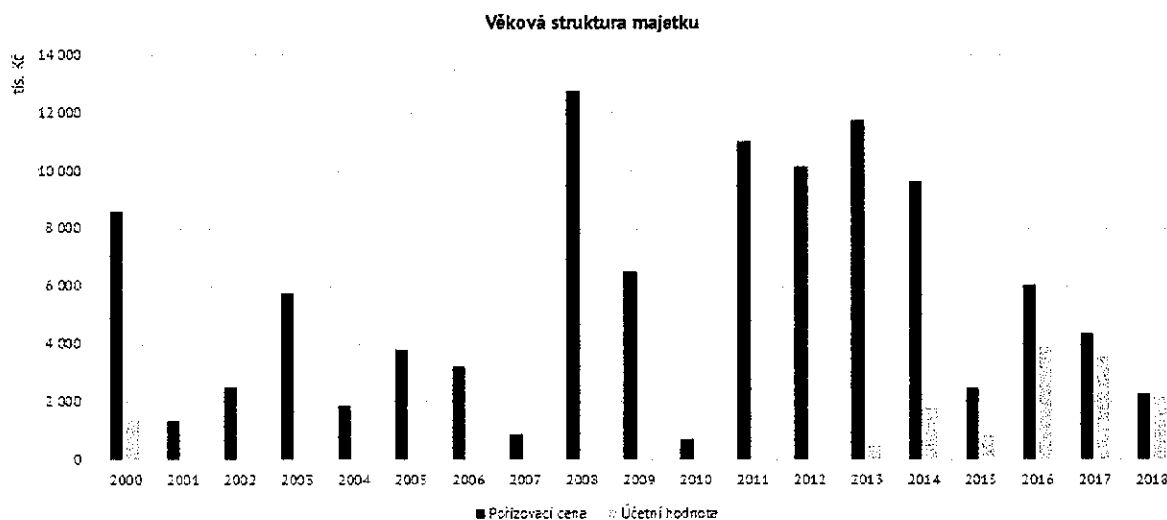
c) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

K datu ocenění společnost evidovala dlouhodobý hmotný majetek v účetní hodnotě 151.347 tis. Kč, z toho pozemky v účetní hodnotě 10.156 tis. Kč, stavby v účetní hodnotě 119.966 tis. Kč, samostatné movité věci v účetní hodnotě 14.222 tis. Kč, dospělá zvířata a jejich skupiny v účetní hodnotě 6.882 tis. Kč a nedokončený dlouhodobý hmotný

majetek v účetní hodnotě 121 tis. Kč.

Nemovitý majetek byl tvořen pozemky a stavbami zapsanými na následujících listech vlastnictví:

- LV č. 312, k. ú. Krásněves
- LV č. 251, k. ú. Lavičky
- LV č. 142, k. ú. Závist u Velkého Meziříčí
- LV č. 250, k. ú. Netín
- LV č. 248, k. ú. Pavlov
- LV č. 194, k. ú. Frankův Zhořec
- LV č. 208, k. ú. Frankův Zhořec
- LV č. 317, k. ú. Frankův Zhořec
- LV č. 203, k. ú. Stránecká Zhoř
- LV č. 208, k. ú. Stránecká Zhoř
- LV č. 187, k. ú. Hrbov u Velkého Meziříčí
- LV č. 204, k. ú. Olší nad Oslavou
- LV č. 72, k. ú. Svařenov
- LV č. 199, k. ú. Svařenov
- LV č. 696, k. ú. Velké Meziříčí
- LV č. 3383, k. ú. Velké Meziříčí
- LV č. 124, k. ú. Zadní Zhořec



Zdroj: DS AGROS, a. s.

Samostatné movité věci jsou tvořeny především výrobními technologiemi a strojním zařízením. Z následujícího grafu je patrná věková struktura evidovaného movitého

majetku.

d) Dlouhodobý finanční majetek

Společnost k datu ocenění evidovala ostatní cenné papíry v účetní hodnotě 16.680 tis. Kč. Podle poskytnutých informací se jedná o:

- i. 40 ks akcií ve jmenovité hodnotě akcie Kč 100.000,-- společnosti AGROPODNIK, a. s., Velké Meziříčí, IČ 469 82 761, se sídlem Velké Meziříčí, Třebíčská 1540/70, PSČ 594 01, představujících 4,21% podíl na základním kapitálu, v účetní hodnotě 6.520 tis. Kč
- ii. 4 ks akcií ve jmenovité hodnotě akcie Kč 1.000,-- , 42 ks akcií ve jmenovité hodnotě akcie Kč 100.000,-- , 2 ks akcií ve jmenovité hodnotě akcie Kč 10.000,-- společnosti AGROFARM, a. s., IČ 469 76 337, se sídlem Žďár nad Sázavou, Horní 1682/28, PSČ 591 01, představujících 2,77% podíl na základním kapitálu, v účetní hodnotě 8.152 tis. Kč.
- iii. Dluhový cenný papír emitovaný ze strany Oberbank AG v účetní hodnotě 2.008 tis. Kč – jedná se o dluhopis, včetně naběhlého úroku, v nominální hodnotě 2.000 tis. Kč s úrokovou sazbou 1,85 % p. a. splatný v roce 2022.

e) Pracovní kapitál

K datu ocenění byl pracovní kapitál společnosti tvořen zásobami v účetní hodnotě 42.663 tis. Kč, krátkodobými pohledávkami v účetní hodnotě 10.174 tis. Kč, krátkodobým finančním majetkem v účetní hodnotě 17.725 tis. Kč, krátkodobými závazky v účetní hodnotě 6.649 tis. Kč (plus nevýznamnou částí dlouhodobých závazků v účetní hodnotě 69 tis. Kč) a časovým rozlišením aktivním v účetní hodnotě 148 tis. Kč.

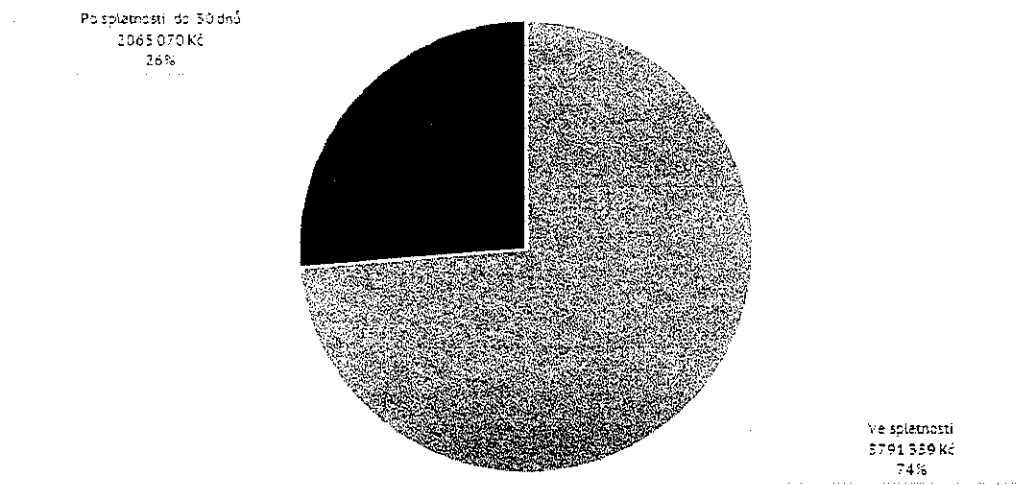
Zásoby byly představovány materiálem v účetní hodnotě 2.639 tis. Kč, nedokončenou výrobou v účetní hodnotě 12.026 tis. Kč, výrobky v účetní hodnotě 11.891 tis. Kč, mladými zvířaty v účetní hodnotě 16.052 tis. Kč a zbožím v účetní hodnotě 55 tis. Kč.

Materiál byl tvořen výhradně položkami určenými k zabezpečení podnikatelské činnosti společnosti (osiva, hnojiva PHM, mazadla, krmiva apod.). Nedokončená výroba byla tvořena v zásadě výhradně nákladovou cenou rostlinné produkce (tzn. náklady na rostlinnou produkci, jež je obvykle sklizena v následujícím období, v daném případě v letošním roce). Výrobky představují zčásti produkce rostlinné výroby, z části se jedná o výrobky typu krmných směsí apod. Mladá zvířata jsou tvořena zčásti mladým skotem nezařazeným do hlavního stáda, zčásti se jedná o prasata chovaná na maso. Zboží je tvořeno výhradně PHM určenými k prodeji na čerpací stanici v Netíně.

Krátkodobé pohledávky byly tvořeny především pohledávkami z obchodních vztahů v účetní hodnotě 7.857 tis. Kč, daňovými pohledávkami v účetní hodnotě 99 tis. Kč, krátkodobými poskytnutými zálohami v účetní hodnotě 133 tis. Kč, dohadnými účty aktivními v účetní hodnotě 2.050 tis. Kč a jinými pohledávkami v účetní hodnotě 35 tis. Kč.

V případě pohledávek z obchodních vztahů se jednalo z rozhodující části o pohledávky ve splatnosti nebo krátce po splatnosti.

Věková struktura pohledávek



Zdroj: DS AGROS, a. s.

Krátkodobý finanční majetek byl tvořen zůstatkem pokladny v účetní hodnotě 210 tis. Kč a zůstatkem bankovních účtů v účetní hodnotě 17.725 tis. Kč.

Krátkodobé závazky byly tvořeny závazky z obchodních vztahů v účetní hodnotě 3.799 tis. Kč (plus částí dlouhodobých závazků z obchodních vztahů v účetní hodnotě 69 tis. Kč), závazky k zaměstnancům v účetní hodnotě 897 tis. Kč, závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění v účetní hodnotě 525 tis. Kč, daňovými závazky v účetní hodnotě 1.375 tis. Kč, dohadnými účty pasivními v účetní hodnotě 41 tis. Kč a jinými krátkodobými závazky v účetní hodnotě 12 tis. Kč.

Časové rozlišení aktivní bylo představováno výhradně příjmy příštích období.

f) Bankovní úvěry a půjčky

Společnost evidovala k datu ocenění dlouhodobé bankovní úvěry v účetní hodnotě 37.774 tis. Kč a krátkodobé bankovní úvěry v účetní hodnotě 5.284 tis. Kč (resp. se jedná o krátkodobou část dlouhodobých úvěrů splatných v roce 2018).

Podle poskytnutých podkladů se jedná o následující úvěry:

- i. Nebankovní investiční úvěr poskytnutý ze strany SG Equipment Finance Czech Republic, s. r. o. na pořízení zemědělské techniky. Úvěr vykazoval k datu ocenění zůstatek ve výši 1.281 tis. Kč, konečná splatnost je v roce 2020 a je úročen sazbou 0,33 % p. a.

- ii. Nebankovní investiční úvěr poskytnutý ze strany Podpůrný a garanční rolnický a lesnický fond, a. s. na pořízení zemědělské techniky. Úvěr vykazoval k datu ocenění zůstatek ve výši 1.457 tis. Kč, konečná splatnost je v roce 2020 a je úročen sazbou 1,45 % p. a. Společnost plánuje předčasné splacení tohoto úvěru v průběhu roku 2018.
- iii. Bankovní investiční úvěr poskytnutý ze strany Komerční banky, a. s. na úpravy a výstavbu zemědělských budov. Úvěr vykazoval k datu ocenění zůstatek ve výši 12.420 tis. Kč, konečná splatnost je v roce 2023 a je úročen sazbou 1,00 % p. a.
- iv. Bankovní investiční úvěr poskytnutý ze strany Komerční banky, a. s. na úpravy a výstavbu zemědělských budov. Úvěr vykazoval k datu ocenění zůstatek ve výši 27.900 tis. Kč, konečná splatnost je v roce 2025 a je úročen sazbou 1,05 % p. a.

g) Rezervy

Společnost k datu ocenění nevykazovala žádné rezervy. V rámci dlouhodobých závazků společnost vykazovala odložený daňový závazek v účetní hodnotě 1.295 tis. Kč.

2. Strategická analýza

2.1. Makroekonomická analýza

Makroekonomická analýza je založena na závěrech MFČR uvedených v prognóze z dubna 2018. Vývoj základních makroekonomických ukazatelů uvádím v následující tabulce.

Vývoj základních makroekonomických ukazatelů České republiky

		2014	2015	2016	2017
HDP	b.c., %	5,3	6,5	3,9	5,9
HDP	s. c., %	2,7	5,3	2,6	4,4
Deflátor HDP	%	2,5	1,2	1,2	1,4
Průměrná míra inflace	%	0,4	0,3	0,7	2,5
Míra nezaměstnanosti	%	6,1	5,1	4,0	2,9
Průměrná mzda - nominální	růst v %	2,9	3,2	3,7	7,0
Směnný kurz CZK/EUR	roční průměr	27,5	27,3	27,0	26,3
Směnný kurz CZK/USD	roční průměr	20,8	24,6	24,4	23,4
Dlouhodobé úrokové sazby	v % p. a.	1,6	0,6	0,4	1,0
3M PRIBOR	v % p. a.	0,4	0,3	0,3	0,4

Zdroj: MFČR

a) Vnější prostředí

Ve 4. čtvrtletí 2017 se růst HDP v USA i západní Evropě nepatrně zpomalil. Rovněž dynamika čínské ekonomiky se mírně snížila, zůstává však stále dosti vysoká, neboť je do značné míry podporována fiskálními stimuly. Řadě ostatních velkých rozvíjejících se ekonomik se pak podařilo překonat recesi a vrátit se na trajektorii hospodářského růstu. Globální hospodářský růst pak zůstává silný, cyklický vzestup světové ekonomiky by měl dále pokračovat.

Ve 4. čtvrtletí 2017 se růst **americké ekonomiky** nepatrně zpomalil, když se HDP mezičtvrtletně zvýšil o 0,7 %. Hospodářský růst byl tažen výhradně domácí poptávkou v čele s akcelerujícími výdaji domácností na spotřebu i investicemi. Ke zvýšení spotřeby domácností přispěla zejména dobrá situace na trhu práce a důvěra spotřebitelů (nejvyšší od roku 2004), k tvorbě hrubého fixního kapitálu pak investice do dopravních zařízení a rezidenčních nemovitostí. Výdaje vlády na spotřebu vzrostly jen nepatrně a příspěvek změny stavu zásob hospodářský růst mírnil, obdobně jako saldo zahraničního obchodu. Tempo růstu dovozu totiž vlivem silné domácí poptávky předstihlo tempo růstu vývozu, jenž byl tlumen poklesem vývozu služeb. MF ČR předpokládá, že si ekonomika udrží své

tempo růstu i v následujících letech, přičemž klíčovým faktorem zůstane spotřeba domácností. V roce 2017 dosáhl hospodářský růst 2,3 %, pro rok 2018 MF ČR odhaduje růst HDP ve výši 2,7 %, pro rok následující pak 2,2 %.

Výkon **čínské ekonomiky** si stále udržuje svoji dynamiku. Mezičtvrtletní růst HDP dosáhl ve 4. čtvrtletí 2017 solidních 1,6 %, za celý rok 2017 pak tempo růstu HDP nepatrně zrychlilo na 6,9 %. Čína tak i nadále zůstává hlavním tahounem globálního hospodářského růstu. Dominantním odvětvím se stávají služby, zatímco význam průmyslu dále slábne. MF ČR předpokládá, že tempo hospodářského růstu bude v dalších letech velmi zvolna zpomalovat. Vývoj předstihových ukazatelů zůstává slibný, zejména pak vývoj důvěry spotřebitelů, která dosahuje nejvyšších hodnot od roku 1993. Situace na finančních trzích je stabilizovaná a devizové rezervy od přelomu let 2016 a 2017 opět pozvolna rostou. Značné obavy však vzbuzuje úroveň a dynamika dluhu vládního i soukromého sektoru a podíl nesplácených úvěrů, které by v případě razantnějšího zpomalení hospodářského růstu mohly ohrozit stabilitu ekonomiky. Z dlouhodobého hlediska pak představuje významné riziko především nepříznivý demografický vývoj. MF ČR potom předpokládá v roce 2018 růst HDP na úrovni 6,8 %, v roce 2019 potom 6,7 %.

Navzdory nepatrnému zpomalení v závěru loňského roku zůstává hospodářský růst v **Evropské unii** nejsilnější od roku 2011. Mezičtvrtletní růst HDP ve 4. čtvrtletí 2017 dosáhl v EU28 i EA19 shodně 0,6 %. Meziročně se HDP zvýšil o 2,6 % v EU28 a o 2,7 % v EA19. Hospodářský růst zaznamenaly všechny ekonomiky EU28 s výjimkou Malty a Lucemburska, v jednotlivých zemích nicméně přetrvává značná diferencovanost. V řadě z nich přitom výraznější oživení stále brzdí strukturální problémy, ztráta konkurenceschopnosti či vysoká zadluženost vládního a soukromého sektoru. MF ČR předpokládá, že i v následujících letech bude hospodářský růst tažen především domácí poptávkou. Hlavním tahounem růstu ekonomiky zůstane i nadále spotřeba domácností, kterou krátkodobě ještě podpoří nízké úrokové sazby, trvalejší efekt pak bude mít zlepšování situace na trhu práce a s ní související mírné zrychlování tempa růstu mezd. Na investice, které budou i nadále podporovány uvolněnou měnovou politikou ECB, bude nepříznivě působit nejistota spojená s rozhodnutím Spojeného království vystoupit z EU, neboť budoucí nastavení obchodní vztahů mezi EU a Spojeným královstvím nebylo dosud dohodnuto. Spojené království by nicméně mělo mít přístup na jednotný trh EU i zůstat v celní unii až do konce roku 2020. Hospodářský růst v eurozóně pak budou dále pravděpodobně tlumit přetrvávající problémy v bankovním sektoru v eurozóně či vysoká zadluženost některých ekonomik. V souvislosti s postupnou akcelerací globálního růstu by měl mírně získávat na dynamice i vývoz, v této souvislosti však významné negativní riziko představuje případné zavedení obchodních cel ze strany USA na automobily a rozpoutání obchodní války. V roce 2017 dosáhl růst reálného HDP v eurozóně 2,3 %. MF ČR očekává, že stejným tempem ekonomika EA19 poroste i v roce 2018 a v roce 2019 růst zpomalí na 1,8 %.

Mezičtvrtletní růst **německé ekonomiky** se ve 4. čtvrtletí 2017 nepatrně zpomalil na 0,6 %. Tahounem HDP byla zahraniční poptávka, neboť německá ekonomika plně těží z globálního hospodářského růstu. Výdaje domácností na spotřebu stagnovaly, a to

navzdory dobré situaci na trhu práce, růstu mezd a vysoké úrovni spotřebitelské důvěry. Rovněž růst tvorby hrubého fixního kapitálu stagnoval, neboť tempo růstu investic do strojů a zařízení zpomalilo a investice ve stavebnictví vykázaly pokles již druhé čtvrtletí v řadě. Jedinou rostoucí složkou domácí poptávky tak byla spotřeba vlády. MF ČR předpokládá, že v dalších letech bude hospodářský růst nadále tažen domácí i zahraniční poptávkou. Výdaje domácností na spotřebu podpoří zejména dobrá situace na trhu práce a s ní související růst reálných mezd v důsledku nedostatku zaměstnanců s vhodnou kvalifikací. Vzhledem k poměrně vysokému využití kapacit lze očekávat dynamičtější růst podnikových investic. Na firemní investice i vývoz pak bude příznivě působit akcelerace globální aktivity či snížení politické nejistoty, neboť v březnu byla šest měsíců po parlamentních volbách podepsána koaliční smlouva. Riziko však představuje vystoupení Spojeného království z EU, jehož podíl na celkovém vývozu v roce 2016 dosáhl 8,0 % (3,7 % HDP Německa). V roce 2017 dosáhl celkový hospodářský růst 2,2 %. V roce 2018 by se HDP mohl zvýšit podle MF ČR o 2,4 %, v roce následujícím pak o 2,1 %.

Mezičtvrtletní růst výkonu **francouzské ekonomiky** se ve 4. čtvrtletí 2017 nepatrně zrychlil na 0,6 %. Hospodářský růst byl tažen zahraniční poptávkou, když v důsledku silné poptávky po dopravních zařízeních tempo růstu vývozu předstihlo tempo růstu dovozu. Domácí poptávka působila na ekonomický růst neutrálně, neboť růst investic a spotřeby byl vykompenzován záporným příspěvkem změny stavu zásob. K růstu tvorby hrubého fixního kapitálu přispělo zejména zvýšení investic ve stavebnictví, dopravě a v informačních a komunikačních činnostech. Tempo růstu výdajů domácností na spotřebu pak zpomalilo především vlivem poklesu výdajů na zboží a energie. Na určité zlepšení hospodářského vývoje v krátkodobém horizontu poukazují měkké ukazatele, řada z nich vykazuje rostoucí trend. V lednu dosáhl indikátor sentimentu podnikatelů nejvyšší hodnoty za posledních 17 let. Rovněž indexy nákupních manažerů ve zpracovatelském průmyslu i službách navzdory mírnému poklesu v posledních měsících stále indikují solidní hospodářský výkon. Růst ekonomiky by rovněž mělo podpořit postupné snižování daně z příjmu právnických osob či úpravy zdanění kapitálových příjmů. Vyššímu ekonomickému výkonu však budou bránit dlouhodobé problémy francouzské ekonomiky – nízká konkurenceschopnost a s ní související klesající podíl na exportních trzích či vysoké a navíc stále rostoucí zadlužení vládního i soukromého sektoru. V roce 2017 dosáhl růst HDP 1,8 %. MF ČR předpokládá, že i v dalších letech bude výkon francouzské ekonomiky mírně zaostávat za výkonem EA19 a tudíž hospodářský růst dosáhne 2,1 % v roce 2018 a 1,7 % v roce následujícím.

Mezičtvrtletní růst **polské ekonomiky** ve 4. čtvrtletí 2017 mírně zpomalil na 1,0 %. Na solidním výkonu se podílela pouze domácí poptávka, především pak výdaje domácností na spotřebu podpořené růstem zaměstnanosti, akcelerujícím růstem mezd a vysokou důvěrou spotřebitelů. K oživení tvorby hrubého fixního kapitálu přispěly zejména investice vládního sektoru v souvislosti s náběhem finanční perspektivy 2014–2020. Saldo zahraničního obchodu naopak růst HDP tlumilo, neboť tempo růstu dovozu s ohledem na akcelerující domácí poptávku značně předstihlo dynamiku vývozu. Hospodářský růst by měl být i v dalších letech tažen především spotřebou domácností, byť její tempo bude postupně zpomalovat. V krátkodobém horizontu ji podpoří nízké

úrokové sazby a vysoká spotřebitelská důvěra, jež v lednu a únoru dosáhla nejvyšší hodnoty v historii měření od roku 2000. V dlouhodobém horizontu bude významný zejména růst mezd související s dobrou situací na trhu práce, kde v lednu dosáhla míra nezaměstnanosti jen 4,5 %. S náběhem projektů z finanční perspektivy 2014–2020 a potřebou obnovy kapitálu by měly postupně akcelarovat i investice, riziko však představuje zhoršená předvídatelnost vládní politiky a pro dlouhodobou udržitelnost veřejných financí také razantní snížení věku odchodu do důchodu. V roce 2017 se reálný HDP zvýšil o 4,6 %. V dalších letech by měl ekonomický růst postupně zpomalit na 3,9 % v roce 2018 a na 3,4 % v roce 2019.

Slovenská ekonomika vykázala ve 4. čtvrtletí 2017 mezičtvrtletní růst o 0,9 %, tažený výhradně zahraniční poptávkou. Zatímco vývoz i dovoz zboží vzrostl, vývoz i dovoz služeb se snížil. Domácí poptávka růst tlumila, když slabý růst výdajů domácností a vlády na spotřebu nedokázal vykompenzovat propad tvorby hrubého kapitálu způsobený poklesem investic a především záporným příspěvkem změny stavu zásob. Obdobně jako v minulém roce by i v následujících letech měla zůstat tahounem hospodářského růstu domácí poptávka. Spotřebu domácností podpoří vysoká úroveň spotřebitelské důvěry, nízké úrokové sazby a především stále se zlepšující situace na trhu práce. Oživení investiční aktivity bude podpořeno pokračujícími investicemi v automobilovém průmyslu či vládními investicemi do infrastruktury. V letech 2018 a 2019 se na akceleraci vývozu bude významně podílet náběh výroby automobilek Volkswagen a Jaguar Land Rover. Hospodářský růst rovněž podpoří snížení daňové zátěže firem a živnostníků. Negativní riziko však představuje současná nestabilní politická situace či vysoká závislost na automobilovém průmyslu. V roce 2017 dosáhl celkový růst HDP 3,4 %. V dalších letech by hospodářský růst měl postupně zrychlit, a to na 3,7 % v roce 2018 a na 3,9 % v roce následujícím.

b) Hrubý domácí produkt

Výkon ekonomiky měřený reálným HDP ve 4. čtvrtletí 2017 meziročně vzrostl o 5,5 %, sezónně očištěný HDP se mezičtvrtletně zvýšil o 0,8 %. Mezičtvrtletní růst byl dominantně tažen zpracovatelským průmyslem. Za celý rok 2017 se tak HDP zvýšil o 4,4 %, po očištění o nestejný počet pracovních dnů o 4,6 %. Meziroční zvýšení HDP ve 4. čtvrtletí 2017 odráželo především rostoucí domácí poptávku. Hlavním tahounem růstu byly výdaje domácností na konečnou spotřebu a investiční aktivita. Příspěvek salda zahraničního obchodu se zbožím a službami byl při zvýšení tempa růstu vývozu i dovozu nepatrně kladný.

Zvýšení spotřeby domácností plynulo z nárůstu disponibilního důchodu při nebyvale vysoké důvěře spotřebitelů. Výdaje domácností na konečnou spotřebu podpořil také meziroční pokles míry úspor. Nejdynamičtější složkou spotřeby domácností byly výdaje na statky krátkodobé spotřeby, silně však rostly také výdaje na statky střednědobé a dlouhodobé spotřeby, což svědčí o optimismu domácností ohledně jejich budoucí ekonomické situace a vývoje hospodářství. Reálně se spotřeba domácností zvýšila o 4,3 %. Spotřeba vládních institucí vzrostla o 1,5 %.

Růst tvorby hrubého fixního kapitálu se po poklesu v roce 2016 dále zrychlil na 7,8 %. Významně k tomu přispěly investice do informačních a komunikačních technologií a ostatních strojů a zařízení, a dále do nerezidenčních budov a staveb i dopravních prostředků. Posilování investiční aktivity bylo taženo pokračujícím růstem soukromých investic a obnovenými investicemi sektoru vládních institucí podpořenými spolufinancováním z fondů EU. Vzhledem k výrazně kladnému meziročnímu příspěvku změny zásob vzrostla tvorba hrubého kapitálu více než investice do fixního kapitálu, a to o 11,5 %.

Díky příznivému vývoji exportních trhů a zlepšení exportní výkonnosti se meziroční růst vývozu zboží a služeb ve srovnání se stejným čtvrtletím roku 2016 výrazně zrychlil. Celkový vývoz se tak ve 4. čtvrtletí 2017 zvýšil o 7,5 %. Dovoz zboží a služeb rostl o 8,1 %. Silnější dynamika dovozu odrážela především zrychlení exportu a oživení dovozně náročné investiční aktivity. Vyšší pokles dovozních cen oproti cenám vývozu způsobil zlepšení směnných relací o 0,3 %. Ze zahraničního obchodu plynoucí obchodní zisk vedl k tomu, že reálný hrubý domácí důchod, který na rozdíl od HDP tento faktor zohledňuje, meziročně vzrostl o 5,7 %.

Ve výsledku tedy nominální HDP vykázal ve 4. čtvrtletí 2017 růst o 8,0 %. Silný růst náhrad zaměstnancům, který v letech 2016 a 2017 překonával dynamiku HDP, tak vedl k dalšímu posunu rozdělení vytvořeného důchodu ve prospěch výrobního faktoru práce.

V roce 2018 by měl být ekonomický růst tažen výhradně domácí poptávkou v čele se silnými výdaji na konečnou spotřebu domácností a investiční aktivitou firem a vládních institucí. Růst HDP by měla posílit také spotřeba vládního sektoru. Saldo zahraničního obchodu by na dynamiku HDP mělo působit mírně záporně. MF ČR očekává, že reálný HDP v roce 2018 vzroste o 3,6 % a v roce 2019 o 3,3 %.

Spotřeba domácností bude podpořena růstem reálného disponibilního důchodu a klesající mírou úspor. V roce 2018 by se ve vývoji spotřeby domácností měla pozitivně promítnout řada diskrečních změn v sociální oblasti, dynamika spotřebitelských úvěrů a optimistická očekávání spotřebitelů. V roce 2019 podpoří soukromou spotřebu také plánované změny v penzijním systému. Spotřeba domácností by se tak letos mohla zvýšit o 4,3 % a v roce 2019 o 4,1 %. MF ČR dále očekává, že spotřeba sektoru vládních institucí v roce 2018 vzroste o 1,9 % a v roce 2019 o 2,0 %. Hlavním faktorem růstu spotřeby vládního sektoru v roce 2018 bude zvýšení naturálních sociálních dávek vycházející zejména ze zdravotně pojistných plánů a střednědobého výhledu zdravotních pojišťoven, dále pak nárůst výdajů na nákup zboží a služeb za přispění postupně nabíhajících běžných dotací z fondů EU.

K růstu tvorby hrubého fixního kapitálu v roce 2018 by měla přispět nejen soukromá investiční aktivita, ale i investice sektoru vládních institucí. Soukromé investice stimuluje růst hrubého provozního přebytku, ekonomická konjunktura v zahraničí, nízké úrokové míry a mírně nadprůměrné využití výrobních kapacit ve zpracovatelském průmyslu. Rovněž stále akutnější nedostatek zaměstnanců by mohl motivovat firmy k investicím zvyšujícím produktivitu práce. Soukromé investice by naopak mohlo zbrzdit naplnění

některých negativních rizik ve vnějším prostředí. V případě investic vládního sektoru pak pro oba roky počítá MF ČR se stabilním růstem investičních výdajů financovaných z národních zdrojů. Investice by v letech 2018 a 2019 měly být podpořeny také postupným naběhem projektů spolufinancovaných fondy EU z finanční perspektivy 2014–2020. Tvorba hrubého fixního kapitálu by tak v roce 2018 mohla vzrůst o 5,7 % a v roce 2019 o 4,4 %, a to při kladném příspěvku vládních a zejména soukromých investic.

MF ČR dále předpokládá, že příspěvek změny zásob k růstu HDP bude v letech 2018 a 2019 nulový. Tvorba hrubého kapitálu by se tak v roce 2018 měla z výše o 5,4 %, v roce 2019 by se měl její růst zpomalit na 4,0 %.

MF ČR rovněž očekává, že se vývoz zboží a služeb v roce 2018 zvýší o 5,2 % a v roce 2019 o 4,9 %. Dynamika vývozu zboží a služeb odráží především předpokládaný růst exportních trhů, v menší míře také zvýšení exportní výkonnosti. Na straně dovozu zboží a služeb očekáváme vliv růstu vývozu a hrubých domácích výdajů, a v jejich rámci zejména dovozně náročné investiční poptávky. Dovoz tak letos pravděpodobně vzroste o 5,9 % a v roce 2019 o 5,4 %.

c) Ceny zboží a služeb

Meziroční růst spotřebitelských cen v únoru 2018 činil 1,8 %. K výrazně nižší než očekávané inflaci přispěl zejména vývoj cen v oddíle potraviny a nealkoholické nápoje, kde došlo k nečekaně rychlému zpomalení meziročního růstu na 2,3 %. S příspěvkem 0,5 p. b. tak oddíl potraviny a nealkoholické nápoje v únoru již nebyl hlavním přispěvatelem k meziroční inflaci, když byl po 14 měsících vystřídán váhově nejvýznamnější oddílem bydlení, jehož příspěvek činil 0,6 p. b. Příspěvek administrativních opatření k meziroční inflaci dosáhl pouze 0,2 p. b., což bylo dáno příspěvkem regulovaných cen, zejména elektřiny.

Z hlediska predikce došlo k mírné úpravě některých východisek. Ve srovnání s minulou predikcí předpokládá MFČR silnější kurz koruny jak vůči euru, tak ještě výrazněji vůči americkému dolaru. Došlo také k mírnému snížení předpokládané dolarové ceny ropy. Administrativní opatření by v inflaci roku 2018 měla hrát jen malou roli. Z regulovaných cen je možné zmínit zdražení elektřiny, k němuž došlo v lednu, a chystané zavedení slev v dopravě. Z daňových úprav se ve spotřebitelských cenách projeví zejména další zvýšení spotřební daně z tabákových výrobků (příspěvek do 0,1 p. b.). MF ČR očekává, že příspěvek administrativních opatření k meziročnímu růstu spotřebitelských cen v prosinci 2018 dosáhne 0,1 p. b.

Průměrná míra inflace by v roce 2018 měla dosáhnout 2,1 % při prosincovém meziročním růstu spotřebitelských cen o 2,0 %.

V roce 2019 by se mělo zmírnit proinflační působení hned několika faktorů. Zpomalit by měl růst jednotkových nákladů práce i domácí poptávky, cena ropy by měla dokonce klesnout. Produkční mezera nicméně bude nejspíše setrvávat ve zřetelně kladných

hodnotách. Protiinflačně, i když méně výrazně než letos, by mělo působit další posilování české koruny. Administrativní opatření by neměla hrát významnou roli ani v inflaci roku 2019. V souladu s uvedeným očekává MF ČR v roce 2019 zpomalení průměrné míry inflace na 1,9 % a prosincového meziročního růstu spotřebitelských cen na 1,8 %. Protiinflačním rizikem pro rok 2019 je možný přesun některých služeb a zboží do druhé snížené sazby DPH.

Ve 4. čtvrtletí 2017 se deflátor HDP zvýšil o 2,4 %, a to při růstu deflátoru hrubých domácích výdajů o 2,5 % a zlepšení směnných relací o 0,3 %. Za celý rok 2017 tak deflátor HDP vzrostl o 1,4 %. V roce 2018 by se měl jeho růst mírně zrychlit na 1,5 %, přičemž proti sobě bude působit vliv pomalejšího růstu deflátoru hrubých domácích výdajů a příznivějšího vývoje směnných relací než v roce 2017. V roce 2019 by se růst deflátoru HDP mohl dále zrychlit na 1,8 %.

d) Úrokové sazby

V 1. čtvrtletí 2018 vzrostla 3M (tříměsíční) sazba PRIBOR na 0,9 %. Vzhledem k úpravě předpokladů o vývoji měnové politiky MF ČR očekává, že 3M PRIBOR v roce 2018 v průměru dosáhne 1,0 % a v roce 2019 se dále zvýší na průměrných 1,4 % (proti 1,7 %).

Dlouhodobé úrokové sazby se kvůli očekávanému zpřísnování měnové politiky v posledním období postupně zvyšují. Výnos do splatnosti 10letých státních dluhopisů pro konvergenční účely v lednu i v únoru 2018 dosáhl 1,8 %. S ohledem na předpokládanou míru inflace a nastavení měnové politiky ČNB a ECB MF ČR očekává, že dlouhodobé úrokové sazby dále porostou. V tomto a příštím roce by tak v průměru mohly dosáhnout 1,9 %, resp. 2,2 %.

e) Směnné kurzy

Měnový kurz koruny vůči euru pokračoval počátkem letošního roku v posilování, na začátku února ale z úrovní okolo 25,20 CZK/EUR začal postupně oslabovat a v březnu se již kurz většinou pohyboval nad 25,40 CZK/EUR. Na vývoj kurzu měla zřejmě vliv změna očekávání ohledně zvyšování úrokových sazeb ze strany ČNB, a tím pádem i výše úrokového diferenciálu vůči eurozóně. V průměru tak kurz v 1. čtvrtletí 2018 dosáhl 25,40 CZK/EUR a meziročně posílil o 6,4 %.

MF ČR předpokládá, že v horizontu predikce a výhledu bude koruna vůči euru postupně posilovat. Apreciační trend bude kromě pokračující ekonomické konvergence podpořen také kladným úrokovým diferenciálem vůči eurozóně. V průměru by tak kurz mohl v roce 2018 činit 25,1 CZK/EUR, v příštím roce pak 24,7 CZK/EUR. Nejistotu z hlediska dalšího vývoje kurzu představuje nejen budoucí nastavení měnové politiky, ale též spekulativní korunové pozice zahraničních investorů.

Očekávaný vývoj kurzu koruny k americkému dolaru je implikován kurzem USD/EUR, pro nějž byl přijat technický předpoklad stability na úrovni 1,23 USD/EUR.

f) Nezaměstnanost

Pokles míry nezaměstnanosti (VŠPS) na nové rekordně nízké hodnoty pokračoval i ve 4. čtvrtletí 2017, kdy tento ukazatel dosáhl 2,4 %. Sezónně očištěná míra nezaměstnanosti ve věkové kategorii 15–64 let se pak na této úrovni pohybovala i v lednu 2018. Počet nezaměstnaných ve 4. čtvrtletí meziročně klesl o 63 tis. lidí. Intenzita poklesu není nadále udržitelná – je pravděpodobné, že míra nezaměstnanosti již téměř dosáhla svého dna. V průměru za celý rok 2017 činila míra nezaměstnanosti 2,9 %. Pro rok 2018 predikuje MF ČR pokles na 2,4 %, pro rok 2019 pak jen nepatrné snížení na 2,3 %.

Meziroční pokles podílu nezaměstnaných osob (MPSV) od září 2017 dosahuje 1,4 p. b., v absolutním vyjádření se pak počet registrovaných nezaměstnaných meziročně snižuje přibližně o 100 tisíc. U registrované nezaměstnanosti je prostor pro další pokles větší než u VŠPS, jelikož část uchazečů o zaměstnání provozuje tzv. nekolidující zaměstnání na zkrácený úvazek, a je tedy pravděpodobně schopna opustit registraci a nastoupit do plnohodnotného zaměstnání. Pro nadcházející období počítá MF ČR s poklesem podílu nezaměstnaných osob na 3,3 % v roce 2018 a dále na 2,8 % v roce 2019.

g) Mzdy

Průměrná mzda (podniková, přepočtená na plný úvazek) ve 4. čtvrtletí 2017 vzrostla o 8,0 %. Díky silnému růstu ve středně-výdělkových profesích dosáhl za stejné období medián mezd tempa růstu 8,9 %. V roce 2017 vzrostla průměrná nominální mzda o 7,0 % a průměrná reálná mzda o 4,5 %.

V důsledku velmi napjaté situace na trhu práce by průměrná nominální mzda mohla v roce 2018 vzrůst o 7,3 %. V dalších letech očekává MF ČR výše uvedené zpomalení poptávky po práci. V roce 2019 by tempo meziročního růstu průměrné mzdy mohlo zpomalit na 6,3 %.

Rekapitulaci predikce jednotlivých ukazatelů uvádím v následující tabulce.

Vývoj základních makroekonomických ukazatelů České republiky

		2017	2018	2019	2020	2021
HDP	b.c., %	5,9	5,2	5,2	4,4	4,3
HDP	s. c., %	4,4	3,6	3,3	2,6	2,4
Deflátor HDP	%	1,4	1,5	1,5	1,7	1,9
Průměrná míra inflace	%	2,5	2,1	1,9	1,8	1,8
Míra nezaměstnanosti	%	2,9	2,3	2,3	2,3	2,3
Průměrná mzda – nominální	růst v %	7,0	7,3	6,3	5,3	5,3
Směnný kurz CZK/EUR	roční průměr	26,3	25,1	24,7	24,3	23,9

Vývoj základních makroekonomických ukazatelů České republiky

		2017	2018	2019	2020	2021
Směnný kurz CZK/USD	roční průměr	23,4	20,4	20,0	19,8	19,5
Dlouhodobé úrokové sazby	v % p. a.	1,0	1,9	2,2	x	x
3M PRIBOR	v % p. a.	0,4	1,0	1,4	x	x

Zdroj: MFČR

2.2. Analýza relevantního trhu

Relevantní trh společnosti DS AGROS, a. s. lze vymezit jako trh se zemědělskými produkty a službami. Společnost se zabývá primárně chovem skotu s tržní produkcí mléka, chovem prasat a pěstováním plodin s využitím primárně pro krmné účely, částečně pěstováním technických plodin (řepky). Z geografického hlediska lze trh definovat primárně jako tuzemský.

Mléko

Trh s mlékem lze nepochybně zařadit mezi globální trh, kde se změny v produkci i cenách dotýkají všech účastníků trhu. Evropská unie přitom patří spolu s Indií mezi největší globální producenty mléka s podílem okolo 20 %. EU patří současně spolu s Novým Zélandem k největším světovým exportérům mléka. Produkce mléka má přitom celosvětově i v rámci EU v posledních letech mírně rostoucí trend.

Tuzemská produkce kravského mléka po roce 1989 prošla poměrně bouřlivým vývojem. Zatímco v roce 1989 se roční produkce kravského mléka pohybovala na úrovni 4.900 mil. l do roku 1997 se jeho produkce snížila na úroveň cca 2.700 mil. l, kde se produkce stabilizovala a dodnes došlo pouze k mírnému nárůstu k úrovni 3.000 mil. l. Stablní produkce mléka je udržována i přes soustavný pokles dojnic. Jestliže v roce 1989 bylo evidováno celkem 3.481 tis. ks skotu, do roku 1997 došlo k poklesu jeho stavu na 1.866 tis. Ks (z toho 657 tis. ks dojnic) a v roce 2016 bylo evidováno 1.416 tis. Ks skotu (z toho 370 tis. ks dojnic). To svědčí o dlouhodobém růstu produktivity prvovýroby mléka, kdy průměrný růst produkce od roku 2003 se pohybuje mírně pod úrovní 1 %, v posledních pěti letech dokonce na úrovni 1,8 %.

Z celkové produkce mléka je tuzemskými zpracovateli vykoupeno okolo 83 %. I zde došlo zejména po vstupu do EU k poklesu. Ještě v roce 2004 vykupovali tuzemští producenti okolo 96 % vyrobeného mléka. Po roce 2004 však došlo poměrně rychle k poklesu pod úroveň 90 %, kde se hodnoty pohybují doposud. Shrnutí základních vývojových trendů v oblasti produkce kravského mléka je potom shrnuta v rámci následující tabulky.

Mléko a mléčné výrobky

		2003	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Průměrný stav dojnic	tis. ks	459,6	368,7	372,7	370,7	368,2	370,2	364,6
Průměrná roční dojivost	l/ks	5 756,2	7 432,6	7 443,4	7 704,8	8 001,3	7 061,3	8 222,5
Výroba mléka	mil. l	2 645,7	2 740,7	2 774,5	2 856,3	2 946,3	2 984,2	2 998,3
Tržní produkce	mil. l	2 530,9	2 628,6	2 665,5	2 753,2	2 843,6	2 885,2	2 897,5

Bilance

Počáteční zásoba	mil. l	132,6	68,7	61,6	62,9	100,4	90,9	73,6
Nákup do mlékáren	mil. l	2530,9	2381,8	2319,5	2350,7	2434,7	2458,6	2478,1
Dovoz	mil. l	281,4	898,5	879,5	935,5	953,3	1033,3	1000,5
Celková nabídka	mil. l	2944,9	3349	3260,6	3349,1	3488,4	3582,8	3552,2
Domácí tržní spotřeba	mil. l	2080,5	2201	2156	2179	2238,1	2266,1	2256,8
Vývoz	mil. l	772,3	1086,4	1041,7	1069,7	1159,4	1208,3	1211,7
Intervenční nákup mléka, másla	mil. l	0	0	0	0	0	34,8	0
Konečné zásoby	mil. l	92,1	61,6	62,9	100,4	90,9	73,6	83,7

Zdroj: MZE

Pokud jde o vývoj cen kravského mléka, je s ohledem na globalizaci trhu výrazně ovlivňována vývojem na evropských a světových trzích. V případě tuzemských cen lze navíc za významný faktor považovat i pohyb devizových kurzů vůči euru a dolaru. Tomu odpovídá i výrazné kolísání cen mléka nejen na světových, ale i tuzemském trhu. V posledních 10 letech došlo v zásadě ke dvěma výrazným propadům cen a to v roce 2009 (kdy se ceny mléka propadli až na pod úroveň 5,90 Kč/l) a v letech 2015 – 2016 (kdy se ceny mléka přiblížili opět hranici 6 Kč/l). V těchto obdobích přitom ceny mléka kopírovaly celosvětové vývojové trendy a ceny kravského mléka klesaly globálně, nikoliv pouze v tuzemsku. V roce 2017 potom dochází opět k růstu cen na úroveň před rokem 2015, v úvodu roku 2018 dochází podle dostupných podkladů ke korekci cen roku 2017 s přiblížením k úrovni 8 Kč/l. Je tak zřejmé, že ceny mléka vykazují i v průběhu jednotlivých roků poměrně výraznou volatilitu (viz. následující tabulka).

Ceny zemědělský výrobců – mléko

	Měsíc												Průměr
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
2008	10,04	9,98	9,69	9,19	8,74	8,44	8,07	7,89	7,73	7,46	7,13	6,83	8,43
2009	6,43	6,17	6,08	6,06	6,02	5,95	5,89	5,91	5,99	6,17	6,39	6,67	6,14
2010	6,9	7,08	7,16	7,23	7,3	7,34	7,37	7,46	7,62	7,77	7,89	8,02	7,43
2011	8,08	8,15	8,2	8,24	8,27	8,27	8,29	8,27	8,29	8,33	8,37	8,38	8,26
2012	8,35	8,3	8,14	7,83	7,53	7,3	7,19	7,21	7,3	7,48	7,68	7,8	7,67

Ceny zemědělský výrobců – mléko

	Měsíc												Průměr
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
2013	7,93	8,05	8,12	8,2	8,24	8,29	8,36	8,5	8,72	8,99	9,28	9,49	8,51
2014	9,66	9,72	9,75	9,72	9,61	9,51	9,46	9,29	9,07	8,95	8,86	8,84	9,37
2015	8,52	8,39	8,31	8,15	7,76	7,46	7,2	7,03	7,07	7,24	7,33	7,41	7,66
2016	7,32	7,08	6,81	6,54	6,25	6,12	6,1	6,2	6,42	6,76	7,13	7,5	6,69
2017	7,74	7,99	8,12	8,23	8,31	8,37	8,45	8,6	8,86	9,1	9,27	9,32	8,53
2018	9,02	8,79	8,57	8,25									

Zdroj: MZE

Z dlouhodobého hlediska se průměrný růst tuzemských cen zemědělských výrobců mléka pohybuje na úrovni 0,8 % ročně (za období 2000 – 2017). Růst světových dolarových cen mléka za stejné období se přitom pohybuje na úrovni 4,5 % (měřeno indexem FAO Diary Price Index). Rozdíl podle dostupných dat pramení primárně kurzových změn tuzemské měny, neboť po přepočtu tuzemských cen zemědělských výrobců pomocí průměrných devizových kurzů se růst tuzemských cen (přepočtených na dolary) pohybuje rovněž na úrovni okolo 4 %, což koresponduje s hodnotou odhadnutou na základě indexu FAO.

Podle analýzy OECD a FAO se přitom očekává do roku 2026 celosvětové zvýšení produkce mléka o téměř 18 % (z úrovně roku 2017, tj. průměrný růst o necelá 2 % ročně), produkce EU se podle stejné prognózy zvýší o 7,5 % (z úrovně roku 2017 při průměrném růst 0,8 % ročně). Pokud jde o růst cen, v případě EU se předpokládá nárůst cen mezi roky 2017 a 2026 o cca 17 %, při průměrném meziročním růst cen okolo 1,7 %.

Vzhledem k tomu, že po vstupu České republiky do EU koreluje významně jak růst produkce, tak i vývoj cen (po zohlednění kurzových rozdílů) s vývojem v rámci celé unie, jsem toho názoru, že podobný vývoj lze očekávat i v tuzemsku s tím, že vývoj cen bude negativně ovlivňován předpokládaným posilováním tuzemské měny. Vyjádřeno v tuzemské měně tak lze předpokládat spíše stagnaci výkupních cen mléka (průměrný roční růst dosahuje po přepočtu -0,27 %). Po zohlednění rostoucí produktivity lze předpokládat růst trhu ve finančním vyjádření na průměrné úrovni pod 1 % ročně.

Hovězí a vepřové maso

Trh s hovězím a vepřovým masem se nepochybně řadí mezi globální trh, kde se změny v produkci i cenách dotýkají všech účastníků trhu. Evropská unie přitom patří mezi největší globální producenty jak hovězího, tak i vepřového masa. V případě hovězího masa se podíl EU na světové produkci pohyboval na úrovni 11 % (největšími producenty jsou USA s 17 % podílem a Brazílie s 13,5 % podílem), v případě vepřového masa se EU podílí necelými 20 % (největším producentem je potom Čína s více jak 45 %). Z hlediska zahraničního obchodu je EU největším světovým exportérem vepřového masa, v případě hovězího masa EU z hlediska zahraničního obchodu nemá nijak výjimečné postavení.

Podobně jako v případě mléka prošla tuzemská produkce vepřového i hovězího masa po roce 1989 bouřlivým vývojem a zaznamenala poměrně výrazný propad. Zatímco v roce 1989 se roční produkce jatečných zvířat pohybovala na úrovni 1.487 tis. t živ. hm., do roku 2017 vykázala produkce pokles na 713 tis. t živ. hm. Produkce má přitom trvale klesající trend. Trvajících pokles produkce se přitom týká jak hovězího, tak i vepřového masa (nárůst zaznamenala pouze produkce drůbežího masa). Produkce hovězího poklesla mezi roky 1989 a 2017 ze 525 tis. t živ. hm. na 166 tis. t živ. hm., od roku 2005 se však produkce stabilizovala okolo úrovně 170 tis. t živ. hm. V případě vepřového masa poklesla produkce mezi roky 1989 a 2017 ze 763 tis. t živ. hm. na 294 tis. t živ. hm., i zde dochází k určité stabilizaci po roce 2012 na úrovni 300 tis. t živ. hm. Poklesu produkce odpovídá rovněž pokles stavu hospodářských zvířat, v případě skotu z 3.481 tis. ks v roce 1989 na 1.421 tis. ks v roce 2017, v případě prasat ze 4.686 tis. ks na 1.491 tis. ks. Základní ukazatele produkce hovězího a vepřového masa jsou patrné z následujících tabulek.

Hovězí maso

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Skot celkem	tis. ks	1 349	1 344	1 353	1 353	1 374	1 407	1 416	1 421	1 416
Krávy celkem	tis. ks	551	552	551	552	564	580	584	586	587
Krávy bez TPM	tis. ks	168	178	178	185	191	204	211	216	222
Porážka skotu	tis. ks	256	248	228	221	223	231	242	227	x
Pr. poráž. hm.	kg ž. hm.	244	544	546	549	550	553	558	558	x
Počáteční zásoba	tis. t. ž. hm.	11,8	11,3	11,8	7,1	8,7	8,8	7,5	6,3	5,1
Výroba	tis. t. ž. hm.	170,6	170,3	170,8	164	169,6	174,7	173,3	165,7	164
Dovoz	tis. t. ž. hm.	43,1	43,2	37,7	42,4	44,8	47,2	69,7	78,1	80
Celková nabídka	tis. t. ž. hm.	225,7	224,8	220,3	213,5	223,1	230,7	250,6	250,1	249,1
Domácí spotřeba	tis. t. ž. hm.	149,3	139,7	129,9	112,2	121,1	117,9	128,7	136,3	134
Vývoz	tis. t. ž. hm.	65,1	73,1	83,5	92,6	94,6	105,3	116,2	108,7	110
Celková poptávka	tis. t. ž. hm.	214,4	212,8	213,4	204,8	215,7	223,2	244,9	245	244
Konečná zásoba	tis. t. ž. hm.	11,3	11,80	7,1	8,7	8,8	7,5	4,5	5,1	5,1

Zdroj: MZE

Vepřové maso

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prasata celkem	tis. ks	1909	1749	1579	1587	1617	1560	1610	1491	1557
Prasnice	tis. ks	133	112	100	102	103	96	97	91	92
Porážka jat. pras.	tis. ks	3034	2904	2656	2591	2574	24442	2364	2283	x
Výroba	tis. t. tis. hm.	366,4	350,3	303,6	310,2	312,5	309,8	310,5	296,4	x

Vepřové maso

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dovoz	tis. t. tis. hm.	279,6	301,7	328,5	321,1	325	339,5	355,2	355,3	x
Celková nabídka	tis. t. tis. hm.	646	652	632,1	631,3	637,5	649,3	665,7	651,7	x
Domácí spotřeba	tis. t. tis. hm.	574	576,3	556,6	545,2	546,2	563	572	571,1	x
Vývoz	tis. t. tis. hm.	68,6	76,8	77,6	86,2	92,9	86,5	93,7	82	x
Celková poptávka	tis. t. tis. hm.	642,6	653,1	634,2	631,4	639,1	649,5	665,7	653,1	x

Zdroj: MZE

Pokud jde o vývoj cen hovězího masa, ukazuje vývoj tuzemských cen zemědělských výrobců určitou míru nezávislosti na vývoji cen evropských a světových. Budu-li vycházet z cen zemědělských výrobců za jateční býky (ostatní cen za krávy, jalovice apod. v zásadě kopírují jejich vývoj), vykazuje dlouhodobý růst úroveň okolo 1,2 % (za období 2005 až 2017). Podobná tempa růstu sice vykazují i evropské ceny, jejich průběh se však zejména v posledních letech liší. Oproti vývoji světových cen (průměrný růst dolarových cen, např. uváděných ze strany FAO, dosahuje za stejné období 2005 – 2010 okolo 4 %) se potom liší jak vývoj tuzemských cen (včetně přepočtených na USD) tak i evropských cen. V rámci tuzemských cen tak v posledních letech nedochází k žádným významným zvrátům, poslední výraznější změna je patrná v roce 2011 a 2012, kdy průměrné ceny vzrostly o 6 a 10 %, následně jsou ceny v zásadě stabilní.

Naproti tomu vývoj cen zemědělských výrobců v případě vepřového masa kopíruje významným způsobem vývoj evropských cen, závislost na světových cenách je však opět nižší (nicméně určitou míru závislosti zde lze vysledovat). V případě vepřového masa je tak patrný výrazný pokles v letech 2015 a 2016, v roce 2017 se průměrné ceny zemědělských výrobců přiblížili opět úrovní před rokem 2015. I přesto se však průměrný růst cen vepřového masa za období 2005 – 2017 pohybuje prakticky na nulové úrovni. V případě evropských cen se průměrný roční růst pohyboval v období 2005 – 2017 na úrovni okolo 0,8 %.

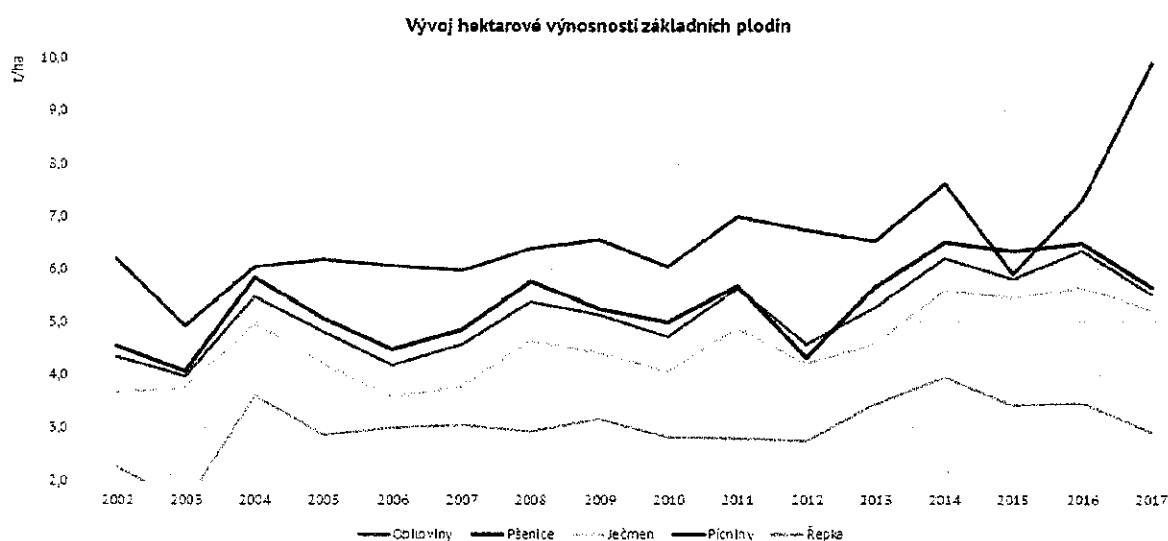
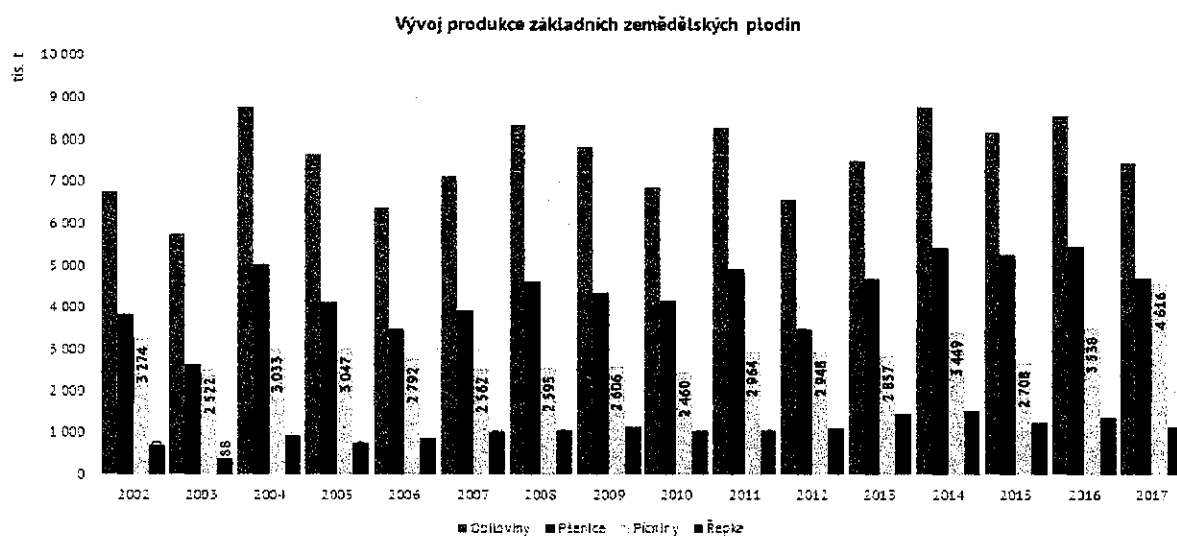
Pokud jde o budoucí vývoj, v případě hovězího masa předpokládá analýza OECD a FAO v EU pokles mezi roky 2026 a 2017 o cca 6 %. Průměrná cena by však měla vzrůst o cca 27 % (avšak z poměrně nízké úrovně roku 2017, oproti roku 2016 to je pouze necelých 10 %). S ohledem na tuzemský vývoj produkce, která má zásadě stabilní strukturu i výši, a vývoj cen zemědělských výrobců, které vykazují ve srovnání s evropskými cenami vyšší stabilitu a mírný růst, očekávám v následujících letech zachování trendů z předchozích let, tj. zachování objemu produkce (neočekávám žádný zásadní růst ani pokles) při současně mírně rostoucích cenách na úrovni okolo 1 %.

V případě vepřového masa předpokládá analýza OECD a FAO v EU v zásadě stagnaci produkce (mezi roky 2017 a 2026 očekává pokles o necelé 1 %, při nárůstu cen za stejné období okolo 10 % (v průměru okolo 1 % ročně). V případě tuzemské produkce tak lze očekávat, že nebude docházet k žádnému výraznějšímu růstu, naopak lze očekávat

stagnaci na úrovních předchozích let. Z hlediska cen lze předpokládat kopírování růstu evropských cen, přičemž do tohoto růstu se bude negativně promítat očekávané posilování tuzemské měny. Ve výsledku tak lze očekávat v lepším případě stagnaci cen, jako pravděpodobnější se jeví mírný pokles cen (do 1 % ročně).

Rostlinná produkce

Podle údajů ČSÚ dochází od roku 1989 k trvalému poklesu celkové výměry osevních ploch, přičemž v posledních letech dochází k určité stabilizaci na úrovni 2,4 až 2,5 mil. ha. Největší část osevních ploch je využívána k produkci obilovin (v posledních letech stabilně okolo 55 – 60 %), z toho 50 – 60 % je využíváno k pěstování pšenice, 20 – 30 % k pěstování ječmene, okolo 10 % k pěstování kukuřice na zrno, zbývající část představují plochy pro žito a oves. Z dalších plodin je nejvýznamnější část osevních ploch využívána pro pěstování pícnin (okolo 20 % osevních ploch) a řepky (v posledních letech se podíl stabilizuje okolo 16 % osevních ploch).



Zdroj: ČSÚ

Z hlediska produkce je i přes meziroční kolísání patrný mírně rostoucí trend u všech sledovaných komodit, podobný trend je možné sledovat i v případě výnosů na hektar. V případě obilovin pokrývá tuzemská poptávka plně tuzemskou spotřebu, která je tak minimálně ovlivňována dovozy ze zahraničí. Naopak přebytky tuzemské produkce jsou v rozsahu cca 30 – 50 % roční produkce vyváženy do zahraničí. Z hlediska využití obilovin je největší část využívána pro krmné účely (cca 50 % domácí spotřeby) a pro potravinářské účely.

Bilance výroby a spotřeby obilovin v ČR

v tis. t	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018
Počáteční zásoba	1 740,5	1 338,8	1 007,1	1 297,3	1 238,3	914,0
Výroba	6 595,5	7 512,6	8 779,3	8 183,5	8 596,4	7 283,4
Dovoz	284,9	227,2	254,1	257,8	203,1	209,5
Celková nabídka	8 620,9	9 078,6	10 040,5	9 738,6	10 037,8	8 406,9
Domácí spotřeba celkem	5 438,9	5 335,0	5 417,0	5 257,0	5 018,0	5 043,0
z toho						
Potraviný	2 103,0	2 099,0	2 110,0	2 118,0	2 105,0	2 101,0
Osiva	337,0	346,0	355,0	353,0	331,0	345,0
Krmiva	2 759,0	2 622,0	2 654,0	2 478,0	2 332,0	2 322,0
Technické použití	239,9	268,0	298,0	308,0	250,0	275,0
Vývoz	1 843,2	2 736,5	3 326,2	3 243,3	4 105,8	2 423,0
Intervenční nákup	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prodej intervenčních zásob	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Celková poptávka	7 282,1	8 071,5	8 743,2	8 500,3	9 123,8	7 466,0
Konečné zásoby	1 338,8	1 007,1	1 297,3	1 238,3	914,0	940,9

Zdroj: MZE

Cenový vývoj jednotlivých druhů obilovin byl v posledních letech značně rozkolísán. Byl výrazně ovlivňován dosaženou výší produkce obilovin v ČR, ale také v zahraničí. V roce 2010 vzhledem k průměrné sklizni obilovin s nevyrovnanými jakostními ukazateli v ČR a také s ohledem na situaci na světových a evropských trzích, ceny obilovin začaly velmi rychle narůstat a byly na poměrně vysoké cenové hladině po celý marketingový rok 2010/2011. Tento nastoupený trend vysokých cen pokračoval i v marketingových ročnících 2011/2012 a 2012/2013. Po mírně nadprůměrné sklizni v marketingovém roce 2013/2014 se trend vysokých cen změnil a ceny začaly postupně klesat u všech obilovin a to jak u potravinářských, tak i krmných. Mírný pokles cen pokračoval i v marketingovém roce 2014/2015 díky rekordní sklizni obilovin. Ceny v marketingovém roce 2015/2016 postupně vykazovaly další, menší či větší pokles vlivem další velmi vysoké sklizně. Po nadprůměrné sklizni v marketingovém roce 2016/2017 se trend cen z roku předchozího nezměnil a ceny vykazovaly stagnaci nebo mírně klesaly. V této souvislosti je nutné

konstatovat, že vliv evropských cen na tuzemské ceny není nijak zásadní a v některých letech vykazují průměrné evropské ceny a tuzemské ceny zcela opačné vývojové trendy.

Vzhledem k průměrné sklizni obilovin v ČR s průměrnými jakostními ukazateli lze v tomto sklizňovém roce očekávat, že se tento trend ve vývoji cen bude měnit, a že ceny budou postupně vykazovat mírný růst. Bilance obilovin pro marketingový rok 2017/2018 bude i tak stále přebytková vzhledem k odhadované průměrné sklizni obilovin v ČR.

Současný charakter vnitřního trhu se zcela zákonitě bude promítat do cenového vývoje. Předpokládá se, že posklizňový cenový vývoj bude reagovat jak na situaci na našem vnitřním trhu, tak i na zahraničním trhu. Vzhledem k předpokladu nižší světové produkce obilovin (která by měla v aktuálním marketingovém roce 2017/2018 mírně klesnout na 2 074,7 mil. tun, což je o 58,7 mil. tun (2,75 %) méně než v předchozím marketingovém roce), by měly klesnout i světové zásoby obilovin, jejichž úroveň na konci marketingového roku je dle IGC odhadována na 607,5 mil. tun. Tento pokles je způsoben zejména snížením zásob kukuřice (pokles o 32,4 mil. tun) a sóji (pokles o 4,7 mil. tun). Světové ceny obilovin v období od srpna 2016 do konce září 2017 vlivem přebytkové bilance na světovém trhu převážně klesaly.

Očekávaná průměrná domácí produkce jsou důvodem pro mírně zvýšenou poptávku po všech obilovinách. Lze očekávat, že ceny jak hlavních tržních obilovin, tak i ostatních obilovin v tomto období budou mírně růst. Dle predikce cen se očekává, že měsíční průměry cen potravinářské pšenice u zemědělců dosáhnou v únoru roku 2018 úrovně 3 900–4 200 Kč/t a u krmné pšenice 3 700–3 950 Kč/t. Také u ostatních krmných obilovin lze předpokládat mírný růst cenových průměrů, a to u krmného ječmene na 3 300–3 500 Kč/t, u ovsa 3 200–3 400 Kč/t a u kukuřice 3 800–4 000 Kč/t. U sladovnického ječmene se předpokládá, že i přes smluvní zajištění rozsahu jeho pěstování se cenová hladina bude pohybovat na úrovni 4 500–4 700 Kč/t. U partií potravinářského žita se očekává cena v rozmezí 3 800–4 300 Kč/t.

Hlavní olejninou pěstovanou na území České republiky je řepka olejná. Tato plodina je charakteristická dobrou rentabilitou, to v posledních letech vedlo k rozšiřování jejich ploch. V marketingovém roce 1992/93 osevní plochy řepky dosahovaly 136,5 tis. ha, postupným zvyšováním ploch došlo v marketingovém roce 2016/17 k pěstování řepky olejné na ploše 393,0 tis. ha. S rozšiřováním osevních ploch došlo v marketingovém roce 2007/08 k překročení 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. V marketingovém roce 2016/17 došlo k mírnému nárůstu průměrného výnosu o 0,9 % na 3,46 t/ha. Vlivem rozšíření osevních ploch v marketingovém roce 2016/17 bylo celkově sklizeno 1 359 tis. t řepkového semene. I při těchto průměrných výsledcích disponuje pěstování řepky olejné v ČR dobré rentability porostu. Pro marketingový rok 2017/18 bylo vyseto 394,3 tis. ha řepky olejné,

předpokládaná produkce dosahuje 1 142 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 400 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.

Ceny řepkového semene v České republice utváří domácí spotřeba a možnosti vývozu. Ve vývoji průměrných cen je patrný skokový nárůst mezi roky 2010 a 2011, kdy došlo ke zvýšení o více jak 40 %. V dalších letech se meziroční změny pohybují v zásadě v pásmu -12 až +6 %, v průměru pak cen mírně klesají. Obdobně jako v případě obilovin, ani v případě řepky nelze vypozařovat výraznější závislost na evropských cenách.

Z hlediska budoucího vývoje jsem obdobně jako u předchozích komodit vycházel z predikce OECD a FAO ohledně pěstování obilnin a olejnatých rostlin (řepky). V případě obilnin predikce předpokládá mírné zvýšení produkce o cca 7 % (průměrný roční růst 0,7 %), u ostatních olejnatých rostlin je uvažováno se zachováním stabilní produkce na úrovni roku 2017. V případě cen obilovin predikce předpokládá průměrný růst evropských cen na úrovni necelých 2 %, v případě olejnatých rostlin pouze minimální průměrný růst do 0,5 % ročně. Přestože tuzemský trh vykazuje v případě těchto komodit určitou míru nezávislosti, očekávám zachování stejných vývojových trendů, tj. v případě obilovin mírný růst produkce při zachování růstu cen (s ohledem na kurzové vlivy předpokládám, že bude v průměru nižší než očekávaný růst evropských cen denominovaných v eurech), v případě výroby a cen u řepky předpokládám na základě dostupných dat jejich stagnaci na úrovních roku 2017.

2.3. Vyhodnocení atraktivity relevantního trhu

V rámci analýzy atraktivity trhu jsem se zabýval následujícími faktory:

- růst trhu
- intenzita konkurence
- úroveň rentability
- bariéry vstupu
- citlivost na konjunkturu.

Jak vyplývá z výše uvedené analýzy, je **tempo růstu relevantního trhu** společnosti DS AGROS, a. s. v zásadě nízké. To je dáno jednak minimálním růstem produkce u všech

sledovaných komodit, tak i nízkým růstem cen, navíc negativně ovlivňovaných kurzovými vlivy.

Intenzitu konkurence na tuzemském trhu lze hodnotit jako vysokou. Podle dostupných údajů působí na relevantním trhu řada zemědělských výrobců.

Pokud jde o **úroveň rentability**, lze na základě dostupných analýz (zejména provedená finanční analýza a srovnání s obdobnými podniky) konstatovat, že základní úroveň rentability v tuzemském zemědělství je obecně záporná (výrobou zemědělských komodit nejsou subjekty schopny pokrývat základní výrobní náklady). Významný vliv na hospodaření tak mají poskytované dotace, které tvoří významný podíl na výnosech a umožňují ziskové provozování zemědělské výroby.

Bariéry vstupu na relevantní trh hodnotím jako nízké. Potenciální investoři nejsou limitováni administrativními nebo jinými omezeními, která by jim omezovala přístup na daný trh. Případný vstup na hodnocený trh je tak limitován v zásadě pouze intenzitou konkurence a předpokládanou rentabilitou vložené investice.

Z hlediska **citlivosti na okolní prostředí** je relevantní trh citlivý v řadě segmentů na vývoj světových cen komodit (např. mléko, vepřové maso), v některých případech vykazuje vůči globálním cenám určitou míru autonomie. Negativně se na tuzemských cenách zemědělských výrobců promítá rovněž vývoj devizových kurzů, který s ohledem na tendenci tuzemské měny k posilování vůči světovým měnám, zvyšuje tlak na tuzemské ceny. Z hlediska objemu produkce je relevantní trh a jeho segmenty v zásadě stabilizovaný, nelze v dohledné době očekávat zásadnější změny v jeho struktuře, rizikovým faktorem jsou potom klimatické podmínky, které ovlivňují v jednotlivých obdobích jak objem produkce, tak návazně o ceny (produkčně slabší roky mají vliv na růst cen a opačně).

Celkově hodnotím relevantní trh jako podprůměrně atraktivní. Jako pozitiva lze hodnotit stabilní ziskovost zemědělských subjektů (přestože je dosahována díky poskytovaným dotacím), nízké bariéry vstupu a v zásadě stabilní poptávku. Negativně lze hodnotit vysokou úroveň konkurence, nízký potenciál růstu relevantního trhu i vysokou závislost na poskytovaných dotacích.

2.4. Analýza konkurenční síly

Z hlediska **konkurence** hodnotím relevantní trh jako vysoce konkurenční. Z hlediska postavení společnosti DS AGROS, a. s. jsem neidentifikoval žádné skutečnosti, které by negativně nebo pozitivně ovlivňovaly konkurenční sílu společnosti.

Z hlediska srovnání **výkonného managementu** jsem neidentifikoval žádné skutečnosti, které by významně ovlivňovaly konkurenční sílu společnosti (ať už pozitivně nebo negativně). Management společnosti podle dostupných informací dlouhodobě pracuje v zemědělství a má tedy dostatečný přehled o fungování oboru.

Rovněž v případě **výkonného personálu** jsem neidentifikoval žádné skutečnosti, které by zásadním způsobem negativně nebo pozitivně ovlivňovaly konkurenční sílu společnosti. Společnost sice vykazuje nadprůměrné hodnoty produktivity práce, což jí poskytuje určitou výhodu, přesto se společnost nevymyká svou závislostí na dotacích ostatním konkurentům.

V případě **dlouhodobého majetku** jsem neidentifikoval žádné faktory, které by pozitivně nebo negativně ovlivňovaly konkurenční sílu společnosti, neboť společnost pravidelně investuje do obnovy dlouhodobého majetku.

3. Finanční analýza

Finanční analýzu za období 2012 – březen 2018 uvádím s ohledem na rozsah v příloze tohoto znaleckého posudku. Na základě provedené finanční analýzy konstatuji následující závěry.

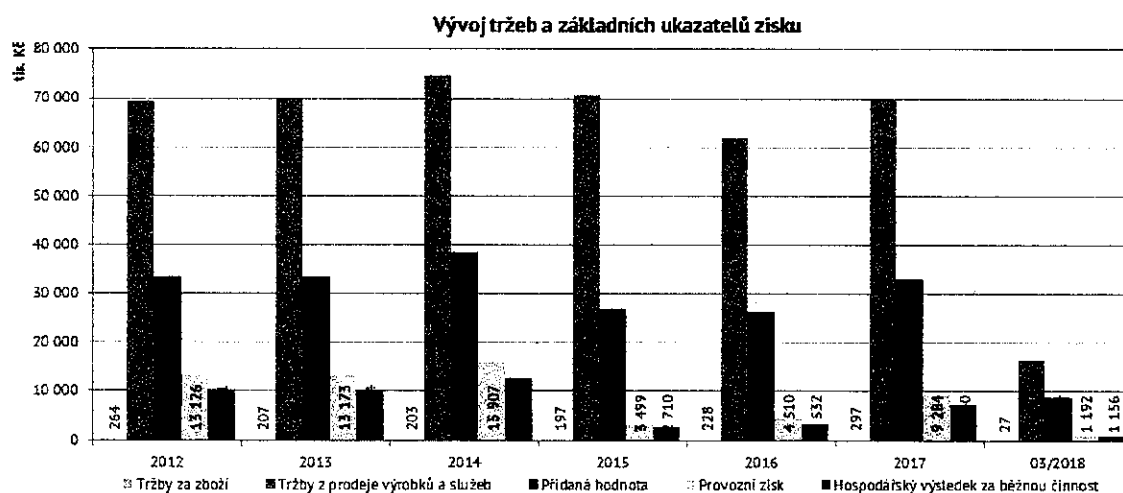
3.1. Absolutní hodnoty

Tržby společnosti DS AGROS, a. s. se ve sledovaném období pohybují mezi cca 62,2 a 74,8 mil. Kč (průměrně 69,6 mil. Kč), ke konci března 2018 se tržby pohybovaly na úrovni 16,5 mil. Kč. Z hlediska jejich vývoje mají do roku 2014 rostoucí trend, naopak do roku 2016 poměrně výrazně klesají. V roce 2017 se propad tržeb zastavil a začaly opět růst, přičemž se pohybovaly okolo průměru sledovaného období.

Přidaná hodnota potom kolísá mezi 26,1 a 38,5 mil. Kč (průměrně 31,9 mil. Kč), z hlediska vývoje kopíruje vývojové trendy tržeb společnosti. Ke konci března 2018 se přidaná hodnota pohybovala na úrovni 8,9 mil. Kč.

Osobní náklady, jakožto významná skupina nákladů společnosti, vykazují ve sledovaném období převážně rostoucí trend, a to z 17,2 mil. Kč v roce 2012 na 20,9 mil. Kč v roce 2017 (průměrně 19,4 mil. Kč). Ke konci března 2018 osobní náklady dosáhly úrovně 4,6 mil. Kč.

Další významná nákladová položka, odpisy, se ve sledovaném období pohybují mezi 15,6 a 18,2 mil. Kč (průměrně 16,9 mil. Kč).



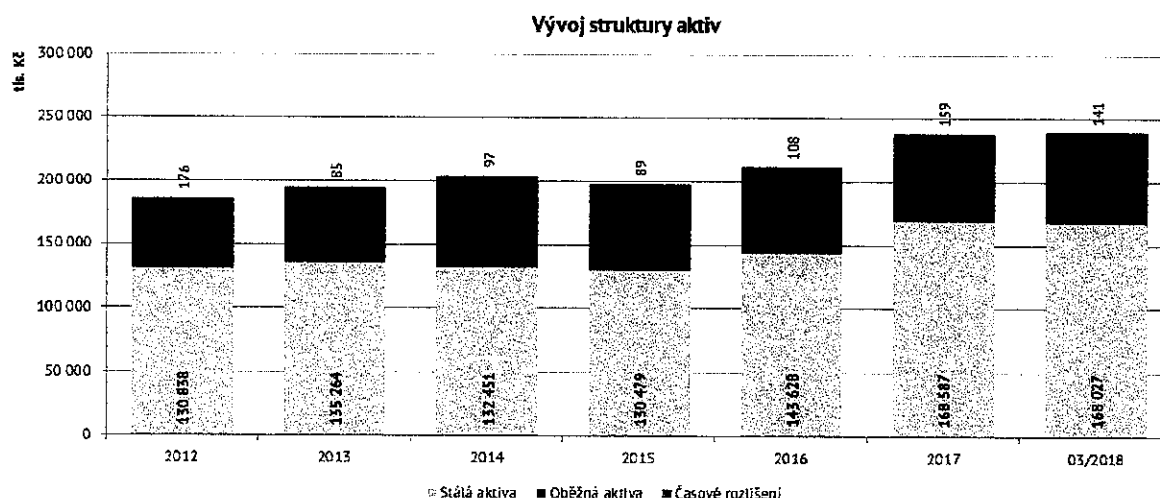
Zdroj: DS AGROS, a. s., vlastní výpočty

Naopak významnou výnosovou položku představují ostatní provozní výnosy, reprezentované především přijatými dotacemi, které se pohybují mezi 11,9 a 17,2 mil. Kč (průměrně 14,5 mil. Kč). Tyto výnosy mají do roku 2016 stabilní rostoucí trend, k poklesu

na úroveň průměrné hodnoty dochází v roce 2017. Relativně významné a pravidelné jsou tržby z prodeje dlouhodobého majetku, tvořené primárně tržbami z prodeje zvířat základního stáda, které se ve sledovaném období pohybují mezi 2,3 a 6,7 mil. Kč.

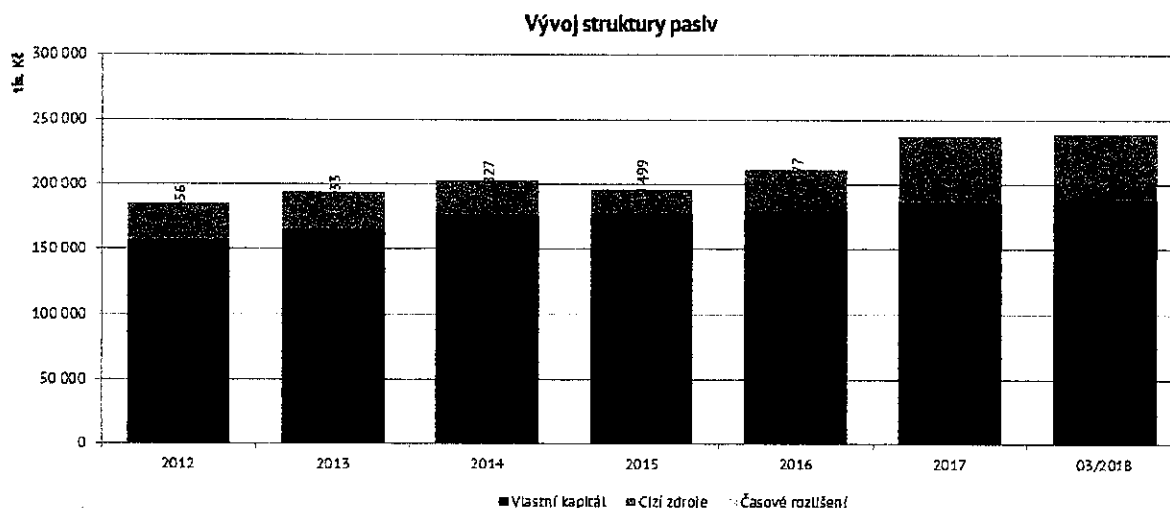
Provozní hospodářský výsledek ve sledovaném období kolísá mezi 3,5 a 15,9 mil. Kč (průměrně 9,9 mil. Kč), vývoj provozního zisku kopíruje vývojové trendy tržeb. Ke konci března 2018 se provozní hospodářský výsledek pohyboval na úrovni 1,2 mil. Kč. Finanční výsledek hospodaření kolísá mezi -0,6 a -0,2 mil. Kč (průměrně -0,3 mil. Kč), ke konci března 2018 se pohyboval na téměř nulové úrovni. Hospodářský výsledek tak kopíruje vývoj provozního hospodářského výsledku, přičemž jeho hodnoty se pohybují mezi 2,7 s 12,8 mil. Kč (průměrně 7,8 mil. Kč), ke konci března 2018 dosáhl částky 1,2 mil. Kč.

Bilanční suma společnosti ve sledovaném období převážně roste z 185,2 mil. Kč v roce 2012 na 237,7 mil. Kč v roce 2017, ke konci března 2018 dosáhla bilanční suma úrovně 238,9 mil. Kč. Převážně rostoucí trend vykazovala i stálá aktiva, jejichž hodnota vzrostla ve sledovaném období z 130,8 mil. Kč v roce 2012 na 168,6 mil. Kč v roce 2017. Ke konci března se hodnota stálých aktiv pohybovala na úrovni 168,0 mil. Kč. Oběžná aktiva se po růstu v letech 2012 – 2014 z 54,2 mil. Kč na 70,5 mil. Kč stabilizují mezi 66 a 69 mil. Kč, ke konci března 2018 se jejich hodnota pohybovala na úrovni 70,8 mil. Kč (průměrně za celé období dosahovaly 64,3 mil. Kč).



Zdroj: DS AGROS, a. s., vlastní výpočty

V případě pasiv vykazuje společnost rostoucí úroveň vlastního kapitálu ze 156,7 mil. Kč v roce 2012 na 186,5 mil. Kč v roce 2017, ke konci března 2018 dosáhl vlastní kapitál úrovně 187,9 mil. Kč. Cizí zdroje potom oscilují ve sledovaném období mezi 19,5 mil. Kč a 51,2 mil. Kč (průměrně 31,2 mil. Kč), ke konci března 2018 dosáhly úrovně 51,1 mil. Kč. Za dominantní složku cizích zdrojů lze považovat bankovní úvěry, jejichž hodnota se ve sledovaném období pohybuje mezi 13,6 a 44,8 mil. Kč (průměrně 25,0 mil. Kč).



Zdroj: DS AGROS, a. s., vlastní výpočty

3.2. Vertikální analýza

Společnost vykazuje ve sledovaném období relativně stabilní strukturu výnosů a nákladů, struktura aktiv a pasiv však vykazuje výrazně vyšší stabilitu.

Tržby společnosti jsou tvořeny jak tržbami za zboží, tak i tržbami za vlastní výrobky a služby. Mimo to společnost vykazuje i významný objem ostatních provozních výnosů, které jsou tvořeny primárně přijatými zemědělskými dotacemi. Pro účely finanční analýzy jsem však uvažoval celkové tržby pouze na úrovni tržeb za zboží, výrobky a služby, které tvoří výnosy generované hlavní podnikatelskou činností.

Tržby za zboží představují pouze zanedbatelnou část celkových tržeb, jejich podíl se pohybuje mezi 0,3 a 0,4 % (průměrně 0,3 %). Rovněž tak náklady na prodané zboží představují v průměru 0,3 % celkových tržeb. Obchodní marže tak představuje ve všech obdobích kladný, avšak zanedbatelný podíl na celkových tržbách blízký nule (v průměru 0,03 %).

Tržby za vlastní výrobky a služby tak představují rozhodující podíl na celkových tržbách, ve všech obdobích větší jak 99,5 % (průměrně 99,7 %). Tržby jsou potom ve všech obdobích zvyšovány o aktivaci (převážně se jedná o aktivaci odchovaných zvířat), takže celkové výkony se pohybují pravidelně nad úrovní vykázaných tržeb.

Výkonová spotřeba kolísá mezi 54,2 s 67,8 % celkových tržeb (průměrně 60,9 %), ke konci března 2018 dosahoval podíl 37,5 %. Výsledná přidaná hodnota potom vykazuje podíly mezi 38,1 a 51,4 % (průměrně 45,6 %), ke konci března 2018 potom 53,6 %.

Podíl osobních nákladů na celkových tržbách ve sledovaném období převážně roste a to úrovně 24,7 % v roce 2012 na 32,3 % v roce 2016, v roce 2017 podíl mírně klesá na 29,9 %. Ke konci března se podíl osobních nákladů na tržbách pohyboval na úrovni 27,5 %.

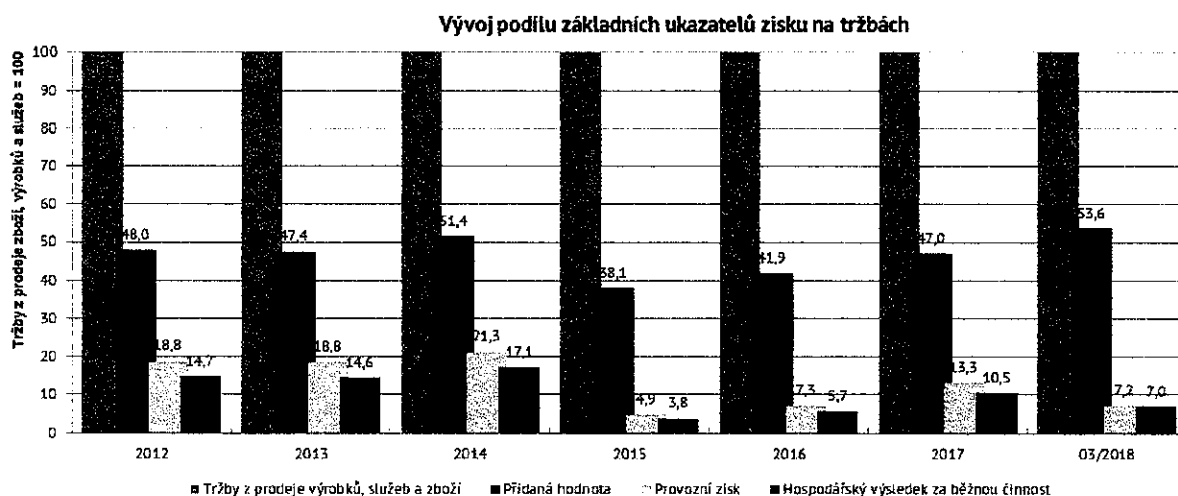
Rovněž podíl odpisů na celkových tržbách má podobný, převážně rostoucí trend, a to z úrovně 22,4 na 28,8 % v roce 2016, v roce 2017 podíl klesá k úrovni 24,0 %. Ke konci března 2018 se podíl pohyboval na úrovni 26,0 %.

Významnější podíl na celkových tržbách vykazují dále tržby z prodeje dlouhodobého majetku a především ostatní provozní výnosy. Tržby z prodeje majetku, tvořené primárně tržbami z prodeje zvířat základního stáda, se ve sledovaném období pohybují mezi 3,8 a 8,9 % z celkových tržeb (průměrně 5,2 %), ke konci března 2018 to bylo 9,6 %. Ostatní provozní výnosy, tvořené především přijatými zemědělskými dotacemi, představují mezi 17,1 a 27,7 % z celkových tržeb (průměrně 21,0 %), ke konci března 2018 to bylo pouze 0,3 %.

Provozní hospodářský výsledek vykazuje ve sledovaném období podíly mezi 4,5 a 21,3 % z celkových tržeb (průměrně 14,1 %), ke konci března 2018 to bylo 7,2 %. Podíl má přitom relativně stabilní hodnoty mezi roky 2012 a 2014 (18 – 21 %), v roce 2015 dochází k propadu na 4,9 % z celkových tržeb. V letech 2016 a 2017 potom podíl na celkových tržbách roste až na 13,3 % v roce 2017.

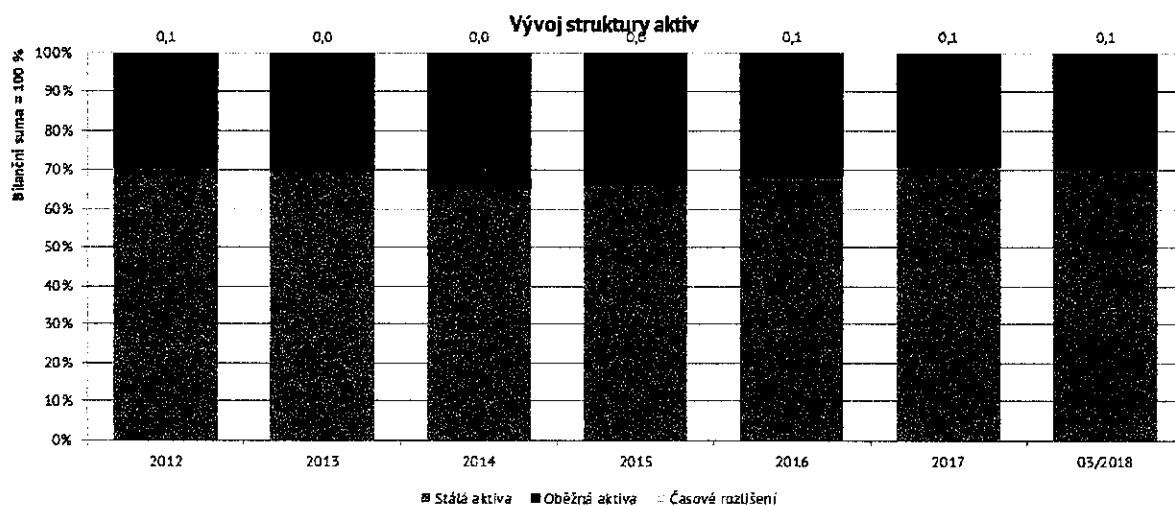
Finanční výsledek hospodaření vykazuje podíly na celkových tržbách mezi -0,9 a -0,3 % z celkových tržeb (průměrně -0,5 %), ke konci března 2018 se pohybuje na úrovni -0,2 %.

Hospodářský výsledek za běžnou činnost tak kopíruje vývoj provozního výsledku hospodaření. Ve sledovaném období vykazuje rostoucí podíly na celkových tržbách mezi 3,8 a 17,1 % (průměrně 11,1 %), ke konci března dosáhl podíl 6,7 %.



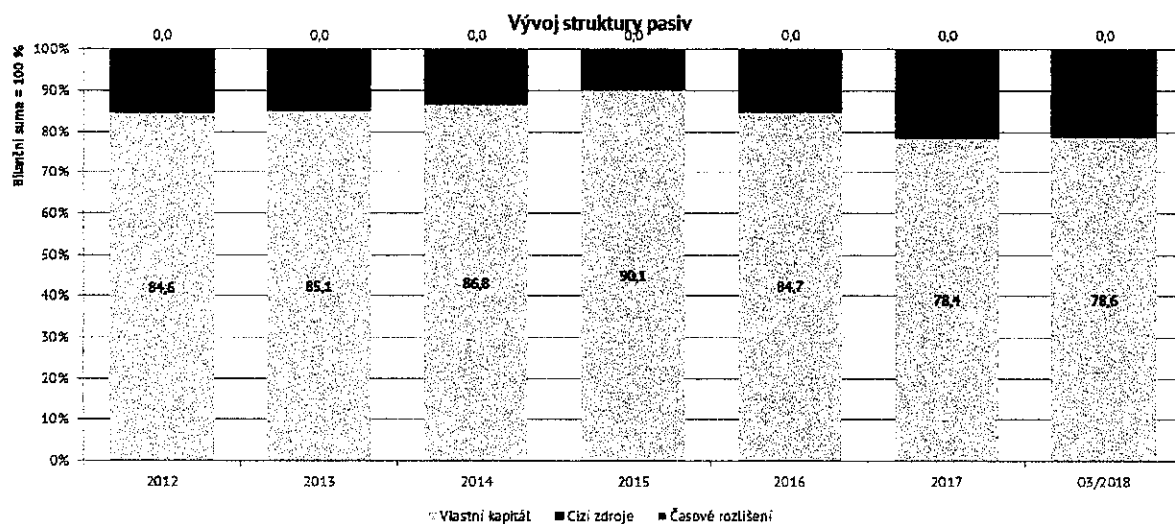
Zdroj: DS AGROS, a. s., vlastní výpočty

Stálá aktiva vykazují podíly na bilanční sumě mezi 65,2 a 70,9 % z bilanční sumy (průměrně 68,5 %), ke konci března dosáhl podíl úrovně 70,3 %. Rovněž oběžná aktiva vykazují poměrně stabilní podíl na bilanční sumě mezi 29,0 a 34,7 % z bilanční sumy (průměrně 31,4 %), ke konci března dosáhl podíl 29,6 %.



Zdroj: DS AGROS, a. s., vlastní výpočty

V případě struktury pasiv tvoří vlastní kapitál mezi 78,6 a 90,1 % z bilanční sumy (průměrně 85 %), ke konci března 2018 představoval podíl vlastního kapitálu 78,6 %. Cizí zdroje tak tvoří mezi 9,9 a 21,6 % z bilanční sumy (průměrně 15,0 %), ke konci března 2018 to bylo 21,4 %. Rozhodující složkou cizích zdrojů jsou bankovní úvěry s podíly mezi 6,9 a 18,9 % (průměrně 12,0 %), ke konci března 2018 byl podíl 18,0 %.



Zdroj: DS AGROS, a. s., vlastní výpočty

3.3. Horizontální analýza

Tržby za zboží ve sledovaném období meziročně kolísají mezi -21,6 a 30,3 %, nicméně s ohledem na jejich podíl na celkových tržbách to nemá z hlediska ziskovosti podnikání společnosti žádný významný dopad.

Vlastní výkony vykazují do roku 2014 růst v mezi 7,5 a 10,3 %, nicméně v roce 2015 dochází k poměrně výraznému propadu (-16,4 %), který pokračoval ještě v roce 2016 (-3,4 %). V roce 2017 dochází k oživení výkonů o 5,4 % (průměrně za celé období výkony meziročně rostou o 0,7 %). V případě tržeb za vlastní výrobky a služby dochází k výrazně

nižšímu růstu oproti růstu výkonů v letech 2013 a 2014 (0,7 a 6,6 %), rovněž v letech 2015 a 2016 dochází k propadu tržeb o 5,3 a 12,4 %. V roce 2017 potom tržby rostou výrazněji oproti výkonům o 12,5 %. Rozdíly ve vývoji výkonů a tržeb jdou primárně na vrub kolísání změny stavu vlastní výroby, aktivace je od roku 2014 v zásadě stabilní.

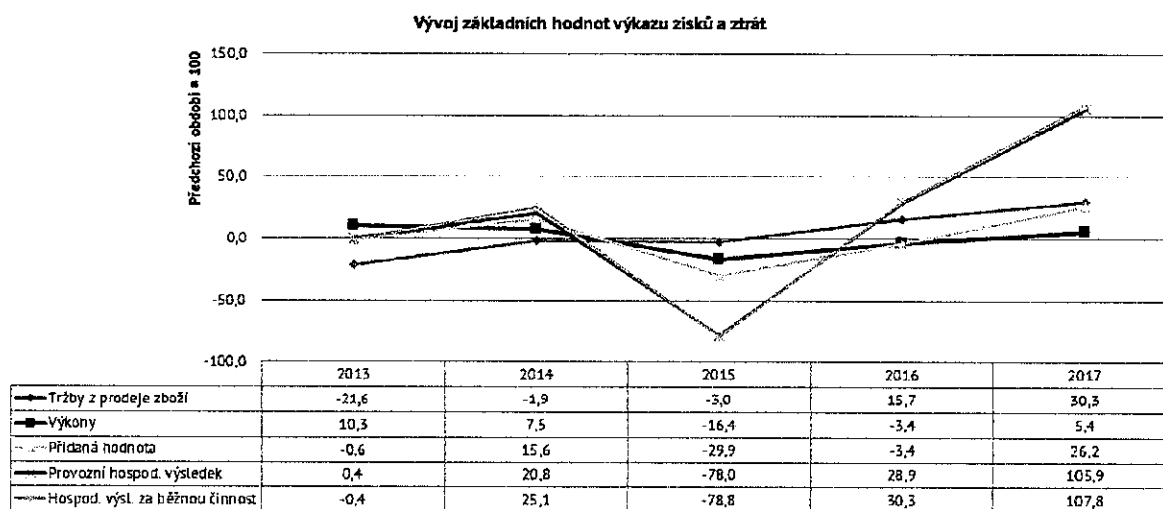
Přidaná hodnota ve sledovaném období nevykazuje jednoznačný vývojový trend, období silného růstu jsou následována výraznými propady. Meziroční změny se tak pohybují mezi -29,9 a 26,2 % (průměrně 1,6 %).

Osobní náklady vykazují průměrný růst 4,0 %, přičemž ve sledovaném období se meziroční změny pohybují v intervalu -0,5 až 8,0 %. S výjimkou roku 2015 se však meziroční změny pohybují v kladných hodnotách.

Odpisy ve sledovaném období vykazují růst mezi 3,7 a 8,1 % v letech 2013 až 2015, v letech 2016 a 2017 naopak odpisy klesají o -1,9 a -6,3 %.

Poměrně silný růst vykazují v letech 2013 – 2016 ostatní provozní výnosy, které jsou tvořeny dotacemi a které představují významnou složku výnosů společnosti. Mezi roky 2013 – 2016 tyto výnosy meziročně rostou o 2,8 až 14,6 % (průměrně 9,6 %), v roce 2017 naopak klesají o -11,6 % (průměr za celé období dosahuje 5,4 %).

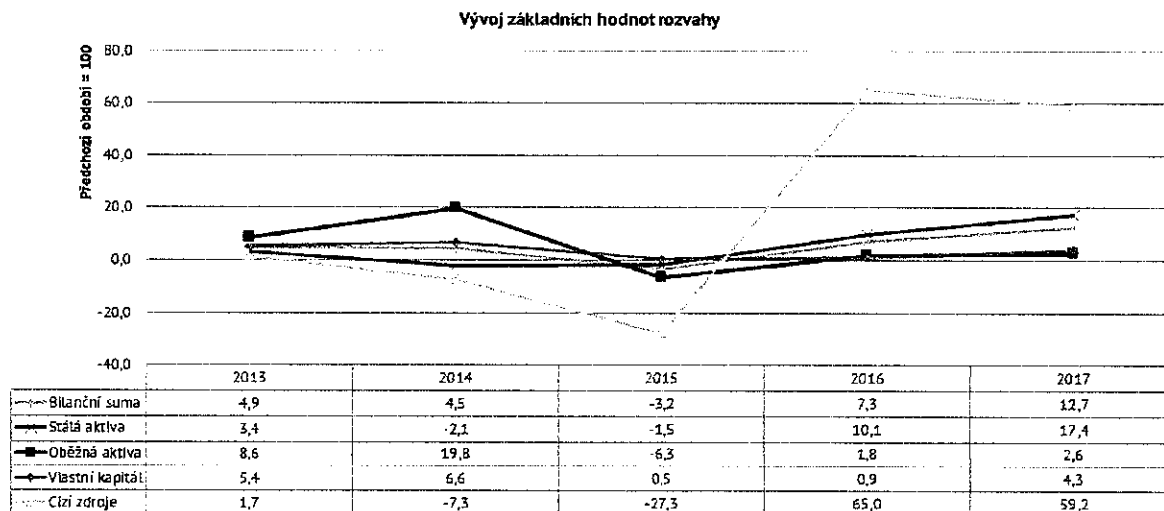
Provozní hospodářský výsledek vykazuje s výjimkou roku 2015 rostoucí hodnoty, meziroční změny se pohybují mezi -78 a 105,9 % (průměrně 15,6 %). Hospodářský výsledek za běžnou činnost potom kopíruje s ohledem na nízký význam finančních výnosů a nákladů provozní hospodářský výsledek, jeho meziroční změny se pohybují mezi -78,8 a 107,8 % (průměrně 16,8 %).



Zdroj: DS AGROS, a. s., vlastní výpočty

Bilanční suma s výjimkou roku 2015 vykazuje růst v řádu jednotek až desítek procent, v celém sledovaném období vykazuje meziroční změny mezi -3,2 a 12,7 % (průměrně 5,2 %). Hodnoty stálých aktiv ve sledovaném období vykazují meziroční změny mezi -2,1 a 17,4 % (průměrně 5,5 %), zejména v posledních dvou letech jejich hodnota výrazně roste

o 10,1 a 17,4 %). Rovněž hodnota oběžných aktiv ve sledovaném období převážně roste (pouze s výjimkou roku 2015). Jejich meziroční změny se pohybují mezi -6,3 a 19,8 % (průměrně 5,3 %).



Zdroj: DS AGROS, a. s., vlastní výpočty

V případě vlastního kapitálu vykazuje společnost ve všech sledovaných obdobích rostoucí hodnoty, jeho meziroční změny se pohybují mezi 0,5 a 6,6 % (průměrně 3,6 %). Cizí zdroje potom do roku 2015 vykazovaly spíše klesající trend, v letech 2016 a 2017 však dochází k jejich výraznému posilování primárně vlivem růstu bankovních úvěrů. Meziroční změny cizího kapitálu se potom pohybují mezi -27,3 a 65,0 % (průměrně 18,3 %).

3.4. Poměrové ukazatele

V případě ukazatelů rentability vykazuje společnost DS AGROS a. s. ve všech obdobích kladných hodnot. Z hlediska jejich vývoje je typická stabilita v letech 2012 – 2014, v letech 2015 a 2016 se propadají ke spodní hranici intervalů, ve kterých se pohybují. V roce 2017 potom dochází k oživení, přesto jejich hodnoty nedosahují úrovně před rokem 2015. Rentabilita aktiv (ROA) se ve sledovaném období pohybuje mezi 1,9 a 8,0 % (průměrně 5,0 %), maxima dosahuje společnost v roce 2014, naopak minimum vykazuje v roce 2015. Rentabilita vlastního kapitálu (ROE) se pohybuje mezi 1,5 a 7,3 % (průměrně 4,6 %), maxima i minima dosahuje společnost stejně jako v případě rentability aktiv v letech 2014 a 2015. Rentabilita tržeb (ROS) se pohybuje mezi 3,8 a 17,1 % (průměrně 11,1 %). Maximum a minimum je dosaženo jako u přechodných ukazatelů v letech 2014 a 2015. Propad ukazatelů rentability v roce 2015 a 2016 souvisí s propadem cen kravského mléka, které představuje hlavní komoditu produkovanou společností DS AGROS a. s.

Ukazatele likvidity se pohybují po celé sledované období na velmi vysokých hodnotách. Běžná likvidita se pohybuje mezi 955 a 1.745 % (průměrně 1.387 %), pohotová likvidita mezi 320 a 611 % (průměrně 496 %), běžná likvidita mezi 159 a 346 % (průměrně 267 %). Průměrná hodnota pracovního kapitálu se pohybuje na úrovni 59,6 mil. Kč, její podíl na aktivech dosahuje v průměru 29,2 %.

Úroveň zadlužení v zásadě koresponduje s výše uvedenými závěry a lze ji hodnotit i přes nárůst bankovních úvěrů v letech 2016 a 2017 jako nízkou. Společnost vykazuje průměrný podíl vlastního kapitálu okolo 85,0 %, podíl cizího a vlastního kapitálu se pohybuje pod úrovní 0,3 (průměrně však pouze 0,18). Úroveň úrokového krytí vykazuje ve všech obdobích vysoké hodnoty mezi 7,5 a 25,8 (průměrně 17,8).

Doba obratu zásob vykazuje hodnoty mezi 170 a 259 dní (průměrně 215 dnů). Doba obratu pohledávek vykazuje hodnoty mezi 42 a 74 dní (průměrně 55 dnů, doba obratu krátkodobých závazků dosahuje hodnoty mezi 19 a 41 dní (průměrně 25 dnů).

V případě ukazatelů produktivity lze pozitivně hodnotit relativně stabilní poměr osobních nákladů k přidané hodnotě, který se pohybuje mezi 51 a 77 %, převážně však do 64 % (průměrně 62 %). Úroveň produktivity ve sledovaném období kopíruje vývoj výkonů, tzn. růst do roku 2015, v letech 2015 a 2016 propad a následný růst v roce 2017. Produktivita práce z tržeb tak kolísá mezi 1.591 tis. Kč/pracovníka a 1.381 tis. Kč/pracovníka (průměrně 1.518 tis. Kč/pracovníka). Produktivita práce z přidané hodnoty vykazuje hodnoty mezi 579 tis. Kč/pracovníka a 818 tis. Kč/pracovníka (průměrně 694 tis. Kč/pracovníka).

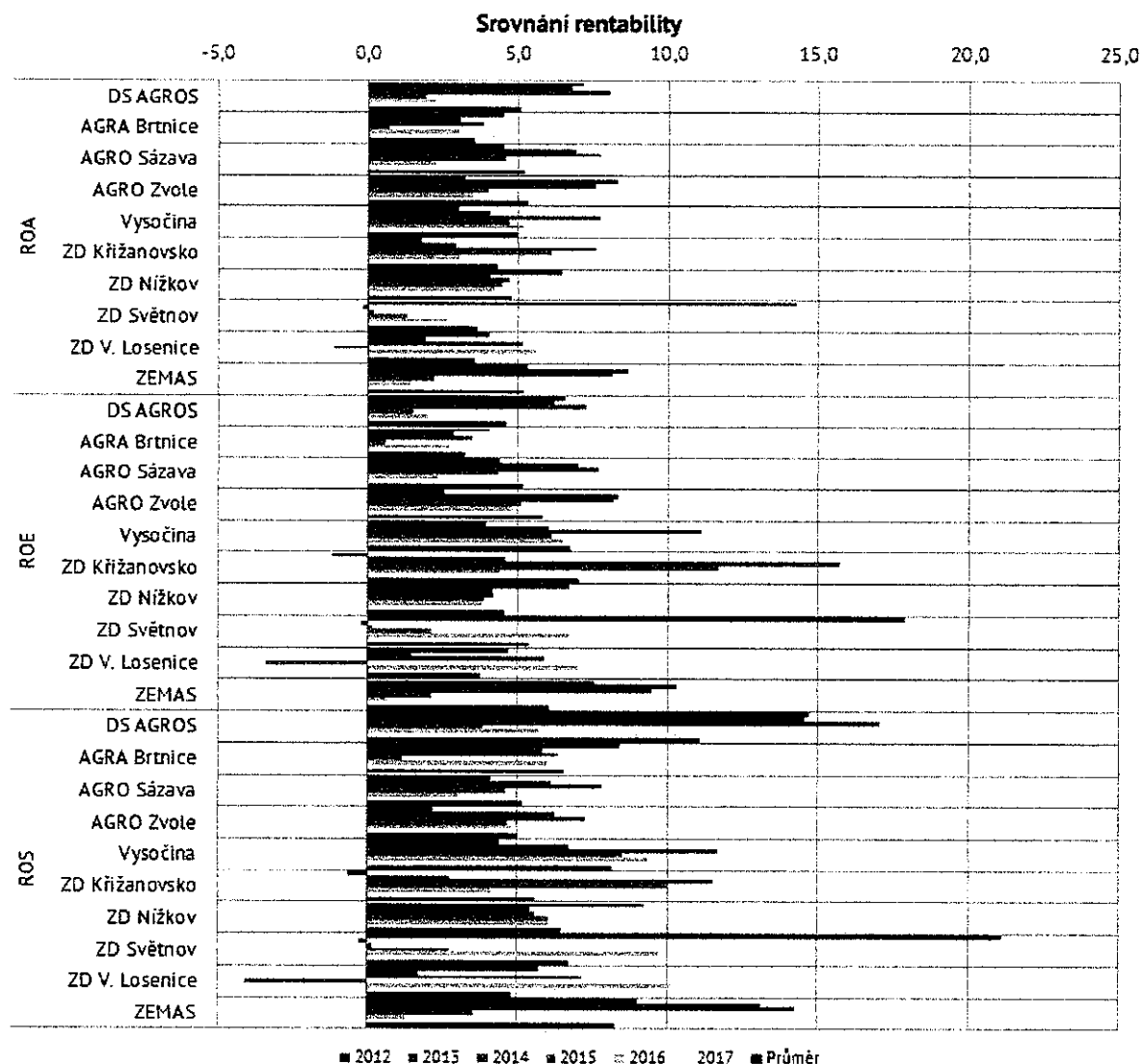
3.5. Srovnání s oborovými hodnotami

Pro účely analýzy výkonnosti společnosti DS AGROS a. s. jsem porovnal její poměrové ukazatele s některými konkurenčními společnostmi. Do srovnání jsem zahrnul následující společnosti v regionu Vysočiny, zabývající se současně jak rostlinou, tak i živočišnou výrobou se zaměřením na produkci mléka, konkrétně společnosti:

- AGRA Brtnice, a. s. – společnost působící na pomezí okresů Jihlava a Třebíč, zabývající se jak rostlinou, tak i živočišnou výrobou (chov skotu a prasat). Roční tržby společnosti se pohybují na úrovni 141 mil. Kč (2017).
- AGRO Sázava, a. s. – společnost působící v okrese Žďár nad Sázavou zabývající se rostlinou i živočišnou výrobou (chov skotu). Roční tržby společnosti se pohybují na úrovni 36 mil. Kč (2016).
- AGRO ZVOLE, a. s. – společnost působící v okrese Žďár nad Sázavou zabývající se rostlinou i živočišnou výrobou (chov skotu). Roční tržby společnosti se pohybují na úrovni 52 mil. Kč (2016).
- Družstvo Vysočina – družstvo působící v okrese Jihlava zabývající se rostlinou i živočišnou výrobou (chov skotu). Roční tržby družstva se pohybují na úrovni 101 mil. Kč (2016).
- Zemědělské družstvo „Křižanovsko“ - družstvo působící v okrese Žďár nad Sázavou zabývající se rostlinou i živočišnou výrobou (chov skotu) a provozem bioplynové stanice. Roční tržby družstva se pohybují na úrovni 62 mil. Kč (2016).
- Zemědělské družstvo Nížkov - družstvo působící v okrese Žďár nad Sázavou zabývající se rostlinou i živočišnou výrobou (chov skotu a prasat). Roční tržby družstva se pohybují na úrovni 41 mil. Kč (2016).

- Zemědělské družstvo Světnov - družstvo působící v okrese Žďár nad Sázavou zabývající se rostlinou i živočišnou výrobou (chov skotu). Roční tržby družstva se pohybují na úrovni 40 mil. Kč (2016).
- Zemědělské družstvo Velká Losenice - družstvo působící v okrese Žďár nad Sázavou zabývající se rostlinou i živočišnou výrobou (chov skotu). Roční tržby družstva se pohybují na úrovni 134 mil. Kč (2017).
- ZEMAS AG, a. s. – společnost působící v okrese Žďár nad Sázavou zabývající se rostlinou i živočišnou výrobou (chov skotu). Roční tržby družstva se pohybují na úrovni 92 mil. Kč (2016).

Srovnání jsem provedl na základě údajů společností uložených ve sbírce listin, přičemž jsem porovnával údaje let 2012 – 2017 (pokud údaje byly k dispozici).

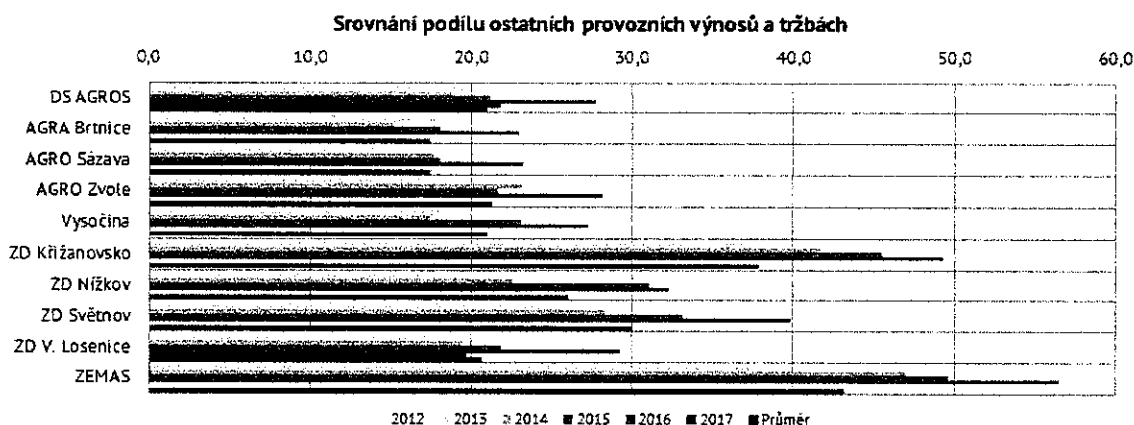


Zdroj: DS AGROS a. s., www.justice.cz, vlastní výpočty

Ukazatele rentability jednotlivých společností nevykazují zásadnější rozdíly. Typickým znakem vývoje ukazatelů rentability je propad v roce 2015 (v důsledku propadu výkupních cen mléka) téměř u všech sledovaných podniků. Z hlediska srovnání společnosti

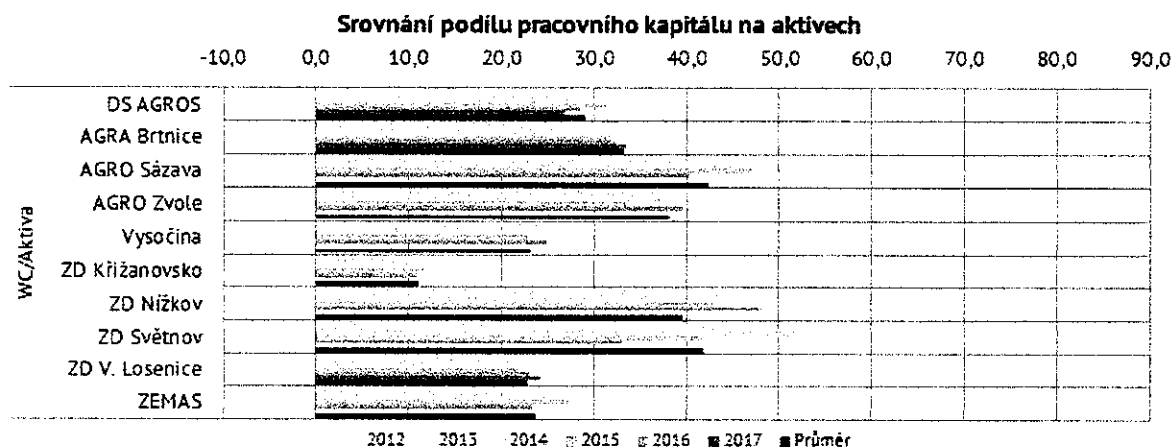
DS AGROS, a. s. vykazuje srovnatelné hodnoty v oblasti rentability aktiv (ROA) a vlastního kapitálu (ROE), jako mírně nadprůměrné lze hodnotit ukazatele rentability tržeb (ROS) vykazované oceňovanou společností.

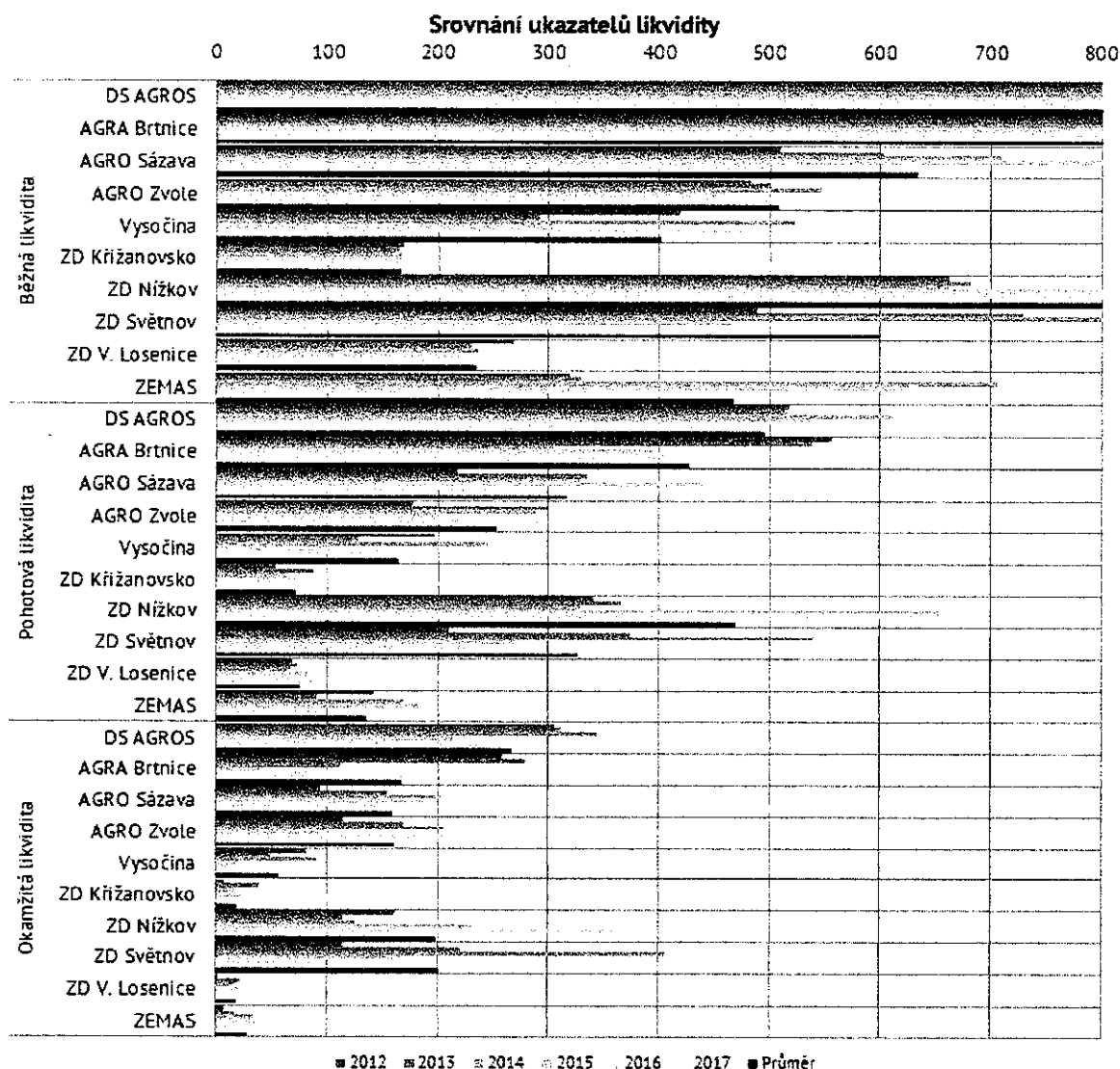
Dalším typickým znakem pro všechny porovnávané společnosti je vysoký význam čerpaných dotací. Vezmu-li v úvahu podíl ostatních provozních výnosů (kde společnosti čerpané dotace vykazují) na tržbách, pohybuje se v průměru u analyzovaných subjektů na úrovni od 17 % do cca 45 % (u některých společností v jednotlivých letech až téměř 60 %). V této souvislosti je tak nutné konstatovat, že výsledky hospodaření jsou na čerpání dotací silně závislé, většina společností by bez čerpání dotací nebyla schopna hospodařit v kladných číslech. V tomto ohledu lze společnost DS AGROS, a. s. hodnotit jako jednu z nejméně závislých na dotacích.



Zdroj: DS AGROS a. s., www.justice.cz, vlastní výpočty

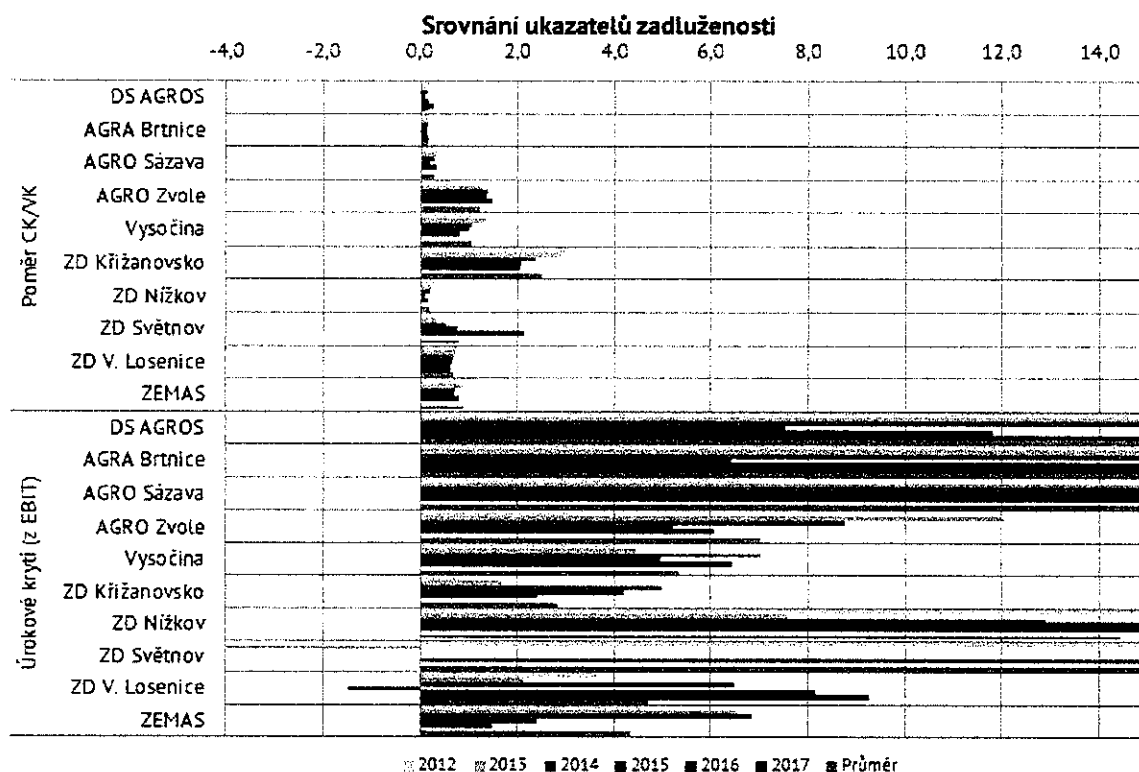
V oblasti **likvidity** vykazuje společnost DS AGROS, a. s. sice nadprůměrně hodnoty, avšak vysoká úroveň ukazatelů likvidity je vysoká u všech analyzovaných subjektů. Většina pracovního kapitálu je však vázána v rámci zásob a je tak otázkou, zda lze takto vázaný pracovní kapitál považovat s ohledem na charakter produkce alespoň zčásti za neprovozní. Podílem pracovního kapitálu na aktivech se společnost DS AGROS, a. s. od konkurenčních subjektů zásadněji neodlišuje.





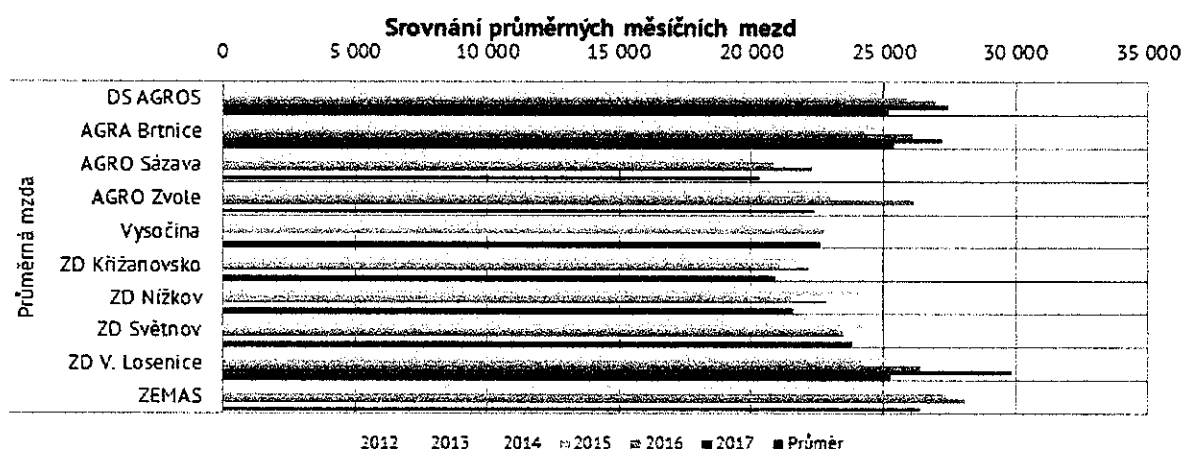
Zdroj: DS AGROS a. s., www.justice.cz, vlastní výpočty

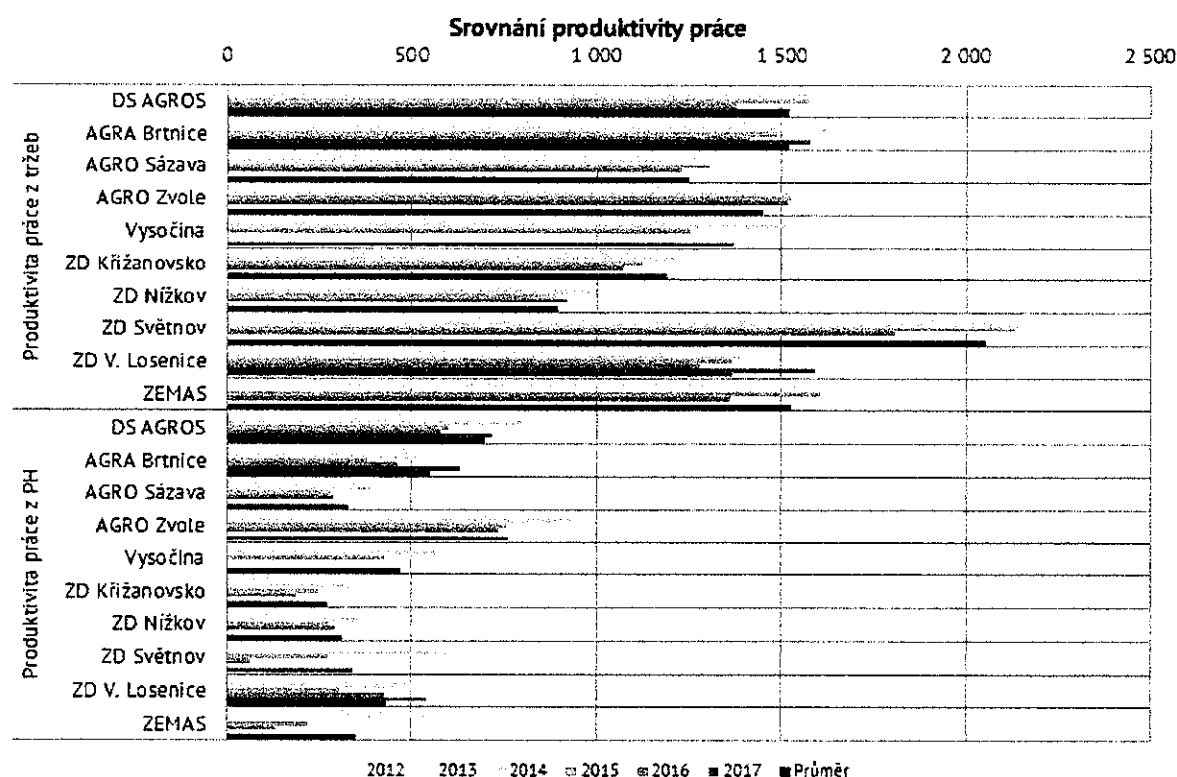
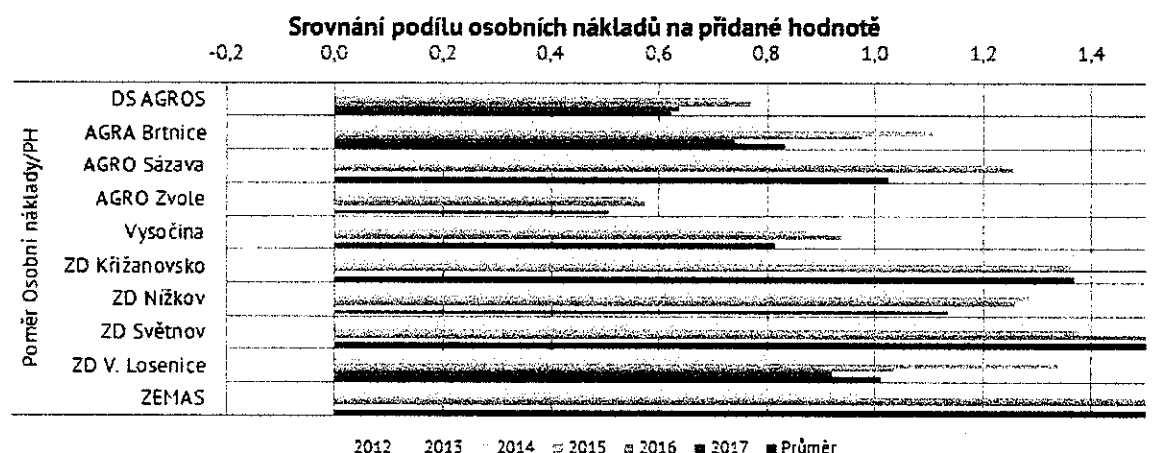
Pokud jde o **úroveň zadlužení**, lze společnost DS AGROS, a. s. hodnotit dle srovnání s konkurenčními podniky jako jednu z nejméně zadlužených ve vztahu k hodnotě bilanční sumy a vlastního kapitálu. Rovněž ukazatele úrokového krytí vykazují nadprůměrné hodnoty, a to jak z hlediska srovnání s konkurencí, tak i z hlediska obecně doporučovaných hodnot.



Zdroj: DS AGROS a. s., www.justice.cz, vlastní výpočty

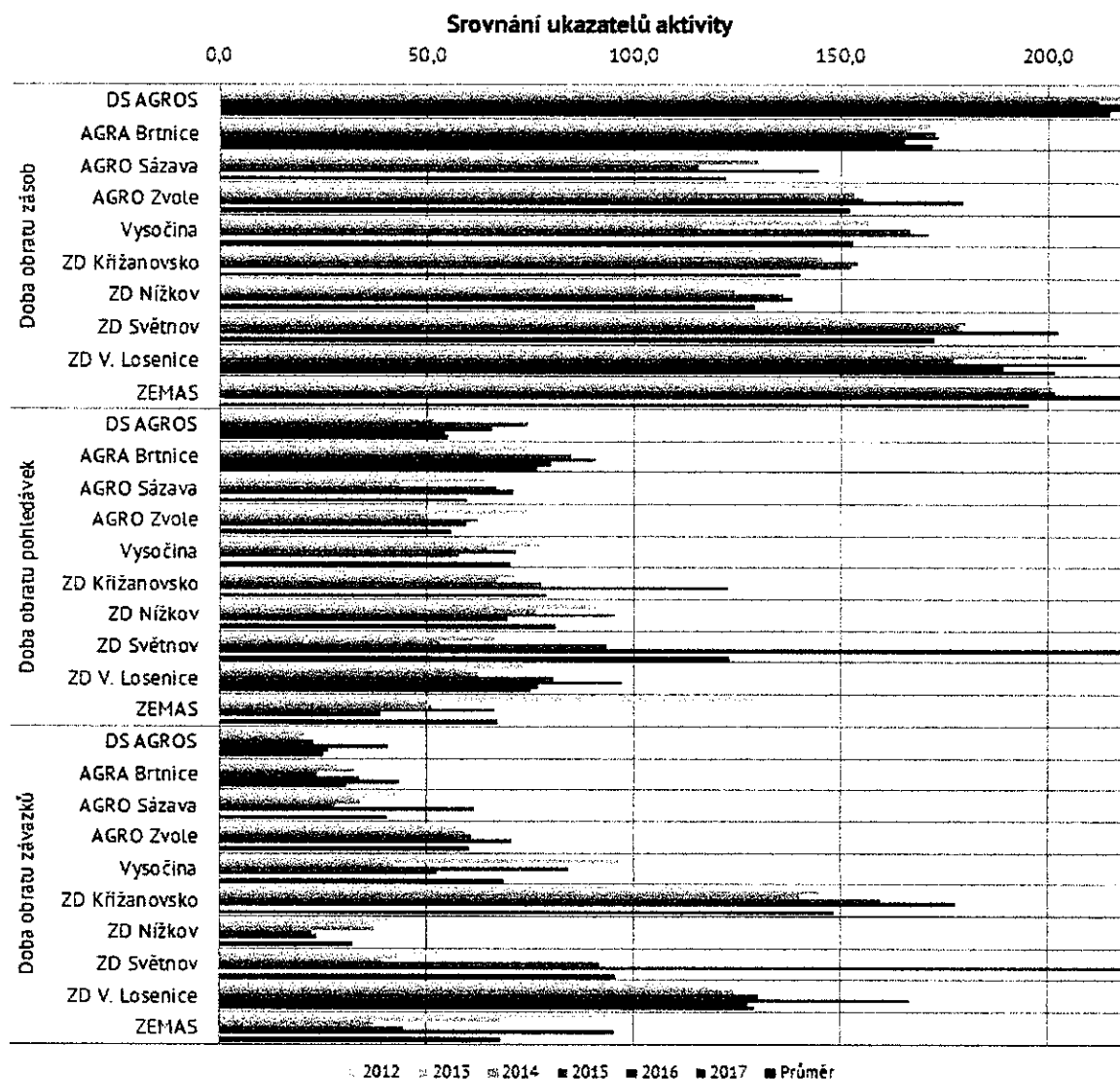
Pokud jde o úroveň **produktivity práce**, vykazuje společnost DS AGROS, a. s. hodnoty srovnatelné s konkurenčními podniky na úrovni produktivity práce z tržeb, u produktivity práce z přidané hodnoty vykazuje jedny z nejvyšších hodnot. Podílem osobních nákladů na přidané hodnotě vykazuje společnost DS AGROS, a. s. jedny z nejnižších podílů, u konkurenčních podniků nezřídka přesahují osobní náklady přidanou hodnotu, což dokládá vysokou závislost na čerpání zemědělských dotací. Úrovní průměrných mezd se přitom společnost DS AGROS, a. s. řadí mezi společnostmi s nejvyššími průměrnými mzdami.





Zdroj: DS AGROS a. s., www.justice.cz, vlastní výpočty

V případě **ukazatelů aktivity** lze u společnosti DS AGROS, a. s. při srovnání s konkurencí hodnotit dobu obratu zásob jako nadprůměrně vysokou (vykazuje jednoznačně nejvyšší průměrnou dobu obratu přes 200 dnů). V případě doby obratu pohledávek však vykazuje plně srovnatelné hodnoty a v případě doby obratu závazků vykazuje z analyzovaných společností nejnižší hodnoty.



Zdroj: DS AGROS a. s., www.justice.cz, vlastní výpočty

3.6. Závěr finanční analýzy

Na základě provedené analýzy lze společnost DS AGROS, a. s. hodnotit jako stabilizovanou, bez významnějších faktorů, které by mohly v dohledné době negativně ovlivnit další fungování společnosti. Z hlediska srovnání s konkurencí společnost DS AGROS, a. s. nijak nevybočuje z úrovně rentability dosahovaných srovnatelnými podniky. Pozitivně lze potom vnímat zejména nízkou úroveň zadlužení a dobré výsledky produktivity práce při jedné z nejvyšších průměrných mezd. Z hlediska pracovního kapitálu vykazuje společnost nadprůměrně vysoké hodnoty zásob, což se odráží i na nadprůměrných hodnotách ukazatelů likvidity. Jako potenciální riziko hodnotím vysokou závislost všech analyzovaných společností na čerpání zemědělských dotací. V případě společnosti DS AGROS, a. s. se sice hodnoty pohybují z hlediska podílu na tržbách i provozním zisku na jedné z nejnižších hodnot, i přesto by společnost ve většině období nebyla schopna dosáhnout bez dotací kladného výsledku hospodaření.

4. Metody ocenění

Předmětem znaleckého posudku je stanovení hodnoty akcií společnosti DS AGROS, a. s., nevyzvednutých stávajícími akcionáři, pro účely jejich veřejné dražby. S ohledem na skutečnost, že půjde o prodej akcií, jsem toho názoru, že cílem tohoto znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty oceňovaných akcií. Podle mého názoru nelze uplatnit postupy používané např. při nuceném prodeji akcií v rámci uplatnění nuceného přechodu účastnických cenných papírů postupem podle § 375 a následujících zákona č. 90/2012 Sb., Zákon o obchodních korporacích (dále jen zákon o obchodních korporacích), povinné nabídky převzetí apod., neboť předmětem ocenění není ocenění protiplnění související s uplatněním práv nebo transakcemi majoritního akcionáře, ale nečinnost akcionářů ve věci správy svých cenných papírů. Tržní hodnota je tuzemskou odbornou literaturou definována následovně:

"Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku".

(Mařík, 2007 str. 22)

Východiskem pro stanovení protiplnění je tedy ocenění celého podniku společnosti DS AGROS, a. s. V tuzemské, ale i světové praxi se pro ocenění podniků využívá tři základních přístupů:

- majetkové přístupy,
- výnosové přístupy a
- porovnávací přístupy.

Majetkové přístupy vychází zjednodušeně z předpokladu, že hodnota podniku odpovídá rozdílu hodnoty majetku a závazků. V případě majetkových přístupů jsou v běžné praxi využívány zejména přístupy vedoucí ke stanovení účetní, substanční a likvidační hodnoty. Likvidační hodnota podniku oceňované společnosti přitom představuje minimální hranici hodnoty daného podniku.

Majetkové metody jsou nepřímou metodou určení hodnoty podniku, kdy hodnota veškerých aktiv podniku je určena odděleně. Za použití nejvhodnějších oceňovacích technik je stanovena odděleně reálná hodnota jednotlivých kategorií majetku oceňovaného podniku. Sečtením hodnot jednotlivých kategorií se získá reálná hodnota všech aktiv podniku.

Dále je určena reálná hodnota všech závazků, krátkodobých i dlouhodobých.

Hodnota všech závazků se odečte od reálné hodnoty všech aktiv. Tento rozdíl vyjadřuje reálnou hodnotu vlastního kapitálu, resp. čistého obchodního majetku.

Výnosové přístupy jsou založeny na předpokladu, že hodnota podniku je představována současnou hodnotou budoucích peněžních příjmů/výnosů. V praxi nejčastěji používanými metodami jsou jednak metody založené na kapitalizaci zisků (metoda kapitalizovaných zisků) nebo peněžních toků (metoda diskontovaných volných peněžních toků - metody DCF).

Metod DCF přitom představují v současné době základní oceňovací postupy. Metoda diskontovaných peněžních toků vychází z peněžních toků, které vlastník podniku, popř. vlastníci a věřitelé, předpokládají v budoucnosti, rozložení těchto peněžních toků v čase a míry rizika spojeného s budoucími peněžními toky. Metoda DCF je konstruována jako dvou nebo třífázová, kdy první fáze vychází ze sestaveného finančního plánu, poslední fáze je potom založena na odhadu pokračující hodnoty podniku po skončení první, případně druhé fáze. V případě třífázové metody slouží druhá fáze ke stabilizaci volného peněžního toku (nejčastěji tak aby odpovídala odvětvovým podmínkám a parametrům)

První, případně druhá fáze, je odvozena následujícím vztahem:

$$V_1 = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1+r)^i}$$

kde V_1 hodnota první, případně druhé fáze (v případě třífázové metody)
 FCF_i peněžní tok v i-tém roce první případně druhé fáze
 r diskontní sazba

Poslední fáze je nejčastěji stanovena podle vztahu pro věčnou rentu podle vzorce:

$$V_2 = \frac{FCF_{n+1}}{(r-g)(1+r)^n}$$

kde V_2 hodnota druhé, případně třetí fáze (v případě třífázové metody)
 FCF_{n+1} peněžní tok v prvním roce druhé, případně třetí fáze (v případě třífázové metody)
 r diskontní sazba
 g tempo růstu peněžního toku ve druhé fázi, případně třetí fáze (v případě třífázové metody)

V závislosti na způsobu kalkulace volného peněžního toku je potom stanovena hodnota podniku brutto, která představuje hodnotu aktiv společnosti (tento model ocenění je obvykle označován jako metoda diskontovaného volného peněžního toku pro vlastníky a věřitele – FCFF), popř. hodnota podniku netto, která odpovídá reálné hodnotě vlastního kapitálu (tento model ocenění je obvykle označován jako metoda diskontovaného volného peněžního toku pro vlastníky – FCFE). Rozdíl mezi hodnotou podniku brutto a netto je představován hodnotou dlouhodobých úročených cizích zdrojů oceňovaného podniku.

Pro účely stanovení diskontní sazby jsou v závislosti na zvolené metodě ocenění využívány různé způsoby. V případě stanovení hodnoty podniku na základě FCFF je diskontní sazba stanovena na úrovni vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) stanovených jako vážený průměr nákladů na vlastní a cizí kapitál, v případě stanovení hodnoty podniku na bázi FCFE je pro účely diskontování peněžních toků využíváno pouze nákladů na vlastní kapitál.

Východiskem stanovení diskontní míry je tedy v obou případech stanovení nákladů na vlastní kapitál. V praxi jsou obvykle využívány dva přístupy ke stanovení nákladů vlastního kapitálu – stavebnicový způsob nebo model oceňování kapitálových aktiv CAPM.

Náklady cizího kapitálu jsou následně stanoveny na bázi reálně hrazených nákladů na úročený cizí kapitál, teoreticky správnější je odhadnout náklady na cizí kapitál k datu ocenění, případně v průběhu finančního plánu.

V případě metody založené na bázi FCFF jsou jako váhy pro výpočet WACC použity tržní hodnota vlastního kapitálu a hodnota úročených cizích zdrojů.

Porovnávací přístupy jsou založeny na znalosti podmínek transakcí s obdobnými podniky, jako je oceňovaný podnik, případně s podniky, jejichž hodnota je známa (např. z důvodu kotace akcií na kapitálovém trhu).

Ocenění podniku společnosti DS AGROS, a. s. je založeno na předpokladu neomezeného fungování podniku ve stavu k datu ocenění.

Pro ocenění podniku společnosti DS AGROS, a. s. jsem použil **výnosovou metodu diskontovaných volných peněžních toků do firmy (FCFF) a majetkovou metodu stanovení substanční a likvidační metody**, informativně uvádím rovněž majetkovou metodu stanovení účetní hodnoty.

Metoda diskontovaných volných peněžních toků do firmy představuje jednu ze základních metod ocenění, v porovnání s variantou FCFE eliminuje do značné míry vliv využívání cizího kapitálu.

Majetkové ocenění je provedeno s cílem odhadnout úroveň likvidační hodnoty podniku oceňované společnosti, která podle mého názoru představuje minimální hodnotu oceňovaného podniku.

5. Finanční plán

5.1. Východiska finančního plánu

Finanční plán je sestaven na období let 2018 – 2030. Finanční plán je sestaven v běžných cenách.

a) Tržby a vlastní výkony

Tržby za vlastní výrobky jsou kalkulovány na základě poznatků uvedených v rámci strategické analýzy. V případě tržeb z prodeje mléka, které tvoří hlavní zdroj výnosů společnosti, je uvažováno s mírným růstem na úrovni 0,75 % ročně z úrovně roku 2017. V případě prodeje zvířat na maso je rovněž uvažováno pouze s velmi mírným růstem okolo 0,25 %, což odpovídá poznatkům ohledně vývoje produkce a cen hovězího a vepřového masa. V rámci finančního plánu jsou dále zohledněny v rámci tržeb z prodeje majetku tržby z prodeje zvířat ze základního stáda (evidovaného v rámci dlouhodobého majetku). Tyto tržby jsou uvažovány v konstantní výši 1.500 tis. Kč, obdobně jako v uplynulých letech.

Pokud jde o rostlinnou výrobu a pomocnou výrobu (výroba krmných směsí), v rámci hospodaření společnosti se jedná o méně významnou část výnosů. V rámci finančního plánu je uvažováno se shodnou strukturou tržeb jako v roce 2017. Tržby z prodeje plodin pro krmné účely jsou uvažovány pro rok 2018 na úrovni 8.500 tis. Kč, v dalších letech je uvažováno s růstem 1,5 %. V případě technických plodin jsou uvažovány tržby pro rok 2018 na úrovni 10.000 tis. Kč, v dalších letech je uvažováno de facto se stagnací tržeb (uvažován průměrný růst 0,3 %). Dále jsou uvažovány tržby z prodeje výrobků pomocné výroby na úrovni cca 1.400 tis. Kč, přičemž v průběhu finančního plánu je uvažováno pouze s mírným růstem.

V rámci výkonů je ve sledovaném období uvažováno s aktivací zvířat do základního stáda na úrovni 5.000 tis. Kč po celé období finančního plánu, což odpovídá vývoji před datem ocenění.

V průběhu finančního plánu jsou rovněž kalkulovány tržby za zboží, představované primárně tržbami za prodaná paliva, a to na konstantní úrovni 304 tis. Kč.

b) Spotřeba

Výkonová spotřeba je tvořena primárně náklady na materiál, který je z větší části tvořen vstupy pro produkci rostlinné výroby (osiva, hnojiva, prostředky na ochranu rostlin) a pomocné výroby (komponenty do krmných směsí). Část spotřeby materiálu potom tvoří náklady na provoz a údržbu strojového parku (pohonné hmoty a náhradní díly). S ohledem na předpoklad zachování shodné struktury produkce jsou i náklady na materiál uvažovány v obdobné výši jako tomu bylo před datem ocenění. U většiny položek spotřeby materiálu

je uvažováno s růstem na úrovni inflace, případně jsou kalkulovány podílem na celkových výkonech.

V případě nákladů na spotřebu energií jsem vycházel z úrovně roku 2017, v dalších letech jsem uvažoval s růstem na úrovni inflace.

Náklady na služby jsou tvořeny primárně pachtovným za pozemky, na kterých společnost hospodaří. Podle poskytnutých informací má dojít v roce 2018 k úpravám sazeb za pronájem pozemků o cca 25 %, přičemž platnost těchto sazeb je uvažována na cca 10 let. S dalším zvýšením je proto uvažováno v roce 2028. Náklady na ostatní služby jsou uvažovány převážně na úrovni předchozích let, v rámci finančního plánu je uvažováno s jejich růstem na úrovni inflace. V rámci spotřeby služeb je uvažováno rovněž s náklady na opravy a údržbu majetku na úrovni 3.500 tis. Kč pro rok 2018, v dalších letech je uvažováno s růstem na úrovni inflace.

Náklady na prodané zboží jsou stanoveny na úrovni 90 % tržeb za zboží.

V souvislosti s prodejem zvířat základního stáda jsou uvažovány na úrovni 85 % z tržeb (v rámci zůstatkové ceny prodaného majetku).

c) Osobní náklady

Osobní náklady jsou kalkulovány na základě odhadu vývoje počtu pracovníků a průměrné mzdy ve společnosti.

Podle dostupných podkladů společnost předpokládá, že v důsledku růstu produktivity práce bude počet pracovníků mírně klesat. V rámci finančního plánu je proto uvažováno s mírným poklesem pracovníků do roku 2030 mírně pod úroveň 40 osob. I přes velmi pomalu rostoucí výkony tak dochází k růstu produktivity práce z tržeb, tak i přidané hodnoty.

Vývoj průměrné mzdy ve společnosti kopíruje vývoj produktivity práce, v průběhu finančního plánu je uvažováno s růstem na úrovni inflace, tj. na úrovni okolo 2,0 %.

V rámci osobních nákladů jsou potom uvažovány rovněž odměny statutárním orgánům na úrovni před datem ocenění (282 tis. Kč) a ostatní sociální náklady (3,3 % ze mzdových nákladů). Náklady na sociální a zdravotní pojištění jsou uvažovány na úrovni 34,5 % ze mzdových nákladů.

d) Investice a odpisy

Investice do majetku jsou, na základě analýzy srovnatelných společností, v zemědělství na poměrně vysoké úrovni (ve vztahu k tržbám). Není výjimkou, že investice ve vztahu k tržbám se pohybují krátkodobě v řádech desítek procent, běžnou úroveň na základě dostupných informací odhaduji na úrovni okolo 10 % z tržeb. V rámci finančního plánu

jsou proto uvažovány investice do staveb a movitých věcí na úrovni 10 %, tyto investice nezahrnují pravidelné investice do základního stáda, které jsou řešeny formou aktivace.

Doba odepisování nemovitého majetku je uvažována v délce 30 let, průměrná doba odepisování hmotného majetku potom 6 let.

e) Ostatní náklady a výnosy

V rámci ostatních provozních výnosů jsou uvažovány dotace poskytované zemědělským podnikům. V rámci finančního plánu je uvažováno se stabilní úrovní dotací na úrovni 21,5 % z celkových tržeb, což je na základě provedeného srovnání zcela běžná úroveň, pohybuje se spíše na dolní hranici hodnot dosahovaných srovnatelnými společnostmi.

Ostatní provozní náklady jsou tvořeny primárně náklady na pojistné, které jsou uvažovány na úrovni předchozích let.

V rámci finančního plánu není uvažováno s tvorbou nebo zúčtováním rezerv a opravných položek.

Položky ostatních provozních výnosů jsou tvořeny dotacemi k úrokům na úrovni dosahované v předchozích letech.

Ostatní finanční náklady, tvořené bankovními poplatky jsou uvažovány na úrovni předchozích let. V rámci finančního plánu nejsou uvažovány kurzové zisky ani ztráty.

f) Daň z příjmu

Daň z příjmu právnických osob je uvažována ve výši 19 % po celé období finančního plánu. Daň z příjmu je kalkulována z účetní hodnoty hospodářského výsledku.

g) Pracovní kapitál

Potřeba pracovního kapitálu je kalkulována na základě očekávané splatnosti pohledávek a závazků ve finančním plánu, případně na úrovni vývoje v předchozích letech.

V případě kalkulace jednotlivých položek pracovního kapitálu jsem vycházel z následujících předpokladů:

- Materiáldoba obratu 10 dnů
Doba obratu je odvozena od vývoje v minulých letech.
- Nedokončená výroba..... doba obratu 110 dnů
Doba obratu je kalkulována z odhadu produkce rostlinné výroby (v nákladových cenách) a odpovídá hodnotám dosahovým před datem ocenění.

- Výrobky.....stanovena na základě propočtu změny stavu výrobků
Vzhledem k tomu, že značná část produkce společnosti rostlinné produkce je využívána pro další zpracování (krmné směsi) a spotřebována v rámci živočišné výroby, je změna stavu výrobků propočtena na základě odhadované úrovně výroby v rámci podniku ve struktuře dosahované v uplynulých letech.
- Zvířata..... stanovena na základě propočtu změny stavu zvířat
Změna stavu zvířat je propočtena na základě očekávaných přírůstků a využití zvířat (k prodeji nebo aktivaci do základního stáda) na úrovni předchozích let.
- Zboží konstantní úroveň 100 tis. Kč
Zásoby zboží jsou uvažovány na úrovni předchozích let.
- Krátkodobé pohledávky.....doba obratu 55 dnů
Doba obratu pohledávek je stanovena na úrovni předchozích let.
- Krátkodobé závazky.....doba obratu 25 dnů
Doba obratu závazků je stanovena na úrovni předchozích let.

Mimo výše uvedené položky je uvažováno s časovým rozlišením, které je v období finančního plánu stanoveno následovně:

- Příjmy příštích období..... konstantní úroveň 150 tis. Kč
Úroveň příjmů příštích období je odvozena od minulých let.

h) Bankovní úvěry a půjčky

V rámci finančního plánu je uvažováno s využitím bankovních úvěrů primárně pro financování investic do dlouhodobého majetku. Finanční plán předpokládá financování investic na úrovni 50 % celkových investic do staveb a movitých věcí.

Splatnost stávajících úvěrů je uvažována dle sjednaných podmínek, u nových úvěrů je uvažována splatnost 5 let.

Úroky jsou kalkulovány u stávajících úvěrů na úrovni dle sjednaných podmínek, u nových úvěrů jsem uvažoval úrokovou sazbu 3,5 % p. a. (s ohledem na růst úrokových sazeb).

i) Dividendy

V rámci finančního plánu jsem uvažoval s výplatami dividend v úrovni umožňující pokrytí investic do stálých aktiv a pracovního kapitálu. Výplata dividend je v rámci finančního plánu zohledněna snížením nerozděleného zisku.

Pro úplnost konstatuji, že výplata dividend nemá žádný vliv na výsledek ocenění. K simulaci výplaty dividend jsem přistoupil z důvodu zachování reálné struktury majetku a závazků. V opačném případě by docházelo ke kumulaci nerozděleného zisku a krátkodobého finančního majetku, což by ovlivňovalo jak strukturu aktiv a pasiv, tak i některé poměrové ukazatele.

5.2. Finanční analýza finančního plánu

Výsledky finanční analýzy plánu na období 2018-2030 uvádím s ohledem na rozsah dat v příloze tohoto znaleckého posudku.

Na základě provedené finanční analýzy konstatuji následující závěry:

- V rámci finančního plánu jsou i nadále dominantní tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb, které představují více jak 99 % celkových tržeb (tržby za zboží, výrobky a služby). Tržby z prodeje zboží představují po celé období finančního plánu stabilní úroveň okolo 0,4 % z celkových tržeb.
- Výkonová spotřeba se pohybuje v období finančního plánu mezi 55,6 a 61,4 % z celkových tržeb (průměrně 58,3 %), v průběhu finančního plánu má podíl mírně rostoucí trend. Ve srovnání s obdobím před datem ocenění se jedná o srovnatelné hodnoty (za období 2012 – 2017 to bylo 54,2 až 67,8 %, průměrně 60,9 %).
- Přidaná hodnota potom vykazuje hodnoty podílů na celkových tržbách mezi 46,5 a 41,9 % (průměrně 44,8 %), podíl přitom vykazuje mírně klesající trend. Ve srovnání s obdobím před datem ocenění vykazují podíly na tržbách rovněž srovnatelné hodnoty (za období 2012 – 2017 to bylo 38,1 až 51,4 %, průměrně 45,6 %).
- Osobní náklady vykazují v období finančního plánu podíly na celkových tržbách mezi 27,9 a 29,2 % (průměrně 28,4 %), rovněž hodnoty podílu osobních nákladů na tržbách mají velmi mírně klesající trend. Z hlediska srovnání s obdobím před datem ocenění podíl osobních nákladů nijak nevybočuje z hodnot dosahovaných v letech 2012 – 2017 (mezi 24,7 a 32,3 %, průměrně 27,9 %).
- Podíl odpisů na celkových tržbách se v období finančního plánu pohybuje mezi 20,8 a 24,7 % (průměrně 21,8 %). Po počátečním poklesu podílu odpisů se od roku 2020 hodnota stabilizuje okolo 21 %.
- Podíl ostatních provozních výnosů na celkových tržbách, které jsou představovány primárně zemědělskými dotacemi, se pohybuje po celé období finančního plánu na úrovni okolo 22,1 %. Ve srovnání s obdobím před datem ocenění se jedná o hodnoty odpovídající průměru let 2012 – 2017.
- Podíl provozního hospodářského výsledku na celkových tržbách se v období finančního plánu pohybuje mezi 11,9 a 15,3 % (průměrně 14,0 %). Po mírném kolísání mezi roky 2018 – 2020 klesá podíl od horní hranice uvedeného intervalu ke spodní hranici. Z hlediska srovnání nevybočují hodnoty v období finančního

plánu z hodnot dosahovaných před datem ocenění (mezi 4,9 a 21,3 %, průměrně 14,1 %).

- Podíl finančního hospodářského výsledku na celkových tržbách v období finančního plánu kolísá mezi -1,0 a -0,4 %, po roce 2026 se hodnota stabilizuje okolo -0,5 % (průměrně -0,7 %). Dosažené hodnoty korespondují s vývojem před datem ocenění (mezi -0,9 a -0,3 %, průměrně -0,5 %).
- Hospodářský výsledek za běžnou činnost tak kopíruje vývoj provozního hospodářského výsledku. Jeho podíl na celkových tržbách se v období finančního plánu pohybuje mezi 9,2 a 11,6 % (průměrně 10,8 %). Jedná se o hodnoty plně srovnatelné s obdobím před datem ocenění (mezi 3,8 a 17,1 %, průměrně 11,1 %).
- Aktiva vykazují v průběhu finančního plánu stabilní strukturu srovnatelnou s obdobím před datem ocenění. Absolutní hodnota bilanční sumy v období finančního plánu mírně klesá (v průměru o 1,9 % ročně). Stálá aktiva se po celé období finančního plánu pohybují mezi 66 a 74 % z bilanční sumy (průměrně 70,2 %), přičemž hodnota podílu v průběhu finančního plánu postupně klesá. Ve srovnání s obdobím před datem ocenění se jedná o srovnatelné hodnoty (průměrně 68,5 % z bilanční sumy).
- Z oběžných aktiv, která představují mezi 26 a 34 % z bilanční sumy, představují nejvýznamnější položku zásoby, představující okolo 20 – 25 % z bilanční sumy (průměrně 22,2 %) a krátkodobé pohledávky s podílem okolo 5 – 6 % z bilanční sumy (průměrně 5,6 %). Krátkodobý finanční majetek představuje stabilně okolo 2 % bilanční sumy.
- Rovněž kapitálová struktura si zachovává srovnatelnou strukturu jako v období před datem ocenění. Podíl vlastního kapitálu mírně roste z úrovně roku 78 % v roce 2017 na úroveň okolo 93 % po roce 2024, kde se hodnota podílu stabilizuje. Z položek cizích zdrojů představují dominantní položku bankovní úvěry (jejich podíl klesá z 18 % na hodnoty okolo 4,0 % z bilanční sumy), krátkodobé závazky představují okolo 2 – 3 % z bilanční sumy (obdobně jako před datem ocenění).
- Ukazatele rentability dosahují ve srovnání s obdobím před datem ocenění srovnatelné hodnoty ve všech sledovaných ukazatelích. Rentabilita aktiv (ROA) mírně roste z úrovně 4,4 % v roce 2018 na 5,7 % v roce 2028, od roku 2029 klesá k úrovni 5,1 % (jedná se o důsledek vyšších nákladů na pronájem pozemků). Průměrně dosahuje hodnota ROA 5,2 % oproti 5,0 % před datem ocenění. Rentabilita vlastního kapitálu (ROE) kolísá mezi 3,8 a 4,8 %. Průměrně dosahuje hodnota ROE 4,5 % oproti 4,6 % před datem ocenění. Rentabilita tržeb (ROS) kolísá mezi 9,2 a 11,7 %. Průměrně dosahuje hodnota ROS 10,8 % oproti 11,1 % před datem ocenění.
- Ukazatele likvidity vykazují srovnatelné úrovně s obdobím před datem ocenění. Běžná likvidita dosahuje stabilně úrovně okolo 1.100 až 1.200 % (průměr před datem ocenění 1.386 %), pohotová likvidita stabilně úrovně okolo 300 % (průměr před datem ocenění 496 %) a okamžitá likvidita úrovně okolo 60 - 80 % (průměr před datem ocenění 266 %).

- Ukazatele zadluženosti korespondují s výše uvedenými závěry týkajícími se struktury pasiv. Poměr cizího a vlastního kapitálu se postupně stabilizuje pod úrovní 0,1 (v období před datem ocenění průměrně 0,2). Úrokové krytí dosahuje po celé období finančního plánu vysoké hodnoty (průměrně 17 ve srovnání s průměrnou hodnotou 18 před datem ocenění).
- Rovněž doby obratu jednotlivých položek aktiv a pasiv odpovídají úrovním dosahovaným v obdobích před datem ocenění. Doba obratu zásob dosahuje průměrně 217 dnů ve srovnání s průměrem 215 dnů před datem ocenění. Doba obratu pohledávek potom dosahuje stabilní úrovně 55 dnů (ve srovnání s průměrem před datem ocenění 55 dnů), doba obratu závazků 25 dnů (ve srovnání s průměrem před datem ocenění 25 dnů).
- Ukazatele produktivity práce vykazují v období finančního plánu velmi mírný rostoucí trend, a to jak v případě rentability práce z tržeb, tak i přidané hodnoty. Produktivita práce z tržeb vykazuje růst z hodnoty 1.586 tis. Kč/prac. v roce 2018 na 2.099 tis. Kč/prac. v roce 2030. Produktivita práce z přidané hodnoty potom roste ze 737 tis. Kč/prac. v roce 2018 na 880 tis. Kč/prac. v roce 2030. Podíl osobních nákladů k přidané hodnotě se pohybuje po celé období finančního plánu pod úrovní 66 % (oproti průměrné úrovni 62 % před datem ocenění). Průměrná mzda roste v průměru o 2,0 %.

Celkově hodnotím finanční situaci společnosti DS AGROS, a. s. v období finančního plánu jako stabilní bez negativních faktorů, které by v dohledné době mohly ohrozit fungování společnosti. Z hlediska srovnání s obdobím před datem ocenění nevykazuje hospodaření společnosti v období finančního plánu žádné zásadní odchylky. Z finančního plánu je rovněž zřejmé, že růst výnosů bude velmi mírný (což koresponduje se závěry strategické analýzy), což bude vytvářet tlak na růst produktivity práce. Vzhledem k tomu, že úroveň produktivity práce se společnost DS AGROS, a. s. řadí z porovnávaných společností mezi nejlepší, lze považovat předpoklad dalšího růstu produktivity práce za reálný.

6. Majetkové ocenění

Majetkové ocenění společnosti DS AGROS, a. s. vychází z rozvahy sestavené k datu 31. března 2018.

A) Aktiva

a. Dlouhodobý hmotný majetek

K datu ocenění byl dlouhodobý hmotný majetek tvořen pozemky v účetní hodnotě 10.156 tis. Kč, stavbami v účetní hodnotě 119.966 tis. Kč, samostatnými movitými věcmi v účetní hodnotě 14.222 tis. Kč, dospělými zvířaty a jejich skupinami v účetní hodnotě 6.882 tis. Kč a nedokončeným dlouhodobým hmotným majetkem v účetní hodnotě 121 tis. Kč.

Pokud jde o nemovitý majetek, jedná se převážně o pozemky v několika katastrálních územích v blízkosti sídla společnosti v Netíně. S ohledem na rozsah výpočtů jsem tento nemovitý majetek ocenil v příloze tohoto posudku. Na základě provedeného ocenění jsem stanovil následující hodnoty nemovitého majetku.

LV č.	k. ú.	Obvyklá hodnota celkem (Kč)	Z toho	
			Areál	Pozemky
312	Krásnéves	1 688 760		1 688 760
251	Lavičky	12 862 000	9 760 000	3 102 000
142	Závist u Velkého Meziříčí	435 420		435 420
250	Netín	67 393 000	60 092 000	7 301 000
248	Pavlov	66 820		66 820
194	Frankův Zhořec	192 827		192 827
208	Frankův Zhořec	80 070		80 070
317	Frankův Zhořec	115 220		115 220
203	Stránecká Zhoř	347 180		347 180
208	Stránecká Zhoř	56 420		56 420
187	Hrbov u Velkého Meziříčí	15 645 000	7 454 000	8 191 000
204	Olší nad Oslavou	8 433 300		8 433 300
72	Svařenov	2 746 440		2 746 440
199	Svařenov	153 950		153 950
696	Velké Meziříčí	29 360		29 360
3383	Velké Meziříčí	1 724		1 724

LV č.	k. ú.	Obvyklá hodnota celkem (Kč)	Z toho	
			Areál	Pozemky
124	Zadní Zhořec	5 805 000	2 117 000	3 688 000
Celkem		116 052 491	79 423 000	36 629 491

Pokud jde o samostatné movité věci, na základě zaslaného přehledu majetku jsem je ocenil v příloze tohoto znaleckého posudku částkou 49.136 tis. Kč.

Dospělá zvířata a jejich skupiny jsou představována primárně dojnými využívanými k produkci mléka. S ohledem na způsob oceňování zvířat v rámci účetnictví jsem je ocenil účetní hodnotou.

V případě nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku jsem nezjistil žádné skutečnosti, které by snižovaly jeho hodnotu, a proto ho oceňuji účetní hodnotou. Podle dostupných informací se jedná o náklady vynaložené v souvislosti s přípravou výstavby bioplynové stanice a technickým zhodnocením posklizňové linky.

Rekapitulace ocenění dlouhodobého hmotného majetku

v tis. Kč	Účetní hodnota	Ocenění
Pozemky	10 156	116 052
Stavby	119 966	
Samostatné movité věci	14 222	49 136
Dospělá zvířata a jejich skupiny	6 882	6 882
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	121	121
Celkem	151 347	172 191

b. Dlouhodobý finanční majetek

K datu ocenění byl dlouhodobý finanční majetek tvořen ostatními dlouhodobými cennými papíry v účetní hodnotě 16.680 tis. Kč.

Z poskytnutých pokladů vyplývá, že se jedná o

- i. 40 ks akcií ve jmenovité hodnotě akcie Kč 100.000,-- společnosti AGROPODNIK, a. s., Velké Meziříčí, IČ 469 82 761, se sídlem Velké Meziříčí, Třebíčská 1540/70, PSČ 594 01, představujících 4,21% podíl na základním kapitálu, v účetní hodnotě 6.520 tis. Kč
- ii. 4 ks akcií ve jmenovité hodnotě akcie Kč 1.000,-- , 42 ks akcií ve jmenovité hodnotě akcie Kč 100.000,-- , 2 ks akcií ve jmenovité hodnotě akcie Kč 10.000,-- společnosti AGROFARM, a. s., IČ 469 76 337, se sídlem Žďár nad Sázavou, Horní 1682/28, PSČ 591 01, představujících 2,77% podíl na základním kapitálu, v účetní hodnotě 8.152 tis. Kč.

- iii. Dluhový cenný papír emitovaný ze strany Oberbank AG v účetní hodnotě 2.008 tis. Kč – jedná se o dluhopis, včetně naběhlého úroku, v nominální hodnotě 2.000 tis. Kč s úrokovou sazbou 1,85 % p. a. splatný v roce 2022.

Pokud jde o akcie společnosti AGROPODNIK, a. s., Velké Meziříčí, ocenil jsem je v příloze tohoto znaleckého posudku částkou 2.501 tis. Kč. Rovněž akcie společnosti AGROFARM, a. s. jsou oceněny v příloze částkou 2.150 tis. Kč.

Pokud jde o dluhopis společnosti Oberbank AG, ocenil jsem ho účetní hodnotou, která podle mého názoru koresponduje s jeho hodnotou, včetně naběhlých úroků.

Rekapitulace ocenění dlouhodobého finančního majetku

v tis. Kč	Účetní hodnota	Ocenění
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	16 680	6 659
Celkem	16 680	6 659

c. Zásoby

K datu ocenění byly zásoby tvořeny materiálem v účetní hodnotě 2.639 tis. Kč, nedokončenou výrobou v účetní hodnotě 12.026 tis. Kč, výrobky v účetní hodnotě 11.891 tis. Kč, mladými zvířaty v účetní hodnotě 16.052 tis. Kč a zbožím v účetní hodnotě 55 tis. Kč.

V případě materiálu se jedná především o zásoby osiv, hnojiv, krmiva a steliva pro zvířata a dalších položek pro provoz podniku.

Nedokončená výroba je představována nedokončenou rostlinnou výrobou (v zásadě představuje náklady vynaložené na rostlinnou výrobu, jež bude realizována v letošním roce).

Výrobky jsou tvořeny zásobami nespotřebovaných produktů rostlinné a pomocné výroby (výroba krmiv).

Zvířata jsou představována primárně hodnotou vlastního chovaného skotu do 1 roku věku, prasata tvoří relativně nevýznamnou část pod úrovní 1 mil. Kč.

Zboží je tvořeno výhradně zásobou pohonných hmot.

Vzhledem k tomu, že jsem nezjistil žádné informace, které by snižovaly nebo zvyšovaly hodnotu zásob, ocenil jsem je účetní hodnotou.

Rekapitulace ocenění zásob

v tis. Kč	Účetní hodnota	Ocenění
Materiál	2 639	2 639
Nedokončená výroba	12 026	12 026
Výrobky	11 891	11 891
Mladá zvířata a jejich skupiny	16 052	16 052
Zboží	55	55
Celkem	42 663	42 663

d. Krátkodobé pohledávky

K datu ocenění byly krátkodobé pohledávky tvořeny pohledávkami z obchodních vztahů v účetní hodnotě 7.857 tis. Kč, daňovými pohledávkami v účetní hodnotě 99 tis. Kč, krátkodobými poskytnutými zálohami v účetní hodnotě 133 tis. Kč, dohadnými účty aktivními v účetní hodnotě 2.050 tis. Kč a jinými pohledávkami v účetní hodnotě 35 tis. Kč.

Pohledávky z obchodních vztahů jsem ocenil přístupem založeným na době prodlení dlužníka. Výši koeficientů podle prof. Maříka uvádím v následující tabulce.

Doba po splatnosti pohledávky	Koeficient
Pohledávky ve splatnosti	0,97
Pohledávky po splatnosti do 30 dnů	0,91
Pohledávky po splatnosti 31 – 90 dnů	0,80
Pohledávky po splatnosti 91 – 180 dnů	0,61
Pohledávky po splatnosti do 180 – 360 dnů	0,32
Pohledávky po splatnosti nad 360 dnů	0,00

(Mařík, 2007 str. 372)

Ocenění pohledávek z obchodních vztahů uvádím v následující tabulce.

Ocenění pohledávek z obchodních vztahů (v tis. Kč)

Skupina	Nominální hodnota	Koeficient	Ocenění
Pohledávky ve splatnosti	5 792	0,97	5 618
Pohledávky po splatnosti do 1-30 dnů	2 065	0,91	1 879
Pohledávky po splatnosti do 31-90 dnů	0	0,8	0
Pohledávky po splatnosti do 91-180 dnů	0	0,61	0
Pohledávky po splatnosti do 181-360 dnů	0	0,32	0
Pohledávky po splatnosti nad 360 dnů	0	0	0
Celkem	7 857		7 497

Na základě provedeného ocenění jsem obchodní pohledávky ocenil částkou 7.497 tis. Kč.

V případě ostatních evidovaných pohledávek jsem z poskytnutých podkladů nezjistil žádné informace, které by snižovaly nebo zvyšovaly jejich hodnotu, a proto jsem je ocenil účetní hodnotou.

Rekapitulace ocenění krátkodobých pohledávek

v tis. Kč	Účetní hodnota	Ocenění
Pohledávky z obchodních vztahů	7 857	7 497
Stát - daňové pohledávky	99	99
Krátkodobé poskytnuté zálohy	133	133
Dohadné účty aktivní	2 050	2 050
Jiné pohledávky	35	35
Celkem	10 174	9 814

e. Krátkodobý finanční majetek

K datu ocenění byl krátkodobý finanční majetek tvořen zůstatkem pokladen v účetní hodnotě 210 tis. Kč a zůstatkem bankovních účtů v účetní hodnotě 17.725 tis. Kč.

Rekapitulace ocenění krátkodobého finančního majetku

v tis. Kč	Účetní hodnota	Ocenění
Peníze	210	210
Bankovní účty	17 725	17 725
Celkem	17 935	17 935

f. Časové rozlišení

K datu ocenění bylo časové rozlišení tvořeno příjmy příštích období v účetní hodnotě 141 tis. Kč.

Vzhledem k tomu, že jsem v případě příjmů příštích období nezjistil žádné informace, které by snižovaly nebo zvyšovaly hodnotu těchto aktiv, ocenil jsem je účetní hodnotou.

Rekapitulace ocenění časového rozlišení

v tis. Kč	Účetní hodnota	Ocenění
Příjmy příštích období	141	141
Celkem	141	141

B) Závazky**a. Dlouhodobé závazky**

K datu ocenění byly dlouhodobé závazky tvořeny závazky z obchodních vztahů v účetní hodnotě 69 tis. Kč a odloženým daňovým závazkem v účetní hodnotě 1.295 tis. Kč.

V případě závazků z obchodních vztahů jsem nezjistil žádné informace, které by snižovaly nebo zvyšovaly hodnotu těchto závazků, a proto jsem je ocenil účetní hodnotou.

V případě odloženého daňového závazku, vzhledem k tomu, že se nejednalo se o reálný závazek, jsem ho ocenil nulovou hodnotou.

Rekapitulace ocenění dlouhodobých závazků

v tis. Kč	Účetní hodnota	Ocenění
Závazky z obchodních vztahů	69	69
Odložený daňový závazek	1 295	0
Celkem	1 364	69

b. Krátkodobé závazky

K datu ocenění byly krátkodobé závazky tvořeny závazky z obchodních vztahů v účetní hodnotě 3.799 tis. Kč, závazky k zaměstnancům v účetní hodnotě 897 tis. Kč, závazky ze sociálního a zdravotního pojištění v účetní hodnotě 525 tis. Kč, daňovými závazky v účetní hodnotě 1.375 tis. Kč, dohadnými účty pasivními v účetní hodnotě 41 tis. Kč a jinými závazky v účetní hodnotě 12 tis. Kč.

Z poskytnutých podkladů jsem nezjistil žádné informace, které by snižovaly nebo zvyšovaly hodnotu těchto závazků, a proto jsem je ocenil účetní hodnotou.

Rekapitulace ocenění krátkodobých závazků

v tis. Kč	Účetní hodnota	Ocenění
Závazky z obchodních vztahů	3 799	3 799
Závazky k zaměstnancům	897	897
Závazky ze soc. a zdr. pojištění	525	525
Daňové závazky	1 375	1 375
Dohadné účty pasivní	41	41
Jiné závazky	12	12
Celkem	6 649	6 649

c. Bankovní úvěry

K datu ocenění byly bankovní úvěry tvořeny dlouhodobými bankovními úvěry v účetní hodnotě 37.744 tis. Kč a krátkodobými úvěry v účetní hodnotě 5.824 tis. Kč.

Z poskytnutých podkladů jsem nezjistil žádné informace, které by snižovaly nebo zvyšovaly hodnotu těchto závazků, a proto jsem je ocenil účetní hodnotou.

Rekapitulace ocenění bankovních úvěrů

v tis. Kč	Účetní hodnota	Ocenění
Dlouhodobé bankovní úvěry	37 774	37 774
Krátkodobé bankovní úvěry	5 284	5 284
Celkem	43 058	43 058

C) Rekapitulace ocenění majetku a závazků

V následující tabulce uvádím rekapitulaci účetního ocenění majetku a závazků.

Rekapitulace ocenění majetku a závazků k datu 31. března 2018

v tis. Kč	Účetní hodnota	Ocenění
a. Dlouhodobý hmotný majetek	151 347	172 191
b. Dlouhodobý finanční majetek	16 680	6 659
c. Zásoby	42 663	42 663
d. Krátkodobé pohledávky	10 174	9 814
e. Krátkodobý finanční majetek	17 935	17 935
f. Časové rozlišení	141	141
A) Aktiva celkem	238 940	249 403
a. Dlouhodobé závazky	1 364	69
b. Krátkodobé závazky	6 649	6 649
e. Bankovní úvěry	43 058	43 058
B) Závazky celkem	51 071	49 776
C. Čistý obchodní majetek / Vlastní kapitál	187 869	199 627

Na základě výše provedeného stanovuji majetkovou substanční hodnotu společnosti DS AGROS, a. s. k datu 31. března 2018 částkou 199.627 tis. Kč.

Dále stanovuji majetkovou účetní hodnotu společnosti DS AGROS, a. s. k datu 31. března 2018 částkou 187.869 tis. Kč.

7. Majetkové ocenění – likvidační hodnota

Majetkové ocenění stanovení likvidační hodnoty vychází z výše uvedeného stanovení substanční hodnoty. Likvidační hodnota je stanovena za účelem odhadu minimální úrovně hodnoty podniku.

Při stanovení likvidační hodnoty podniku jsem vycházel z ocenění majetku a závazků společnosti DS AGROS, a. s. provedeného v předchozí kapitole. Mimo odhadovaný výnos ze zpeněžení majetku jsem uvažoval i další náklady související s likvidací, zejména pak:

- Osobní náklady z titulu výplat zaměstnanců po dobu výpovědní lhůty (3 měsíce) ve výši osobních nákladů za období leden až březen 2018, tj. ve výši 4.554 tis. Kč,
- Odstupné zaměstnancům (tříměsíční mzdové náklady) ve výši mzdových nákladů za období leden až březen 2018, tj. částkou 3.265 tis. Kč.
- Režijní náklady likvidace ve výši 500 tis. Kč/čtvrtletí, tj. celkové náklady ve výši 3.000 tis. Kč
- Odměnu likvidátora, kterou jsem odhadl dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 479/2000 ve výši 6.480 tis. Kč.
- Náklady na zpeněžení majetku, které jsem uvažoval na úrovni 3,0 % z hodnoty dlouhodobého majetku (bez zvířat).
- Daň z příjmu jsem s ohledem na nižší výnos ze zpeněžení majetku, než je jeho účetní hodnota, neuvažoval.

V případě jednotlivých skupin majetku jsem uvažoval s nižším výnosem ze zpeněžení oproti substanční hodnotě z titulu nuceného prodeje z následujících důvodů:

- Dlouhodobý hmotný majetek – nemovitosti – na úrovni 70 % substanční hodnoty – jedná se o specifický majetek určený pro zemědělskou výrobu, navíc se jedná v řadě případů o stavby situované na cizích pozemcích.
- Dlouhodobý hmotný majetek – zvířata – na úrovni 90 % substanční hodnoty – v případě nuceného prodeje předpokládám na základě dostupných informací realizaci stáda na úrovni okolo účetní hodnoty, s ohledem na moment opatrnosti uvažuji s určitou rezervou na případné ztráty z prodeje tohoto majetku.
- Zásoby materiálu a výrobků – na úrovni 80 % ze substanční hodnoty – jedná se především o zásoby osiv, krmiv a steliv a dalšího materiálu pro zemědělskou výrobu. V případě ukončení činnosti společnosti lze očekávat prodej tohoto majetku pod pořizovacími cenami.
- Nedokončená výroba – na úrovni 30 % ze substanční hodnoty – v případě ukončení činnosti a rozprodeje majetku lze očekávat minimální výnos z důvodu nedostupnosti prostředků pro sklizeň plodin.
- Mladá zvířata - na úrovni 90 % substanční hodnoty - v případě nuceného prodeje předpokládám na základě dostupných informací realizaci stáda na úrovni okolo

účetní hodnoty, s ohledem na moment opatrnosti uvažují s určitou rezervou na případné ztráty z prodeje tohoto majetku.

Dobu pro provedení likvidace odhaduji v délce 18 měsíců od data ocenění.

Vzhledem k tomu, že peněžní toky z likvidace podniku by se případně vyvíjely nerovnoměrně po dobu likvidace, sestavil jsem předpokládaný plán zpeněžení majetku a úhrady závazků tak, aby bylo možné odhadnout současnou hodnotu těchto peněžních toků. Očekávaný vývoj po jednotlivých čtvrtletích uvádím v následující tabulce.

Očekávaný vývoj zpeněžení majetku a úhrady závazků

v tis. Kč	Výnos ze zpeněže ní majetku	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6
a. Dlouh. hm. maj.	136 687	25 897	14 777	17 544	17 746	5 128	55 596
Nem. majetek	81 236	0	0	7 692	12 820	5 128	55 596
Mov. majetek	49 257	19 703	14 777	9 851	4 926	0	0
Zvířata	6 194	6 194	0	0	0	0	0
b. Dlouh. fin. Maj.	6 659	0	6 659	0	0	0	0
c. Zásoby	29 734	23 922	3 909	1 903	0	0	0
Materiál	2 111	1 056	1 056				
Nedokončená výroba	3 608	3 608	0	0	0	0	0
Výrobky	9 513	4 756	2 854	1 903	0	0	0
Zvířata	14 447	14 447	0	0	0	0	0
Zboží	55	55	0	0	0	0	0
d. Krát. pohledávky	9 814	7 851	1 963	0	0	0	0
e. Krát. fin. majetek	17 935	17 935	0	0	0	0	0
f. Čas. rozlišení	141	141	0	0	0	0	0
A) Aktiva celkem	200 970	75 745	27 308	19 446	17 746	5 128	55 596
a. Dlouh. závazky	69	69	0	0	0	0	0
b. Krátk. závazky	6 649	6 649	0	0	0	0	0
c. Bank. úvěry	43 058	43 058	0	0	0	0	0
B) Závazky celkem	49 776	49 776	0	0	0	0	0
Náklady na zpeněžení majetku	3 915	591	443	526	532	154	1 668
Osobní náklady za období výp. lhůty	4 554	4 554	0	0	0	0	0

Očekávaný vývoj zpeněžení majetku a úhrady závazků

v tis. Kč	Výnos ze zpeněže ní majetku	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6
Odstupné zaměstnancům	3 265	0	3 265	0	0	0	0
Režijní náklady likvidace	3 000	500	500	500	500	500	500
Odměna likvidátora	6 863	0	0	0	0	0	6 863
Daň z příjmu	0	0	0	0	0	0	0
Náklady likvidace celkem	21 597	5 645	4 208	1 026	1 032	654	9 031
Celkem výnos z likvidace	129 597	20 324	23 100	18 420	16 714	4 474	46 565

Pro stanovení likvidační hodnoty jsem diskontoval očekávané výnosy z likvidace podniku diskontní sazbou 9,14 %, což odpovídá průměrným nákladům vlastního kapitálu společností na evropském kapitálovém trhu podle prof. Damodarana (bez rozlišení oboru podnikání).

Výsledný propočet likvidační hodnoty uvádím v následující tabulce.

Výpočet likvidační hodnoty podniku						
v tis. Kč	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6
Celkem výnos z likvidace	20 324	23 100	18 420	16 714	4 474	46 565
Diskotní sazba (% p. a.)	9,14	9,14	9,14	9,14	9,14	9,14
Diskotní faktor	0,9777	0,9558	0,9345	0,9136	0,8932	0,8732
Diskont. výnos z likvidace	19 870	22 079	17 213	15 269	3 996	40 662
Kum. disk. výnos z likvidace	19 870	41 950	59 162	74 432	78 428	119 090

Na základě výše uvedeného stanovuji majetkovou likvidační hodnotu společnosti DS AGROS, a. s. k datu 31. března 2018 částkou 119.090 tis. Kč.

8. Výnosové ocenění

8.1. Neprovozní aktiva

Na základě analýzy majetku společnosti DS AGROS, a. s. jsem za neprovozní majetek považoval následující položky majetku a závazků:

- Ostatní dlouhodobé cenné papíry, představované akcemi společnosti AGROPODNIK, a. s., Velké Meziříčí, AGROGARM, a. s. a dluhopis Oberbank AG v celkové účetní hodnotě 16.680 tis. Kč. Jejich hodnotu jsem pro účely ocenění uvažoval na úrovni 6.659 tis. Kč (viz. ocenění v rámci majetkové hodnoty).
- Část krátkodobého finančního majetku v hodnotě 15.074 tis. Kč. Neprovozní krátkodobý finanční majetek jsem stanovil pomocí parametru minimální běžné likvidity 300 %, ne však méně než je úroveň průměrných čtrnáctidenních tržeb.
- Odložený daňový závazek v účetní hodnotě 1.295 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že se nejedná o reálný závazek, oceňuji ho nulovou hodnotou.

Celkovou hodnotu neprovozních aktiv a pasiv jsem uvažoval částkou 21.733 tis. Kč.

8.2. Diskontní sazba

S ohledem na použitý model ocenění je diskontní sazba stanovena v úrovni vážených průměrných nákladů kapitálu.

a) Náklady vlastního kapitálu

Při stanovení nákladů vlastního kapitálu jsem použil model oceňování kapitálových aktiv CAPM. Náklady vlastního kapitálu jsou tímto modelem kalkulovány dle vztahu:

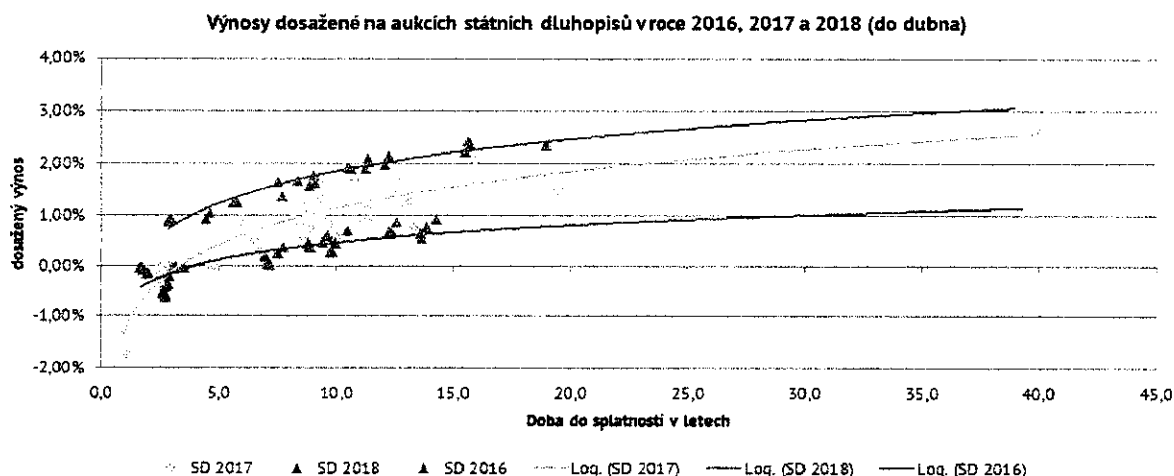
$$r_e = r_f + \beta \times RPT + RPZ + R_1 + R_2 + R_3$$

kde r_fbezriziková míra výnosu
 βtržní riziko nezadlužené společnosti upravené o zadlužení konkrétního podniku
RPT.....riziková prémie kapitálového trhu USA
RPZ.....riziková prémie země
 R_1přirážka pro malé společnosti
 R_2přirážka pro společnosti s nejasnou budoucností
 R_3přirážka za nižší likviditu oceňovaných společností

Východiskem výše uvedené metody je bezrizikový výnos. S ohledem na použitou metodu ocenění, založenou na předpokladu běžných cen, jsem pro účely ocenění použil nominální hodnotu bezrizikového výnosu.

Ke stanovení bezrizikového výnosu existuje několik přístupů. Jedná se, buď o přístupy vycházející z aktuální výnosnosti státních dluhopisů, případně přístupy využívající delší časové řady výnosnosti státních dluhopisů.

Z hlediska využití aktuálních výnosností existuje několik přístupů. Jednou z možností je vycházet z aukcí státních dluhopisů, které jsou charakterizovány velkým objemem zobchodovaných dluhopisů. Vyjdu-li z aukcí státních dluhopisů v roce 2016 až 2018 (do dubna), je zřejmé, že výnosnost státních dluhopisů byla v roce 2016 na historicky nejnižší úrovni, od roku 2017 výnosnost státních dluhopisů pomalu roste.



Zdroj: ČNB

Jak je z uvedených grafů zřejmé, pohybovala se výnosnost dluhopisů se splatností 5 - 10 let (ale i delší) v roce 2016 pod úrovní 0,5 %, u dluhopisů se splatností do 5 let dokonce pod úrovní 0 %. V roce 2017 je patrný růst výnosnosti státních dluhopisů a to u dluhopisů 5 - 10 let postupně k úrovni 2 %. V roce 2018 potom výnosnost státních dluhopisů stagnovala na úrovních ke konci roku 2017.

Vezmu-li v úvahu výnosnosti státních dluhopisů okolo data zpracování znaleckého posudku, je zřejmé, že výnosnosti státních dluhopisů jsou stabilizované a je očekáván spíše jejich mírný růst. Zatímco u dluhopisů se splatností do 10 let se pohybují pod úrovní 2,0 %, státní dluhopis s nejdelší splatností (St. Dluhopis 4,75/57) dosahuje výnosnost okolo 2,9 %.

Název	Cena		Výnos do doby splatnosti		Mod. Durace	AUV(Kč)
	Nákup	Prodej	Nákup	Prodej		
ST. DLUHOP. 4,60/18	100,97	101,21	0,848	-0,033	0,261	339,89
ST. DLUHOP. 5,00/19	104	104,43	0,571	0,117	0,908	45,83
ST. DLUHOP. 0,00/19	99,2	99,56	0,686	0,376	1,175	0
ST. DLUHOP. 1,50/19	101,06	101,53	0,765	0,445	1,444	81,25
ST. DLUHOP. 0,00/20	98,7	99,24	0,753	0,438	1,745	0

Název	Cena		Výnos do doby splatnosti		Mod. Durace	AUV(Kč)
	Nákup	Prodej	Nákup	Prodej		
ST. DLUHOP. 3,75/20	106,62	107,28	0,864	0,591	2,226	252,08
ST. DLUHOP. VAR/20	100,59	101,06	0,458	0,277	0,072	-3,83
ST. DLUHOP. 3,85/21	109,76	110,26	0,9	0,758	3,171	240,63
ST. DLUHOP. 0,00/22	95,52	96,52	1,219	0,941	3,784	0
ST. DLUHOP. 4,70/22	115,19	115,68	1,087	0,981	3,937	315,94
ST. DLUHOP. VAR/23	105,05	106,55	0,737	0,442	0,942	12,78
ST. DLUHOP. 0,45/23	95,45	96,05	1,321	1,203	5,381	24,78
ST. DLUHOP. 5,70/24	124,95	126,65	1,363	1,107	5,369	-17,42
ST. DLUHOP. 2,40/25	105,35	105,92	1,621	1,541	6,741	157,15
ST. DLUHOP. 1,00/26	94,25	95,1	1,766	1,65	7,756	88,22
ST. DLUHOP. 0,25/27	87,75	88,65	1,775	1,655	8,648	6,37
ST. DLUHOP. VAR/27	101,45	102,95	0,734	0,575	0,014	-0,97
ST. DLUHOP. 2,50/28	105,95	106,58	1,858	1,793	9,08	179,86
ST. DLUHOP. 0,95/30	87,45	88,59	2,147	2,031	11,35	-0,26
ST. DLUHOP. 2,00/33	95,21	96,05	2,374	2,307	13,204	116,71
ST. DLUHOP. 4,20/36	124,78	125,86	2,512	2,448	13,68	186,67
ST. DLUHOP. 4,85/57	142,95	146,69	2,984	2,862	21,34	226,33

Zdroj: www.patria.cz (k 10.5.2018)

Vezmu-li v úvahu vývoj očekávaný MF ČR pro období 2018-2019, lze očekávat postupný mírný růst výnosnosti státních dluhopisů.

V případě použití časových řad výnosů za delší časové období se jako vhodné jeví údaje o výnosnosti amerických vládních dluhopisů. Údaje o výnosnosti vychází z dat publikovaných na www.damodaran.com.

Údaje o výnosnosti amerického kapitálového trhu

	Stocks	T. Bills	T. Bonds
Aritmetický průměr			
1928-2017	11,53%	3,44%	5,15%
1968-2017	11,41%	4,82%	7,17%
2008-2017	10,27%	0,42%	4,29%
Geometrický průměr			

Údaje o výnosnosti amerického kapitálového trhu

	Stocks	T. Bills	T. Bonds
1928-2017	9,65%	3,39%	4,88%
1968-2017	10,05%	4,77%	6,76%
2008-2017	8,42%	0,41%	3,86%

Zdroj: www.damodaran.com

V případě amerických dat je nejprve nutné rozhodnout, zda použít aritmetický nebo geometrický průměr. Přestože názory na použití aritmetického nebo geometrického průměru nejsou jednotné, je v tuzemsku doporučován spíše geometrický průměr.

Data z amerického kapitálového trhu je dále nutné upravit o rozdíly v dlouhodobě prognózované inflaci mezi Českou republikou a USA, kterou lze na základě dat OECD pro rok 2018 - 2019 uvažovat na nulové úrovni (očekávaná inflace se jak v tuzemsku, tak v USA pohybuje na srovnatelné úrovni).

Na základě výše uvedených skutečností jsem bezrizikový výnos uvažoval primárně na úrovni odpovídající aktuální výnosnosti tuzemských dluhopisů. **V roce 2018 odhaduji zachování nízké úrovně bezrizikového výnosu na úrovni 2,8 %, následně však uvažuji s postupným růstem bezrizikového výnosu na úroveň 4,5 %.**

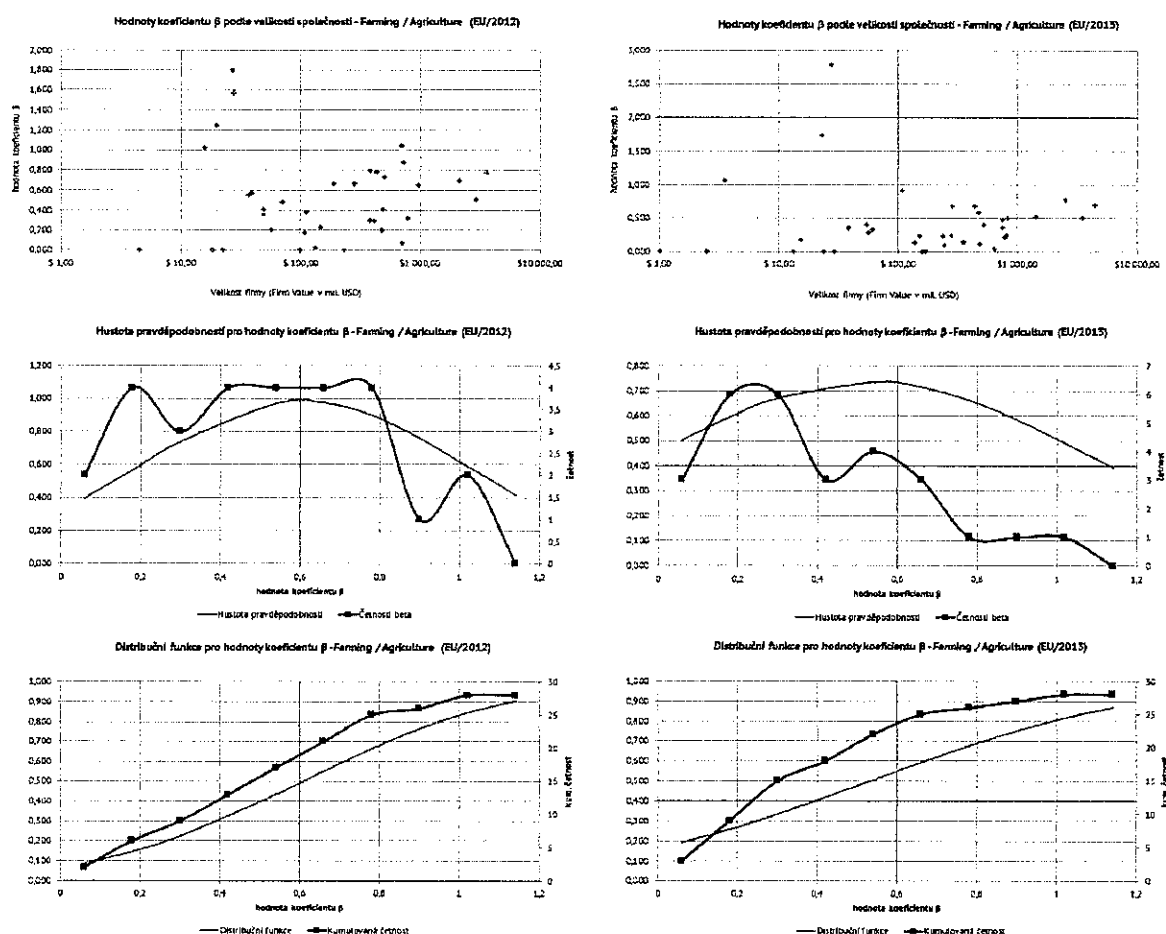
Při stanovení koeficientu β jsem vycházel z údajů o hodnotě tržního rizika evropských a amerických společností podnikajících ve stavebnictví (Engineering & Construction) prezentovaných na webových stránkách www.damodaran.com.

Trh	Odvětví	Beta (unlev)	počet firem	Období	D/E
Europe	Farming / Agriculture	0,42	44	2017	84,87%
		0,33	40	2016	130,90%
		0,36	44	2015	148,65%
		0,37	48	2014	132,41%
		0,57	37	2013	27,21%
		0,64	37	2012	24,29%
US	Farming / Agriculture	0,52	34	2017	55,54%
		0,59	37	2016	60,04%
		0,74	37	2015	75,73%
		0,54	37	2014	60,46%
		0,58	29	2013	41,12%
		x	x	2012	x

Zdroj: www.damodaran.com

Z uvedených dat je zřejmé, že průměrné hodnoty β koeficientů evropských i amerických společností jsou poměrně stabilní a pohybují v poměrně úzkém intervalu 0,3 – 0,7 v případě evropských společností, resp. 0,5 – 0,8 v případě amerických společností. Vzhledem k tomu, že výše uvedené hodnoty jsou průměrem určitého souboru dat, analyzoval jsem dále data evropských společností (podnikatelským prostřednictvím mají nepochybně blíže k oceňovanému podniku) zahrnutých do výpočtu uvedených průměrných hodnot (za rok 2012 a 2013, data za rok 2014 až 2017 již nejsou k dispozici), jejichž výsledky uvádím v následujících grafech.

Je zřejmé, že hodnoty vypočtených nezadlužených koeficientů β nejsou příliš závislé na velikosti společnosti a jak u malých tak i velkých společností dosahují hodnoty β koeficientů obdobný rozptyl. Z tohoto důvodu jsou do analýzy zahrnuty data všech společností bez ohledu na jejich tržní kapitalizaci a hodnotu podniku.



Zdroj: www.damodaran.com, vlastní výpočty

V případě společnosti DS AGROS, a. s. jsem toho názoru, že hodnota koeficientu β by měla být vyšší než průměrné hodnoty uvedených oborů. K tomuto závěru mne vedou následující důvody:

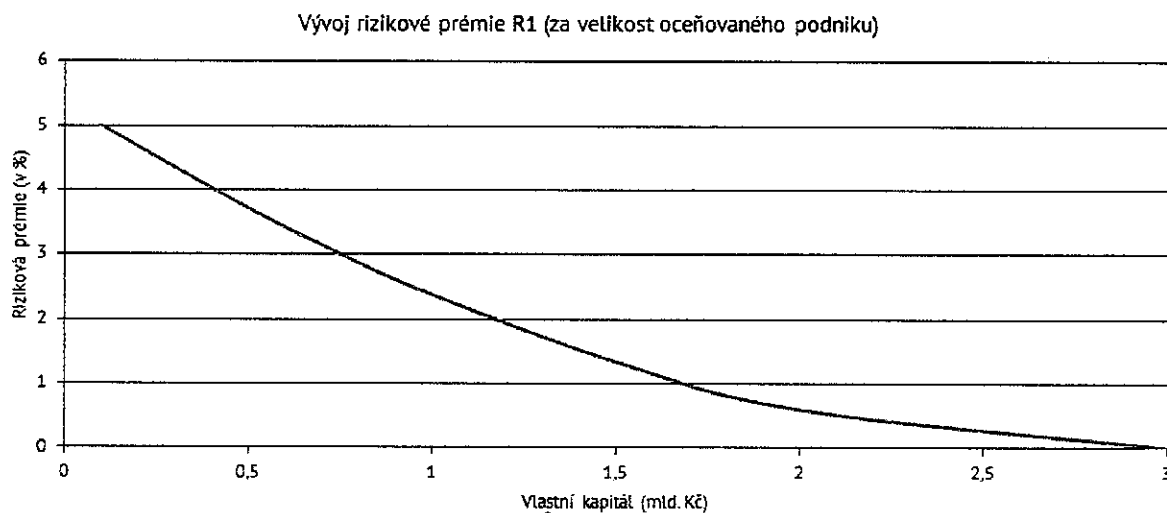
- S ohledem na dosahované tržby je vyjednávací pozice vůči dodavatelům i odběratelům horší než v případě společností obchodovaných na veřejných trzích, což s sebou přináší vyšší míru obchodního rizika.

- Obor podnikání společnosti DS AGROS, a. s. je podle provedených analýz ovlivňován vývojem na světových trzích, který je v případě tuzemských firem dále negativně ovlivňován posilováním tuzemské měny vůči euru i dolaru, což zvyšuje obchodní riziko tuzemských firem.
- Zemědělství je výrazně závislé na dotační politice státu a EU, bez které by za daného stavu byla zemědělská výroba výrazně ztrátová. Budoucí dotační politika tak podle mého názoru představuje do budoucna výrazné riziko pro tuzemské zemědělské společnosti.

Z uvedených důvodů jsem hodnotu **nezadluženého koeficientu β** uvažoval v horní polovině hodnot dosahovaných evropskými společnostmi na úrovni **1,0** (to odpovídá úrovni 9 decilu - rok 2012 1,05, rok 2013 0,93).

Rizikovou přírážku kapitálového trhu (RPT) jsem uvažoval na úrovni rozdílu geometrického průměru výnosnosti akcií v USA a výnosnosti státních dluhopisů emitovaných vládou USA v letech 1928 – 2017 ve výši **4,77 %**.

Pro účely kalkulace nákladů vlastního kapitálu jsem dále uvažoval s rizikovou přírážkou za velikost oceňované společnosti (R_1). Vliv velikosti společnosti na hodnotu akcií, resp. výši diskontní sazby, je zmiňován jak tuzemskou, tak i zahraniční literaturou. Dostupná tuzemská literatura (Maříková, a další, 2001), vychází především z analýz kapitálového trhu v USA. Jedná se např. o analýzy prováděné společností IBBOTSON ASSOCIATES nebo analýzy, které zveřejnil Fama a French.



V případě tuzemské literatury je kalkulace prémie za velikost řešena např. v rámci modelu INFA, kde se prémie pohybuje v intervalu 0 – 5 % v závislosti na velikosti vlastního kapitálu (Kislingerová, 2001 str. 201).

Pro účely kalkulace rizikové prémie za velikost jsem vycházel z metodologie používané modelem INFA. Závislost prémie za velikost na hodnotě vlastního kapitálu uvádím v grafu.

Riziková prémie je kalkulována, obdobně jako další složky nákladů vlastního kapitálu, z tržní hodnoty vlastního kapitálu v jednotlivých letech iteračním postupem, tzn. přírážka za velikost je cyklicky propočítávána z výsledku ocenění až do stanovené maximální odchylky výsledku ocenění. Výpočet přírážky za velikost je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku, nicméně s ohledem na velikost společnost v průběhu finančního plánu je uvažována ve výši **5,0 %** po celé období finančního plánu.

Další rizikové prémie (R_2 nebo R_3) jsem v rámci ocenění neuvažoval.

Výslednou hodnotu jednotlivých složek a výslednou hodnotu nákladů vlastního kapitálu použitou pro ocenění uvádím v příloze tohoto znaleckého posudku.

b) Náklady cizího kapitálu

Náklady cizího kapitálu použité pro ocenění by měly korespondovat s tržní hodnotou dluhu oceňovaného podniku k datu ocenění, což nemusí odpovídat nominálním úrokovým sazbám oceňovaného podniku.

Tržní hodnotu dluhu je možné určit pomocí ratingového hodnocení posuzovaného dluhu. V našich podmínkách je však toto zařídění obtížně odhadnutelné. Z tohoto důvodu jsem pro účely stanovení nákladů cizího kapitálu vycházel z postupu uváděného prof. Maříkem (Mařík, 2007 str. 212):

- Nejprve stanovím ratingové hodnocení úročených cizích zdrojů na základě ukazatele úrokového krytí. Rating jsem pro účely ocenění stanovil na základě níže uvedené tabulky. Hodnocení je převzato z údajů publikovaných prof. Damodaranem pro menší společnosti. Ratingové hodnocení společnosti však nesmí být nižší než ratingové hodnocení České republiky (rating A+), tzn. nejnižší riziková přírážka je uvažována ve výši 1,00 %.

Stanovení ratingu a rizikové přírážky dluhu

Úrokové krytí		Rating	Riziková prémie
od	do		
-100000	0,499999	D	18,60%
0,5	0,799999	C	13,95%
0,8	1,249999	CC	10,63%
1,25	1,499999	CCC	8,64%
1,5	1,999999	B-	4,37%

Stanovení ratingu a rizikové přírážky dluhu

Úrokové krytí		Rating	Riziková prémie
od	do		
2	2,499999	B	3,57%
2,5	2,999999	B+	2,98%
3	3,499999	BB	2,38%
3,5	3,999999	BB+	1,98%
4	4,499999	BBB	1,27%
4,5	5,999999	A-	1,13%
6	7,499999	A	0,99%
7,5	9,499999	A+	0,90%
9,5	12,499999	AA	0,72%

Zdroj: www.damodaran.com

- O rizikovou přírážku zvýším výnosnost státních dluhopisů. Pro výpočet nákladů cizího kapitálu jsem použil bezrizikový výnos použitý pro výpočet nákladů vlastního kapitálu.
- Riziková přírážka pro období II. fáze je stanovena na úrovni rizikové přírážky ke konci I. fáze.

c) Průměrné vážené náklady kapitálu (WACC)

Výpočet průměrných vážených nákladů kapitálu uvádím v příloze tohoto znaleckého posudku. Průměrné vážené náklady kapitálu, resp. poměr pro výpočet vah vlastního a cizího kapitálu, jsou kalkulovány z tržní hodnoty vlastního kapitálu.

8.3. Volný peněžní tok pro II. fázi

Pro stanovení hodnoty II. fáze výnosových metod existuje v praxi několik přístupů. Při ocenění společnosti DS AGROS, a. s. jsem použil pro výpočet II. fáze perpetuity.

Perpetuita představuje součet nekonečné řady volných peněžních toků II. fáze, které jsou diskontovány k počátku této fáze (tato hodnota je dále diskontována k datu ocenění). Perpetuita je vypočtena pomocí Gordnova vzorce. Klíčovými údaji pro výpočet perpetuity pomocí Gordnova vzorce jsou výše stabilizovaného volného peněžního toku, diskontní míra a tempo růstu volného peněžního toku.

Výchozí výše volného peněžního toku v prvním roce II. fáze je s ohledem na stabilní růst volného peněžního toku v průběhu I. fáze stanovena na úrovni roku 2030, která je zvýšena o stanovené tempo růstu FCFF.

S ohledem na převážně velmi mírně klesající hodnoty FCFF v průběhu finančního plánu jsem pro stanovení pokračující hodnoty uvažoval s nulovým růstem. Podle mého názoru to odpovídá poznatkům ohledně vývoje relevantního trhu, kdy lze očekávat zvýšený tlak na tuzemské podniky z důvodu velmi mírných růstu produkce i cen na globálním trhu, navíc zvýšený v důsledku očekávaného posilování tuzemské měny. Možným řešením je zvyšování dotačních titulů, predikce takového řešení je však k datu ocenění značně problematická (spíše se diskutuje jejich snižování).

Výsledné tempo růstu volného peněžního toku jsem na základě výše uvedených předpokladů uvažoval ve výši 0 %.

8.4. Stanovení hodnoty podniku

Výpočet hodnoty podniku společnosti DS AGROS, a. s. uvádím s ohledem na rozsah výpočtů v příloze. Rekapitulaci výsledné hodnoty oceňovaného podniku společnosti DS AGROS, a. s. pak uvádím v následující tabulce.

Rekapitulace ocenění podniku společnosti DS AGROS, a. s. (tis. Kč)

Hodnota I. fáze	74 070
Hodnota II. fáze	18 367
Provozní hodnota firmy	92 437
Neprovozní aktiva	21 733
Výsledná hodnota firmy brutto	114 170
Hodnota úročených cizích zdrojů	43 058
Výsledná hodnota firmy netto / Hodnota vlastního kapitálu	71 112

Na základě provedeného ocenění odhaduji výnosovou hodnotu společnosti DS AGROS, a. s. k datu 31. března 2018 částkou ve výši 71.112 tis. Kč.

9. Rekapitulace ocenění

Na základě provedeného ocenění jsem jednotlivými metodami ocenil podnik společnosti DS AGROS, a. s. následovně:

- Majetkové ocenění – účetní hodnota 187.869 tis. Kč
- Majetkové ocenění – substanční hodnota 199.627 tis. Kč
- Majetkové ocenění – likvidační hodnota..... 119.090 tis. Kč
- Výnosové ocenění – metoda DCF 71.112 tis. Kč

Jsem toho názoru, že hodnotu podniku společnosti DS AGROS, a. s. nejlépe vystihuje likvidační hodnota. K tomuto závěru mě vedou následující skutečnosti:

- Výnosová hodnota představuje obecně při ocenění podniků nejvhodnější způsob ocenění za předpokladu, že její výše převyšuje jeho likvidační hodnotu, což v daném případě neplatí.
- Likvidační hodnota obecně představuje minimální hodnotu podniku v situacích, kdy provozováním podniku není možné dosáhnout odpovídající rentability vloženého kapitálu, a jako efektivnější se jeví takový závod zlikvidovat.
- Přestože substanční hodnota se pohybuje na ještě vyšší úrovni než likvidační hodnota, nedomnívám se, že je vhodné použít tuto hodnotu pro ocenění podniku společnosti DS AGROS, a. s. Pokud by totiž vlastník podniku chtěl dosáhnout na úroveň indikovanou substanční hodnotou, musel by nutně ukončit provoz podniku a zpeněžit jednotlivé složky majetku, což by s sebou nutně neslo náklady, které jsou zohledněny v rámci likvidační hodnoty, a výnos ze zpeněžení majetku na úrovni substanční hodnoty by nikdy nedosáhl.
- V daném případě lze substanční hodnotu přirovnat k nákladům, které by musel vynaložit vlastník na vybudování srovnatelného podniku.

Na základě provedeného ocenění proto stanovuji hodnotu podniku, resp. vlastního kapitálu společnosti DS AGROS, a. s. podle podkladů sestavených k datu 31. března 2018 částkou ve výši 119.090 tis. Kč.

Předmětem tohoto znaleckého posudku však není stanovení hodnoty podniku jako celku, ale stanovení tržní hodnoty 3.027.296 ks kmenových listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě akcie Kč 1,--, společnosti DS AGROS, a. s., IČ 262 21 365, se sídlem Netín č. p. 25, PSČ 594 44, představujících 2,87 % podíl na základním kapitálu společnosti. Výchozí hodnotu 2,87% podílu k datu 31. března 2018 stanovuji jako alikvotní podíl na hodnotě podniku, tzn. částkou 3.414 tis. Kč.

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění není kontrolní podíl na základním kapitálu společnosti DS AGROS, a. s., ale pouze 2,87% podíl, jsem toho názoru, že je nutné zvážit aplikaci případných diskontů na úrovni oceňovaného podílu, které jsou nejčastěji uvažovány na ve formě:

- diskontu za minoritu, případně
- diskontu za omezenou obchodovatelnost.

Aplikace diskontu za minoritu je podle mého názoru v daném případě odůvodněná, neboť oceňované akcie neumožňují významnější vlivu na chod společnosti, včetně omezené možnosti realizovat likvidaci společnosti. Odborná literatura v tomto případě uvádí diskont za minoritní podíl na úrovni okolo 30 – 50 % (Mařík, 2003 str. 382), v závislosti na existenci dominantního akcionáře. V daném případě nemá společnost podle dostupných informací dominantního akcionáře, který by měl nad společností kontrolu.

Pokud jde o diskont za omezenou obchodovatelnost, nejsou sice akcie oceňované společnosti obchodovány na žádném veřejném trhu, na druhé straně podle dostupných informací není převod akcií společnosti DS AGROS, a. s. omezen souhlasem valné hromady nebo jinými restrikcemi, a akcie jsou tedy převoditelné bez omezení. Z tohoto důvodu jsem proto toho názoru, že podmínky pro aplikaci diskontu za nižší obchodovatelnost jsou minimální.

Vzhledem k tomu, že oceňovaný podíl splňuje pouze podmínky pro aplikaci diskontu za minoritu, jsem toho názoru, že úroveň diskontu by se měla pohybovat maximálně na úrovni 30 %. Výslednou hodnotu oceňovaných akcií proto stanovuji se zohledněním diskontu za minoritní podíl ve výši 30 % podle následující tabulky.

Propočet hodnoty oceňovaného podílu se zohledněním diskontu za minoritní podíl (v tis. Kč)

Tržní hodnota podniku / vlastního kapitálu	119 090
Oceňovaný podíl na základním kapitálu	2,87%
Alikvotní podíl na základním kapitálu (horní hranice intervalu)	3 414
Diskont za minoritu	30%
Hodnota podílu po zohlednění diskontu za minoritu (dolní hranice intervalu)	2 390

Na základě provedeného ocenění proto oceňuji 3.027.296 ks kmenových listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě akcie Kč 1,--, společnosti DS AGROS, a. s., IČ 262 21 365, se sídlem Netín č. p. 25, PSČ 594 44, představujících 2,87 % podíl na základním kapitálu společnosti, podle podkladů sestavených k datu 31. března 2018 částkou 2.390 tis. Kč.

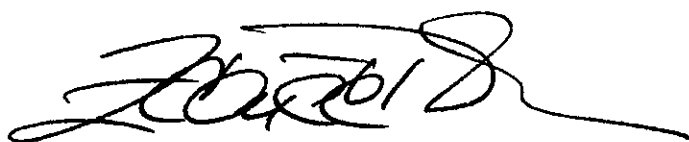
10. Závěr

Na základě provedeného ocenění stanovuji hodnotu **3.027.296 ks** listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě akcie Kč 1,--, společnosti **DS AGROS, a. s.**, IČ 262 21 365, se sídlem Netín č. p. 25, PSČ 594 44, podle podkladů sestavených k datu **31. března 2018** částkou

Kč 2.390.000,--

(Slovy Dvamilionytřístadevadesátisíc korun českých).

V Hradci Králové dne 1. července 2018



Ing. Zdeněk **Bleha**



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 11. prosince 2006 č. j. Spr. 3750/2006 pro základní obor **ekonomika**, odvětví **ceny a odhady** se specializací **podniky**.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **113/2018** znaleckého deníku.

V Hradci Králové dne 1. července 2018



Ing. Zdeněk **Bleha**



Citovaná literatura

Kislingerová, Eva. 2001. *Oceňování podniku. 2. přepracované a doplněné vydání.* Praha : C.H.Beck, 2001. 80-7179-529-1.

Mařík, Miloš. 2007. *Metody oceňování podniku.* Praha : Ekopress, 2007. 978-80-86929-32-3.

Maříková, Pavla a Mařík, Miloš. 2001. *Diskontní míra v oceňování.* Praha : VŠE Praha, 2001. 80-245-0228-3.

Seznam příloh

1. Výpis z obchodního rejstříku společnosti DS AGROS, a. s.
2. Účetní výkazy společnosti DS AGROS, a. s. za období 2012 - 2030
3. Finanční analýza společnosti DS AGROS, a. s. za období 2012 - 2030
4. Přehled vlastnictví nemovitého majetku společnosti DS AGROS, a. s.
5. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Krásněves
6. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Lavičky
7. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Závist u Velkého Meziříčí
8. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Netín
9. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Pavlov
10. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Frankův Zhořec (LV 194)
11. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Frankův Zhořec (LV 208)
12. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Frankův Zhořec (LV 317)
13. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Zadní Zhořec

14. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Stránecká Zhoř (LV 203)
15. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Stránecká Zhoř (LV 208)
16. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Hrbov u Velkého Meziříčí
17. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Olší nad Oslavou
18. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Svařenov (LV 72)
19. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Svařenov (LV 199)
20. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Velké Meziříčí (LV 696)
21. Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Velké Meziříčí (LV 3383)
22. Ocenění movitého majetku společnosti DS AGROS, a. s.
23. Ocenění podílu AGROPODNIK, a. s., Velké Meziříčí
24. Ocenění podílu AGROFARM a. s.
25. Výpočty pro výnosové ocenění podniku společnosti DS AGROS, a. s.
26. Data porovnávaných společností

Příloha č. 1 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Výpis z obchodního rejstříku společnosti DS AGROS, a. s.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 3363

Datum vzniku a zápisu:	15. srpna 2000
Spisová značka:	B 3363 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	DS AGROS, a.s.
Sídlo:	č.p. 25, 594 44 Netín
Identifikační číslo:	262 21 365
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	zemědělství, včetně prodeje nezpracovaných výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje opravy silničních vozidel hostinská činnost Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení Zámečnictví, nástrojářství 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 Opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů Obráběčství Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Statutární orgán - představenstvo:

předseda

představenstva:

Ing. MIROSLAV SMAŽIL, dat. nar. 30. května 1957
Záviškova 1715/41, 594 01 Velké Meziříčí
Den vzniku funkce: 27. dubna 2016
Den vzniku členství: 27. dubna 2016

místopředseda

představenstva:

PAVEL PRUŠA, dat. nar. 24. února 1967
č.p. 37, 594 44 Netín
Den vzniku funkce: 27. dubna 2016
Den vzniku členství: 27. dubna 2016

člen představenstva:

JAROSLAV NEDOMA, dat. nar. 19. července 1972
č.p. 114, 594 01 Lavičky
Den vzniku členství: 27. dubna 2016

Způsob jednání:

Způsob jednání:
Společnost zastupuje, jejím jménem jedná a podepisuje předseda
představenstva a v jeho nepřítomnosti místopředseda
představenstva.

Dozorčí rada:

**předseda dozorčí
rady:**

Ing. LUDMILA ŠTĚPÁNKOVÁ, dat. nar. 18. ledna 1959

č.p. 145, 594 01 Lavičky
 Den vzniku funkce: 28. dubna 2016
 Den vzniku členství: 27. dubna 2016

**místopředseda
 dozorčí rady:**

BEDŘICH SVOBODA, dat. nar. 19. června 1964
 č.p. 47, 594 44 Zadní Zhořec
 Den vzniku funkce: 28. dubna 2016
 Den vzniku členství: 27. dubna 2016

člen dozorčí rady:

JANA VOKOUNOVÁ, dat. nar. 19. května 1971
 č.p. 10, 594 44 Znětín
 Den vzniku členství: 27. dubna 2016

Akcie:

105 600 000 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1,- Kč

Základní kapitál:

105 600 000,- Kč

Splaceno: 105 600 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Dne 11.6.2014 bylo schváleno nové znění stanov společnosti.

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

Na společnost DS AGROS, a.s., se sídlem č.p. 25, 594 44 Netín, IČO: 26221365, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 3363 jako nástupnickou společnost přešlo následkem realizace fúze sloučením jmění zanikající společnosti AGROS - Netín, a.s., se sídlem č.p. 25, 594 44 Netín, IČO: 49447785, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou B 1128, a to na základě projektu fúze sloučením ze dne 26.5.2017.

Příloha č. 2 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Účetní výkazy společnosti DS AGROS, a. s. za období 2012 - 2030

12. Rozvaha (met. 2010)

DS AGROS, s. r. o.

I. položka	AKTIVA CELKEM																														2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000	3001	3002	3003	3004	3005	3006	3007	3008	3009	3010	3011	3012	3013	3014	3015	3016	3017	3018	3019	3020	3021	3022	3023	3024	3025	3026	3027	3028	3029	3030	3031	3032	3033	3034	3035	3036	3037	3038	3039	3040	3041	3042	3043	3044	3045	3046	3047	3048	3049	3050	3051	3052	3053	3054	3055	3056	3057	3058	3059	3060	3061	3062	3063	3064	3065	3066	3067	3068	3069	3070	3071	3072	3073	3074	3075	3076	3077	3078	3079	3080	3081	3082	3083	3084	3085	3086	3087	3088	3089	3090	3091	3092	3093	3094	3095	3096	3097	3098	3099	3100	3101	3102	3103	3104	3105	3106	3107	3108	3109	3110	3111	3112	3113	3114	3115	3116	3117	3118	3119	3120	3121	3122	3123	3124	3125	3126	3127	3128	3129	3130	3131	3132	3133	3134	3135	3136	3137	3138	3139	3140	3141	3142	3143	3144	3145	3146	3147	3148	3149	3150	3151	3152	3153	3154	3155	3156	3157	3158	3159	3160	3161	3162	3163	3164	3165	3166	3167	3168	3169	3170	3171	3172	3173	3174	3175	3176	3177	3178	3179	3180	3181	3182	3183	3184	3185	3186	3187	3188	3189	3190	3191	3192	3193	3194	3195	3196	3197	3198	3199	3200	3201	3202	3203	3204	3205	3206	3207	3208	3209	3210	3211	3212	3213	3214	3215	3216	3217	3218	3219	3220	3221	3222	3223	3224	3225	3226	3227	3228	3229	3230	3231	3232	3233	3234	3235	3236	3237	3238	3239	3240	3241	3242	3243	3244	3245	3246	3247	3248	3249	3250	3251	3252	3253	3254	3255	3256	3257	3258	3259	3260	3261	3262	3263	3264	3265	3266	3267	3268	3269	3270	3271	3272	3273	3274	3275	3276	3277	3278	3279	3280	3281	3282	3283	3284	3285	3286	3287	3288	3289	3290	3291	3292	3293	3294	3295	3296	3297	3298	3299	3300	3301	3302	3303	3304	3305	3306	3307	3308	3309	3310	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3317	3318	3319	3320	3321	3322	3323	3324	3325	3326	3327	3328	3329	3330	3331	3332	3333	3334	3335	3336	3337	3338	3339	3340	3341	3342	3343	3344	3345	3346	3347	3348	3349	3350	3351	3352	3353	3354	3355	3356	3357	3358	3359	3360	3361	3362	3363	3364	3365	3366	3367	3368	3369	3370	3371	3372	3373	3374	3375	3376	3377	3378	3379	3380	3381	3382	3383	3384	3385	3386	3387	3388
------------	---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

L2. Rozvaha (met. 2010)

L2. Rozvaha (m)
DS AGRO8, a. s.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420	2421	2422	2423	2424	2425	2426	2427	2428	2429	2430	2431	2432	2433	2434	2435	2436	2437	2438	2439	2440	2441	2442	2443	2444	2445	2446	2447	2448	2449	2450	2451	2452	2453	2454	2455	2456	2457	2458	2459	2460	2461	2462	2463	2464	2465	2466	2467	2468	2469	2470	2471	2472	2473	2474	2475	2476	2477	2478	2479	2480	2481	2482	2483	2484	2485	2486	2487	2488	2489	2490	2491	2492	2493	2494	2495	2496	2497	2498	2499	2500	2501	2502	2503	2504	2505	2506	2507	2508	2509	2510	2511	2512	2513	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520	2521	2522	2523	2524	2525	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559	2560	2561	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625	2626	2627	2628	2629	2630	2631	2632	2633	2634	2635	2636	2637	2638	2639	2640	2641	2642	2643	2644	2645	2646	2647	2648	2649	2650	2651	2652	2653	2654	2655	2656	2657	2658	2659	2660	2661	2662	2663	2664	2665	2666	2667	2668	2669	2670	2671	2672	2673	2674	2675	2676	2677	2678	2679	2680	2681	2682	2683	2684	2685	2686	2687	2688	2689	2690	2691	2692	2693	2694	2695	2696	2697	2698	2699	2700	2701	2702	2703	2704	2705	2706	2707	2708	2709	2710	2711	2712	2713	2714	2715	2716	2717	2718	2719	2720	2721	2722	2723	2724	2725	2726	2727	2728	2729	2730	2731	2732	2733	2734	2735	2736	2737	2738	2739	2740	2741	2742	2743	2744	2745	2746	2747	2748	2749	2750	2751	2752	2753	2754	2755	2756	2757	2758	2759	2760	2761	2762	2763	2764	2765	2766	2767	2768	2769	2770	2771	2772	2773	2774	2775	2776	2777	2778	2779	2780	2781	2782	2783	2784	2785	2786	2787	2788	2789	2790	2791	2792	2793	2794	2795	2796	2797	2798	2799	2800	2801	2802	2803	2804	2805	2806	2807	2808	2809	2810	2811	2812	2813	2814	2815	2816	2817	2818	2819	2820	2821	2822	2823	2824	2825	2826	2827	2828	2829	2830	2831	2832	2833	2834	2835	2836	2837	2838	2839	2840	2841	2842	2843	2844	2845	2846	2847	2848	2849	2850	2851	2852	2853	2854	2855	2856	2857	2858	2859	2860	2861	2862	2863	2864	2865	2866	2867	2868	2869	2870	2871	2872	2873	2874	2875	2876	2877	2878	2879	2880	2881	2882	2883	2884	2885	2886	2887	2888	2889	2890	2891	2892	2893	2894	2895	2896	2897	2898	2899	2900	2901	2902	2903	2904	2905	2906	2907	2908	2909	2910	2911	2912	2913	2914	2915	2916	2917	2918	2919	2920	2921	2922	2923	2924	2925	2926	2927	2928	2929	2930	2931	2932	2933	2934	2935	2936	2937	2938	2939	2940	2941	2942	2943	2944	2945	2946	2947	2948	2949	2950	2951	2952	2953	2954	2955	2956	2957	2958	2959	2960	2961	2962	2963	2964	2965	2966	2967	2968	2969	2970	2971	2972	2973	2974	2975	2976	2977	2978	2979	2980	2981	2982	2983	2984	2985	2986	2987	2988	2989	2990	2991	2992	2993	2994	2995	2996	2997	2998	2999	3000
53 B.11. Závazky z obchodních vztahů																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								</																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					

Příloha č. 3 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Finanční analýza společnosti DS AGROS, a. s. za období 2012 - 2030

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	03/2018
V lís Kč																				
Tržby z prodeje zboží	264	207	203	203	197	229	297	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	304	27
Nákupy na prodané zboží	242	183	183	183	183	187	285	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	273	22
Obchodní marže	22	18	18	18	22	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	6
Výnosy	21 244	78 950	84 452	70 368	68 164	71 639	73 571	73 571	73 571	73 571	73 571	73 571	73 571	73 571	73 571	73 571	73 571	73 571	73 571	15 080
Tržby z prodeje výrobků a služeb	89 401	69 955	74 580	61 927	69 684	71 542	71 542	71 542	71 542	71 542	71 542	71 542	71 542	71 542	71 542	71 542	71 542	71 542	71 542	16 538
Výnosové spoření	37 610	45 338	43 068	43 068	42 128	38 965	40 424	40 424	40 424	40 424	40 424	40 424	40 424	40 424	40 424	40 424	40 424	40 424	40 424	6 281
Společná materiálu a energií	31 212	34 248	35 942	33 371	30 251	29 841	30 224	30 300	30 300	30 300	30 300	30 300	30 300	30 300	30 300	30 300	30 300	30 300	30 300	4 981
Společné služby	8 596	11 092	10 164	11 247	11 676	11 676	11 676	11 676	11 676	11 676	11 676	11 676	11 676	11 676	11 676	11 676	11 676	11 676	11 676	1 320
Přidána hodnota	33 496	33 760	38 465	28 970	28 066	32 897	33 178	33 323	33 323	33 323	33 323	33 323	33 323	33 323	33 323	33 323	33 323	33 323	33 323	8 804
Osobní náklady	17 213	18 562	20 102	20 915	19 659	20 102	20 915	20 915	20 915	20 915	20 915	20 915	20 915	20 915	20 915	20 915	20 915	20 915	20 915	4 552
Opisový	15 644	16 262	19 897	19 878	17 078	16 767	17 078	17 078	17 078	17 078	17 078	17 078	17 078	17 078	17 078	17 078	17 078	17 078	17 078	4 306
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	4 372	3 352	6 695	2 667	2 619	2 301	2 755	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 305
Zůstatková cena prod. dlouhod. majetku a materiálu	2 285	720	4 762	1 243	1 422	1 311	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 275	1 305
Změna stavu rezerv, opráv. položek komplex. NPO	-372	-184	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28
Ostatní provozní výnosy	11 658	13 678	14 009	15 002	17 195	15 202	15 775	15 882	15 882	15 882	15 882	15 882	15 882	15 882	15 882	15 882	15 882	15 882	15 882	1 305
Ostatní provozní náklady	1 565	1 478	1 574	1 814	1 797	1 797	1 814	1 814	1 814	1 814	1 814	1 814	1 814	1 814	1 814	1 814	1 814	1 814	1 814	1 305
Provozní hospodářský výsledek	13 126	13 173	15 607	3 489	4 510	9 244	8 963	9 069	11 069	10 433	10 433	10 433	10 433	10 433	10 433	10 433	10 433	10 433	10 433	202
Nákladové úroky	889	875	632	504	400	418	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	468	1 192
Ostatní finanční výnosy	51	181	318	247	160	140	140	269	261	278	251	216	188	168	158	151	158	160	161	117
Ostatní finanční náklady	-435	-408	-210	-188	-274	-311	-705	-708	-708	-708	-708	-708	-708	-708	-708	-708	-708	-708	-708	-2
Finanční výsledek hospodaření	2 340	2 351	2 815	570	700	1 660	1 803	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	8
Děť z příjmu	2 144	2 108	2 748	833	784	1 800	1 803	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	8
- splátní	188	242	107	-63	-4	-138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- odložená	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek z běžné činnosti	10 251	10 214	12 782	2 710	3 532	7 240	7 688	6 793	8 384	7 925	8 217	8 210	8 088	8 791	8 683	8 505	8 327	7 347	7 168	1 158
Mimofinanční hospodářský výsledek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mimofinanční hospodářský výsledek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek za účetní období	10 251	10 214	12 782	2 710	3 532	7 240	7 688	6 793	8 384	7 925	8 217	8 210	8 088	8 791	8 683	8 505	8 327	7 347	7 168	1 158
Aktiva celkem	185 172	184 167	202 988	198 564	210 918	237 706	224 356	220 021	216 826	216 826	203 325	205 882	202 439	188 719	188 402	181 088	169 507	136 846	184 207	238 940
Dlouhodobý majetek	130 838	135 264	132 451	130 479	143 828	168 587	165 374	160 334	157 162	153 337	149 784	146 113	142 164	138 057	135 828	132 591	129 081	125 580	121 988	168 027
Dlouhodobý nehmotný majetek	32	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	118 325	122 242	119 040	114 678	127 450	151 961	148 684	143 654	140 482	136 567	133 104	129 133	125 514	122 377	119 145	115 821	112 401	108 800	105 308	151 347
Odhodnocení rozdílu k nabývanému majetku	-1 128	-584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Odhodnocení rozdílu k nabývanému majetku	12 481	13 003	13 407	15 801	18 178	16 628	16 680	16 680	16 680	16 680	16 680	16 680	16 680	16 680	16 680	16 680	16 680	16 680	16 680	16 680
Odhodnocení finančního majetku	54 183	58 818	70 458	65 988	67 882	68 880	68 880	68 880	68 880	68 880	68 880	68 880	68 880	68 880	68 880	68 880	68 880	68 880	68 880	68 880
Odhodnocení pohledávek	33 383	38 017	45 762	41 912	44 630	44 977	44 553	44 449	44 366	44 373	44 402	44 476	44 592	44 765	44 963	45 216	45 514	45 658	46 249	42 683
Závazky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Odhodnocení pohledávek	8 510	8 215	10 740	14 604	11 320	10 580	10 801	10 977	11 093	11 130	11 208	11 288	11 368	11 448	11 530	11 613	11 696	11 780	11 865	10 174
Pohledávky z obchodních vztahů	6 278	4 516	7 331	4 432	4 469	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531	4 531	7 857
Smluvní pohledávky	175	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	99
Krátkodobý finanční majetek	12 365	12 588	13 048	6 580	11 223	13 177	3 318	4 111	4 072	3 791	3 761	3 637	4 135	3 309	4 023	3 609	4 085	3 678	3 855	17 935
Časové rozlišení	178	85	97	89	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	141
Vlastní kapitál	150 718	185 234	176 471	177 085	178 741	186 478	178 401	178 401	178 401	178 401	182 720	184 830	185 018	184 810	182 482	178 998	176 324	172 671	168 839	187 889
Základní kapitál	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800	105 800
Kapitálové fondy	12 303	12 825	13 228	13 631	14 007	14 494	14 494	14 494	14 494	14 494	14 494	14 494	14 494	14 494	14 494	14 494	14 494	14 494	14 494	14 494
Fondy ze zisku	3 599	4 099	4 644	5 238	5 219	5 321	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316
Nerozdělený RV minulých let	24 503	32 529	39 616	49 888	50 383	53 715	45 055	45 743	46 535	46 925	48 845	51 082	50 390	48 152	44 834	42 340	39 666	37 013	34 680	6 281
RV účetního období	10 251	10 214	12 782	2 710	3 532	7 240	7 688	6 793	8 384	7 925	8 217	8 210	8 088	8 791	8 683	8 505	8 327	7 347	7 168	1 158
Čistá zůstatek	28 438	28 933	26 877	19 498	32 177	51 238	45 858	41 827	37 248	32 748	28 605	20 632	17 420	13 909	13 889	14 680	14 182	14 275	14 369	51 071
Rezervy	184	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobé závazky	1 080	1 332	1 489	1 436	1 433	1 395	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285
Obchodní dluhové závazky	1 080	1 332	1 489	1 436	1 433	1 395	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285	1 285
Kapitálové závazky	4 036	4 041	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037	4 037
Závazky z obchodních vztahů	1 823	1 989	1 552	2 549	5 112	1 840	4 955	4 989	5 024	5 059	5 131	5 167	5 167	5 204	5 241	5 278	5 316	5 353	5 390	5 390
Závazky k odloženým osobám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Závazky k zaměstnancům	814	859	835	929	888	888	888	888	888	888	888	888	888	888	888	888	888	888	888	888
Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	470	514	508	508	552	535	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552
Smluvní závazky	302	360	740	137	298	1 466	0	0	0											

Finanční analýza
DS AGROS, a. s.

Finanční analýza

03/2018

2030

2029

2028

2027

2026

2025

2024

2023

2022

2021

2020

2019

2018

2017

2016

2015

2014

2013

2012

%

Tržby z prodeje zboží

Náklady na prodeje zboží

Ochození nároze

Výnosy

Tržby z prodeje výrobků a služeb

Náklady na prodeje výrobků a služeb

Výnosy z prodeje výrobků a služeb

Spotřeba materiálu a energií

Spotřeba služeb

Přidaná hodnota

Odpisy

Odpisy

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

Náklady z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu

<

Finanční analýza

DS AGROS, a. s.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	03/2018						
									Poměrové ukazatele																	
ROA (%)	7,2	6,0	8,0	1,9	2,2	4,0	4,4	4,2	5,2	5,3	5,2	5,7	5,7	5,2	5,7	5,7	5,7	5,1	5,1	0,5						
ROE (%)	6,5	6,2	7,3	1,5	2,0	3,9	4,3	3,8	4,7	4,5	4,4	4,8	4,8	4,4	4,8	4,8	4,7	4,3	4,2	0,6						
ROS (%)	14,7	14,9	17,1	3,8	5,7	10,5	10,8	9,5	11,6	10,8	11,2	11,5	11,2	10,9	11,5	11,2	10,9	9,5	9,2	7,0						
Prostředí dle upravení / Tržby (%)	15,3	15,9	18,5	2,9	5,3	11,8	11,7	12,3	14,1	14,7	14,4	14,1	13,7	14,0	13,7	12,0	14,1	14,0	13,6	-1,0						
(Prostředí dle upravení + odložený) / Tržby (%)	37,7	37,9	41,3	26,7	34,1	35,8	36,3	36,3	36,2	36,1	36,0	35,9	35,7	35,6	35,3	35,0	34,6	33,0	32,6	25,0						
Pracovní kapitál (tis. Kč)	50 298	54 862	68 510	61 613	60 263	63 999	54 027	54 697	54 640	54 385	54 446	54 619	55 078	54 458	55 425	55 399	56 109	56 012	56 828	64 264						
Pracovní kapitál / Aktivace (%)	27,2	29,3	32,8	31,3	28,6	29,8	24,1	24,8	25,2	25,6	26,0	26,5	27,2	27,4	28,2	28,6	28,5	30,0	30,8	28,9						
Pracovní nezbytný pracovní kapitál / Aktivace (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
Likvidita běžná (%)	1 341,9	1 456,5	1 745,8	954,7	1 475,8	954,7	1 346,1	1 187,4	1 193,3	1 184,6	1 172,0	1 163,7	1 143,6	1 154,7	1 145,0	1 145,0	1 152,6	1 143,2	1 150,9	1 054,0						
Likvidita pohorba (%)	517,2	514,7	611,6	540,8	540,8	488,1	288,2	320,3	320,3	284,8	294,2	294,8	300,0	300,0	296,8	296,8	296,8	296,8	296,8	296,8						
Likvidita odložená (%)	308,4	311,5	345,5	214,2	168,5	281,9	88,2	82,4	81,0	74,9	74,2	74,8	80,0	80,0	76,8	76,8	76,8	76,8	76,8	269,1						
Podíl vlastního kapitálu (%)	84,63	85,10	86,78	90,08	84,74	78,45	78,52	80,09	82,82	84,63	87,29	89,83	91,39	93,00	92,88	92,70	92,56	92,38	92,20	78,93						
Stupně zaručení (%)	15,37	14,90	13,22	9,92	15,26	21,55	20,48	19,01	17,18	15,17	12,71	10,17	8,61	7,49	7,12	7,30	7,44	7,68	7,80	7,83						
Pomer CKVK	0,18	0,18	0,15	0,11	0,18	0,27	0,26	0,23	0,21	0,18	0,15	0,11	0,09	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08						
Úrokové krytí I (z EBIT)	19,27	19,81	25,84	43,61	7,61	22,55	21,29	9,70	11,69	11,57	13,14	15,07	16,93	20,57	21,59	21,03	20,47	19,95	17,92	10,86						
Úrokové krytí II (z EBITDA)	41,88	43,71	52,53	43,67	58,50	62,64	50,60	27,54	27,56	28,93	32,12	37,33	42,98	48,69	51,84	51,35	50,85	49,48	48,00	47,68						
Obrát adiv	0,38	0,38	0,37	0,36	0,29	0,32	0,32	0,33	0,33	0,34	0,35	0,36	0,37	0,38	0,39	0,39	0,40	0,41	0,42	0,07						
Doba obrátu zásob (dní)	171,77	185,08	220,27	212,42	258,55	231,37	224,80	222,72	220,88	219,28	217,68	216,71	215,75	215,01	214,48	214,15	214,03	214,11	214,38	232,21						
Doba obrátu záloh - provozní náležitosti (dní)	171,77	185,08	220,27	212,42	258,55	231,37	224,80	222,72	220,88	219,28	217,68	216,71	215,75	215,01	214,48	214,15	214,03	214,11	214,38	0,00						
Doba obrátu kr. pohledávek - provozní náležitosti (dní)	43,92	42,15	51,69	74,19	65,57	54,35	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,39						
Doba obrátu kr. pohledávek - provozní náležitosti (dní)	43,92	42,15	51,69	74,19	65,57	54,35	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,00	55,39						
Doba obrátu kr. závazků (dní)	20,83	20,73	18,43	22,72	40,76	26,35	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	0,00						
Doba obrátu kr. závazků - provozní náležitosti (dní)	20,83	20,73	18,43	22,72	40,76	26,35	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	0,00						
Osobní náklady k přidané hodnotě	0,51	0,50	0,51	0,73	0,77	0,64	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,63	0,64	0,66	0,66	0,51						
Produktivita práce z přidané hodnoty (tis. Kč/pracovníka)	727	723	818	589	578	715	737	752	768	783	797	793	813	847	861	872	883	888	890	201						
Produktivita práce z tržeb (tis. Kč/pracovníka)	1 516	1 525	1 581	1 575	1 381	1 521	1 586	1 622	1 683	1 702	1 747	1 793	1 832	1 892	1 934	1 974	2 015	2 058	2 098	374						
Průměrná mzda - roční (tis. Kč)	287	287	289	311	317	324	338	343	349	356	363	370	376	385	393	401	409	417	428	74						
Průměrná mzda - měsíční (tis. Kč)	22 238	22 920	24 856	25 891	26 446	26 980	27 538	28 049	28 554	29 069	29 650	30 263	30 877	31 484	32 084	32 735	33 390	34 094	34 799	6 158						
Index růstu průměrné mzdy	x	107,6	103,9	104,2	102,1	101,9	102,1	101,9	101,9	101,9	102,0	102,0	102,0	102,0	102,0	102,0	102,0	102,0	102,0	##						
Výkazce (Kč)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	##						
EPS (Kč/akcii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	##						
Tržní cena akcie-průměr prosince (Kč)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	##						
Tržní kapitalizace (tis. Kč)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	##						
Výplacená dividendy (Kč/akcii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	##						
Výplacní poměr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	##						
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0						

Příloha č. 4 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Přehled vlastnictví nemovitého majetku společnosti DS AGROS, a. s.

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2019 00:00

ÚŘAD

Věcný subjekt

PROS, a.s.

5, 59444 Netín

Vztah nezadán

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595900 Krásnéves

Kat.území: 673773 Krásnéves

RČ/ČO

26221365

Char.

11

List vlastnictví 312

Spoluvl.podíl

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
699	83		0	orná půda		A	KMD
721	16170		0	orná půda		A	KMD
725/2	98		0	orná půda		A	KMD
725/6	8775		0	orná půda		A	KMD
725/7	12436		0	orná půda		A	KMD
725/18	29374		0	orná půda		A	KMD
725/19	8766		0	orná půda		A	KMD
725/20	6074		0	orná půda		A	KMD
727	914		0	orná půda		A	KMD
1361/2	926		0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
1361/5	822		0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD

Obec: 596019 Lavičky

Kat.území: 679232 Lavičky

List vlastnictví 251

Spoluvl.podíl

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
121	480		0	ostat.pl.	manipulační pl.		DKM
195	1520		0	ostat.pl.	manipulační pl.		DKM
196	8		0	ostat.pl.	jiná plocha		DKM
202	330		0	zast. pl.			DKM
203	274		2	ostat.pl.	jiná plocha		DKM
204	468		0	zast. pl.			DKM
205	496		0	ostat.pl.	manipulační pl.		DKM
206	297		0	ostat.pl.	manipulační pl.		DKM
207	451		0	zast. pl.			DKM
351	2686		0	ostat.pl.	manipulační pl.		DKM
352	138		2	zast. pl.			DKM
359	1201		0	zast. pl.			DKM
360	1629		0	ostat.pl.	manipulační pl.		DKM
361	13		0	ostat.pl.	manipulační pl.		DKM
460	1059		0	ostat.pl.	manipulační pl.		DKM
2042	4214		2	orná půda		A	DKM
2043	11511		2	orná půda		A	DKM
2080	6966		2	orná půda		A	DKM
2086	4530		2	travní p.		A	DKM
2095	10095		2	travní p.		A	DKM
2190	1205		2	ostat.pl.	neploďná půda		DKM
2191	556		2	ostat.pl.	neploďná půda		DKM
2205/1	5607		2	orná půda		A	DKM
2211	6994		2	orná půda		A	DKM
2295	1662		2	travní p.		A	DKM

Vyhotovil: KATASTRÁLNÍ ÚŘAD

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj,
pracoviště Hradec Králové

09.05.2019

strana 1/20

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/ČO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 251

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
2422	3536	2	orná půda		A	DKM
2557	5376	2	travní p.		A	DKM

ČP-E/Způsob využití	Parcelní číslo	Typ	Řízení
bez čp/če zem.stav	199	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-3588/2009-746
bez čp/če zem.stav	202	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-3588/2009-746
bez čp/če zem.stav	204	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-3588/2009-746
bez čp/če zem.stav	207	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-3588/2009-746
bez čp/če zem.stav	350	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-3588/2009-746
bez čp/če zem.stav	352	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	V-3344/2016-746
bez čp/če zem.stav	359	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-140/2017-746

Kat.území 679241 Závist u Velkého Meziříčí

List vlastnictví 142

Spoluvl.podíl

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
311	12734	2	orná půda		A	DKM
335	7393	2	travní p.		A	DKM
354	1644	2	travní p.		A	DKM

Obec 596183 Netín
Kat.území 703915 Netín

List vlastnictví 250

Spoluvl.podíl

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
St. 137/2	606	0	zast. pl.			KMD
St. 138	245	0	zast. pl.			KMD
St. 140/2	2682	2	zast. pl.			KMD
St. 182/1	1141	0	zast. pl.			KMD
St. 183/1	1161	0	zast. pl.			KMD
St. 198/1	152	0	zast. pl.			KMD
St. 255	1950	2	zast. pl.			KMD
St. 256	873	2	zast. pl.			KMD
213/8	170	0	travní p.		A	KMD
213/18	49	0	vodní pl.	tok umělý		KMD
217	8930	0	orná půda		A	KMD
220	8408	0	orná půda		A	KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/IČO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 250

Parcela	Díl	Výměra (m2)	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
223		8200	0	orná půda		A	KMD
300		4230	0	orná půda		A	KMD
353/5		79	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
401		137	0	travní p.		A	KMD
409/2		97	0	travní p.		A	KMD
547/1		11518	0	orná půda		A	KMD
568/3		7112	0	travní p.		A	KMD
575/1		4093	0	orná půda		A	KMD
668		665	0	travní p.		A	KMD
669		1126	0	travní p.		A	KMD
670		3183	0	travní p.		A	KMD
719		4949	0	orná půda		A	KMD
761/1		3064	0	travní p.		A	KMD
762		3892	0	travní p.		A	KMD
783		759	0	travní p.		A	KMD
784		2946	0	orná půda		A	KMD
823		11786	0	orná půda		A	KMD
870		381	0	travní p.		A	KMD
962/1		3189	0	travní p.		A	KMD
971		342	0	orná půda		A	KMD
984		529	0	travní p.		A	KMD
985		2550	0	orná půda		A	KMD
986		3464	0	orná půda		A	KMD
996		6384	0	orná půda		A	KMD
998		6837	0	orná půda		A	KMD
1022/1		56	0	orná půda		A	KMD
1022/2		287	0	orná půda		A	KMD
1022/5		2390	0	orná půda		A	KMD
1022/6		931	2	ostat.pl.	zeleň		KMD
1022/7		602	2	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1022/8		14356	0	orná půda		A	KMD
1022/9		1702	2	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
1022/23		605	0	orná půda		A	KMD
1022/24		116	2	ostat.pl.	jiná plocha		KMD
1022/25		29	2	ostat.pl.	zeleň		KMD
1022/26		216	2	ostat.pl.	zeleň		KMD
1022/27		1051	2	ostat.pl.	jiná plocha		KMD
1040		2874	0	orná půda		A	KMD
1041		313	0	travní p.		A	KMD
1051		2297	0	orná půda		A	KMD
1052		245	0	travní p.		A	KMD
1132/4		232	0	orná půda		A	KMD
1132/9		45	0	orná půda		A	KMD
1132/10		2329	0	orná půda		A	KMD
1132/21		274	0	orná půda		A	KMD
1132/22		177	0	orná půda		A	KMD
1132/25		5058	0	orná půda		A	KMD
1136		3511	0	orná půda		A	KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/ČO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 250

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
1145	6045	0	orná půda		A	KMD
1156/4	49	0	travní p.		A	KMD
1156/18	105	0	travní p.		A	KMD
1156/20	11	0	travní p.		A	KMD
1156/24	42	0	travní p.		A	KMD
1156/34	18	0	travní p.		A	KMD
1156/36	610	0	travní p.		A	KMD
1156/41	532	0	travní p.		A	KMD
1156/42	43	0	travní p.		A	KMD
1156/63	1183	0	travní p.		A	KMD
1156/64	198	0	travní p.		A	KMD
1156/65	931	0	travní p.		A	KMD
1156/66	104	0	travní p.		A	KMD
1156/72	472	0	travní p.		A	KMD
1156/74	1073	0	travní p.		A	KMD
1161	3743	0	orná půda		A	KMD
1166	4040	0	orná půda		A	KMD
1223	173	0	orná půda		A	KMD
1224/1	4681	0	orná půda		A	KMD
1224/2	578	0	orná půda		A	KMD
1225	1403	0	orná půda		A	KMD
1234/2	723	0	orná půda		A	KMD
1235	1273	0	orná půda		A	KMD
1248	1899	0	orná půda		A	KMD
1249/2	285	0	orná půda		A	KMD
1298	3593	0	orná půda		A	KMD
1307	1734	0	orná půda		A	KMD
1319/5	5863	0	travní p.		A	KMD
1319/12	4272	0	travní p.		A	KMD
1319/13	103	0	travní p.		A	KMD
1319/19	319	0	travní p.		A	KMD
1319/22	2824	0	travní p.		A	KMD
1319/23	47	0	travní p.		A	KMD
1319/24	631	0	travní p.		A	KMD
1319/28	1388	0	travní p.		A	KMD
1319/42	129	0	travní p.		A	KMD
1319/50	60	0	travní p.		A	KMD
1319/56	49	0	travní p.		A	KMD
1319/62	30	0	travní p.		A	KMD
1319/79	190	0	travní p.		A	KMD
1319/84	101	0	travní p.		A	KMD
1319/95	136	0	travní p.		A	KMD
1319/96	119	0	travní p.		A	KMD
1319/100	187	0	travní p.		A	KMD
1323/18	104	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/19	1480	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/20	362	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/23	594	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/IČO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 250

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
1323/24	5001	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/25	187	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/26	1241	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/27	858	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/28	257	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/29	5377	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/31	5	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/32	569	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/34	83	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/35	444	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/36	268	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/37	1222	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/38	951	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/39	58	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/40	177	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1323/41	55	0	ostat.pl.	jiná plocha		KMD
1323/42	47	0	ostat.pl.	jiná plocha		KMD
1330/2	12	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1331/1	471	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1361/2	10814	0	orná půda		A	KMD
1368/1	2977	0	orná půda		A	KMD
1377/8	9693	0	orná půda		A	KMD
1397/16	10837	0	orná půda		A	KMD
1397/18	9695	0	orná půda		A	KMD
1397/23	462	0	travní p.		A	KMD
1398/10	123	0	vodní pl.	tok umělý		KMD
1398/11	1521	0	travní p.		A	KMD
1406/1	3158	0	travní p.		A	KMD
1408/19	179	0	travní p.		A	KMD
1408/31	7156	0	orná půda		A	KMD
1408/32	4723	0	orná půda		A	KMD
1408/35	174	0	orná půda		A	KMD
1413/1	6013	0	orná půda		A	KMD
1413/3	11252	0	orná půda		A	KMD
1413/15	1389	0	orná půda		A	KMD
1413/24	1217	0	orná půda		A	KMD
1414/2	566	0	travní p.		A	KMD
1414/10	538	0	vodní pl.	tok umělý		KMD
1414/11	54	0	vodní pl.	tok umělý		KMD
1414/12	3	0	vodní pl.	tok umělý		KMD
1414/30	805	0	travní p.		A	KMD
1440	1273	0	orná půda		A	KMD
1447	155	0	travní p.		A	KMD
1454	327	0	orná půda		A	KMD
1455	1133	0	orná půda		A	KMD
1457	759	0	travní p.		A	KMD
1458	198	0	travní p.		A	KMD
1459	273	0	travní p.		A	KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/ČO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 250

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
1460	784	0	travní p.		A	KMD
1479	511	0	travní p.		A	KMD
1481/10	751	0	travní p.		A	KMD
1481/15	1140	0	travní p.		A	KMD
1481/20	3791	0	travní p.		A	KMD
1491	518	0	travní p.		A	KMD
1546/2	463	0	vodní pl.	tok umělý		KMD
1546/7	93	0	vodní pl.	tok umělý		KMD

ČP-E/Způsob využití	Parcelní číslo	Typ	Řízení
Netín, č.p. 25 adminis.	St. 175	budova s číslem popisným	Z-2638/2010-746
bez čp/če zem.stav	St. 110	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2638/2010-746
bez čp/če zem.stav	St. 131	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2638/2010-746
bez čp/če zem.stav	St. 132	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2638/2010-746
bez čp/če zem.stav	St. 133	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2638/2010-746
bez čp/če zem.stav	St. 134	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2638/2010-746
bez čp/če zem.stav	St. 135	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2638/2010-746
bez čp/če zem.stav	St. 136	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2638/2010-746
bez čp/če zem.stav	St. 137/2	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2638/2010-746
bez čp/če zem.stav	St. 138	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-321/2014-746
bez čp/če zem.stav	St. 140/2	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-1476/2016-746
bez čp/če zem.stav	St. 182/1	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-321/2014-746
bez čp/če zem.stav	St. 183/1	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2638/2010-746
bez čp/če jiná st.	St. 190	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2638/2010-746
bez čp/če zem.stav	St. 198/1	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2638/2010-746
bez čp/če zem.stav	St. 255	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-4326/2017-746
bez čp/če zem.stav	St. 256	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-4326/2017-746

Obec 596396 Pavlov
Kat.území 718432 Pavlov

List vlastnictví 248

Spoluvl.podíl

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
956	183	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD
957	263	0	orná půda		A	KMD
958	2895	0	orná půda		A	KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt

DS AGROS, a.s.

č.p. 25, 59444 Netín

RČ/IČO

26221365

Char.

11

Obec 596817 Stránecká Zhoř

Kat.území 756075 Frankův Zhořec

List vlastnictví 194

Spoluvl.podíl

1/3

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
184		101	0	orná půda		A	KMD
204/5		28823	0	orná půda		A	KMD

List vlastnictví 208

Spoluvl.podíl

1/2

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
118/1		2374	0	orná půda		A	KMD
119/1		144	0	orná půda		A	KMD
120/1		5489	0	orná půda		A	KMD

List vlastnictví 317

Spoluvl.podíl

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
202		266	0	orná půda		A	KMD
204/7		5495	0	orná půda		A	KMD

Kat.území 756105 Stránecká Zhoř

List vlastnictví 203

Spoluvl.podíl

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
88/15		5920	0	orná půda		A	KMD
88/71		5661	0	orná půda		A	KMD
88/80		5517	0	orná půda		A	KMD
88/94		261	0	orná půda		A	KMD

List vlastnictví 208

Spoluvl.podíl

1/2

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
88/92		5642	0	orná půda		A	KMD

Obec 597007 Velké Meziříčí

Kat.území 647969 Hrbov u Velkého Meziříčí

List vlastnictví 187

Spoluvl.podíl

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/IČO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 187

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
St. 63/4		338	0	zast. pl.			KMD
St. 66/3		24	0	zast. pl.			KMD
St. 67/2		809	0	zast. pl.			KMD
17		1561	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
67		1320	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
69/20		13318	0	orná půda		A	KMD
154		550	0	travní p.		A	KMD
155		2377	0	orná půda		A	KMD
157/1		687	0	travní p.		A	KMD
168/1		600	0	orná půda		A	KMD
168/21		676	0	orná půda		A	KMD
168/38		253	0	orná půda		A	KMD
175		10301	0	orná půda		A	KMD
176		291	0	orná půda		A	KMD
177		118	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
179		227	0	travní p.		A	KMD
187/2		1922	0	travní p.		A	KMD
255		3402	0	orná půda		A	KMD
257/8		1067	0	orná půda		A	KMD
257/16		1359	0	orná půda		A	KMD
257/18		378	0	orná půda		A	KMD
257/19		4510	0	orná půda		A	KMD
258		72	0	orná půda		A	KMD
259		579	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
260		1752	0	orná půda		A	KMD
262		3424	0	orná půda		A	KMD
264		115	0	orná půda		A	KMD
267		1931	0	orná půda		A	KMD
268		165	0	orná půda		A	KMD
269		737	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
272		2672	0	orná půda		A	KMD
340		4776	0	orná půda		A	KMD
341		104	0	orná půda		A	KMD
342		1338	0	orná půda		A	KMD
343		1784	0	orná půda		A	KMD
345		424	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
346		1327	0	orná půda		A	KMD
347		144	0	orná půda		A	KMD
348		237	0	orná půda		A	KMD
349		1651	0	orná půda		A	KMD
351		1611	0	orná půda		A	KMD
416		2252	0	orná půda		A	KMD
417		241	0	orná půda		A	KMD
418		94	0	orná půda		A	KMD
419		2575	0	orná půda		A	KMD
451		1942	0	orná půda		A	KMD
471		3467	0	orná půda		A	KMD
472		342	0	orná půda		A	KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/IČO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 187

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
473	478		0	orná půda		A	KMD
474	2830		0	orná půda		A	KMD
476	1342		0	orná půda		A	KMD
496	4557		0	orná půda		A	KMD
497	4327		0	orná půda		A	KMD
508	3310		0	orná půda		A	KMD
522	2403		0	orná půda		A	KMD
523	8332		0	orná půda		A	KMD
540	7697		0	orná půda		A	KMD
554	17224		0	orná půda		A	KMD
565	245		0	orná půda		A	KMD
596	5578		0	orná půda		A	KMD
631	3255		0	orná půda		A	KMD
634	519		0	orná půda		A	KMD
638/2	808		0	orná půda		A	KMD
638/15	3032		0	orná půda		A	KMD
651	137		0	orná půda		A	KMD
652	2816		0	orná půda		A	KMD
653/2	83		0	ostat.pl.	neplodná půda		KMD
653/3	43		0	ostat.pl.	neplodná půda		KMD
654	3072		0	orná půda		A	KMD
655	299		0	ostat.pl.	neplodná půda		KMD
656	183		0	ostat.pl.	neplodná půda		KMD
658	3678		0	orná půda		A	KMD
660	2879		0	orná půda		A	KMD
661	76		0	orná půda		A	KMD
685	1871		0	ostat.pl.	jiná plocha		KMD
689/1	2625		0	travní p.		A	KMD
694	1965		0	travní p.		A	KMD
696	14506		0	orná půda		A	KMD
697	356		0	orná půda		A	KMD
698	126		0	travní p.		A	KMD
699	7441		0	orná půda		A	KMD
702	273		0	ostat.pl.	neplodná půda		KMD
755	403		0	travní p.		A	KMD
781/6	74		0	orná půda		A	KMD
783	795		0	orná půda		A	KMD
801	1241		0	travní p.		A	KMD
802	6350		0	travní p.		A	KMD
803/1	6204		0	travní p.		A	KMD
803/2	1421		0	travní p.		A	KMD
876	12952		0	orná půda		A	KMD
889	3870		0	orná půda		A	KMD
890	191		0	orná půda		A	KMD
891	457		0	orná půda		A	KMD
893	4847		0	orná půda		A	KMD
908	209		0	orná půda		A	KMD
912	7377		0	orná půda		A	KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/ČO Char.
26221365 11

List vlastnictví 187

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
913	673	0	orná půda		A	KMD
944	453	0	travní p.		A	KMD
945	320	0	travní p.		A	KMD
948	3421	0	travní p.		A	KMD
979	1772	0	orná půda		A	KMD
1041	1219	0	travní p.		A	KMD
1042	985	0	travní p.		A	KMD
1045	838	0	travní p.		A	KMD
1181	471	0	orná půda		A	KMD
1187/1	8959	0	orná půda		A	KMD
1187/6	1751	0	orná půda		A	KMD
1192	334	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
1200	5412	0	orná půda		A	KMD
1201	381	0	orná půda		A	KMD
1202/22	3607	0	orná půda		A	KMD
1203	827	0	orná půda		A	KMD
1204	4190	0	orná půda		A	KMD
1207	385	0	orná půda		A	KMD
1208	2284	0	orná půda		A	KMD
1275/1	2247	0	orná půda		A	KMD
1275/3	639	0	orná půda		A	KMD
1275/17	254	0	orná půda		A	KMD
1352	2654	0	orná půda		A	KMD
1354	3664	0	orná půda		A	KMD
1359	194	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
1360	1841	0	orná půda		A	KMD
1361/1	187	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
1361/2	165	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
1363	8362	0	orná půda		A	KMD
1369	284	0	orná půda		A	KMD
1372	138	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
1409/1	1662	0	orná půda		A	KMD
1458	227	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
1463	5636	0	orná půda		A	KMD
1466	773	0	travní p.		A	KMD
1471	129	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
1472	176	0	travní p.		A	KMD
1473	2920	0	travní p.		A	KMD
1483	1590	0	orná půda		A	KMD
1485/1	892	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
1486	572	0	ostat.pl.	neploďná půda		KMD
1487	133	0	travní p.		A	KMD
1488	324	0	travní p.		A	KMD
1489	140	0	travní p.		A	KMD
1490	14768	0	travní p.		A	KMD
1500	137	0	travní p.		A	KMD
1501/1	798	0	travní p.		A	KMD
1501/3	262	0	travní p.		A	KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/IČO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 187

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
1501/4	6906	0	travní p.		A	KMD
1502	482	0	travní p.		A	KMD
1505	61	0	travní p.		A	KMD
1509	313	0	travní p.		A	KMD
1510	122	0	travní p.		A	KMD
1511	115	0	travní p.		A	KMD
1542	1870	0	travní p.		A	KMD
1543	83	0	travní p.		A	KMD
1544	1086	0	travní p.		A	KMD
1548	457	0	travní p.		A	KMD
1549	1032	0	travní p.		A	KMD
1550	83	0	travní p.		A	KMD
1569/13	539	0	travní p.		A	KMD
1569/14	7549	0	travní p.		A	KMD
1603/2	14	0	travní p.		A	KMD
1649	2180	0	travní p.		A	KMD
1650	5390	0	travní p.		A	KMD
1653/1	55	0	travní p.		A	KMD
1653/5	3206	0	travní p.		A	KMD
1653/20	1114	0	travní p.		A	KMD
1653/24	1965	0	travní p.		A	KMD
1653/29	1006	0	travní p.		A	KMD
1677	493	0	travní p.		A	KMD
1682/1	408	0	orná půda		A	KMD
1682/2	184	0	orná půda		A	KMD
1682/3	4944	0	orná půda		A	KMD
1682/7	6	0	orná půda		A	KMD
1682/9	2328	0	orná půda		A	KMD
1682/11	6084	0	orná půda		A	KMD
1682/12	530	0	orná půda		A	KMD
1682/19	7459	0	orná půda		A	KMD
1682/24	24	0	orná půda		A	KMD
1706/1	10397	0	orná půda		A	KMD
1706/9	1067	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1706/10	463	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1706/14	1777	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
1720	1269	0	travní p.		A	KMD
1726	3241	0	orná půda		A	KMD
1752	2701	0	travní p.		A	KMD
1757	6909	0	orná půda		A	KMD
1769/1	50	0	orná půda		A	KMD
1769/2	1425	0	orná půda		A	KMD

ČP-E/Způsob využití
bez čp/če zem.stav
bez čp/če zem.stav
bez čp/če zem.stav

Parcelní číslo	Typ	Řízení
St. 63/4	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2976/2011-746
St. 66/3	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2976/2011-746
St. 67/2	budova bez čísla popisného	Z-2976/2011-746

Vyhotovil: KATASTRÁSKVOŘOVAN

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální
pracoviště Hrádec Králové
strana 11/20

09.05.2018

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
 č.p. 25, 59444 Netín

RČ/IČO
26221365

Char.
11

List vlastnictví 187

ČP-E/Způsob využití	Parcelní číslo	Typ nebo evidenčního	Řízení
bez čp/če zem.stav	St. 90	budova bez čísla popisného nebo evidenčního	Z-2976/2011-746

Kat.území 711161 Olší nad Oslavou

List vlastnictví 204

Spoluvtl.podíl

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
69/1		3662	0	orná půda		A	KMD
243/42		933	0	travní p.		A	KMD
440		5798	0	orná půda		A	KMD
449		212	0	orná půda		A	KMD
450		6073	0	orná půda		A	KMD
479/1		707	0	travní p.		A	KMD
479/2		576	0	travní p.		A	KMD
483		4133	0	travní p.		A	KMD
548/36		1209	0	orná půda		A	KMD
548/47		805	0	orná půda		A	KMD
549		5327	0	orná půda		A	KMD
574		2773	0	orná půda		A	KMD
602/2		6024	0	orná půda		A	KMD
603/1		755	0	orná půda		A	KMD
604/2		1370	0	orná půda		A	KMD
604/3		1270	0	orná půda		A	KMD
607		7851	0	orná půda		A	KMD
608		681	0	orná půda		A	KMD
609		13214	0	orná půda		A	KMD
655		1119	0	travní p.		A	KMD
656		410	0	travní p.		A	KMD
657		1419	0	travní p.		A	KMD
658		322	0	travní p.		A	KMD
659		1268	0	travní p.		A	KMD
673/10		71	0	vodní pl.	tok umělý		KMD
673/13		101	0	vodní pl.	tok umělý		KMD
673/20		456	0	travní p.		A	KMD
673/23		1023	0	travní p.		A	KMD
673/28		1271	0	travní p.		A	KMD
673/31		523	0	travní p.		A	KMD
685		510	0	travní p.		A	KMD
688/1		1189	0	travní p.		A	KMD
688/2		1065	0	travní p.		A	KMD
692		1633	0	travní p.		A	KMD
714		1490	0	travní p.		A	KMD
715		579	0	travní p.		A	KMD
717		667	0	travní p.		A	KMD
721		3834	0	orná půda		A	KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt

DS AGROS, a.s.

č.p. 25, 59444 Netín

RČ/ČO

26221365

Char.

11

List vlastnictví 204

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
722	104	0	orná půda		A	KMD
723/1	3023	0	orná půda		A	KMD
723/2	1378	0	orná půda		A	KMD
723/3	650	0	orná půda		A	KMD
724	235	0	orná půda		A	KMD
739	3920	0	orná půda		A	KMD
834	378	0	orná půda		A	KMD
835	1996	0	orná půda		A	KMD
836	788	0	orná půda		A	KMD
837	626	0	orná půda		A	KMD
838	2712	0	orná půda		A	KMD
841	2992	0	orná půda		A	KMD
847/1	2237	0	orná půda		A	KMD
848	320	0	orná půda		A	KMD
850	1068	0	orná půda		A	KMD
851	1500	0	orná půda		A	KMD
901	5377	0	orná půda		A	KMD
904	4564	0	orná půda		A	KMD
907	212	0	orná půda		A	KMD
931/12	2792	0	orná půda		A	KMD
931/15	4832	0	orná půda		A	KMD
931/17	5683	0	orná půda		A	KMD
931/18	4899	0	orná půda		A	KMD
939	439	0	travní p.		A	KMD
950/6	514	0	travní p.		A	KMD
950/7	487	0	travní p.		A	KMD
950/13	180	0	travní p.		A	KMD
959/5	741	0	orná půda		A	KMD
959/6	495	0	orná půda		A	KMD
959/12	4848	0	orná půda		A	KMD
1017	2888	0	orná půda		A	KMD
1034/7	235	0	travní p.		A	KMD
1034/42	432	0	orná půda		A	KMD
1034/47	413	0	orná půda		A	KMD
1034/49	689	0	orná půda		A	KMD
1034/71	2304	0	orná půda		A	KMD
1034/74	3002	0	orná půda		A	KMD
1034/76	3053	0	orná půda		A	KMD
1034/77	2176	0	orná půda		A	KMD
1057/17	157	0	travní p.		A	KMD
1057/43	103	0	orná půda		A	KMD
1065	4802	0	orná půda		A	KMD
1066	257	0	orná půda		A	KMD
1101	2849	0	orná půda		A	KMD
1105/3	344	0	ostat.pl.	jiná plocha		KMD
1105/4	55	0	orná půda		A	KMD
1105/8	490	0	ostat.pl.	jiná plocha		KMD
1105/16	515	0	ostat.pl.	jiná plocha		KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/IČO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 204

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
1105/26	599	0	orná půda		A	KMD
1105/38	1012	0	orná půda		A	KMD
1105/46	15	0	orná půda		A	KMD
1105/48	825	0	orná půda		A	KMD
1105/49	5513	0	orná půda		A	KMD
1105/58	5402	0	orná půda		A	KMD
1105/73	2001	0	orná půda		A	KMD
1105/86	1653	0	orná půda		A	KMD
1105/96	2643	0	orná půda		A	KMD
1133/1	782	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD
1133/12	226	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD
1136	1219	0	orná půda		A	KMD
1146	1726	0	orná půda		A	KMD
1148	291	0	orná půda		A	KMD
1149	741	0	orná půda		A	KMD
1151	2327	0	orná půda		A	KMD
1197/26	193	0	orná půda		A	KMD
1197/32	1787	0	orná půda		A	KMD
1197/62	275	0	orná půda		A	KMD
1197/66	3420	0	orná půda		A	KMD
1205	2003	0	orná půda		A	KMD
1222	309	0	orná půda		A	KMD
1223	950	0	orná půda		A	KMD
1287/2	953	0	travní p.		A	KMD
1288/2	2126	0	orná půda		A	KMD
1289/1	680	0	orná půda		A	KMD
1307	8650	0	orná půda		A	KMD
1309	4817	0	orná půda		A	KMD
1310	12523	0	orná půda		A	KMD
1311	2550	0	orná půda		A	KMD
1312	20	0	orná půda		A	KMD
1313	3975	0	orná půda		A	KMD
1318/2	592	0	travní p.		A	KMD
1318/3	524	0	travní p.		A	KMD
1319	6578	0	orná půda		A	KMD
1368/6	92	0	travní p.		A	KMD
1368/7	148	0	travní p.		A	KMD
1410/8	1429	2	ostat.pl.	jiná plocha		KMD
1410/21	4358	0	orná půda		A	KMD
1410/28	5204	0	orná půda		A	KMD
1410/33	1181	0	orná půda		A	KMD
1410/34	3457	0	orná půda		A	KMD
1410/35	2151	0	orná půda		A	KMD
1433	1641	0	orná půda		A	KMD
1434	2805	0	orná půda		A	KMD
1466/4	225	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
1478/3	636	0	travní p.		A	KMD
1478/4	3493	0	travní p.		A	KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt

DS AGROS, a.s.

č.p. 25, 59444 Netín

RČ/ČO

26221365

Char.

11

List vlastnictví 204

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
1478/7	197	0	travní p.		A	KMD
1482/3	1726	0	travní p.		A	KMD
1482/6	1136	0	travní p.		A	KMD
1484/6	397	0	travní p.		A	KMD
1484/14	5073	0	travní p.		A	KMD
1498	8150	0	orná půda		A	KMD
1520	1126	0	orná půda		A	KMD
1521	2643	0	orná půda		A	KMD
1545/3	34	0	orná půda		A	KMD
1545/6	33258	0	orná půda		A	KMD
1545/12	527	0	orná půda		A	KMD
1545/13	1440	0	orná půda		A	KMD
1554/2	3798	0	orná půda		A	KMD
1556/2	763	0	orná půda		A	KMD
1612	2014	0	travní p.		A	KMD
1660/4	4301	0	orná půda		A	KMD
1671	1000	0	travní p.		A	KMD
1677/1	12739	0	orná půda		A	KMD
1677/2	8745	0	orná půda		A	KMD
1689/1	602	0	travní p.		A	KMD
1700/1	2904	0	orná půda		A	KMD
1700/11	6305	0	orná půda		A	KMD
1700/16	2592	0	orná půda		A	KMD
1766/14	10894	0	orná půda		A	KMD
1766/21	98	0	orná půda		A	KMD
1819	522	0	orná půda		A	KMD
1820	2896	0	orná půda		A	KMD
1821	971	0	orná půda		A	KMD
1822	3259	0	orná půda		A	KMD
1830/2	4924	0	travní p.		A	KMD
1831	1622	0	travní p.		A	KMD
1834	424	0	orná půda		A	KMD
1835	68	0	orná půda		A	KMD
1858	651	0	travní p.		A	KMD
1859	478	0	travní p.		A	KMD
1862	3428	0	orná půda		A	KMD
1863	3822	0	orná půda		A	KMD
1928	6004	0	orná půda		A	KMD
1937	512	0	travní p.		A	KMD
1941	813	0	travní p.		A	KMD
1944	903	0	travní p.		A	KMD
1951/3	835	0	travní p.		A	KMD
1972/8	2644	0	orná půda		A	KMD
2028/12	342	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
2028/32	64	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
2028/72	130	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
2056/3	223	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/IČO
28221365
Char.
11

Kat.území 647977 Svaňov

List vlastnictví 72

Spoluvl.podíl

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
94/12	1417	0	orná půda		A	KMD
104	1050	0	orná půda		A	KMD
115	518	0	orná půda		A	KMD
120	770	0	orná půda		A	KMD
144	140	0	travní p.		A	KMD
165	119	0	travní p.		A	KMD
188	241	0	orná půda		A	KMD
192/1	1629	0	orná půda		A	KMD
206/3	734	0	travní p.		A	KMD
206/6	2756	0	travní p.		A	KMD
206/7	213	0	travní p.		A	KMD
206/13	546	0	travní p.		A	KMD
210/2	971	0	orná půda		A	KMD
228/2	314	0	orná půda		A	KMD
229	1280	0	travní p.		A	KMD
255/6	9725	0	orná půda		A	KMD
255/8	3111	0	orná půda		A	KMD
255/12	6276	0	orná půda		A	KMD
255/19	21	0	orná půda		A	KMD
255/21	89	0	orná půda		A	KMD
263	3208	0	orná půda		A	KMD
297	586	0	orná půda		A	KMD
302	2064	0	orná půda		A	KMD
321/11	128	0	orná půda		A	KMD
321/12	11	0	orná půda		A	KMD
321/17	78	0	orná půda		A	KMD
321/19	33	0	orná půda		A	KMD
321/31	581	0	orná půda		A	KMD
321/35	13	0	orná půda		A	KMD
321/44	76	0	orná půda		A	KMD
325	2118	0	orná půda		A	KMD
342/8	504	0	orná půda		A	KMD
349	2867	0	orná půda		A	KMD
358	14541	0	orná půda		A	KMD
388	2482	0	orná půda		A	KMD
390	61	0	orná půda		A	KMD
392	2590	0	orná půda		A	KMD
425	1065	0	orná půda		A	KMD
462	4226	0	orná půda		A	KMD
539	111	0	ostat.pl.	neplodná půda		KMD
601	162	0	orná půda		A	KMD
602	5132	0	orná půda		A	KMD
614	2479	0	orná půda		A	KMD
690/16	2412	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
715/15	6338	0	orná půda		A	KMD
715/19	6354	0	orná půda		A	KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/ČO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 72

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
739/6	1171	0	travní p.		A	KMD
739/7	6285	0	travní p.		A	KMD
835/28	163	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
835/52	4329	0	orná půda		A	KMD
840/7	1109	0	orná půda		A	KMD
844/3	7211	0	orná půda		A	KMD
851	777	0	orná půda		A	KMD
852	345	0	orná půda		A	KMD
853	579	0	orná půda		A	KMD
922	5845	0	travní p.		A	KMD
928/2	17368	0	travní p.		A	KMD

List vlastnictví 199

Spoluvl.podíl 1/2

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
825	79	0	orná půda		A	KMD
826/4	15316	0	orná půda		A	KMD

Kat.území 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví 696

Spoluvl.podíl

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
4135/10	1468	2	travní p.		A	DKM

List vlastnictví 3383

Spoluvl.podíl 1/9

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
4006/2	776	2	orná půda		A	DKM

Obec 597121 Zadní Zhořec
Kat.území 789607 Zadní Zhořec

List vlastnictví 124

Spoluvl.podíl

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
St. 60/2	1001	0	zast. pl.			KMD
St. 61/1	117	0	zast. pl.			KMD
St. 64/2	1077	0	zast. pl.			KMD
17/1	520	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD
99/2	2402	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD

Vyhotovil: KATASTRÁLSKÝ ÚŘAD

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální
pracoviště Hradec Králové
strana 17/20

09.05.2018

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/ICO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 124

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
101/1	36720	0	orná půda		A	KMD
101/5	3938	0	orná půda		A	KMD
101/6	72	0	orná půda		A	KMD
119/3	263	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD
120/5	5107	0	orná půda		A	KMD
130/1	252	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD
200/2	425	0	travní p.		A	KMD
230/44	2705	0	orná půda		A	KMD
230/45	1165	0	orná půda		A	KMD
230/47	5120	0	orná půda		A	KMD
230/48	1180	0	orná půda		A	KMD
230/52	2205	0	orná půda		A	KMD
230/53	935	0	orná půda		A	KMD
230/54	496	0	orná půda		A	KMD
230/55	2385	0	orná půda		A	KMD
230/57	2942	0	orná půda		A	KMD
230/78	2076	0	orná půda		A	KMD
230/80	3733	0	orná půda		A	KMD
230/85	1425	0	orná půda		A	KMD
230/99	9040	0	orná půda		A	KMD
262	1179	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD
263	381	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD
275/8	6560	0	orná půda		A	KMD
283/1	72	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD
283/2	72	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD
361/3	3582	0	orná půda		A	KMD
361/6	7650	0	orná půda		A	KMD
405/6	119	0	travní p.		A	KMD
405/7	165	0	travní p.		A	KMD
405/8	870	0	travní p.		A	KMD
405/11	874	0	travní p.		A	KMD
476/19	1802	0	orná půda		A	KMD
476/28	1583	0	orná půda		A	KMD
492/1	4499	0	travní p.		A	KMD
492/11	185	0	travní p.		A	KMD
492/20	53	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
492/25	7	0	travní p.		A	KMD
495/4	579	0	ostat.pl.	nepłodná půda		KMD
500/3	208	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/8	11	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/9	500	1	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/12	35	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/13	115	0	orná půda		A	KMD
500/14	292	0	orná půda		A	KMD
500/15	30	0	orná půda		A	KMD
500/16	33	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/17	56	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/18	1104	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD

Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/ČO
26221365
Char.
11

List vlastnictví 124

Parcela	Díl	Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
500/19		1052	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/20		630	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/21		9	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/22		1508	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/23		1419	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/24		1369	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/25		96	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/26		24	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/27		91	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/28		55	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
500/29		1352	0	ostat.pl.	manipulační pl.		KMD
516/8		4433	0	travní p.		A	KMD
520/10		1752	0	travní p.		A	KMD
543/6		736	0	travní p.		A	KMD
543/7		296	0	travní p.		A	KMD
543/17		2312	0	travní p.		A	KMD
543/22		2403	0	travní p.		A	KMD
543/25		4188	0	travní p.		A	KMD
637		1681	0	vodní pl.	zamokřená pl.		KMD
638/34		6950	0	travní p.		A	KMD
638/37		8481	0	travní p.		A	KMD
638/38		360	0	travní p.		A	KMD
638/39		3633	0	travní p.		A	KMD
660/1		1104	0	orná půda		A	KMD
660/4		4571	0	orná půda		A	KMD
660/5		4075	0	orná půda		A	KMD
678/2		4820	0	orná půda		A	KMD
684/3		154	0	travní p.		A	KMD
693/5		3913	0	orná půda		A	KMD
699/1		568	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
699/3		33	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD
706/2		1532	0	travní p.		A	KMD
706/3		518	0	travní p.		A	KMD
706/8		1054	0	travní p.		A	KMD
1022/6		68	0	travní p.		A	KMD
1033/21		151	0	orná půda		A	KMD
1033/25		4762	0	orná půda		A	KMD
1037/30		308	0	orná půda		A	KMD
1037/34		489	0	orná půda		A	KMD
1037/35		4992	0	orná půda		A	KMD
1105/9		279	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		KMD

ČP-E/Způsob využití

bez čp/če zem.stav

bez čp/če zem.stav

bez čp/če zem.stav

Parcelní číslo

St. 60/2

St. 61/3

St. 62

Typ

budova bez čísla popisného
nebo evidenčního
budova bez čísla popisného
nebo evidenčního
budova bez čísla popisného
nebo evidenčního

Řízení

Z-333/2014-746

Z-5599/2009-746

Z-5599/2009-746

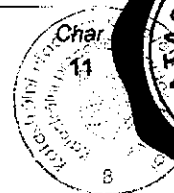
Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 31.03.2018 00:00

Oprávněný subjekt
DS AGROS, a.s.
č.p. 25, 59444 Netín

RČ/IČO
26221365



List vlastnictví 124

ČP-E/Způsob využití
bez čp/če zem.stav

Parcelní číslo
St. 64/2

Typ
budova bez čísla popisného
nebo evidenčního

Řízení
Z-333/2014-746

Tiskový výstup informací o stavu katastru nemovitostí

Číslo řízení: Ž. 2002/2018

Vyhotovil dne: 9. 05. 2018

Marta Škvorová

Katastrální úřad
pro Královéhradecký kraj
Katastrální pracoviště
Hradec Králové
-30-

Příloha č. 5 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Krásněves

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 312, k. ú. Krásněves

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o nemovité věci zapsané na LV č. 312, k. ú. Krásněves, a to pozemky orné půdy a ostatní plochy, ostatní komunikace, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Pozemky se nachází jihozápadně od souvisle zastavěného území obce Krásněves, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku.

Pozemek p. č.	Obecný popis a situování
699	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 83 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
721	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 16.170 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
725/2	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 98 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
725/2	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 8.775 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
725/6	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 12.436 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
725/18	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 29374 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
725/19	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 8.766 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
725/20	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 6.074 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
727	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 914 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
1361/2	Jedná se o pozemek ostatní plochy, ostatní komunikace, o výměře 926 m ² , který tvoří jednotný funkční celek s výše uvedenými pozemky orné půdy, resp. pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.

Pozemek p. č.

Obecný popis a situování

1361/5

Jedná se o pozemek ostatní plochy, ostatní komunikace, o výměře 822 m², který tvoří jednotný funkční celek s výše uvedenými pozemky orné půdy, resp. pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 312, k. ú. Krásněves
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečnosti, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kancelářemi (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu

oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
699	orná půda	83,00	20,00	1 660,00
721	orná půda	16 170,00	20,00	323 400,00
725/2	orná půda	98,00	20,00	1 960,00
725/6	orná půda	8 775,00	20,00	175 500,00
725/17	orná půda	12 436,00	20,00	248 720,00
725/18	orná půda	29 374,00	20,00	587 480,00
725/19	orná půda	8 766,00	20,00	175 320,00
725/20	orná půda	6 074,00	20,00	121 480,00
727	orná půda	914,00	20,00	18 280,00
1361/12	ostatní plocha, ostatní komunikace	926,00	20,00	18 520,00
1361/5	ostatní plocha, ostatní komunikace	822,00	20,00	16 440,00
Celkem, po zaokrouhlení		84 438,00		1 688 760,00

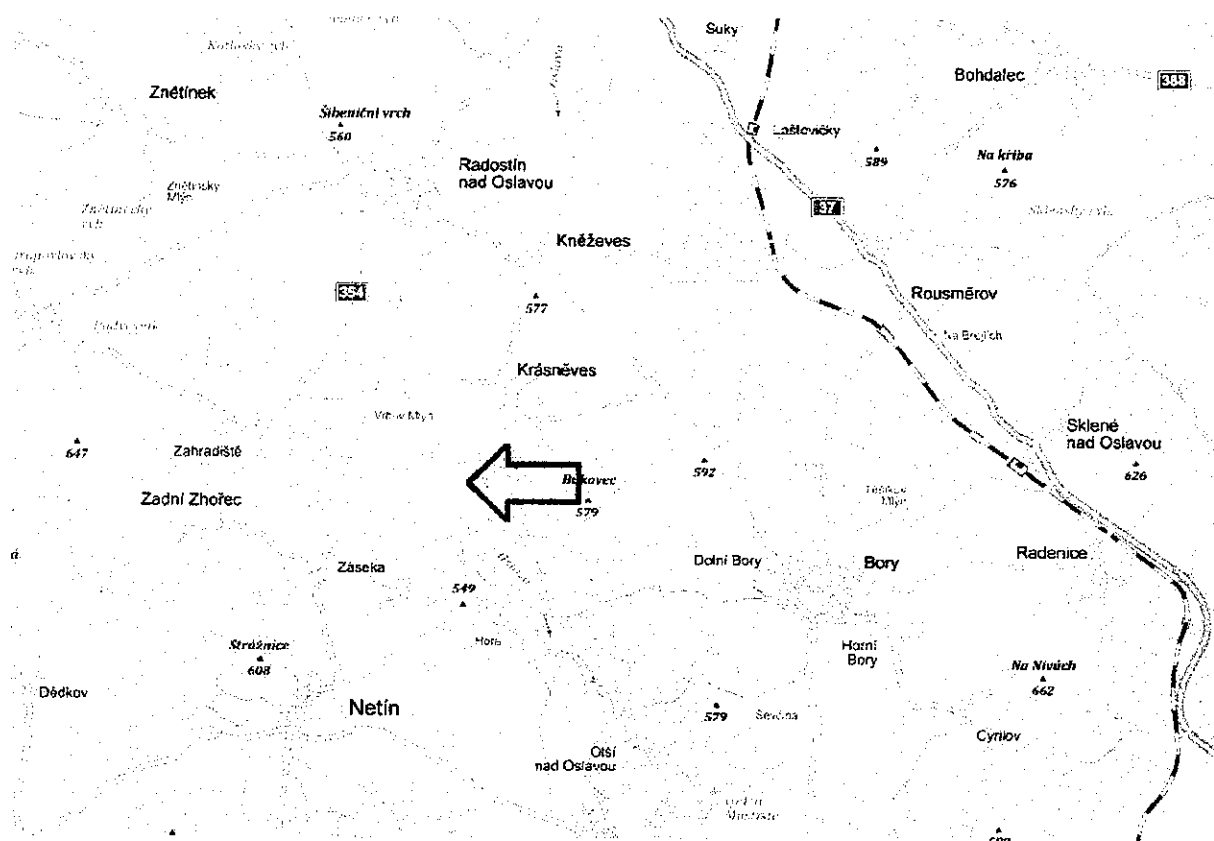
Rekapitulace stanovených hodnot

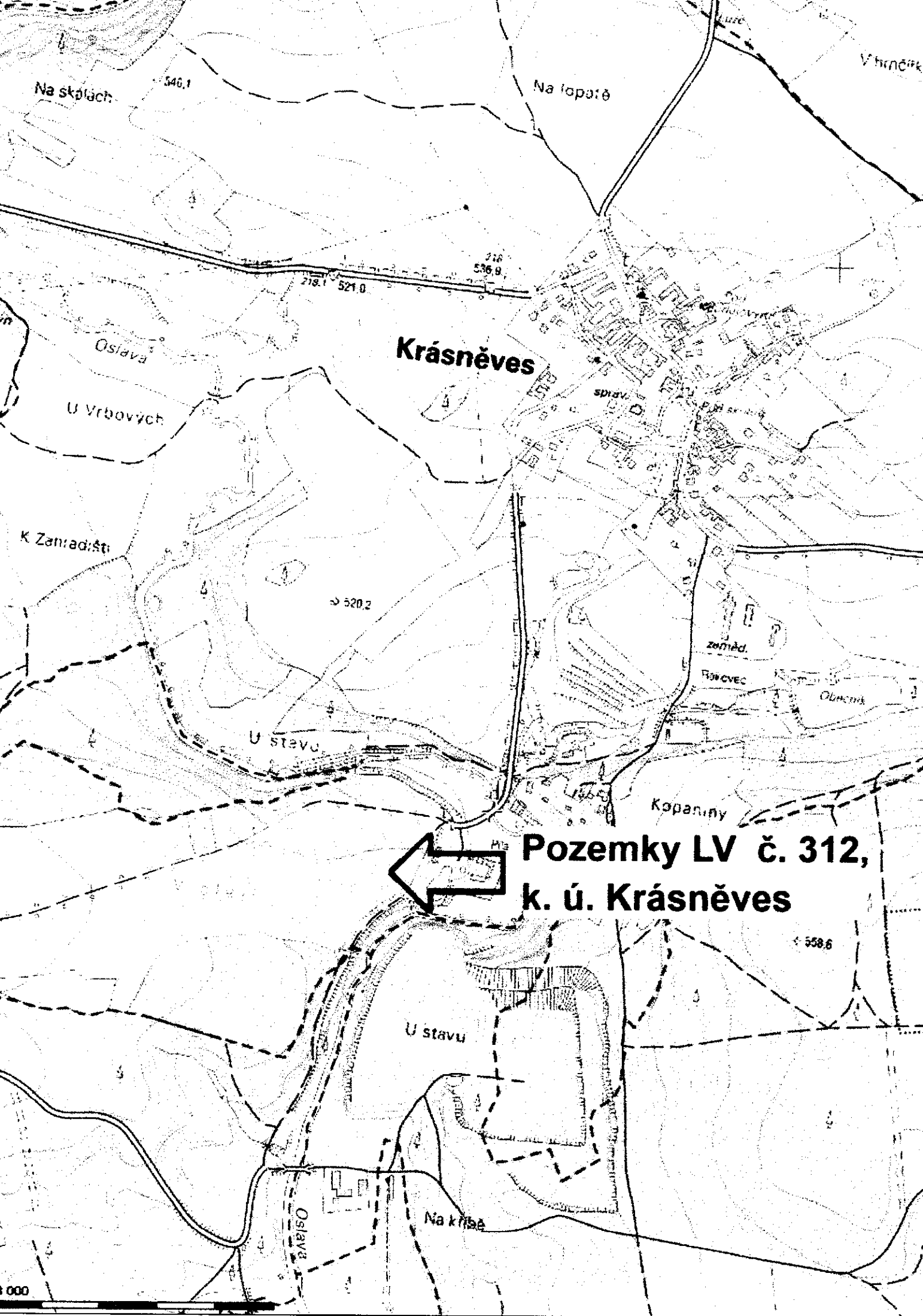
Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrány nemovité věci zapsané na LV č. 312, k. ú. Krásněves, oceněny následovně:

Porovnávací hodnota Kč 1.688.760,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výši pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 312, k. ú. Krásněves**, tj. pozemků orné půdy a ostatní plochy, ostatní komunikace, o celkové výměře 84.438 m², včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 1.688.760 Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 312, k. ú. Krásněves





Krásněves

Pozemky LV č. 312,
k. ú. Krásněves

Příloha č. 6 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Lavičky

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 251, k. ú. Lavičky

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o nemovité věci zapsané na LV č. 251, k. ú. Lavičky, a to stavby a pozemky zemědělského areálu, situovaného v jihovýchodní části souvisle zastavěného území obce Lavičky, a dále pozemků pro zemědělské účely (orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha), které se nacházejí mimo zemědělský areál, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Situování nemovitých věcí viz orientační mapa a snímek z katastrální mapy, příloha znaleckého posudku. Oceňované nemovité věci jsou rozděleny na dvě části, a to zemědělský areál, a pozemky mimo zemědělský areál.

A - Nemovité věci - zemědělský areál

A.1 Stavby

Název	Obecný popis a situování
Zemědělská stavba bez čp./če. (třídírna - sklad) na pozemku p. č. 199	Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly, který se nachází v jižní části areálu. Nosná konstrukce zděná, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného profilovaného plechu, fasáda vápenná, zčásti chybí, dveře a vrata plechové, okna chybí. Bez vnitřního vybavení. Celkový stavebně technický stav objektu je dobrý.
Zemědělská stavba bez čp./če. (porodna) na pozemcích p. č. 202, 197, 208	Jedná se o jednopodlažní objekt zemědělské stavby pro chov prasat, který se nachází v západní části areálu. Nosná konstrukce zděná, střecha sedlová ve dvou výškových úrovních s krytinou z pálených tašek a z vlnitého eternitu, vrata a dveře dřevěné, okna ocelová a dřevěná. Vnitřní vybavení ve zhoršeném stavu. Celkový stavebně technický stav objektu je mírně zhoršený.
Zemědělská stavba bez čp./če. (kančárna) na pozemcích p. č. 204, 209, 198	Jedná se o jednopodlažní objekt původní stavby kančárny, který se nachází v západní části areálu. Nosná konstrukce zděná, střecha sedlová s krytinou z vlnitého eternitu, fasáda vápenná a dřevěné obložení, dveře a vrata dřevěná, okna dřevěná a ocelová. Vnitřní vybavení ve zhoršeném stavu. Celkový stavebně technický stav objektu je mírně zhoršený.
Zemědělská stavba	Jedná se o jednopodlažní objekt odchovny prasnic, který se nachází ve střední části

Název	Obecný popis a situování
bez čp./če. (odchovna prasnic) na pozemcích p. č. 207, 201, 210	areálu. Nosná konstrukce zděná, fasáda vápenná, dveře a vrata plechové, okna plastová, střecha sedlová s krytinou z pálených tašek, vnitřní vybavení tvoří systém vzduchotechniky a speciální boxy pro chov prasat. Celkový stavebně technický stav objektu je průměrný.
Zemědělská stavba bez čp./če. (výkrmna prasat) na pozemku p. č. 350	Jedná se o jednopodlažní objekt zemědělské stavby, který se nachází jižní části areálu. Nosná konstrukce zděná, fasáda vápenná, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, vrata plechová, okna nejsou. Celkový stavebně technický stav objektu je dobrý.
Zemědělská stavba bez čp./če. (sociální zařízení) na pozemku p. č. 352	Jedná se o jednopodlažní objekt sociálního zařízení, který se nachází ve východní části areálu. Nosná konstrukce zděná, fasáda břizolitová, střecha sedlová s krytinou z vlnitého eternitu, dveře a okna dřevěné. Celkový stavebně technický stav objektu je mírně zhoršený.
Zemědělská stavba bez čp./če. (Víceúčelový sklad) na pozemcích p. č. 359, 362	Jedná se o stavbu velkoplošného skladu, který se nachází severovýchodní od areálu. Nosná konstrukce montovaná, střecha sedlová s krytinou z vlnitého eternitu a plechová, vrata plechová, stavebně technický stav dobrý.
Venkovní úpravy a vedlejší stavby	Jedná se o venkovní úpravy typu přípojek inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a žumpy.

A.2 Pozemky

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
121	480,00	ostatní plocha	manipulační plocha
202	330,00	zastavěná plocha	x
203	274,00	ostatní plocha	jiná plocha
204	468,00	zastavěná plocha	x
205	496,00	ostatní plocha	manipulační plocha
206	297,00	ostatní plocha	manipulační plocha
207	451,00	zastavěná plocha	x
351	2 686,00	ostatní plocha	manipulační plocha
352	138,00	zastavěná plocha	x
359	1 201,00	zastavěná plocha	
360	1 629,00	ostatní plocha	manipulační plocha
361	13,00	ostatní plocha	manipulační plocha
460	1 059,00	ostatní plocha	manipulační plocha
121	480,00	ostatní plocha	manipulační plocha
202	330,00	zastavěná plocha	x
Celkem	9 522,00		

B - Nemovité věci - pozemky mimo areál

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
195	1 520,00	ostatní plocha	manipulační plocha
196	8,00	ostatní plocha	jiná plocha
2042	4 214,00	orná půda	x
2043	11 511,00	orná půda	x
2080	6 966,00	orná půda	x
2086	4 530,00	travní porost	x
2095	10 095,00	travní porost	x
2190	1 205,00	ostatní plocha	neplodná půda
2191	556,00	ostatní plocha	neplodná půda
2205/1	5 607,00	orná půda	x
2211	6 994,00	orná půda	x
2295	1 662,00	travní porost	x
2422	3 536,00	travní porost	x
2557	5 376,00	travní porost	x
Celkem	63 780,00		

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 251, k. ú. Lavičky
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

A - Ocenění výnosovým způsobem - zemědělský areál

Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno výnosovým způsobem, kde ke stanovení hodnoty výnosovou metodou je třeba stanovit příjmy z pronájmu oceňovaných nemovitých věcí, tj. jejich pronajímatelných prostor. Předmětné nemovité věci nebyly k datu ocenění pronajímány, resp. předmětné stavby byly využívány vlastníkem nemovitých věcí k zemědělským účelům (odchovna prasat, sklady). Ke stanovení výnosové hodnoty oceňovaných nemovitých věcí proto stanovím příjmy

z nájemného modelově na základě obvyklého, v daném místě dosažitelného, nájemného za pronájem prostor těchto nemovitých věcí. Na základě provedené analýzy realitního trhu v dané či sousední lokalitě stanovují nájemné za posuzované prostory, a to u provozované odchovny prasat (včetně vybavení) ve výši 500 Kč/m²/ročně, u bývalých odchoven či obdobných staveb ve výši 200 Kč/m²/ročně, u skladových a výrobních staveb pak ve výši 300 Kč/m². Jednotkovou cenu za pronájem nezastavěných pozemků v areálu pak ve výši 10 Kč/m²/ročně. Takto stanovené příjmy z pronájmu prostor v oceňovaných objektech dále upravím rizikovým koeficientem ve výši 20 % z celkové výše uvažovaných příjmů, který vyjadřuje riziko nepronajmutí všech prostor ve stavbě či riziko neuhrazení sjednaného nájemného v dohodnutém termínu.

Náklady kalkulované ve výpočtu výnosové hodnoty vycházejí zejména z hodnot nákladů vynakládaných v souvislosti s údržbou a vlastnictvím takových nemovitých věcí (daň z nemovitostí, pojištění, opravy a údržba, správa, amortizace či pronájem zastavěných či okolních pozemků). Stanovují se na základě skutečných výdajů, případně odborným odhadem ve výši obvyklých hodnot. V našem případě stanovím tyto náklady ve výši 40 % z celkových příjmů (nájemného) z oceňovaných nemovitých věcí.

Kapitalizační míra byla stanovena s ohledem na současnou bezrizikovou úrokovou míru státních dluhopisů, odhadovanou výši průměrné hodnoty inflace, všeobecná i specifická rizika spojená s nemovitostí a kapitalizační míru stanovenou pro tento druh staveb vyhláškou č. 457/2017 Sb., tj. nemovité věci pro zemědělství ve výši 7,5 %.

Nájemné ze staveb a pozemků

Název	Užitná plocha, výměra (m ²)	Nájem (Kč/m ² /rok)	Nájemné (Kč/rok)
Porodna (p. č. 202, 197, 208)	800,00	200,00	160 000,00
Kančárna (p. č. 204, 209, 198)	576,00	200,00	115 200,00
Odchovna prasniček (p. č. 201, 207, 210)	760,00	500,00	380 000,00
Výkrmna prasat (p. č. 350)	832,00	200,00	166 400,00
Třídírna (p. č. 199)	1 088,00	300,00	326 400,00
Víceúčelová sklad (p. č. 359, 362)	952,00	300,00	285 600,00
Sociální zařízení (p. č. 352)	110,4	200,00	22 080,00
Pozemky ostatní plochy (nezastavěné)	6 934,00	10,00	69 340,00
C e l k e m po zaokrouhlení			1 525 020,00

Příjmy

Příjmy	1 525 020,00
Riziko nepronajmutí všech prostor (- 20% ze stanovených příjmů)	- 305 004,00
Upravené příjmy, po zaokrouhlení	1 220 020,00
Výdaje (40 % z nájemného ze staveb a pozemků)	- 488 008,00
Čisté výnosy	732 012,00

2191, které se nachází mimo souvisle zastavěnou část obce, ale jsou zastavěny polním hnojištěm, dle územního plánu se jedná o zastavitelné pozemky pro zemědělské stavby, pak stanovují jednotkovou cenu daných pozemků ve výši 100 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
195	ostatní plocha	1 520,00	300,00	456 000,00
196	ostatní plocha	8,00	300,00	2 400,00
2042	orná půda	4 214,00	100,00	421 400,00
2043	orná půda	11 511,00	100,00	1 151 100,00
2080	orná půda	6 966,00	20,00	139 320,00
2086	travní porost	4 530,00	20,00	90 600,00
2095	travní porost	10 095,00	20,00	201 900,00
2190	ostatní plocha	1 205,00	100,00	120 500,00
2191	ostatní plocha	556,00	100,00	55 600,00
2205/1	orná půda	5 607,00	20,00	112 140,00
2211	orná půda	6 994,00	20,00	139 880,00
2295	travní porost	1 662,00	20,00	33 240,00
2422	travní porost	3 536,00	20,00	70 720,00
2557	travní porost	5 376,00	20,00	107 520,00
Celkem, po zaokrouhlení		63 780,00		3 102 320,00

Rekapitulace stanovených hodnot

Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 251, k. ú. Lavičky, oceněny následovně:

A - Zemědělský areál - výnosová hodnota..... Kč 9.760.000,--

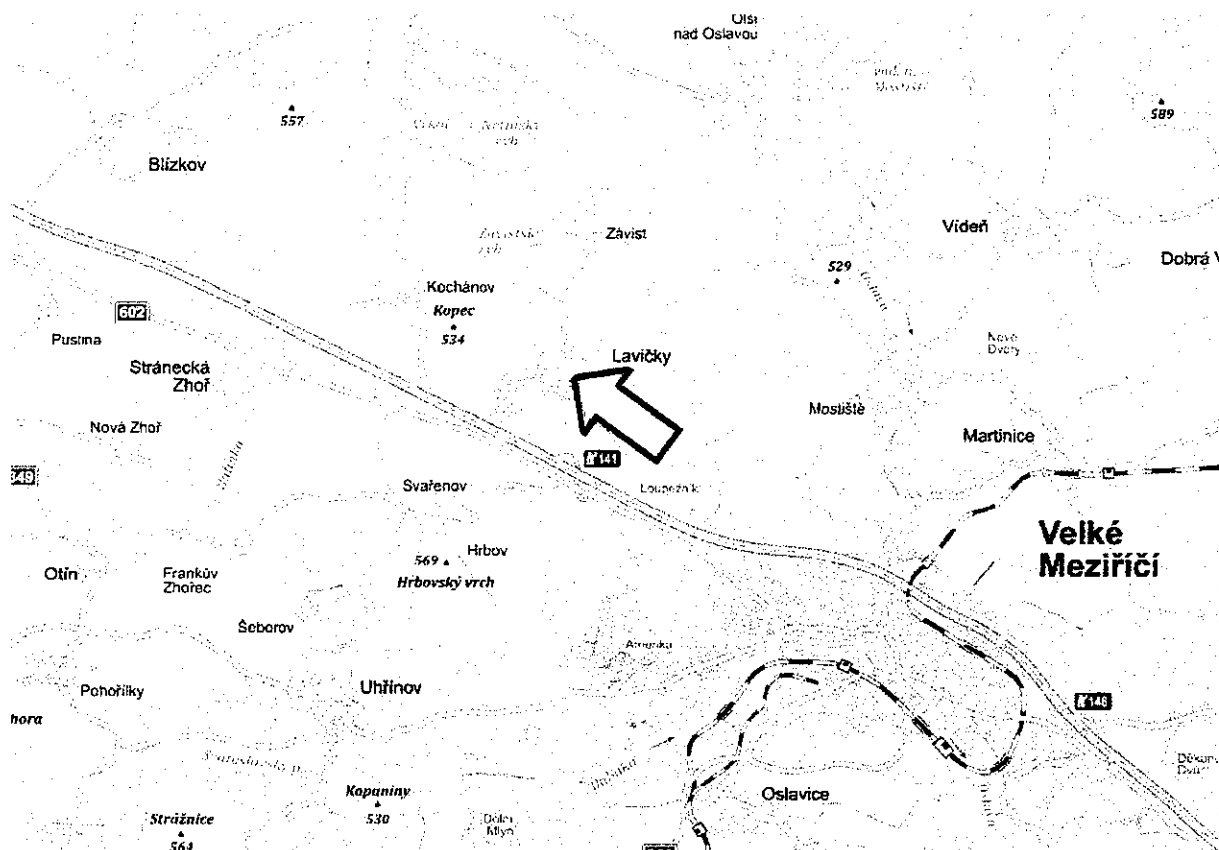
B - Pozemky mimo areál - porovnávací hodnota..... Kč 3. 102.320,--

Celkem (A + B), po zaokrouhleníKč 12.862.000,--

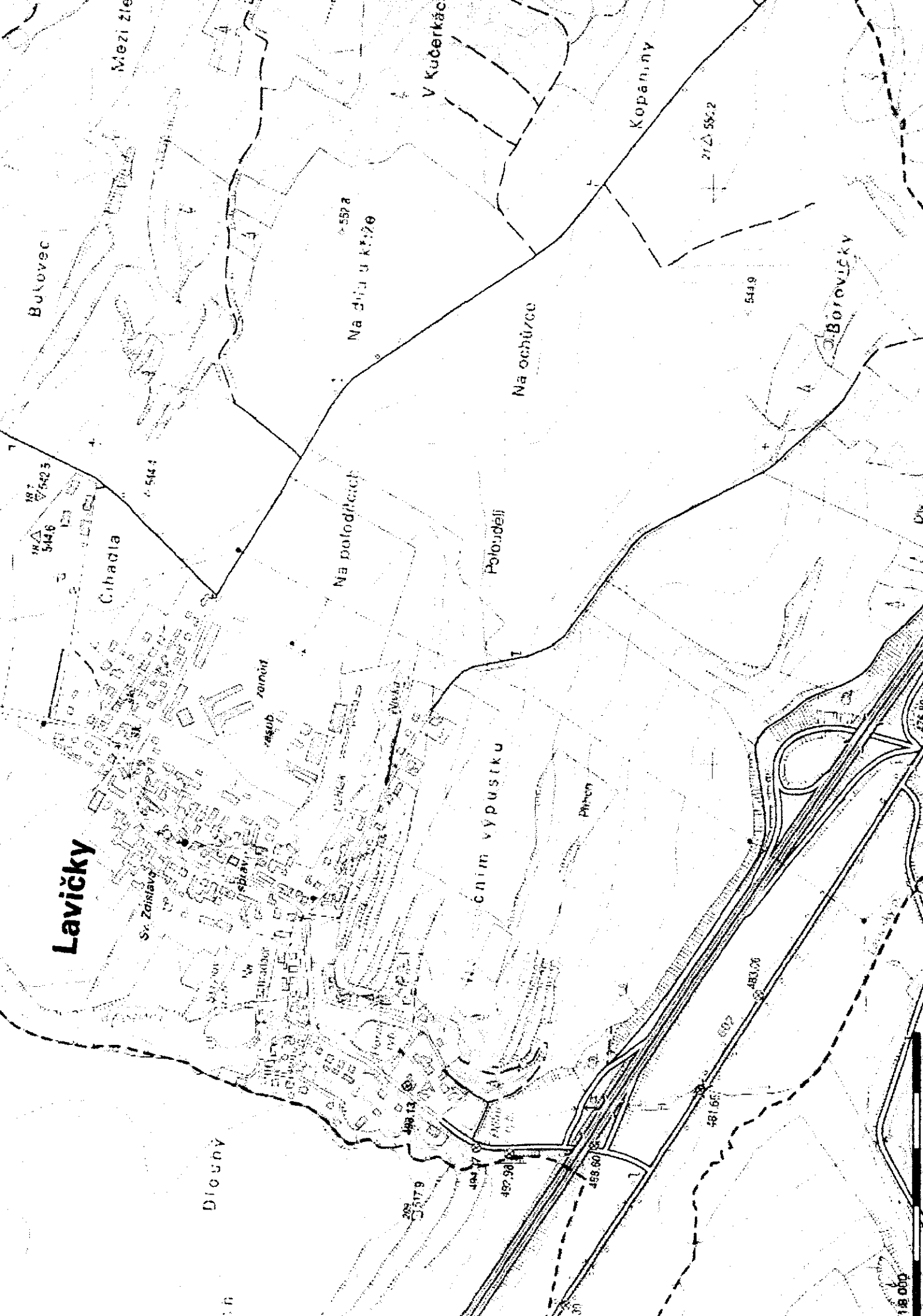
S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené výnosovým způsobem (zemědělský areál) a cenovým porovnáním (pozemky mimo areál), tj. **výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 251, k. ú. Lavičky**, tj. a to staveb a pozemků zemědělského areálu pro odchov prasat, situovaného v jihovýchodní

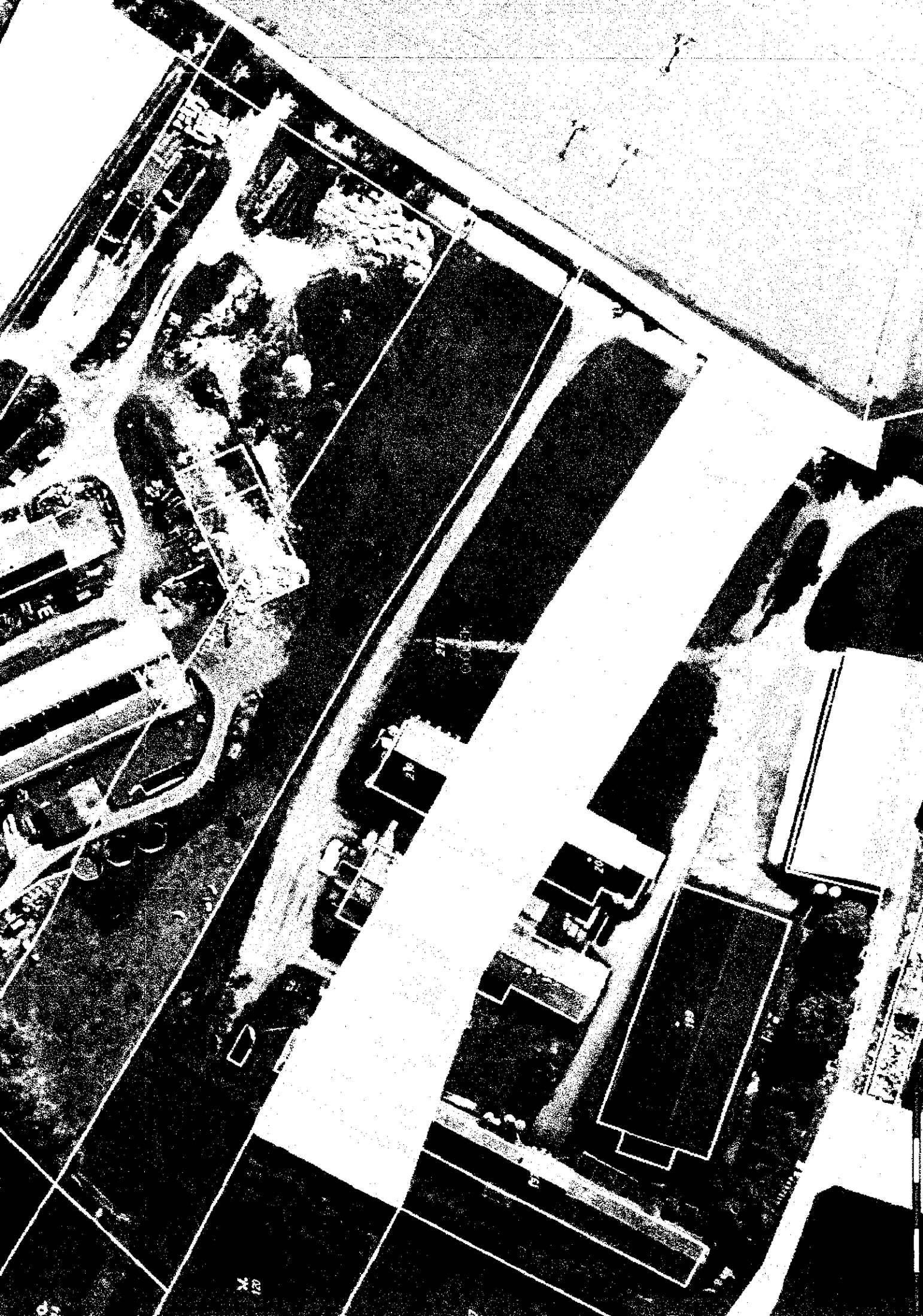
části souvisle zastavěného území obce Lavičky, a dále pozemků pro zemědělské účely (orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha) či pozemků pro možné zastavění, včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 12.862 tis. Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 251, k. ú. Lavičky



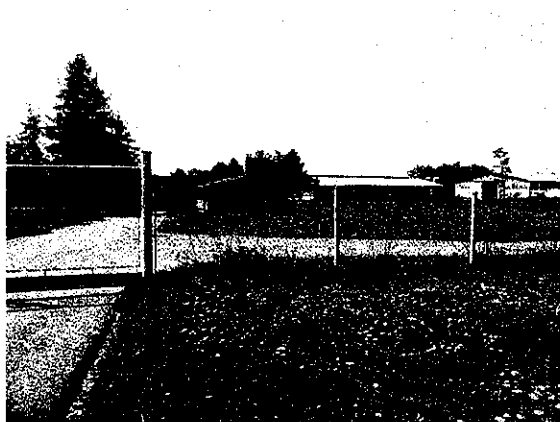
Lavičky





Fotodokumentace – nemovité věci, LV č. 251, k. ú. Lavičky

Pohled na areál z příjezdové komunikace



Objekt zemědělského stavení bez čp./če. - odchovna prasniček



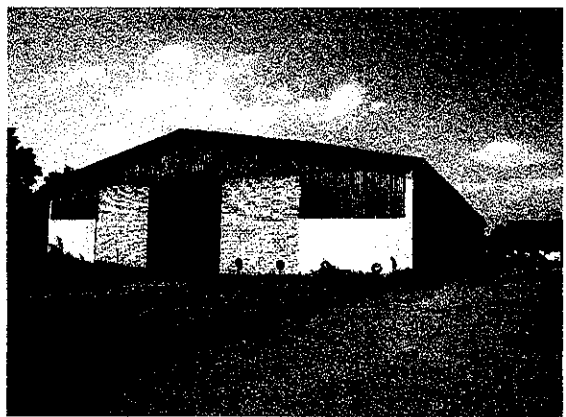
Objekt zemědělského stavení bez čp./če. - porodna



Objekt zemědělského stavení bez čp./če. - kančárna



Objekty zemědělského stavení bez čp./če. - výkrmna a třídírna



Objekty zemědělského stavení bez čp./če. - víceúčelový sklad a sociální zařízení



Příloha č. 7 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Závist u Velkého Meziříčí

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 142, k. ú. Závist u Velkého Meziříčí

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o nemovité věci zapsané na LV č. 142, k. ú. Závist u Velkého Meziříčí, a to pozemky orné půdy a travního porostu, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Pozemky se nachází v nezastavěném území obce Závist, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku.

Pozemek p. č.	Obecný popis a situování
311	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 12.734 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
335	Jedná se o pozemek travního porostu, ZPF, o výměře 7.393 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
354	Jedná se o pozemek travního porostu, ZPF, o výměře 1.644 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 142, k. ú. Závist u Velkého Meziříčí
- Snímek z katastrální mapy
- Územní plán
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kancelářemi (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
311	orná půda	12 734,00	20,00	254 680,00
335	travní porost	7 393,00	20,00	147 860,00
354	travní porost	1 644,00	20,00	32 880,00
Celkem, po zaokrouhlení		21 771,00		435 420,00

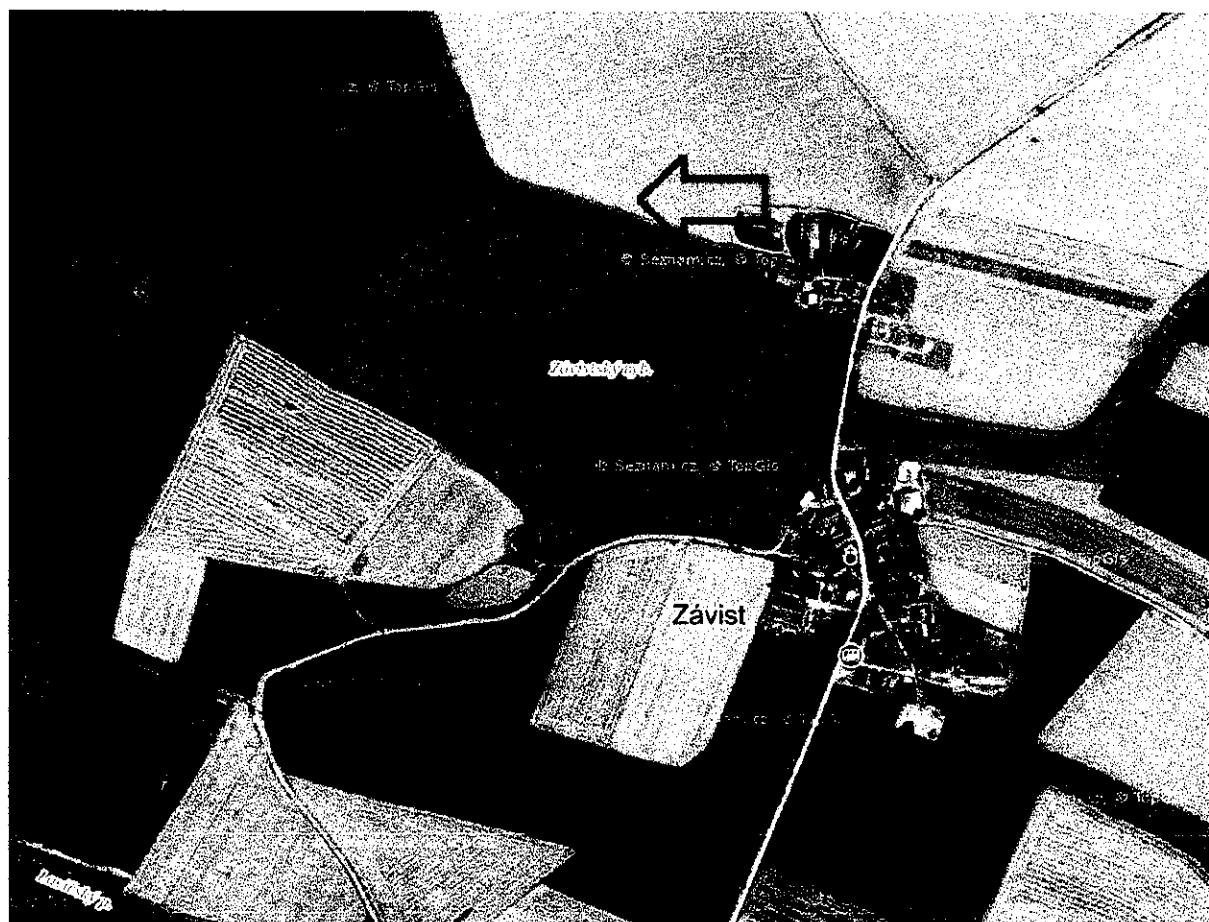
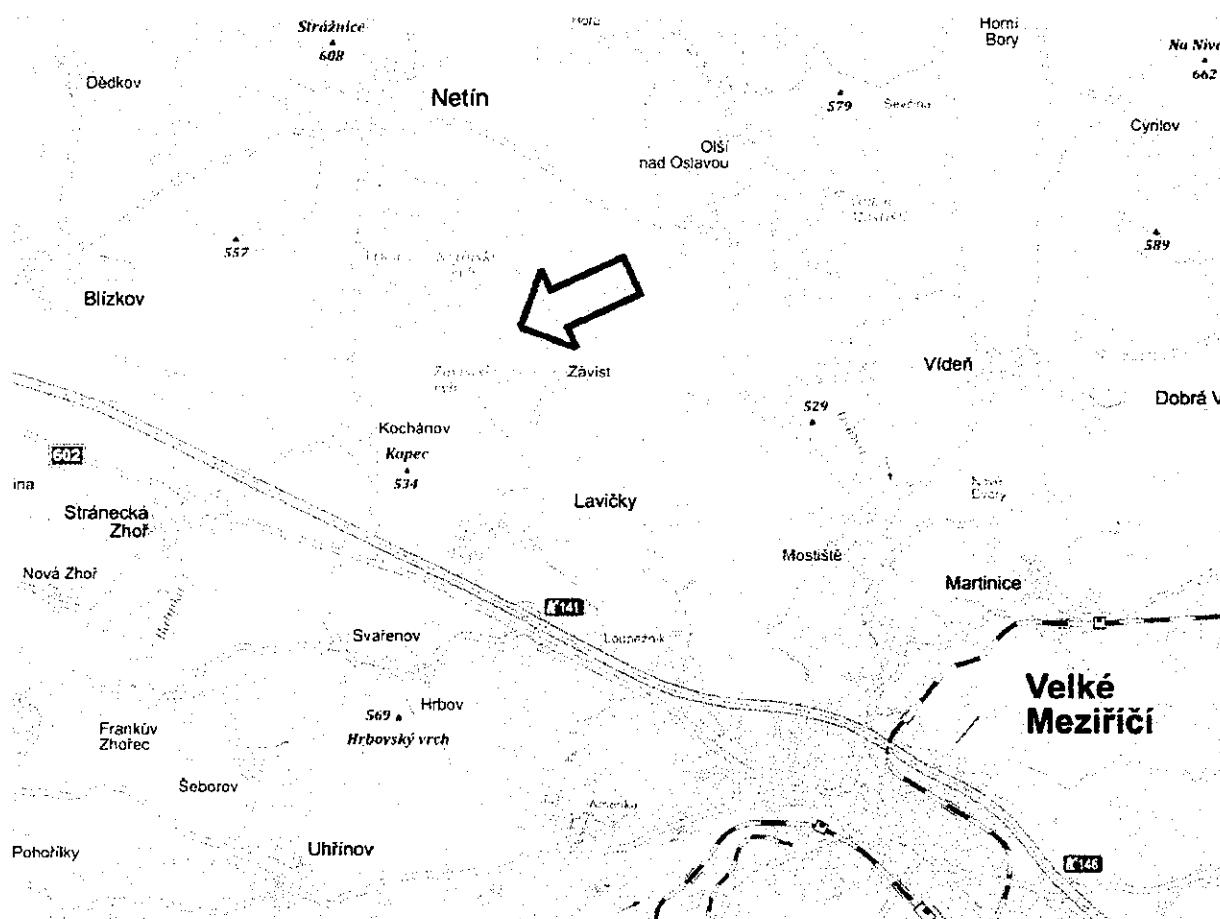
Rekapitulace stanovených hodnot

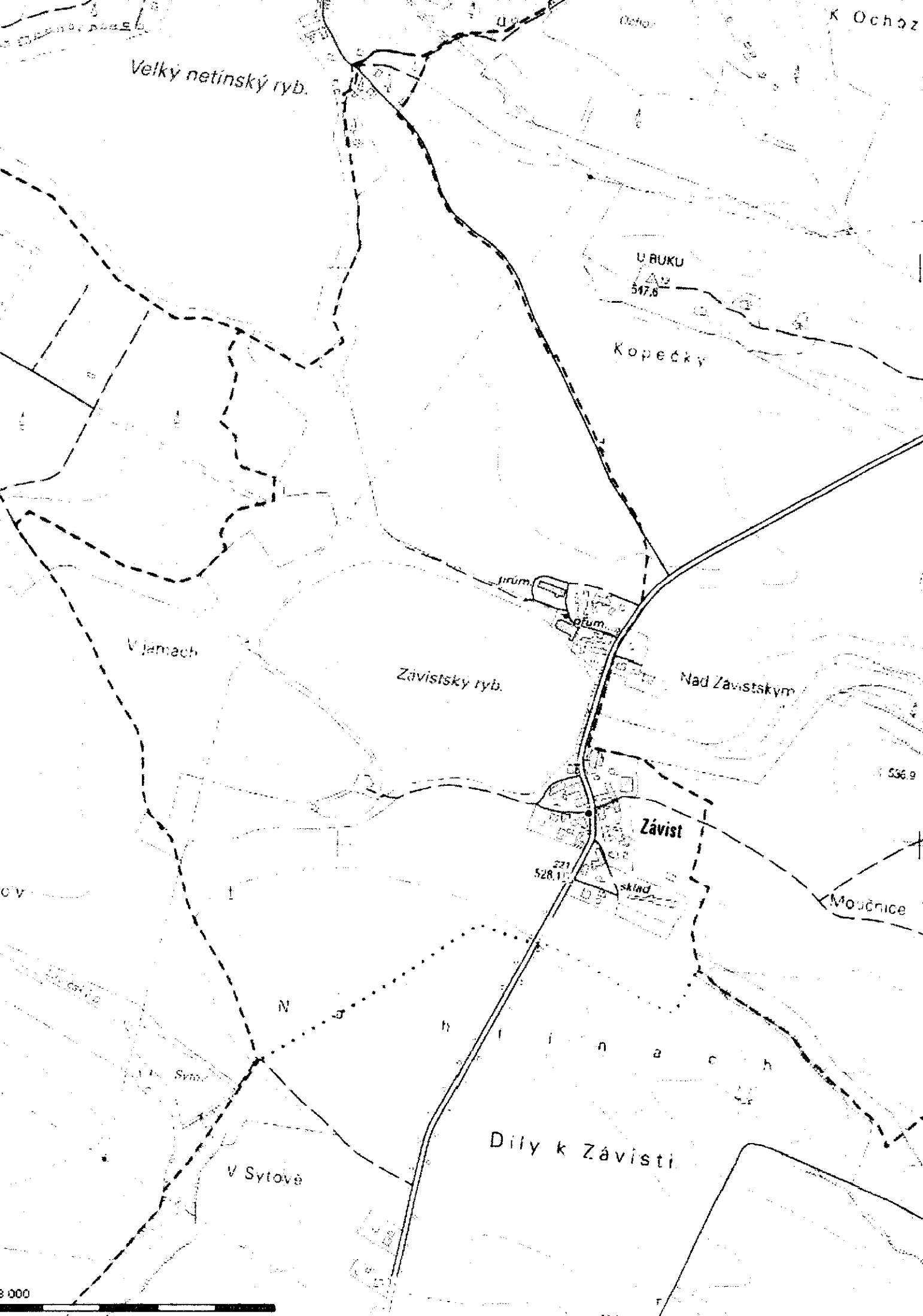
Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 142, k. ú. Závist u Velkého Meziříčí, oceněny následovně:

Porovnávací hodnota Kč 435.420,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 142, k. ú. Závist u Velkého Meziříčí**, tj. pozemků orné půdy a travního porostu, o celkové výměře 21.771 m², včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 435.420 Kč**.

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 142, k. ú. Závist u Velkého Meziříčí





Velký netinský ryb.

U BUKU

547.6

Kopečky

V jamech

Závistký ryb.

Nad Závistským

536.9

Závist

528.1

sklad

Moučnice

N

h

i

i

n

a

c

Sym.

V Sytové

Díly k Závisti

335

354

05020

311

Příloha č. 8 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Netín

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 250, k. ú. Netín

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o nemovité věci zapsané na LV č. 250, k. ú. Netín, a to stavby a pozemky zemědělského areálu, situovaného v severovýchodní části souvisle zastavěného území obce Netín, a dále pozemků užívaných pro zemědělské účely (orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha, vodní plocha), které se nacházejí mimo zemědělský areál, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Situování nemovitých věcí viz orientační mapa a snímek z katastrální mapy, příloha znaleckého posudku. Oceňované nemovité věci jsou rozděleny na dvě části, a to zemědělský areál, a pozemky mimo zemědělský areál.

A - Nemovité věci - zemědělský areál

A.1 Stavby

Název	Obecný popis a situování
Administrativní budova čp. 25 na pozemku st. p. č. 175	Jedná se o podsklepený, dvoupodlažní objekt administrativní budovy, který se nachází v západní části areálu. Nosná konstrukce zděná, střecha plochá s krytinou živičnou, fasáda zateplená, okna plastová, dveře plastové i dřevěné. Vnitřní vybavení standardní., stavba po částečné rekonstrukci, v udržovaném stavu Celkový stavebně technický stav objektu je průměrný.
Zemědělská stavba bez čp./če. (porod. stáj) na pozemku st. p. č. 110	Jedná se o jednopodlažní objekt zemědělské stavby pro ustájení dobytka, který se nachází ve střední části areálu. Nosná konstrukce montovaná ocelová, opláštění plechové, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, vrata ocelová, bez oken. Celkový stavebně technický stav objektu je průměrný.
Zemědělská stavba bez čp./če. (kravín II) na pozemku st. p. č. 131	Jedná se o jednopodlažní objekt kravína se skladovým prostorem, který se nachází v západní části areálu. Nosná konstrukce zděná, střecha sedlová ve dvou výškových úrovních, krytina plechová, fasáda vápenná, dveře a vrata plechová a dřevěná, okna ocelová. Vnitřní vybavení v dobrém stavu. Celkový

Název	Obecný popis a situování
	stavebně technický stav objektu je dobrý.
Zemědělská stavba bez čp./če. (dílňa) na pozemku st. p. č. 132	Jedná se o jednopodlažní objekt dílen, který se nachází v západní části areálu. Nosná konstrukce zděná, fasáda vápenná a břizolitová, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, vrata a dveře ocelová i dřevěná, okna plastová. Celkový stavebně technický stav objektu je průměrný.
Zemědělská stavba bez čp./če. (garáže, kanceláře, dílny) na pozemku st. p. č. 133	Jedná se o jednopodlažní provozně-skladový objekt, který se nachází v západní části areálu. Nosná konstrukce zděná, fasáda vápenná, střecha sedlová ve dvou výškových úrovních s krytinou z pozinkovaného plechu, vrata a dveře dřevěná, okna plastová. Celkový stavebně technický stav objektu je průměrný.
Zemědělská stavba bez čp./če. (sklad ND) na pozemku st. p. č. 134	Jedná se o jednopodlažní provozně-skladový objekt, který se nachází v severní části areálu. Nosná konstrukce zděná, fasáda břizolitová, zčásti oplechováno, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, vrata a dveře dřevěná, zčásti dveře plastové, okna plastová a dřevěná. Celkový stavebně technický stav objektu je průměrný.
Zemědělská stavba bez čp./če. (bramborárna) na pozemku st. p. č. 135	Jedná se o jednopodlažní objekt bývalé bramborárny, který je užíván jako teletník a sklad, objekt se nachází v severovýchodní části areálu. Nosná konstrukce zděná, fasáda vápenná, zčásti oplechováno či polootevřené, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, vrata a dveře plechové, okna ocelová. Celkový stavebně technický stav objektu je průměrný.
Zemědělská stavba bez čp./če. (dojírna, stáj pro březi) na pozemku st. p. č. 136	Jedná se o jednopodlažní, částečně dvoupodlažní, objekt zemědělské stavby pro ustájení dobytka (kravín), který se nachází ve střední části areálu. Nosná konstrukce zděná a montovaná, fasáda vápenná či polootevřené, střecha sedlová v různých výškových úrovních s krytinou z pozinkovaného plechu, vrata ocelová, okna plastová a ocelová. Celkový stavebně technický stav objektu je průměrný.
Zemědělská stavba bez čp./če. (suška,) na pozemcích st. p. č. 137/2 a 138	Jedná se o velkoplošný objekt sušky z montované ocelové konstrukce z plechovým opláštěním, který se nachází ve východní části areálu, střecha sedlová s plechovou krytinou. Celkový stavebně technický stav objektu je dobrý.
Zemědělská stavba bez čp./če. (sklady RV) na pozemku st. p. č. 140/2	Jedná se o jednopodlažní velkoobjemový objekt skladu s plechovým přístřeškem pro uskladnění, který se nachází v jižní části areálu. Nosná konstrukce montovaná ocelová, opláštění plechové nezateplené, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, u přístřešku střecha plochá, vrata plechová, okna ocelová, podlaha z betonové mazaniny. Celkový stavebně technický stav objektu je velmi dobrý (zkolaudováno v roce 2017).
Zemědělská stavba bez čp./če. (seník) na pozemku st. p. č. 182/1	Jedná se o jednopodlažní velkoobjemový objekt seníku, který se nachází ve východní části areálu. Nosná konstrukce montovaná ocelová, opláštění plechové nezateplené, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, vrata plechová, okna ocelová, podlaha z betonové mazaniny. Celkový stavebně technický stav objektu je průměrný.
Zemědělská stavba bez čp./če. (kolna, šrotárna, uskladnění slámy) na pozemku st. p. č. 183/1	Jedná se o jednopodlažní velkoobjemový objekt pro skladování a výrobu šrotu, který se nachází ve východní části areálu. Nosná konstrukce montovaná ocelová se spodní částí z betonových panelů, opláštění plechové nezateplené, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, vrata plechová, okna ocelová, podlaha z betonové mazaniny, instalována technologie na výrobu šrotu. Celkový stavebně technický stav objektu je

Název	Obecný popis a situování
	průměrný.
Jiná stavba bez čp./če. (ČSPHM) na pozemku st. p. č. 190	Jedná se o jednopodlažní objekt čerpací stanice pohonných hmot, který se nachází v severní části areálu. Jedná se o montovanou buňku s plechovým přístřeškem a nádržemi na pohonné hmoty. Stavebně technický stav objektu je průměrný.
Zemědělská stavba bez čp./če. (OMD) na pozemku st. p. č. 255	Jedná se o jednopodlažní objekt pro odchov mladého dobytka, který v novém areálu situovaném severovýchodně od areálu ZD Netín. Nosná konstrukce ocelová se zděným přístavkem provozní části, střecha sedlová s krytinou plechovou, po obvodu instalovány vysouvací stínící rolety, vrata plechová prosklená. Vnitřní vybavení ve výborném stavu. Celkový stavebně technický stav objektu je velmi dobrý (zkolaudováno v roce 2017).
Zemědělská stavba bez čp./če. (teletník) na pozemku st. p. č. 256	Jedná se o jednopodlažní objekt pro odchov mladého dobytka, který v novém areálu situovaném severovýchodně od areálu ZD Netín. Nosná konstrukce ocelová, střecha sedlová s krytinou plechovou, po obvodu instalovány vysouvací stínící rolety, vrata plechová prosklená. Vnitřní vybavení ve výborném stavu. Celkový stavebně technický stav objektu je velmi dobrý (zkolaudováno v roce 2017).
Venkovní úpravy a vedlejší stavby	Jedná se o venkovní úpravy typu přípojek inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení, žumpy, skladovací jímky, betonové hnojiště, apod. Stavebně technický stav venkovních úprav a vedlejších staveb průměrný až velmi dobrý.

A.2 Pozemky

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
st. 137/2	606,00	zastavěná plocha	x
st. 138	245,00	zastavěná plocha	x
st. 140/2	2 682,00	zastavěná plocha	x
st. 182/1	1 141,00	zastavěná plocha	x
st. 183/1	1 161,00	zastavěná plocha	x
st. 198/1	152,00	zastavěná plocha	x
st. 255	1 950,00	zastavěná plocha	x
st. 256	873,00	zastavěná plocha	x
1022/6	931,00	ostatní plocha	zeleň
1022/9	1 702,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
1022/24	116,00	ostatní plocha	jiná plocha
1022/25	29,00	ostatní plocha	zeleň
1022/26	216,00	ostatní plocha	zeleň
1022/27	1 051,00	ostatní plocha	jiná plocha
1323/18	104,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/19	1 480,00	ostatní plocha	manipulační plocha

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
1323/20	362,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/23	594,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/24	5 001,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/25	187,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/26	1 241,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/27	858,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/28	257,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/29	5 377,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/31	5,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/32	569,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/34	83,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/35	444,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/36	268,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/37	1 222,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/38	951,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/39	58,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/40	177,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1323/41	55,00	ostatní plocha	jiná plocha
1323/42	47,00	ostatní plocha	jiná plocha
1330/2	12,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1331/1	471,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1022/7	602,00	ostatní plocha	manipulační plocha
Celkem	33 280,00		

B - Nemovité věci - pozemky mimo areál

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
213/8	170,00	travní porost	x
213/18	49,00	vodní plocha	tok umělý
217	8 930,00	orná půda	x
220	8 408,00	orná půda	x
223	8 200,00	orná půda	x
300	4 230,00	orná půda	x
353/5	79,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
401	137,00	travní porost	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
409/2	91,00	travní porost	x
547/1	11 518,00	orná půda	x
568/3	7 112,00	travní porost	x
575/1	4 093,00	orná půda	x
668	665,00	travní porost	x
669	1 126,00	travní porost	x
670	3 183,00	travní porost	x
719	4 949,00	orná půda	x
761/1	3 064,00	travní porost	x
762	3 892,00	travní porost	x
783	759,00	travní porost	x
784	2 946,00	orná půda	x
823	11 786,00	orná půda	x
870	381,00	travní porost	x
962/1	3 189,00	travní porost	x
971	342,00	orná půda	x
984	529,00	travní porost	x
985	2 550,00	orná půda	x
986	3 464,00	orná půda	x
996	6 384,00	orná půda	x
998	6 837,00	orná půda	x
1022/1	56,00	orná půda	x
1022/2	287,00	orná půda	x
1022/5	2 390,00	orná půda	x
1022/8	14 356,00	orná půda	x
1022/23	605,00	orná půda	x
1040	2 874,00	orná půda	x
1041	313,00	travní porost	x
1051	2 297,00	orná půda	x
1052	245,00	travní porost	x
1132/4	232,00	orná půda	x
1132/9	45,00	orná půda	x
1132/10	2 329,00	orná půda	x
1132/21	274,00	orná půda	x
1132/22	177,00	orná půda	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
1132/25	5 058,00	orná půda	x
1136	3 511,00	orná půda	x
1145	6 045,00	orná půda	x
1156/4	49,00	travní porost	x
1156/18	105,00	travní porost	x
1156/20	11,00	travní porost	x
1156/24	42,00	travní porost	x
1156/34	18,00	travní porost	x
1156/36	610,00	travní porost	x
1156/41	532,00	travní porost	x
1156/42	43,00	travní porost	x
1156/63	1 183,00	travní porost	x
1156/64	198,00	travní porost	x
1156/65	931,00	travní porost	x
1156/66	104,00	travní porost	x
1156/72	472,00	travní porost	x
1156/74	1 073,00	travní porost	x
1161	3 743,00	orná půda	x
1166	4 040,00	orná půda	x
1223	173,00	orná půda	x
1224/1	4 681,00	orná půda	x
1224/2	578,00	orná půda	x
1225	1 403,00	orná půda	x
1234/2	723,00	orná půda	x
1235	1 273,00	orná půda	x
1248	1 899,00	orná půda	x
1249/2	285,00	orná půda	x
1298	3 593,00	orná půda	x
1307	1 734,00	orná půda	x
1319/5	5 863,00	travní porost	x
1319/12	4 272,00	travní porost	x
1319/13	103,00	travní porost	x
1319/19	319,00	travní porost	x
1319/22	2 824,00	travní porost	x
1319/23	47,00	travní porost	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
1319/24	631,00	travní porost	x
1319128	1 388,00	travní porost	x
1319/42	129,00	travní porost	x
1319/50	60,00	travní porost	x
1319/56	49,00	travní porost	x
1319/62	30,00	travní porost	x
1319/79	190,00	travní porost	x
1319/84	101,00	travní porost	x
1319/95	136,00	travní porost	x
1319/96	119,00	travní porost	x
1319/100	187,00	travní porost	x
1361/2	10 814,00	orná půda	x
1368/1	2 977,00	orná půda	x
1377/8	9 693,00	orná půda	x
1397/16	10 837,00	orná půda	x
1397/18	9 695,00	orná půda	x
1397/23	462,00	travní porost	x
1398/10	123,00	vodní plocha	tok umělý
1398/11	1 521,00	travní porost	x
1406/1	3 158,00	travní porost	x
1408/19	179,00	travní porost	x
1408/31	7 156,00	orná půda	x
1408/32	4 723,00	orná půda	x
1408/35	174,00	orná půda	x
1413/1	6 013,00	orná půda	x
1413/3	11 252,00	orná půda	x
1413/15	1 389,00	orná půda	x
1413/24	1 217,00	orná půda	x
1414/2	566,00	travní porost	x
1414/10	538,00	vodní plocha	tok umělý
1414/11	54,00	vodní plocha	tok umělý
1414/12	3,00	vodní plocha	tok umělý
1414/30	805,00	travní porost	x
1440	1 273,00	orná půda	x
1447	155,00	travní porost	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
1454	327,00	orná půda	x
1455	1 133,00	orná půda	x
1457	759,00	travní porost	x
1458	198,00	travní porost	x
1459	273,00	travní porost	x
1460	784,00	travní porost	x
1479	511,00	travní porost	x
1481/10	751,00	travní porost	x
1481/15	1 140,00	travní porost	x
1481/20	3 791,00	travní porost	x
1491	518,00	travní porost	x
1546/2	463,00	vodní plocha	tok umělý
1546/7	93,00	vodní plocha	tok umělý
Celkem	291 619,00		

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 250, k. ú. Netín
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

A - Ocenění výnosovým způsobem - zemědělský areál

Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno výnosovým způsobem, kde ke stanovení hodnoty výnosovou metodou je třeba stanovit příjmy z pronájmu oceňovaných nemovitých věcí, tj. jejich pronajímatelných prostor. Předmětné nemovité věci nebyly k datu ocenění pronajímány, resp. předmětné stavby byly využívány vlastníkem nemovitých věcí k zemědělským účelům (odchovny dobytka, sklady, dílny, výrobní prostory či administrativní prostory). Ke stanovení výnosové hodnoty oceňovaných nemovitých věcí proto stanovím příjmy z nájemného modelově na základě obvyklého, v daném místě dosažitelného, nájemného za pronájem prostor těchto nemovitých věcí. Na základě provedené analýzy realitního trhu v dané či sousední

lokalitě stanovují nájemné za posuzované prostory, a to administrativních prostor ve výši 500 - 1.000 Kč/m²/ročně, u zemědělských staveb ve výši 200 - 500 Kč/m²/ročně, u vedlejších staveb jímek, silážních žlabů či požární nádrže ve výši 30 Kč/m². Jednotkovou cenu za pronájem nezastavěných pozemků v areálu pak ve výši 10 Kč/m²/ročně. Takto stanovené příjmy z pronájmu prostor v oceňovaných objektech dále upravím rizikovým koeficientem ve výši 10 % z celkové výše uvažovaných příjmů, který vyjadřuje riziko nepronajmutí všech prostor ve stavbě či riziko neuhrazení sjednaného nájemného v dohodnutém termínu.

Náklady kalkulované ve výpočtu výnosové hodnoty vycházejí zejména z hodnot nákladů vynakládaných v souvislosti s údržbou a vlastnictvím takových nemovitých věcí (daň z nemovitostí, pojištění, opravy a údržba, správa, amortizace či pronájem zastavěných či okolních pozemků). Stanovují se na základě skutečných výdajů, případně odborným odhadem ve výši obvyklých hodnot. V našem případě stanovím tyto náklady ve výši 35 % z celkových příjmů (nájemného) z oceňovaných nemovitých věcí.

Kapitalizační míra byla stanovena s ohledem na současnou bezrizikovou úrokovou míru státních dluhopisů, odhadovanou výši průměrné hodnoty inflace, všeobecná i specifická rizika spojená s nemovitostí a kapitalizační míru stanovenou pro tento druh staveb vyhláškou č. 457/2017 Sb., tj. nemovité věci pro zemědělství ve výši 7,5 %.

Nájemné ze staveb a pozemků

Název	Užitná plocha, výměra (m ²)	Nájem (Kč/m ² /rok)	Nájemné (Kč/rok)
Admin. budova čp. 25 - st. p. č. 175 (1.PP)	320,00	500,00	160 000,00
Admin. budova čp. 25 (1.NP a 2.NP)	640,00	1 000,00	640 000,00
Porod. stáj - st. p. č. 110	2 500,00	400,00	1 000 000,00
Kravín II - st. p. č. 131	1 316,00	400,00	526 400,00
Dílna - st. p. č. 132	904,00	500,00	452 000,00
Garáže, kanc., dílny - st. p. č. 133	400,00	500,00	200 000,00
Sklad ND - st. p. č. 134	600,00	400,00	240 000,00
Bramborárna - st. p. č. 135	800,00	300,00	240 000,00
Dojírna, stáj pro březí - st. p. č. 136	1 700,00	400,00	680 000,00
Suška - st. p. č. 137/2, 138	500,00	200,00	100 000,00
Sklady RV - st. p. č. 140/2	2 200,00	500,00	1 100 000,00
Seník - st. p. č. 182/1	900,00	400,00	360 000,00
Kolna, sláma, šrotárna - st. p. č. 183/1	1 100,00	400,00	440 000,00
ČSPHM - st. p. č. 190	200	400,00	80 000,00
OMD - st. p. č. 255	700,00	500,00	350 000,00
Teletník - st. p. č. 256	1 600,00	500,00	800 000,00
Vedlejší stavby (síla, silážní žlaby, pož. nádrž)	5 280,00	30,00	158 400,00

Nájemné ze staveb a pozemků

Název	Užitná plocha, výměra (m ²)	Nájem (Kč/m ² /rok)	Nájemné (Kč/rok)
Pozemky ostatní plochy (nezastavěné)	17 729,00	10,00	177 290,00
C e l k e m p o z a k r o u h l e n í			7 704 090,00
Příjmy			
Příjmy			7 704 090,00
Riziko nepronajmutí všech prostor (- 10% ze stanovených příjmů)			- 770 409,00
Upravené příjmy, po zaokrouhlení			6 933 680,00
Výdaje (35 % z nájemného ze staveb a pozemků)			- 2 426 788,00
Čisté výnosy			4 506 892,00
Míra kapitalizace (stavby pro zemědělství)			7,50
Výnosová hodnota			60 091 893,00
Výnosová hodnota, po zaokrouhlení			60 092 000,00

Pozn.: K cenovému porovnání nebylo možné vyhledat adekvátní počet porovnatelných vzorků, a proto v daném případě nebude pro ocenění zemědělského areálu aplikována metoda cenového porovnání.

B - Ocenění cenovým porovnáním - pozemky mimo areál

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláště pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kanceláři (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno

několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky (polní cesty) stanovují ve výši 20 Kč/m². Součástí ocenění jsou dále pozemky p. č. 1022/1, p. č. 1022/2, p. č. 1022/5, p. č. 1022/23 a p. č. 1398/11, které jsou dle územního plánu obce Netín začleněny do navrhovaného území zastavitelné plochy. Jednotkovou cenu daných pozemků, které jsou užívány jako orná půda, ale je zde předpoklad jejich změny účelu užívání (zastavění), stanovují ve výši 100 Kč/m². U pozemků v druhu vodní plocha, tok umělý, pak stanovují jednotkou cenu odhadem ve výši 5 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
213/8	travní porost	170,00	20,00	3 400,00
213/18	vodní plocha	49,00	5,00	245,00
217	orná půda	8 930,00	20,00	178 600,00
220	orná půda	8 408,00	20,00	168 160,00
223	orná půda	8 200,00	20,00	164 000,00
300	orná půda	4 230,00	20,00	84 600,00
353/5	ostatní plocha	79,00	20,00	1 580,00
401	travní porost	137,00	20,00	2 740,00
409/2	travní porost	91,00	20,00	1 820,00
547/1	orná půda	11 518,00	20,00	230 360,00
568/3	travní porost	7 112,00	20,00	142 240,00
575/1	orná půda	4 093,00	20,00	81 860,00
668	travní porost	665,00	20,00	13 300,00
669	travní porost	1 126,00	20,00	22 520,00
670	travní porost	3 183,00	20,00	63 660,00
719	orná půda	4 949,00	20,00	98 980,00
761/1	travní porost	3 064,00	20,00	61 280,00
762	travní porost	3 892,00	20,00	77 840,00
783	travní porost	759,00	20,00	15 180,00
784	orná půda	2 946,00	20,00	58 920,00
823	orná půda	11 786,00	20,00	235 720,00
870	travní porost	381,00	20,00	7 620,00
962/1	travní porost	3 189,00	20,00	63 780,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
971	orná půda	342,00	20,00	6 840,00
984	travní porost	529,00	20,00	10 580,00
985	orná půda	2 550,00	20,00	51 000,00
986	orná půda	3 464,00	20,00	69 280,00
996	orná půda	6 384,00	20,00	127 680,00
998	orná půda	6 837,00	20,00	136 740,00
1022/1	orná půda	56,00	100,00	5 600,00
1022/2	orná půda	287,00	100,00	28 700,00
1022/5	orná půda	2 390,00	100,00	239 000,00
1022/8	orná půda	14 356,00	100,00	1 435 600,00
1022/23	orná půda	605,00	20,00	12 100,00
1040	orná půda	2 874,00	20,00	57 480,00
1041	travní porost	313,00	20,00	6 260,00
1051	orná půda	2 297,00	20,00	45 940,00
1052	travní porost	245,00	20,00	4 900,00
1132/4	orná půda	232,00	20,00	4 640,00
1132/9	orná půda	45,00	20,00	900,00
1132/10	orná půda	2 329,00	20,00	46 580,00
1132/21	orná půda	274,00	20,00	5 480,00
1132/22	orná půda	177,00	20,00	3 540,00
1132/25	orná půda	5 058,00	20,00	101 160,00
1136	orná půda	3 511,00	20,00	70 220,00
1145	orná půda	6 045,00	20,00	120 900,00
1156/4	travní porost	49,00	20,00	980,00
1156/18	travní porost	105,00	20,00	2 100,00
1156/20	travní porost	11,00	20,00	220,00
1156/24	travní porost	42,00	20,00	840,00
1156/34	travní porost	18,00	20,00	360,00
1156/36	travní porost	610,00	20,00	12 200,00
1156/41	travní porost	532,00	20,00	10 640,00
1156/42	travní porost	43,00	20,00	860,00
1156/63	travní porost	1 183,00	20,00	23 660,00
1156/64	travní porost	198,00	20,00	3 960,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
1156/65	travní porost	931,00	20,00	18 620,00
1156/66	travní porost	104,00	20,00	2 080,00
1156/72	travní porost	472,00	20,00	9 440,00
1156/74	travní porost	1 073,00	20,00	21 460,00
1161	orná půda	3 743,00	20,00	74 860,00
1166	orná půda	4 040,00	20,00	80 800,00
1223	orná půda	173,00	20,00	3 460,00
1224/1	orná půda	4 681,00	20,00	93 620,00
1224/2	orná půda	578,00	20,00	11 560,00
1225	orná půda	1 403,00	20,00	28 060,00
1234/2	orná půda	723,00	20,00	14 460,00
1235	orná půda	1 273,00	20,00	25 460,00
1248	orná půda	1 899,00	20,00	37 980,00
1249/2	orná půda	285,00	20,00	5 700,00
1298	orná půda	3 593,00	20,00	71 860,00
1307	orná půda	1 734,00	20,00	34 680,00
1319/5	travní porost	5 863,00	20,00	117 260,00
1319/12	travní porost	4 272,00	20,00	85 440,00
1319/13	travní porost	103,00	20,00	2 060,00
1319/19	travní porost	319,00	20,00	6 380,00
1319/22	travní porost	2 824,00	20,00	56 480,00
1319/23	travní porost	47,00	20,00	940,00
1319/24	travní porost	631,00	20,00	12 620,00
1319128	travní porost	1 388,00	20,00	27 760,00
1319/42	travní porost	129,00	20,00	2 580,00
1319/50	travní porost	60,00	20,00	1 200,00
1319/56	travní porost	49,00	20,00	980,00
1319/62	travní porost	30,00	20,00	600,00
1319/79	travní porost	190,00	20,00	3 800,00
1319/84	travní porost	101,00	20,00	2 020,00
1319/95	travní porost	136,00	20,00	2 720,00
1319/96	travní porost	119,00	20,00	2 380,00
1319/100	travní porost	187,00	20,00	3 740,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
1361/2	orná půda	10 814,00	20,00	216 280,00
1368/1	orná půda	2 977,00	20,00	59 540,00
1377/8	orná půda	9 693,00	20,00	193 860,00
1397/16	orná půda	10 837,00	20,00	216 740,00
1397/18	orná půda	9 695,00	20,00	193 900,00
1397/23	travní porost	462,00	20,00	9 240,00
1398/10	vodní plocha	123,00	5,00	615,00
1398/11	travní porost	1 521,00	100,00	152 100,00
1406/1	travní porost	3 158,00	20,00	63 160,00
1408/19	travní porost	179,00	20,00	3 580,00
1408/31	orná půda	7 156,00	20,00	143 120,00
1408/32	orná půda	4 723,00	20,00	94 460,00
1408/35	orná půda	174,00	20,00	3 480,00
1413/1	orná půda	6 013,00	20,00	120 260,00
1413/3	orná půda	11 252,00	20,00	225 040,00
1413/15	orná půda	1 389,00	20,00	27 780,00
1413/24	orná půda	1 217,00	20,00	24 340,00
1414/2	travní porost	566,00	20,00	11 320,00
1414/10	vodní plocha	538,00	5,00	2 690,00
1414/11	vodní plocha	54,00	5,00	270,00
1414/12	vodní plocha	3,00	5,00	15,00
1414/30	travní porost	805,00	20,00	16 100,00
1440	orná půda	1 273,00	20,00	25 460,00
1447	travní porost	155,00	20,00	3 100,00
1454	orná půda	327,00	20,00	6 540,00
1455	orná půda	1 133,00	20,00	22 660,00
1457	travní porost	759,00	20,00	15 180,00
1458	travní porost	198,00	20,00	3 960,00
1459	travní porost	273,00	20,00	5 460,00
1460	travní porost	784,00	20,00	15 680,00
1479	travní porost	511,00	20,00	10 220,00
1481/10	travní porost	751,00	20,00	15 020,00
1481/15	travní porost	1 140,00	20,00	22 800,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
1481/20	travní porost	3 791,00	20,00	75 820,00
1491	travní porost	518,00	20,00	10 360,00
1546/2	vodní plocha	463,00	5,00	2 315,00
1546/7	vodní plocha	93,00	5,00	465,00
Celkem, po zaokrouhlení		291 619,00		7 301 335,00

Rekapitulace stanovených hodnot

Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 250, k. ú. Netín, oceněny následovně:

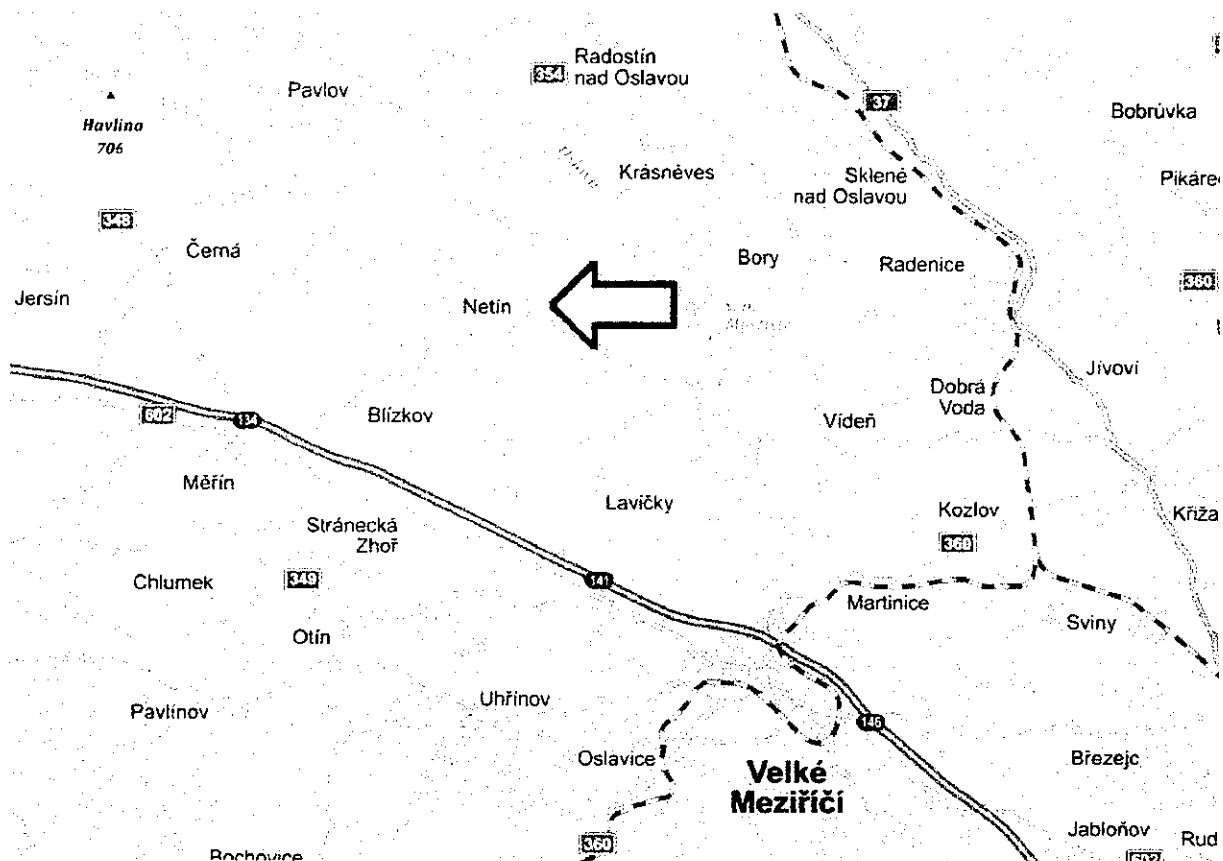
A - Zemědělský areál - výnosová hodnota.....Kč 60.092.000,--

B - Pozemky mimo areál - porovnávací hodnota..... Kč 7.301.335,--

Celkem (A + B), po zaokrouhleníKč 67.393.000,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené výnosovým způsobem (zemědělský areál) a cenovým porovnáním (pozemky mimo areál), tj. **výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 250, k. ú. Netín**, tj. a to staveb a pozemků zemědělského areálu Netín, situovaného v severochozí části souvisle zastavěného území obce Netín, a dále pozemků pro zemědělské účely (orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha, vodní plocha) či pozemků pro možné zastavění, včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 67.393 tis. Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 250, k. ú. Netín



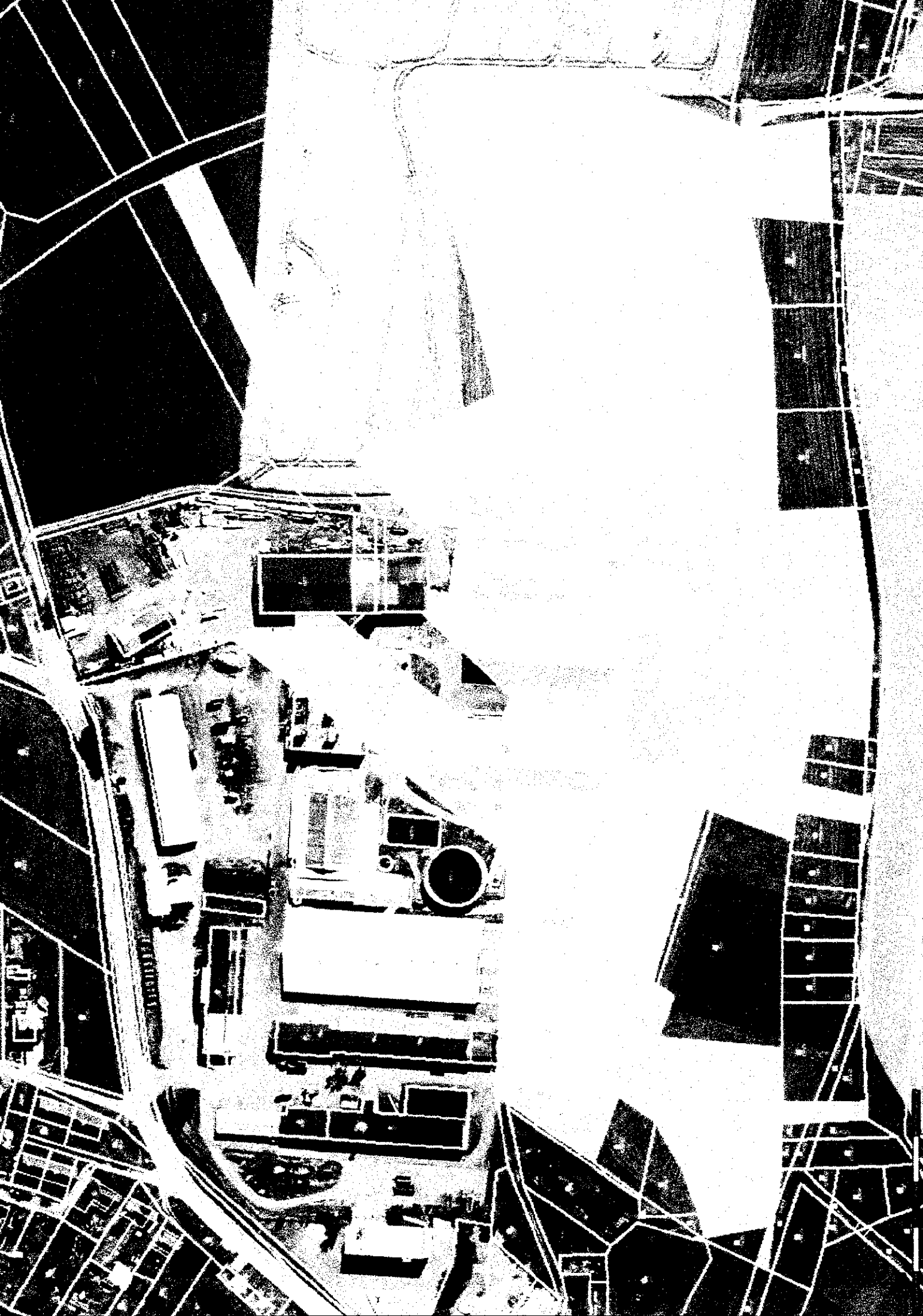


STRÁŽNICE
27.6.84.9

Netin

V. chelná

18 000



Fotodokumentace – nemovité věci, LV č. 250, k. ú. Netín

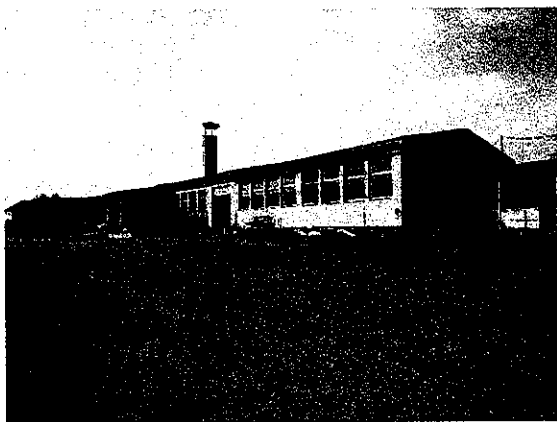
Administrativní budova čp. 25 na st. p. č. 175



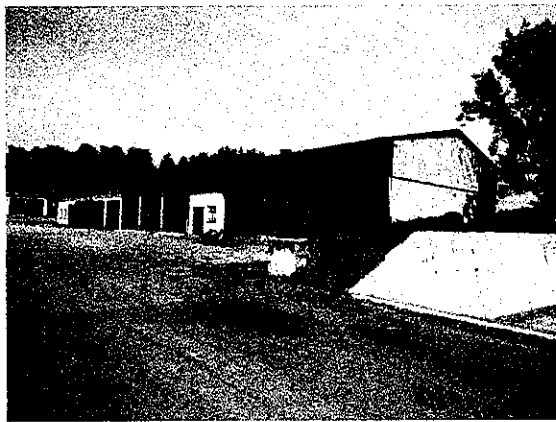
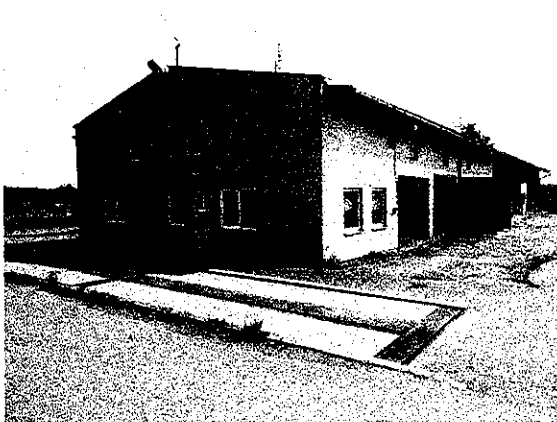
Prod. stáj na st. p. č. 110 a kravín na st. p. č. 131



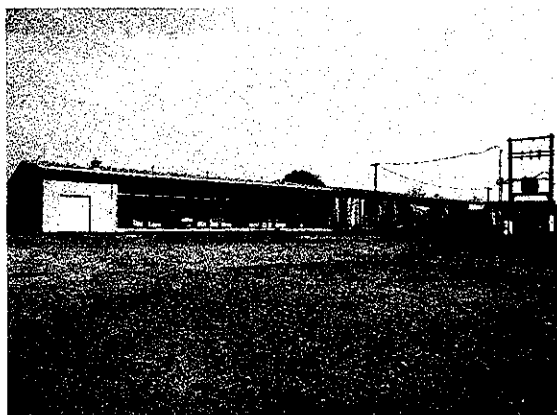
Dílny na st. p. č. 132 a garáže na st. p. č. 133



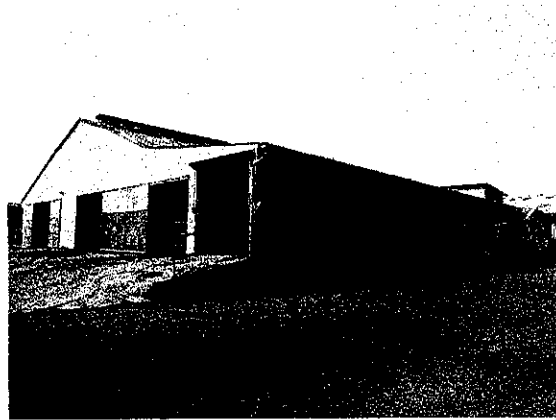
Sklad ND na st. p. č. 134



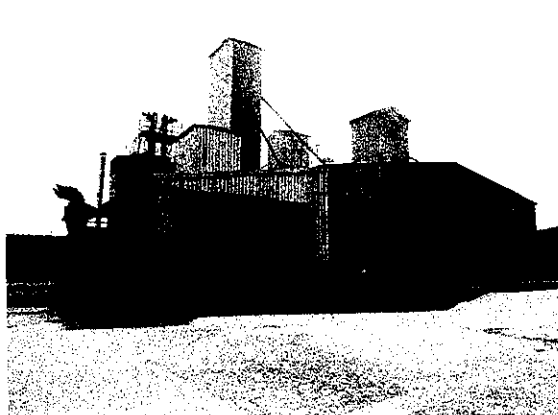
Bramborárna (teletník a sklad) na st. p. č. 135



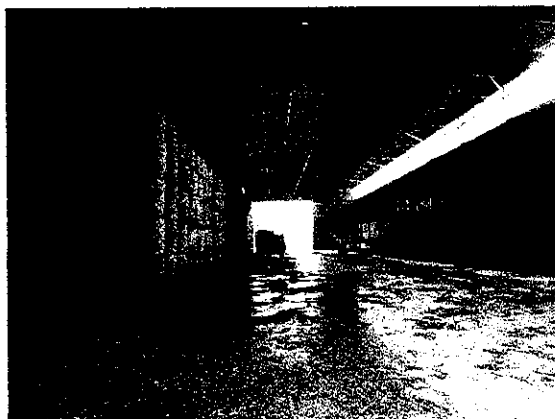
Dojírna, stáj pro březí na st. p. č. 136



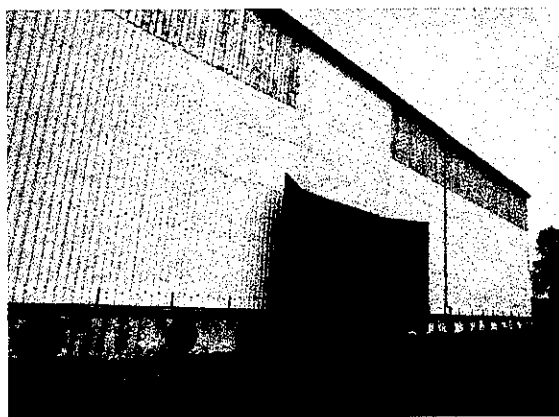
Suška na st. p. č. 137/2, 138



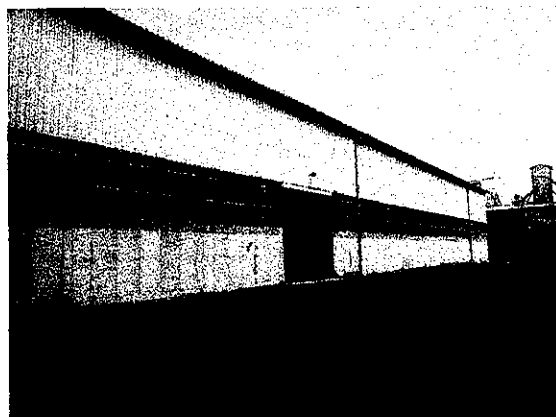
Sklady RV na st. p. č. 140/2



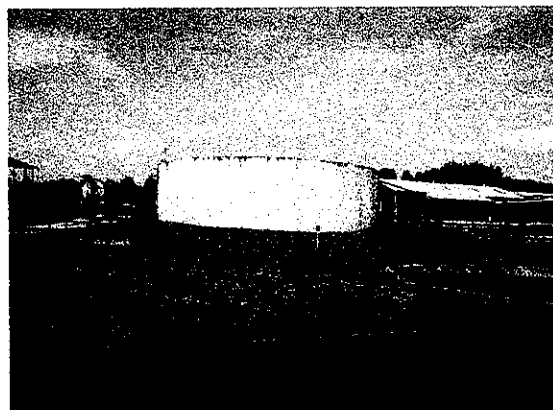
Seník na st. p. č. 182/1



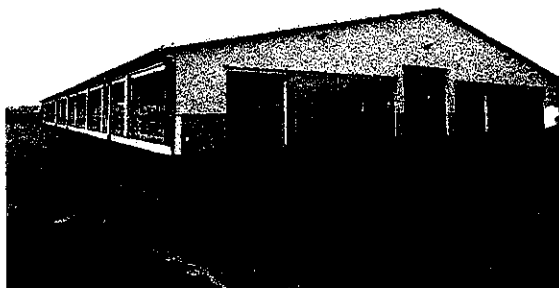
Kolna, sláma, šrotárna na st. p. č. 183/1



ČSPHM na st. p. č. 190 a skladovací jímka na p. č. 1323/4



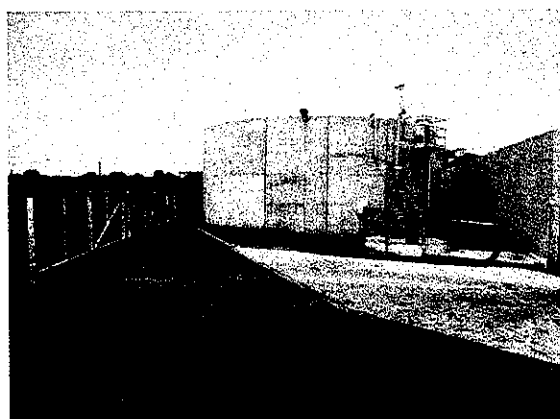
OMD na st. p. č. 255



Teletník na st. p. č. 256



Jímka a hnojiště u OMD a teletníku



Příloha č. 9 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú.Pavlov

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 248, k. ú. Pavlov

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o nemovité věci zapsané na LV č. 248, k. ú. Pavlov, a to pozemky orné půdy a ostatní plochy, neplodné půdy, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Pozemky se nachází jihovýchodně od souvisle zastavěného území obce Pavlov, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku.

Pozemek p. č.	Obecný popis a situování
956	Jedná se o pozemek ostatní plochy, neplodné půdy, o výměře 183 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
957	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 263 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
958	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 2.895 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 248, k. ú. Pavlov
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláště pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kanceláři (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
956	ostatní plocha, neplodná půda	183,00	20,00	3 660,00
957	orná půda	263,00	20,00	5 260,00
958	orná půda	2 895,00	20,00	57 900,00
Celkem, po zaokrouhlení		3 341,00		66 820,00

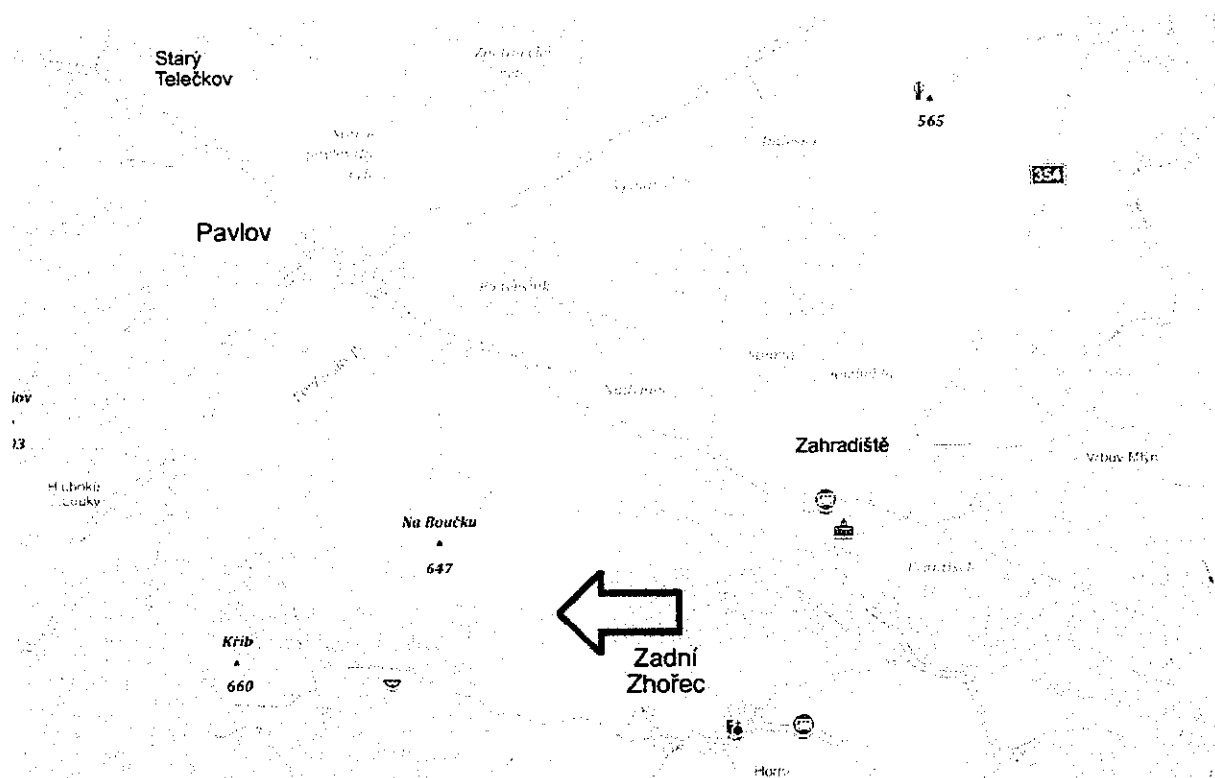
Rekapitulace stanovených hodnot

Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 248, k. ú. Pavlov, oceněny následovně:

Porovnávací hodnota..... Kč 66.820,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 248, k. ú. Pavlov**, tj. pozemků orné půdy a ostatní plochy, neplodné půdy, o celkové výměře 3.341 m², včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 66.820 Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 248, k. ú. Pavlov





958/2

958/16 958/17

978/1

959

991/124

991/126

991/241

955

951

1033/7

1033/10

1033/7

1033/2

1033/6

Příloha č. 10 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Frankův Zhořec (LV 194)

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 194, k. ú. Frankův Zhořec - spol. podíl ve výši 1/3

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 194, k. ú. Frankův Zhořec, a to pozemky orné půdy, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Pozemky se nachází severovýchodně od souvisle zastavěného území obce Frankův Zhořec, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku.

Pozemek p. č.	Obecný popis a situování
184	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 101 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
204/5	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 28.823 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 194, k. ú. Frankův Zhořec
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečnosti, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kanceláři (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
184	orná půda	101,00	20,00	2 020,00
204/5	orná půda	28 823,00	20,00	576 460,00
Celkem		28 924,00		578 480,00
Oceňovaný spoluvlastnický podíl				1/3
Celkem oceňovaný spoluvlastnický podíl, po zaokrouhlení				192 827,00

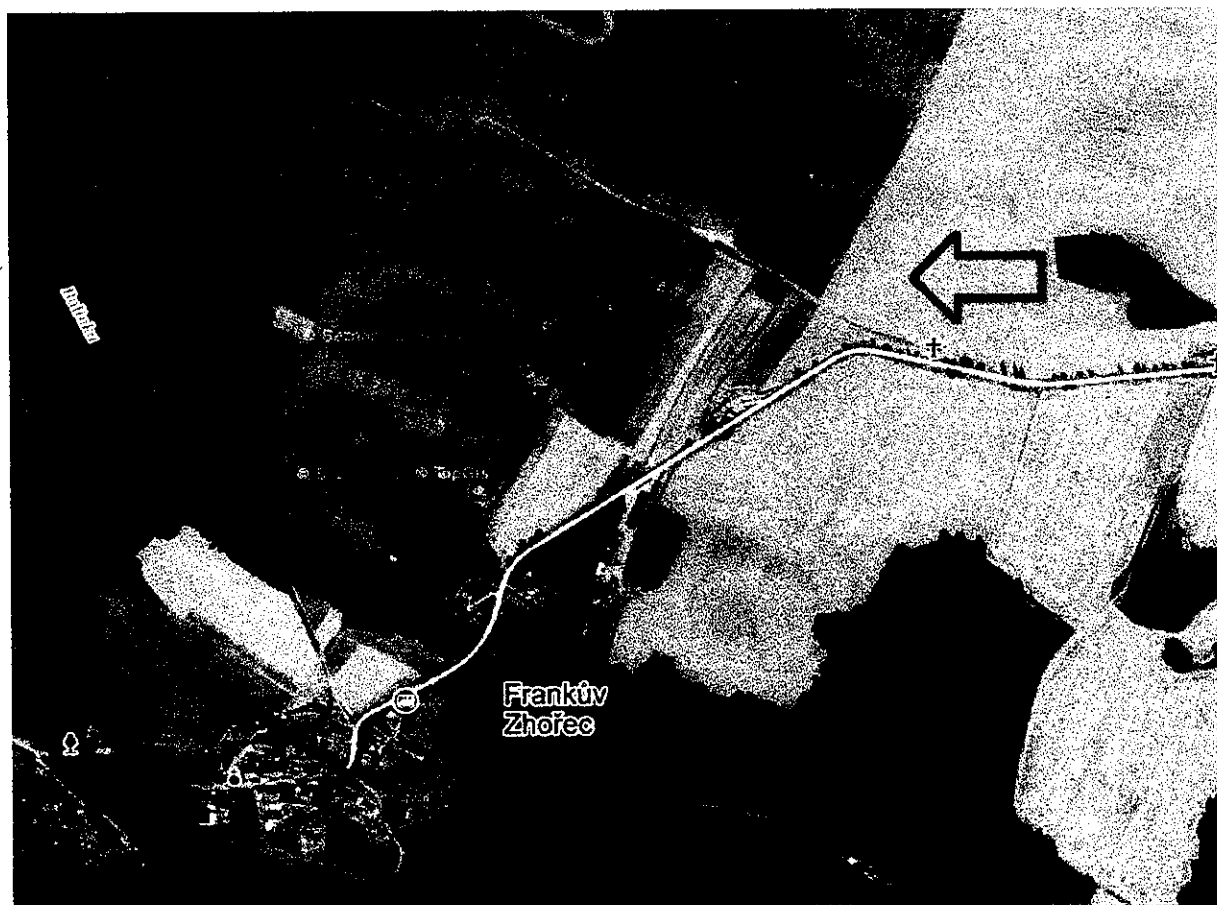
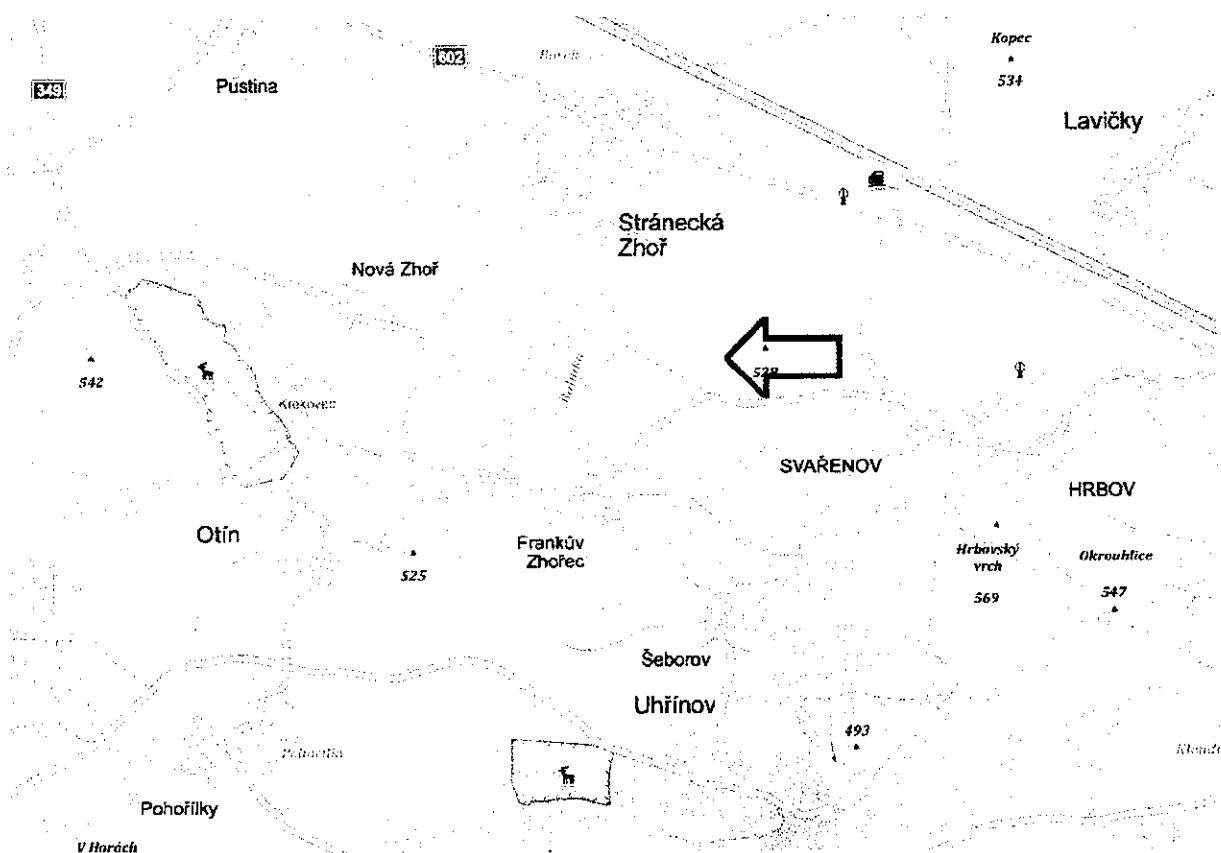
Rekapitulace stanovených hodnot

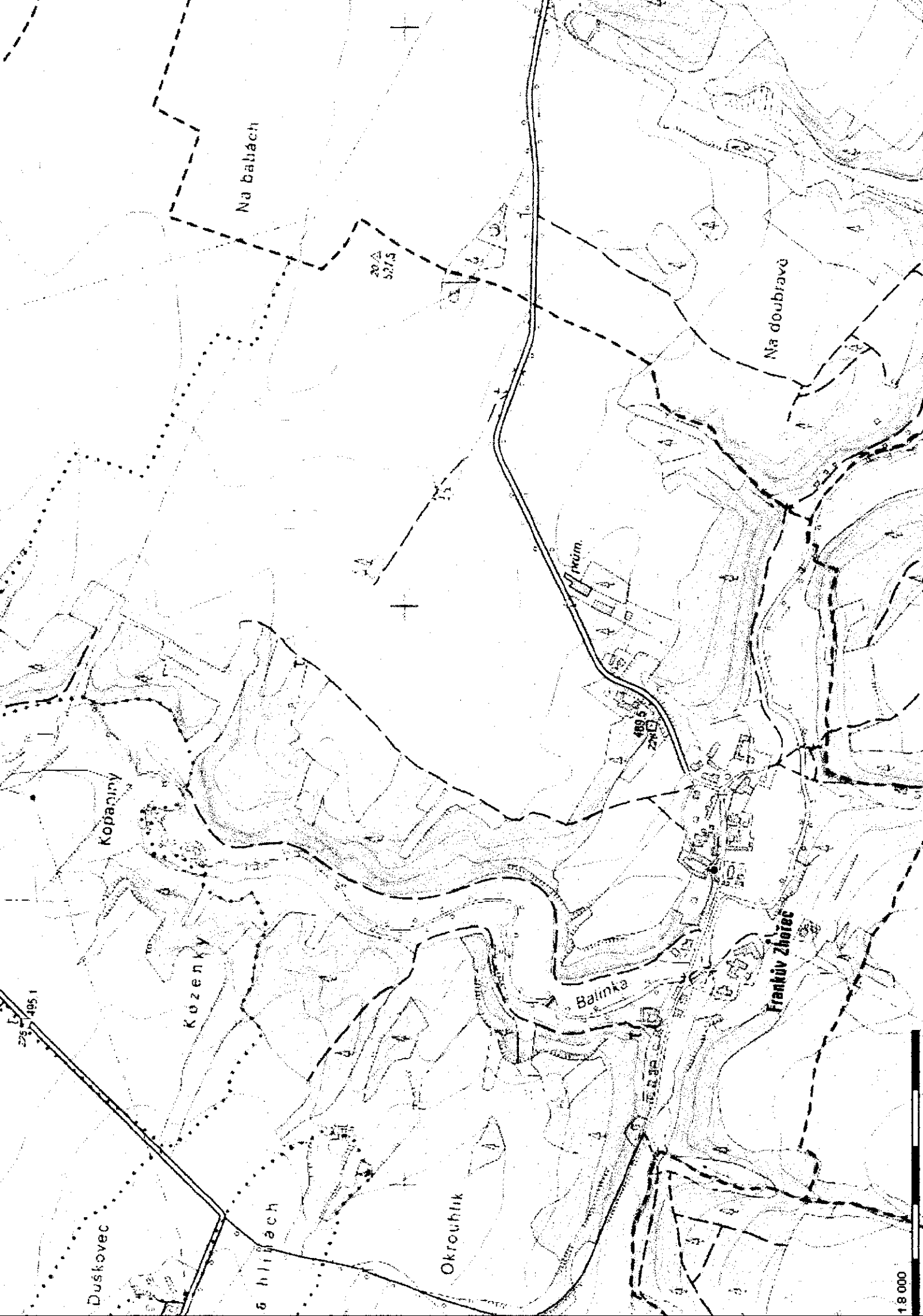
Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 194, k. ú. Frankův Zhořec, oceněny následovně:

Porovnávací hodnotaKč 192.827,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 194, k. ú. Frankův Zhořec**, tj. pozemků orné půdy, o celkové výměře 28.924 m², včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 192.827 Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 194, k. ú. Frankův Zhořec





Na bahách

304
521.5

Na doubravě

Kopaniny

Kozenky

Balinka

Frankiv Zhořec

Okrouhlik

Na hřebci

Duskovec

1.8 000



Příloha č. 11 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Frankův Zhořec (LV 208)

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 208, k. ú. Frankův Zhořec - spol. podíl ve výši 1/2

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 208, k. ú. Frankův Zhořec, a to pozemky orné půdy, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Pozemky se nachází severovýchodně od souvislé zastavěného území obce Frankův Zhořec, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku.

Pozemek p. č.	Obecný popis a situování
118/1	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 2.374 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
119/1	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 144 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
120/1	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 5.489 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 208, k. ú. Frankův Zhořec
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kanceláři (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
118/1	orná půda	2 374,00	20,00	47 480,00
119/1	orná půda	144,00	20,00	2 880,00
120/1	orná půda	5 489,00	20,00	109 780,00
Celkem		8 007,00		160 140,00
Oceňovaný spoluvlastnický podíl				1/2
Celkem oceňovaný spoluvlastnický podíl, po zaokrouhlení				80 070,00

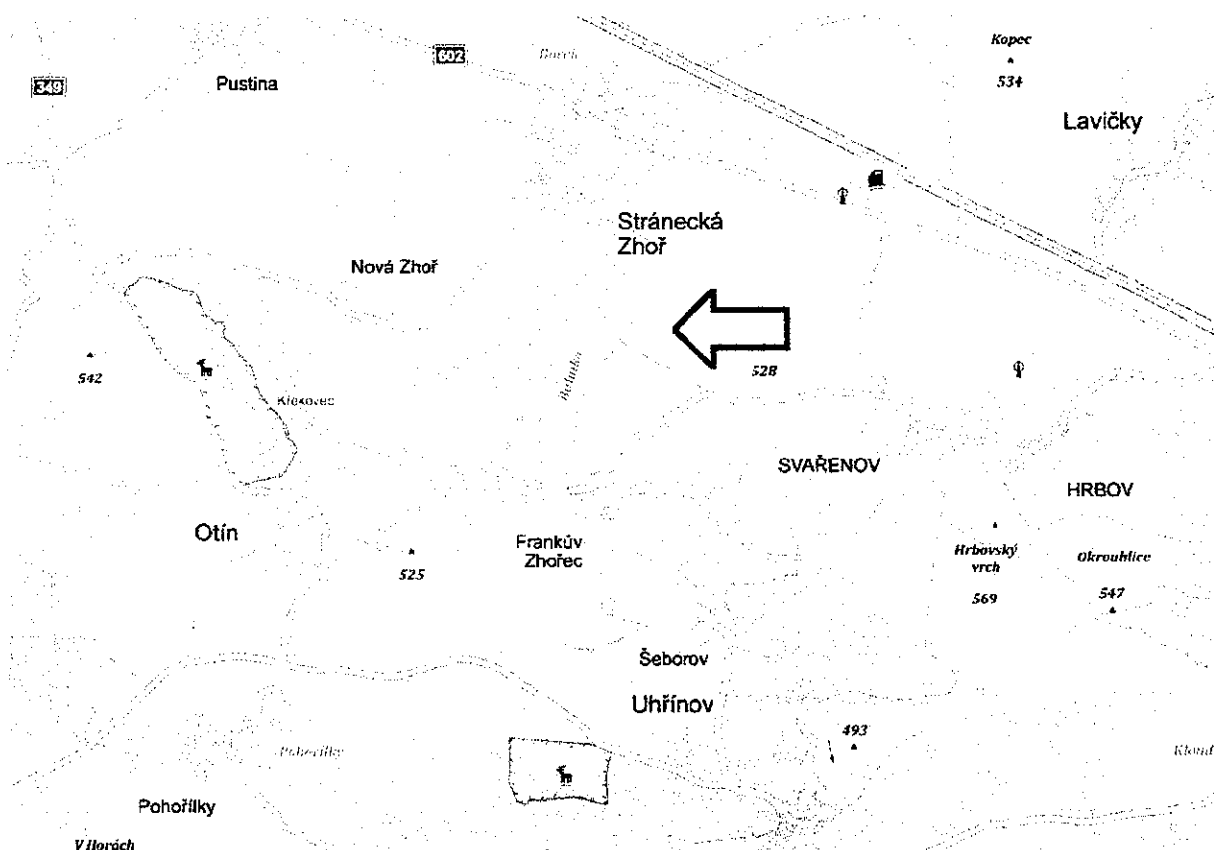
Rekapitulace stanovených hodnot

Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 208, k. ú. Frankův Zhořec, oceněny následovně:

Porovnávací hodnota Kč 80.070,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním , tj. **výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 208, k. ú. Frankův Zhořec**, tj. pozemků orné půdy, o celkové výměře 8.007 m², včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 80.070 Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 208, k. ú. Frankův Zhořec







Příloha č. 12 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Frankův Zhořec (LV 317)

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 317, k. ú. Frankův Zhořec

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 317, k. ú. Frankův Zhořec, a to pozemky orné půdy, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Pozemky se nachází severovýchodně od souvisle zastavěného území obce Frankův Zhořec, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku.

Pozemek p. č.	Obecný popis a situování
202	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 266 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
204/7	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 5.495 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 317, k. ú. Frankův Zhořec
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kancelářemi (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
202	orná půda	266,00	20,00	5 320,00
204/7	orná půda	5 495,00	20,00	109 900,00
Celkem, po zaokrouhlení		5 761,00		115 220,00

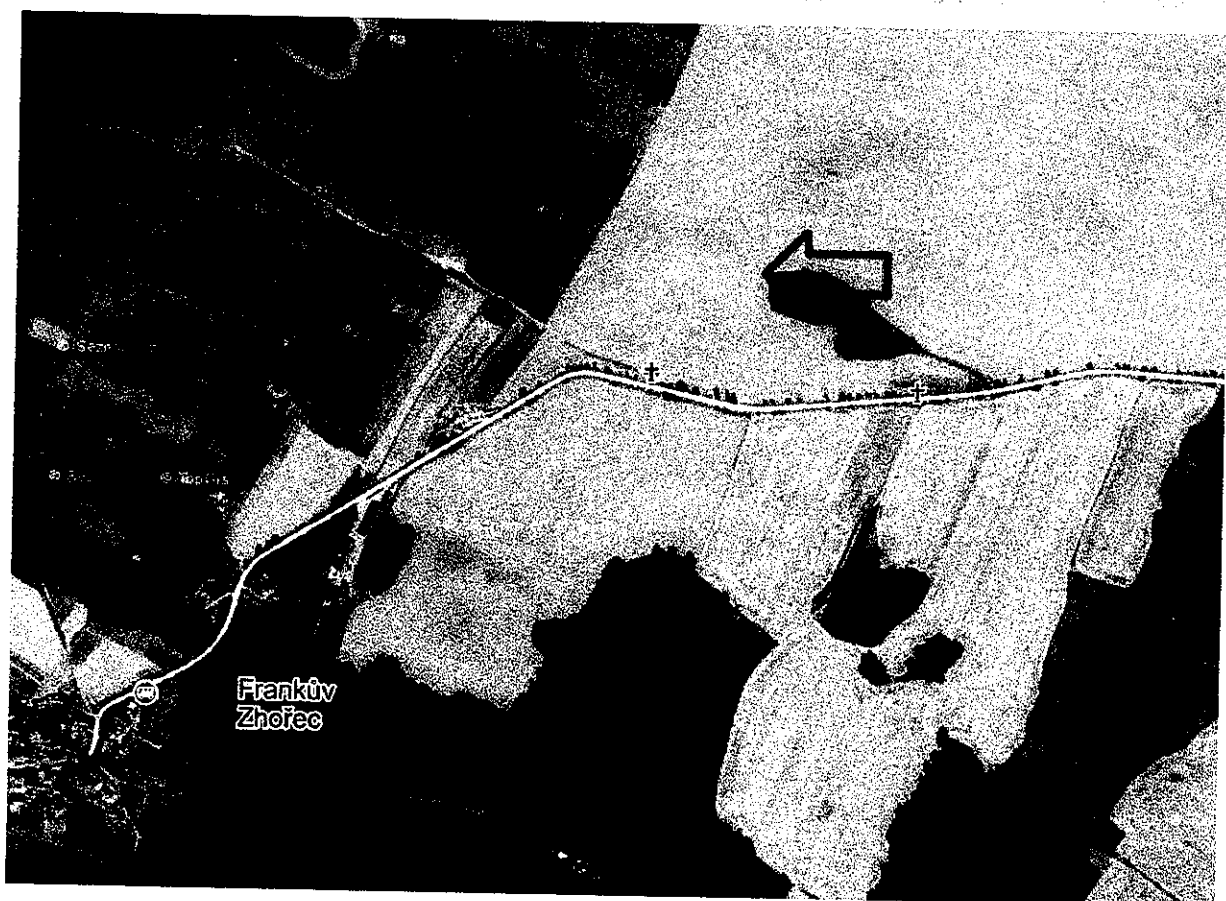
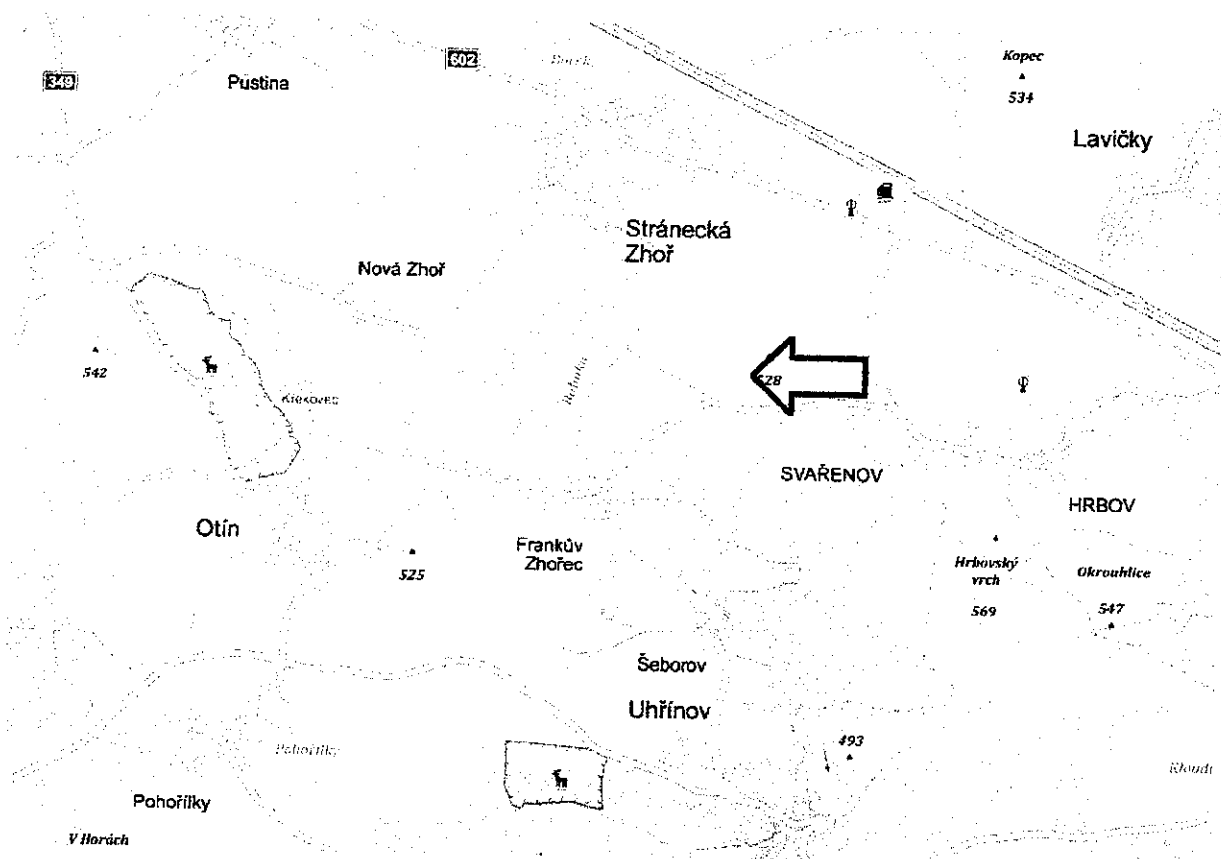
Rekapitulace stanovených hodnot

Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrány nemovité věci zapsané na LV č. 317, k. ú. Frankův Zhořec, oceněny následovně:

Porovnávací hodnotaKč 115.220,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 317, k. ú. Frankův Zhořec**, tj. pozemků orné půdy, o celkové výměře 5.761 m², včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 115.220 Kč**.

Orientační mapa – nemovitě věci, LV č. 317, k. ú. Frankův Zhořec





SVAŘENO

Na babácn

Na doubravě

527.5

podm.

499.3

Koprarny

Kozenky

Balinka

Frankův Zhořec

18 000

0 100 200 300 400 500



Příloha č. 13 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Zadní Zhořec

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 124, k. ú. Zadní Zhořec

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o nemovité věci zapsané na LV č. 124, k. ú. Zadní Zhořec, a to stavby a pozemky zemědělského areálu pro odchov býků, situovaný v jižní části souvisle zastavěného území obce Zadní Zhořec, a dále pozemků pro zemědělské účely (orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha, vodní plocha), které se nacházejí mimo zemědělský areál, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Situování nemovitých věcí viz orientační mapa a snímek z katastrální mapy, příloha znaleckého posudku. Oceňované nemovité věci jsou rozděleny na dvě části, a to na zemědělský areál, a pozemky mimo zemědělský areál.

A - Nemovité věci - zemědělský areál

A.1 Stavby

Název	Obecný popis a situování
Zemědělská stavba bez čp./če. na pozemku st. p. č. 60/2	Jedná se o jednopodlažní objekt původní stavby kravína, který se nachází v jižní části areálu. Nosná konstrukce zděná, střecha sedlová s krytinou z pálených tašek, fasáda vápenná, zčásti opadaná, dveře a vrata dřevěná, okna dřevěná a ocelová. Vnitřní vybavení chybí nebo je v havarijním stavu. Celkový stavebně technický stav objektu je mírně zhoršený.
Zemědělská stavba bez čp./če. na pozemku st. p. č. 61/3	Jedná se o jednopodlažní objekt původní stavby pro ustájení dobytka, který se nachází ve střední části areálu. Nosná konstrukce montovaná ocelová a dřevěná, střecha sedlová s krytinou z osinkocementových vlnitých desek, obvodový plášť dřevěný, vnitřní vybavení chybí nebo je v havarijním stavu. Celkový stavebně technický stav objektu je mírně zhoršený.
Zemědělská stavba bez čp./če. na pozemku st. p. č. 62	Jedná se o jednopodlažní objekt původní stavby kravína, který se nachází v severní části areálu. Nosná konstrukce zděná, střecha sedlová s krytinou z osinkocementových vlnitých desek, fasáda vápenná, zčásti opadaná, dveře a vrata dřevěná, okna dřevěná a ocelová. Vnitřní vybavení chybí nebo

Název

Obecný popis a situování

	je v havarijním stavu. Celkový stavebně technický stav objektu je mírně zhoršený.
Zemědělská stavba bez čp./če. na pozemku st. p. č. 64/2	Jedná se o jednopodlažní objekt původní stavby kravína, který se nachází v jižní části areálu. Nosná konstrukce zděná, střecha sedlová s krytinou z osinkocementových vlnitých desek, fasáda vápenná, zčásti opadaná, dveře a vrata dřevěná, okna dřevěná a ocelová. Vnitřní vybavení chybí nebo je v havarijním stavu. Celkový stavebně technický stav objektu je mírně zhoršený.
Venkovní úpravy a vedlejší stavby	Jedná se o venkovní úpravy typu přípojek inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení, žumpy či vedlejší stavby silážních jam.

A.2 Pozemky

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
st. 60/2	1 001,00	zastavěná plocha a nádvoří	x
st. 61/1	117,00	zastavěná plocha a nádvoří	x
st. 64/2	1 077,00	zastavěná plocha a nádvoří	x
500/3	208,00	ostatní plocha	x
500/8	11,00	ostatní plocha	x
500/9	500,00	ostatní plocha	x
500/12	35,00	ostatní plocha	x
500/13	115,00	orná půda	x
500/14	292,00	orná půda	x
500/15	30,00	orná půda	x
500/16	33,00	ostatní plocha	x
500/17	56,00	ostatní plocha	x
500/18	1 104,00	ostatní plocha	x
500/19	1 052,00	ostatní plocha	manipulační plocha
500/20	630,00	ostatní plocha	manipulační plocha
500/21	9,00	ostatní plocha	manipulační plocha
500/22	1 508,00	ostatní plocha	manipulační plocha
500/23	1 419,00	ostatní plocha	manipulační plocha
500/24	1 369,00	ostatní plocha	manipulační plocha
500/25	96,00	ostatní plocha	manipulační plocha
500/26	24,00	ostatní plocha	manipulační plocha
500/27	91,00	ostatní plocha	manipulační plocha
500/28	55,00	ostatní plocha	manipulační plocha
500/29	1 352,00	ostatní plocha	manipulační plocha
543/7	296,00	travní porost	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
500/3	208,00	ostatní plocha	x
500/8	11,00	ostatní plocha	x
500/9	500,00	ostatní plocha	x
500/12	35,00	ostatní plocha	x
500/13	115,00	orná půda	x
500/14	292,00	orná půda	x
500115	30,00	orná půda	x
Celkem	12 480,00		

B - Nemovité věci - pozemky mimo areál

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
17/1	520,00	ostatní plocha	nepločná půda
99/2	2 402,00	ostatní plocha	nepločná půda
101/1	36 720,00	orná půda	
101/5	3 938,00	orná půda	
101/6	72,00	orná půda	
119/3	263,00	ostatní plocha	
120/5	5 107,00	orná půda	
130/1	252,00	ostatní plocha	
200/2	425,00	travní porost	
230/44	2 705,00	orná půda	
230/45	1 165,00	orná půda	
230/47	5 120,00	orná půda	
230148	1 180,00	orná půda	
230/52	2 205,00	orná půda	
230/53	935,00	orná půda	
230/54	496,00	orná půda	
230/55	2 385,00	orná půda	
230/57	2 942,00	orná půda	
230/78	2 076,00	orná půda	
230/80	3 733,00	orná půda	
230/85	1 425,00	orná půda	
230/99	9 040,00	orná půda	

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
262	1 179,00	ostatní plocha	
263	381,00	ostatní plocha	
275/8	6 560,00	orná půda	
283/1	72,00	ostatní plocha	
283/2	72,00	ostatní plocha	
361/3	3 582,00	orná půda	
361/6	7 650,00	orná půda	
405/6	119,00	travní porost	
405/7	165,00	travní porost	
405/8	870,00	travní porost	
405/11	874,00	travní porost	
476119	1 802,00	orná půda	
476/28	1 583,00	orná půda	
492/1	4 499,00	travní porost	
492/11	185,00	travní porost	
492/20	53,00	ostatní plocha	
492/25	7,00	travní porost	
495/4	579,00	ostatní plocha	
516/8	4 433,00	travní porost	
520/10	1 752,00	travní porost	
543/6	736,00	travní porost	
543/17	2 312,00	travní porost	
543/22	2 403,00	travní porost	
543125	4 188,00	travní porost	
637	1 681,00	vodní plocha	zamokřená plocha
638/34	6 950,00	travní porost	
638137	8 481,00	travní porost	
638138	360,00	travní porost	
638/39	3 633,00	travní porost	
660/1	1 104,00	orná půda	
66014	4 571,00	orná půda	
660/5	4 075,00	orná půda	
678/2	4 820,00	orná půda	
684/3	154,00	travní porost	
693/5	3 913,00	orná půda	

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
699/1	568,00	ostatní plocha	ostat. komunikace
699/3	33,00	ostatní plocha	ostat. komunikace
706/2	1 532,00	travní porost	
706/3	518,00	travní porost	
706/8	1 054,00	travní porost	
1022/6	68,00	travní porost	
1033/21	151,00	orná půda	
1033/25	4 762,00	orná půda	
1037/30	308,00	orná půda	
1037/34	489,00	orná půda	
1037/35	4 992,00	orná půda	
1105/9	279,00	ostatní plocha	ostat. komunikace
Celkem	185 658,00		

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 124, k. ú. Zadní Zhořec
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

A - Ocenění výnosovým způsobem - zemědělský areál

Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno výnosovým způsobem, kde ke stanovení hodnoty výnosovou metodou je třeba stanovit příjmy z pronájmu oceňovaných nemovitých věcí, tj. jejich pronajímatelných prostor. Předmětné nemovité věci nebyly k datu ocenění pronajímány, resp. jejich stav z převážné části neumožňoval jejich pronájem. Ke stanovení výnosové hodnoty oceňovaných nemovitých věcí proto stanovím příjmy z nájemného modelově na základě obvyklého, v daném místě dosažitelného, nájemného za pronájem prostor těchto nemovitých věcí. Na základě provedené analýzy realitního trhu v dané či sousední lokalitě stanovuji nájemné za posuzované prostory v zemědělských stavbách (odchovny dobytka, sklady) ve výši 200 Kč/m²/ročně. Jednotkovou cenu úložných prostor v silážních jámách na částku ve

výši 30Kč/m²/ročně, a jednotkovou cenu za pronájem nezastavěných pozemků v areálu pak ve výši 10 Kč/m²/ročně. Takto stanovené příjmy z pronájmu prostor v oceňovaných objektech dále upravím rizikovým koeficientem ve výši 20 % z celkové výše uvažovaných příjmů, který vyjadřuje riziko nepronajmutí všech prostor ve stavbě či riziko neuhrazení sjednaného nájemného v dohodnutém termínu.

Náklady kalkulované ve výpočtu výnosové hodnoty vycházejí zejména z hodnot nákladů vynakládaných v souvislosti s údržbou a vlastnictvím takových nemovitých věcí (daň z nemovitostí, pojištění, opravy a údržba, správa, amortizace či pronájem zastavěných či okolních pozemků). Stanovují se na základě skutečných výdajů, případně odborným odhadem ve výši obvyklých hodnot. V našem případě stanovím tyto náklady ve výši 40 % z celkových příjmů (nájemného) z oceňovaných nemovitých věcí.

Kapitalizační míra byla stanovena s ohledem na současnou bezrizikovou úrokovou míru státních dluhopisů, odhadovanou výši průměrné hodnoty inflace, všeobecná i specifická rizika spojená s nemovitostí a kapitalizační míru stanovenou pro tento druh staveb vyhláškou č. 457/2017 Sb., tj. nemovité věci pro zemědělství ve výši 7,5 %. Od výsledné výnosové hodnoty bude v závěru odečtena finanční investice do předpokládané rekonstrukce staveb z důvodu uvedení prostor do pronajímatelného stavu, a to ve výši Kč 2.500.000,-- (odhad).

Nájemné ze staveb a pozemků

Název	Užitná plocha, výměra (m ²)	Nájem (Kč/m ² /rok)	Nájemné (Kč/rok)
Zemědělský objekt na st. p. č. 60/2	801,00	200,00	160 200,00
Zemědělský objekt na st. p. č. 61/3	522,00	200,00	104 400,00
Zemědělský objekt na st. p. č. 62	636,00	200,00	127 200,00
Zemědělský objekt na st. p. č. 64/2	864,00	200,00	172 800,00
Silážní jámy (2x)	1 800,00	30,00	54 000,00
Pozemky ostatní plochy (nezastavěné)	10 285,00	10,00	102 850,00
C e l k e m p o z a k r o u h l e n í			721 450,00

Příjmy

Příjmy	721 450,00
Riziko nepronajmutí všech prostor (- 20% ze stanovených příjmů)	- 144 290,00
Upravené příjmy, po zaokrouhlení	577 160,00
Výdaje (40 % z nájemného ze staveb a pozemků)	- 230 864,00
Čisté výnosy	346 296,00
Míra kapitalizace (stavby pro skladování)	7,50
Výnosová hodnota	4 617 280,00
Náklady na rekonstrukci staveb (odhad)	- 2 500 000,00
Výnosová hodnota, po zaokrouhlení	2 117 000,00

Pozn.: K cenovému porovnání nebylo možné vyhledat adekvátní počet porovnatelných vzorků, a proto v daném případě nebude pro ocenění zemědělského areálu aplikována metoda cenového porovnání.

B - Ocenění cenovým porovnáním - pozemky mimo areál

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kanceláři (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky (polní cesty) stanovují ve výši 20 Kč/m². U nevyužitelných pozemků (vodní plocha, mokřina) pak stanovují jednotkovou cenu ve výši 5 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
17/1	ostatní plocha	520,00	20,00	10 400,00
99/2	ostatní plocha	2 402,00	20,00	48 040,00
101/1	orná půda	36 720,00	20,00	734 400,00
101/5	orná půda	3 938,00	20,00	78 760,00
101/6	orná půda	72,00	20,00	1 440,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
119/3	ostatní plocha	263,00	20,00	5 260,00
120/5	orná půda	5 107,00	20,00	102 140,00
130/1	ostatní plocha	252,00	20,00	5 040,00
200/2	travní porost	425,00	20,00	8 500,00
230/44	orná půda	2 705,00	20,00	54 100,00
230/45	orná půda	1 165,00	20,00	23 300,00
230/47	orná půda	5 120,00	20,00	102 400,00
230148	orná půda	1 180,00	20,00	23 600,00
230/52	orná půda	2 205,00	20,00	44 100,00
230/53	orná půda	935,00	20,00	18 700,00
230/54	orná půda	496,00	20,00	9 920,00
230/55	orná půda	2 385,00	20,00	47 700,00
230/57	orná půda	2 942,00	20,00	58 840,00
230/78	orná půda	2 076,00	20,00	41 520,00
230/80	orná půda	3 733,00	20,00	74 660,00
230/85	orná půda	1 425,00	20,00	28 500,00
230/99	orná půda	9 040,00	20,00	180 800,00
262	ostatní plocha	1 179,00	20,00	23 580,00
263	ostatní plocha	381,00	20,00	7 620,00
275/8	orná půda	6 560,00	20,00	131 200,00
283/1	ostatní plocha	72,00	20,00	1 440,00
283/2	ostatní plocha	72,00	20,00	1 440,00
361/3	orná půda	3 582,00	20,00	71 640,00
361/6	orná půda	7 650,00	20,00	153 000,00
405/6	travní porost	119,00	20,00	2 380,00
405/7	travní porost	165,00	20,00	3 300,00
405/8	travní porost	870,00	20,00	17 400,00
405/11	travní porost	874,00	20,00	17 480,00
476119	orná půda	1 802,00	20,00	36 040,00
476/28	orná půda	1 583,00	20,00	31 660,00
492/1	travní porost	4 499,00	20,00	89 980,00
492/11	travní porost	185,00	20,00	3 700,00
492/20	ostatní plocha	53,00	20,00	1 060,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
492/25	travní porost	7,00	20,00	140,00
495/4	ostatní plocha	579,00	20,00	11 580,00
516/8	travní porost	4 433,00	20,00	88 660,00
520/10	travní porost	1 752,00	20,00	35 040,00
543/6	travní porost	736,00	20,00	14 720,00
543/17	travní porost	2 312,00	20,00	46 240,00
543/22	travní porost	2 403,00	20,00	48 060,00
543125	travní porost	4 188,00	20,00	83 760,00
637	vodní plocha	1 681,00	20,00	8 405,00
638/34	travní porost	6 950,00	20,00	139 000,00
638137	travní porost	8 481,00	20,00	169 620,00
638138	travní porost	360,00	20,00	7 200,00
638/39	travní porost	3 633,00	20,00	72 660,00
660/1	orná půda	1 104,00	20,00	22 080,00
66014	orná půda	4 571,00	20,00	91 420,00
660/5	orná půda	4 075,00	20,00	81 500,00
678/2	orná půda	4 820,00	20,00	96 400,00
684/3	travní porost	154,00	20,00	3 080,00
693/5	orná půda	3 913,00	20,00	78 260,00
699/1	ostatní plocha	568,00	20,00	11 360,00
699/3	ostatní plocha	33,00	20,00	660,00
706/2	travní porost	1 532,00	20,00	30 640,00
706/3	travní porost	518,00	20,00	10 360,00
706/8	travní porost	1 054,00	20,00	21 080,00
1022/6	travní porost	68,00	20,00	1 360,00
1033/21	orná půda	151,00	20,00	3 020,00
1033/25	orná půda	4 762,00	20,00	95 240,00
1037/30	orná půda	308,00	20,00	6 160,00
1037/34	orná půda	489,00	20,00	9 780,00
1037/35	orná půda	4 992,00	20,00	99 840,00
1105/9	ostatní plocha	279,00	20,00	5 580,00
Celkem, po zaokrouhlení		185 658,00		3 687 950,00

Rekapitulace stanovených hodnot

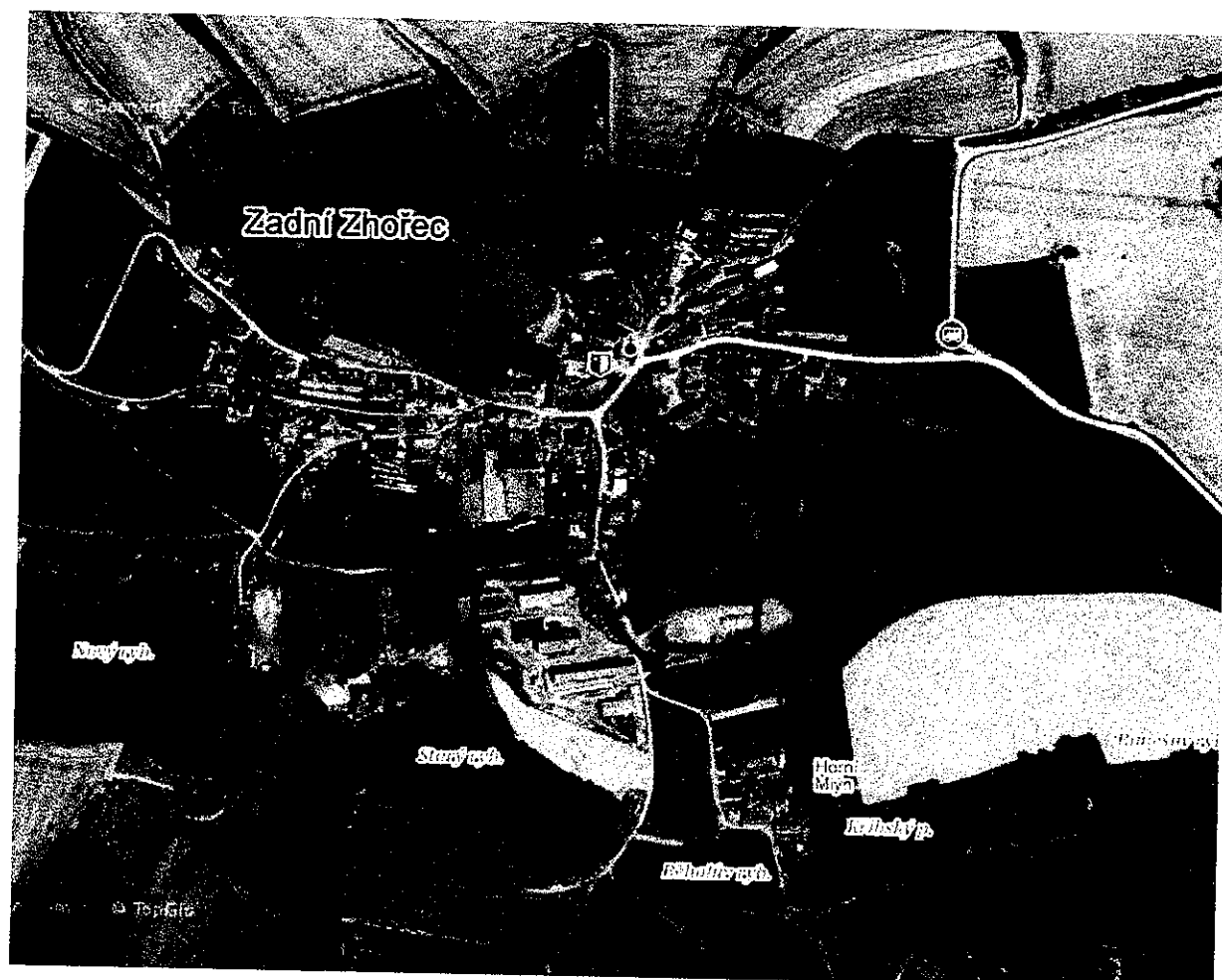
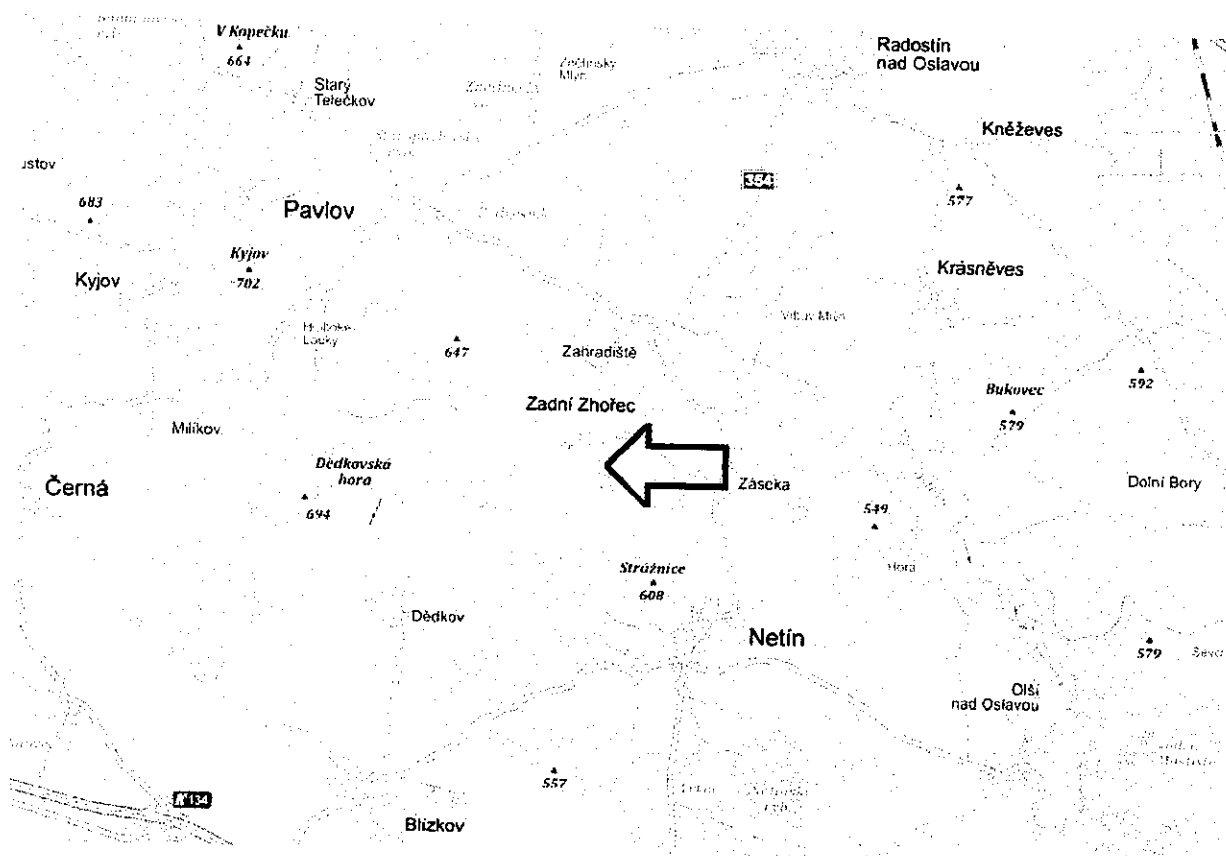
Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 124, k. ú. Zadní Zhořec, oceněny následovně:

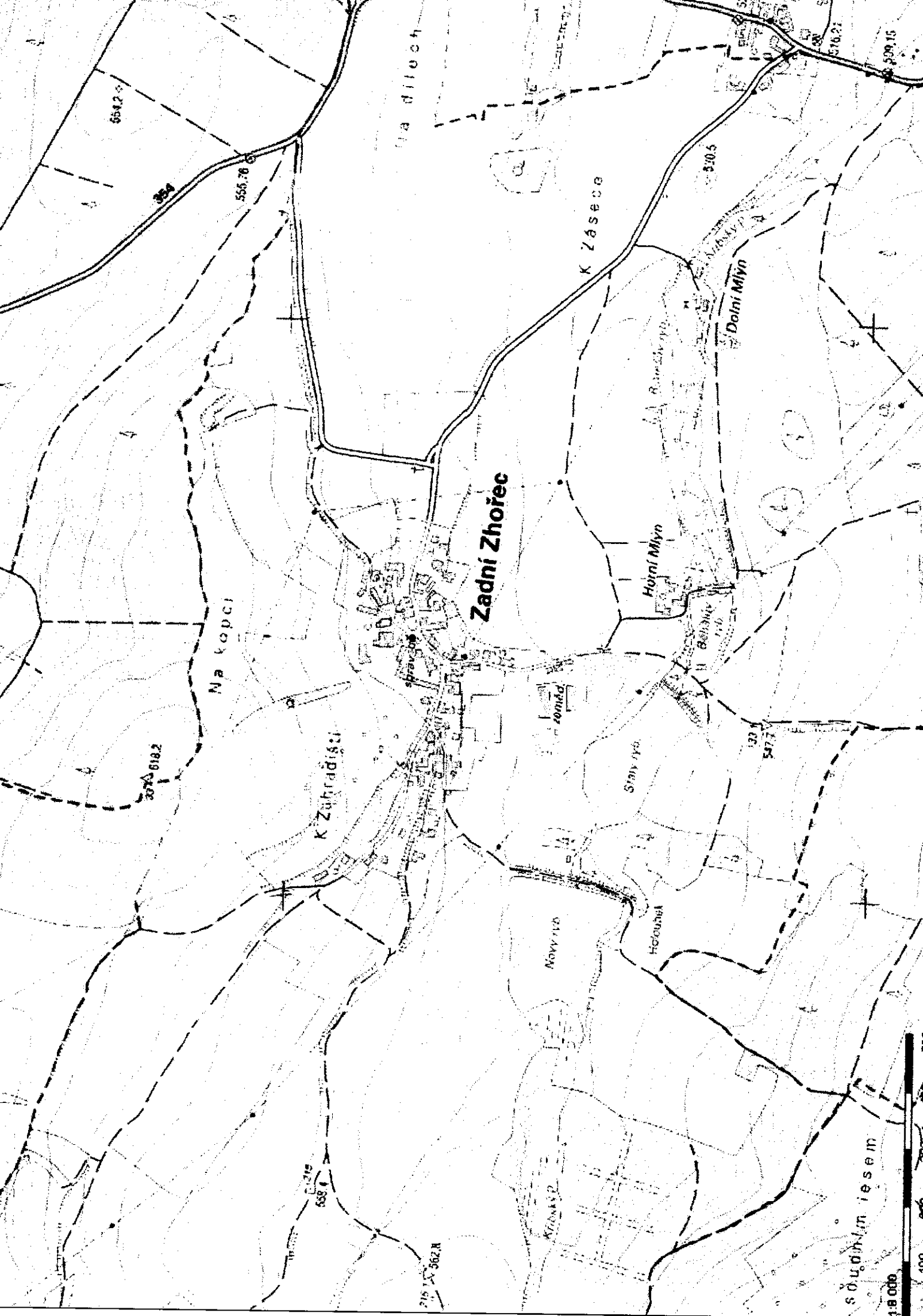
A - Zemědělský areál - výnosová hodnota..... Kč 2.117.000,--
B - Pozemky mimo areál - porovnávací hodnota..... Kč 3.687.950,--

Celkem (A + B), po zaokrouhlení Kč 5.805.000,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené výnosovým způsobem (zemědělský areál) a cenovým porovnáním (pozemky mimo areál), tj. **výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 124, k. ú. Zadní Zhořec**, tj. a to staveb a pozemků zemědělského areálu pro odchov býků, situovaného v jižní části souvisle zastavěného území obce Zadní Zhořec, a dále pozemků pro zemědělské účely (orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha, vodní plocha), včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 5.805 tis. Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 124, k. ú. Zadní Zhořec

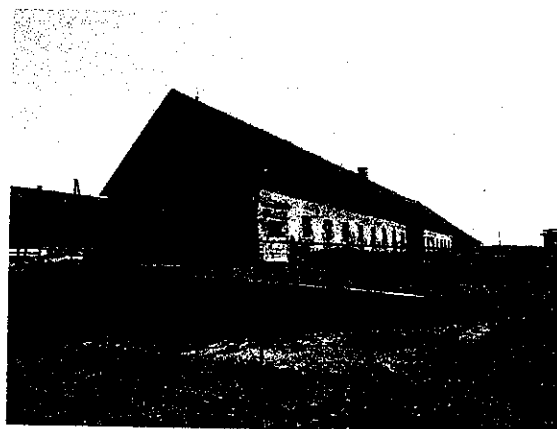




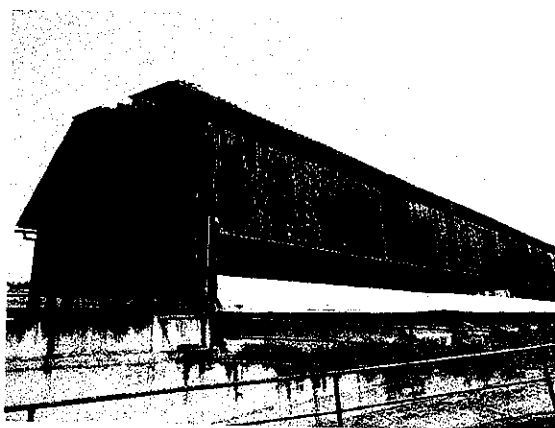


Fotodokumentace – nemovité věci, LV č. 124, k. ú. Zadní Zhořec

Objekt zemědělského stavení bez čp./če. na st. p. č. 60/2



Objekt zemědělského stavení bez čp./če. na st. p. č. 61/3



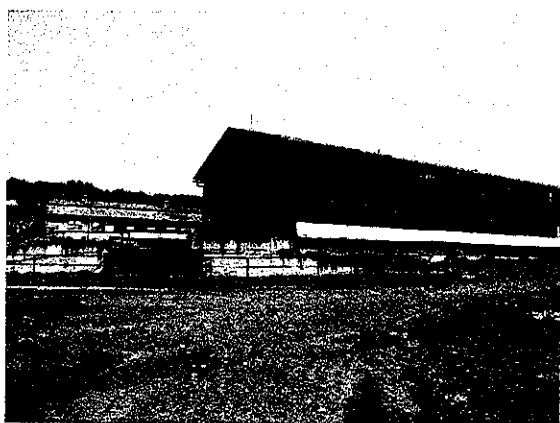
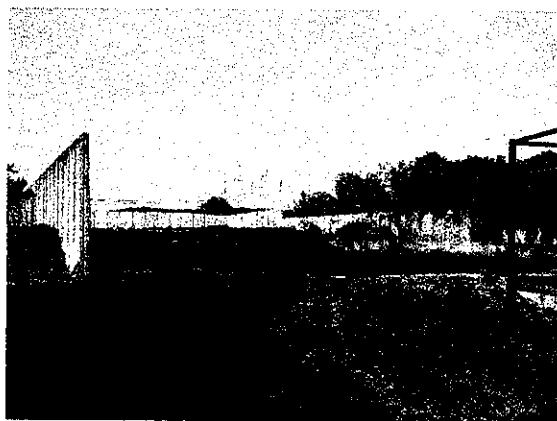
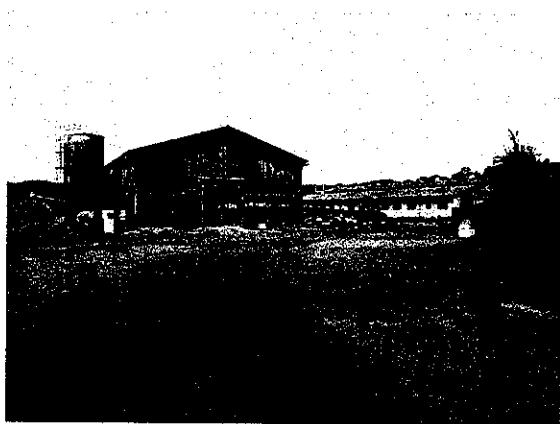
Objekt zemědělského stavení bez čp./če. na st. p. č. 62



Objekt zemědělského stavení bez čp./če. na st. p. č. 64/2



Areál - komunikace, vedlejší stavby



Příloha č. 14 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Stránecká Zhoř (LV 203)

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 203, k. ú. Stránecká Zhoř

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 203, k. ú. Stránecká Zhoř, a to pozemky orné půdy, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Pozemky se nachází jihovýchodně od souvisle zastavěného území obce Stránecká Zhoř, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku.

Pozemek p. č.	Obecný popis a situování
88/15	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 5.920 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
88/71	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 5.661 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
88/80	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 5.517 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
88/94	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 261 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 203, k. ú. Stránecká Zhoř
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečnosti, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kancelářemi (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
88/15	orná půda	5 920,00	20,00	118 400,00
88/71	orná půda	5 661,00	20,00	113 220,00
88/80	orná půda	5 517,00	20,00	110 340,00
88/94	orná půda	261,00	20,00	5 220,00
Celkem, po zaokrouhlení		17 359,00		347 180,00

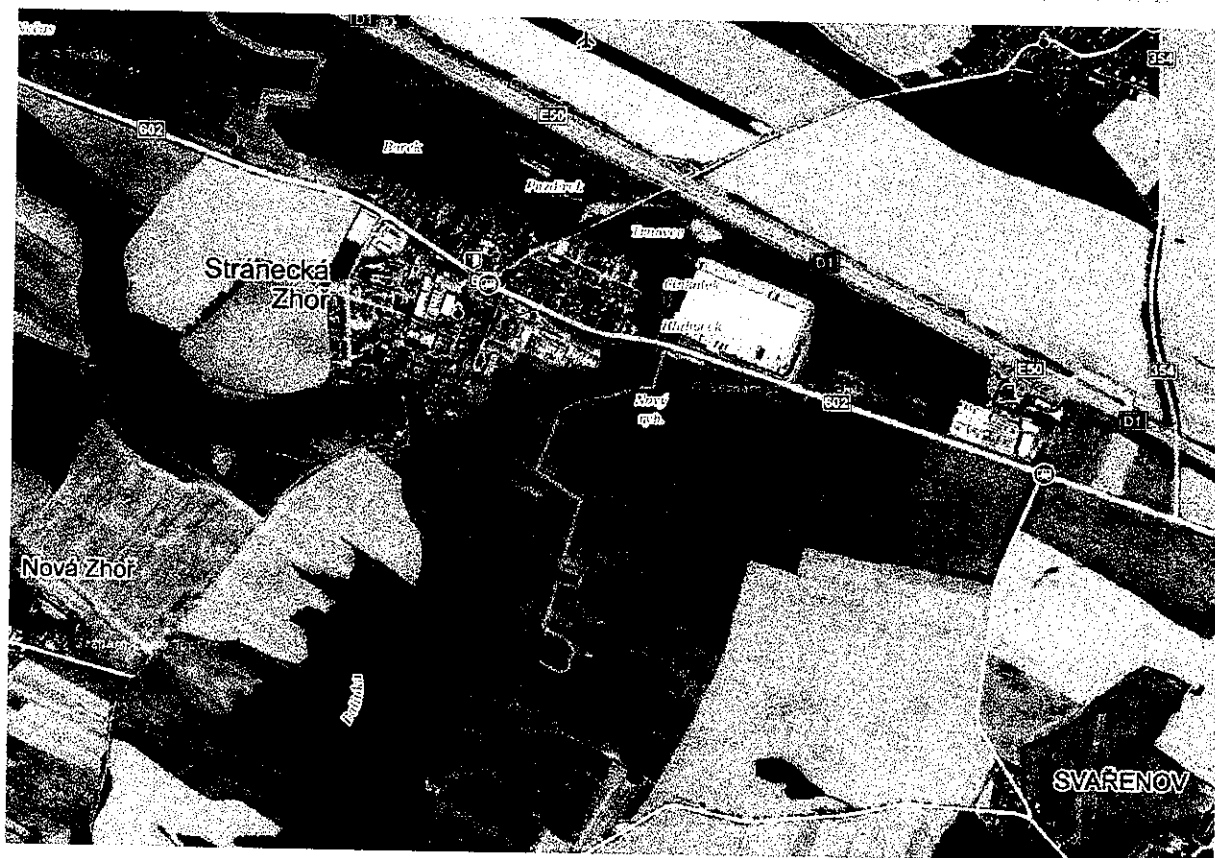
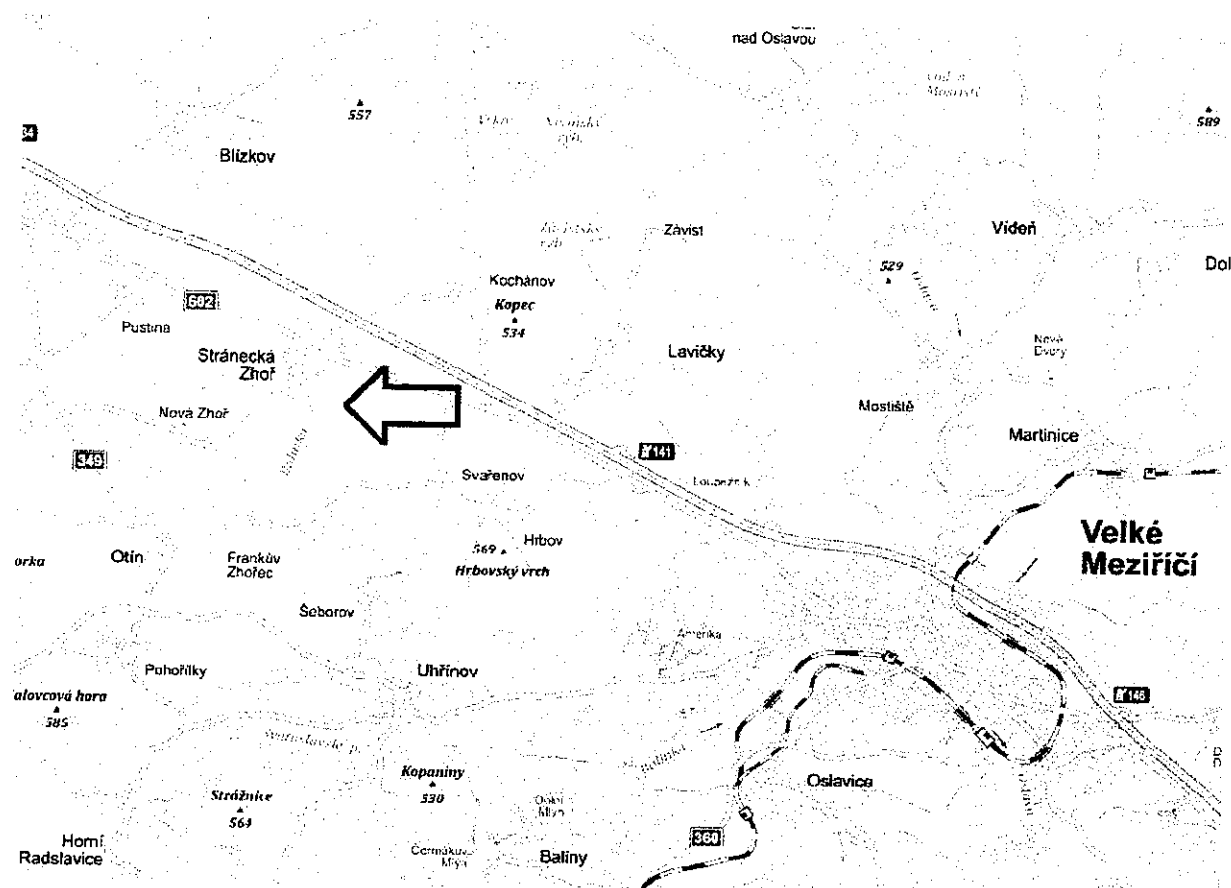
Rekapitulace stanovených hodnot

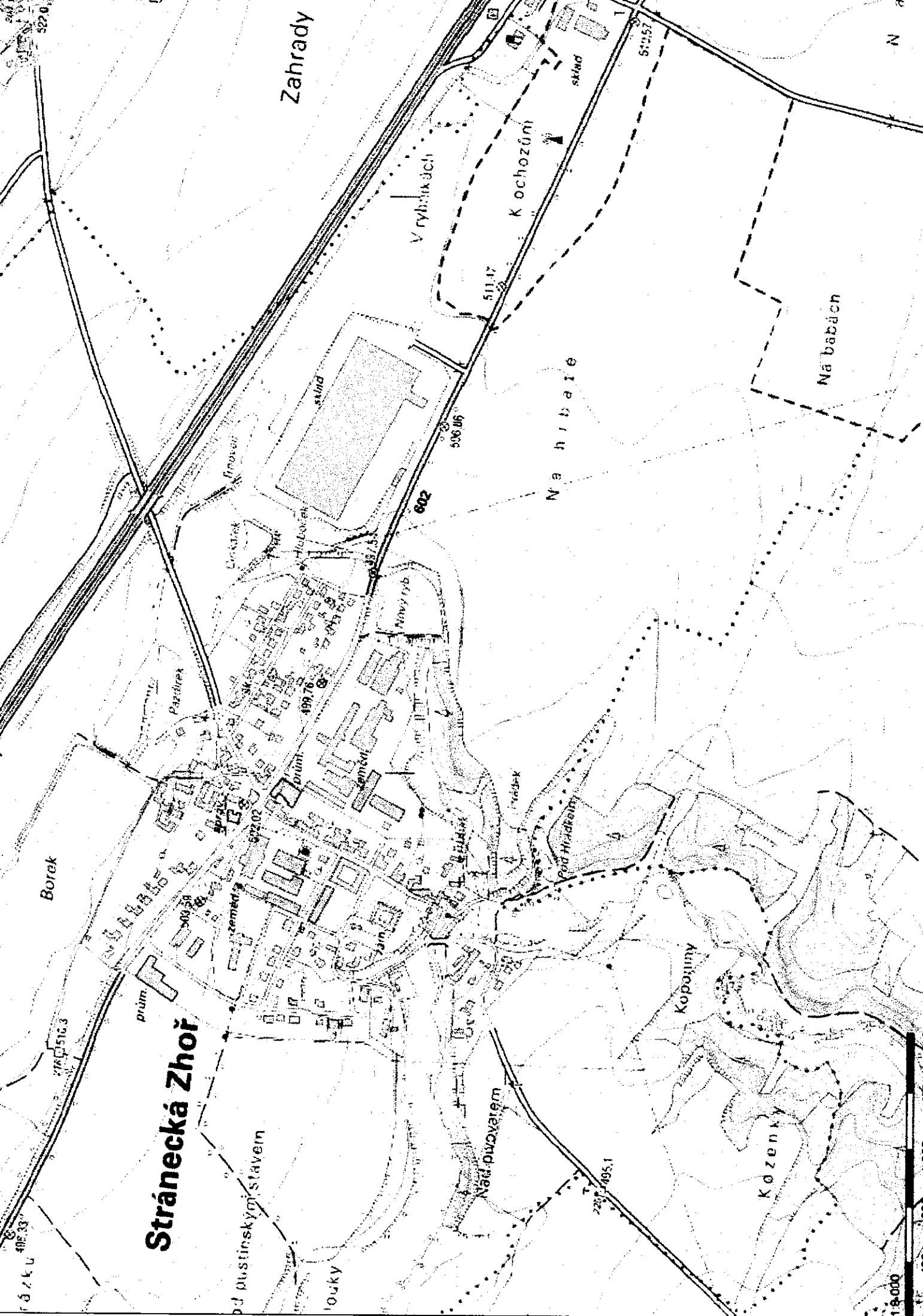
Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 203, k. ú. Stránecká Zhoř, oceněny následovně:

Porovnávací hodnota Kč 347.180,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 203, k. ú. Stránecká Zhoř**, tj. pozemků orné půdy, o celkové výměře 17.359 m², včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 347.180 Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 203, k. ú. Stránecká Zhoř





Stránecká Zhoř

Zahrady

Borek

V rybníku

Kochozům

Na hřebě

Na baběch

Kopytiny

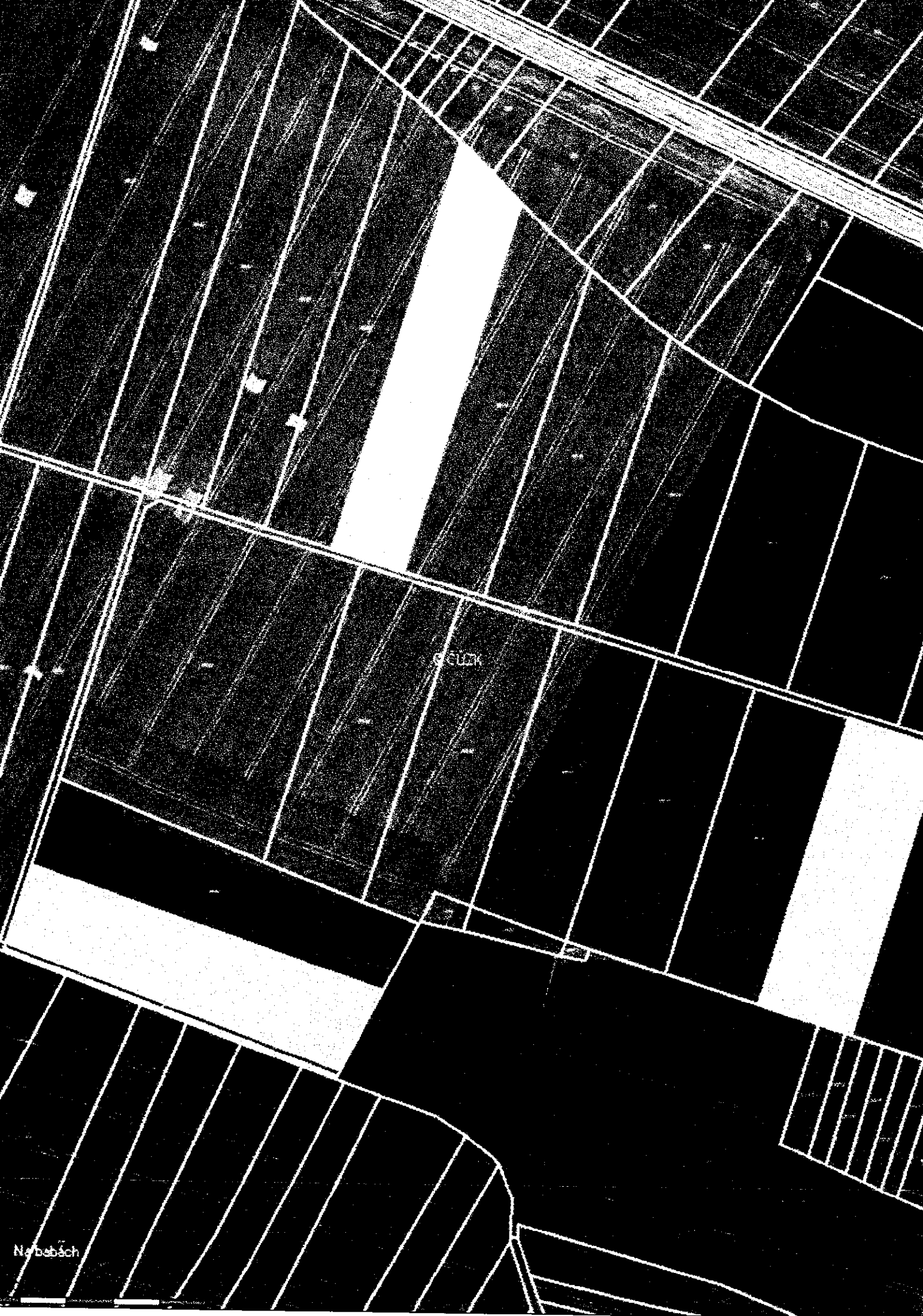
Kozenky

pod pustinským stavenem

Na puvyatem

louky

10 000



9.1.1.1

Nababach

Příloha č. 15 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Stránecká Zhoř (LV 208)

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 208, k. ú. Stránecká Zhoř - spol. podíl ve výši 1/2

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovité věci zapsané na LV č. 208, k. ú. Stránecká Zhoř, a to pozemku orné půdy, bližší popis oceňované nemovité věci viz níže. Pozemek se nachází jihovýchodně od souvisle zastavěného území obce Stránecká Zhoř, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku.

Pozemek p. č.

Obecný popis a situování

88/92	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 5.642 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
-------	--

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 208, k. ú. Stránecká Zhoř
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení vážnoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námí posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kanceláři (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
88/92	orná půda	5 642,00	20,00	112 840,00
Celkem		5 642,00		112 840,00
Oceňovaný spoluvlastnický podíl				1/2
Celkem oceňovaný spoluvlastnický podíl, po zaokrouhlení				56 420,00

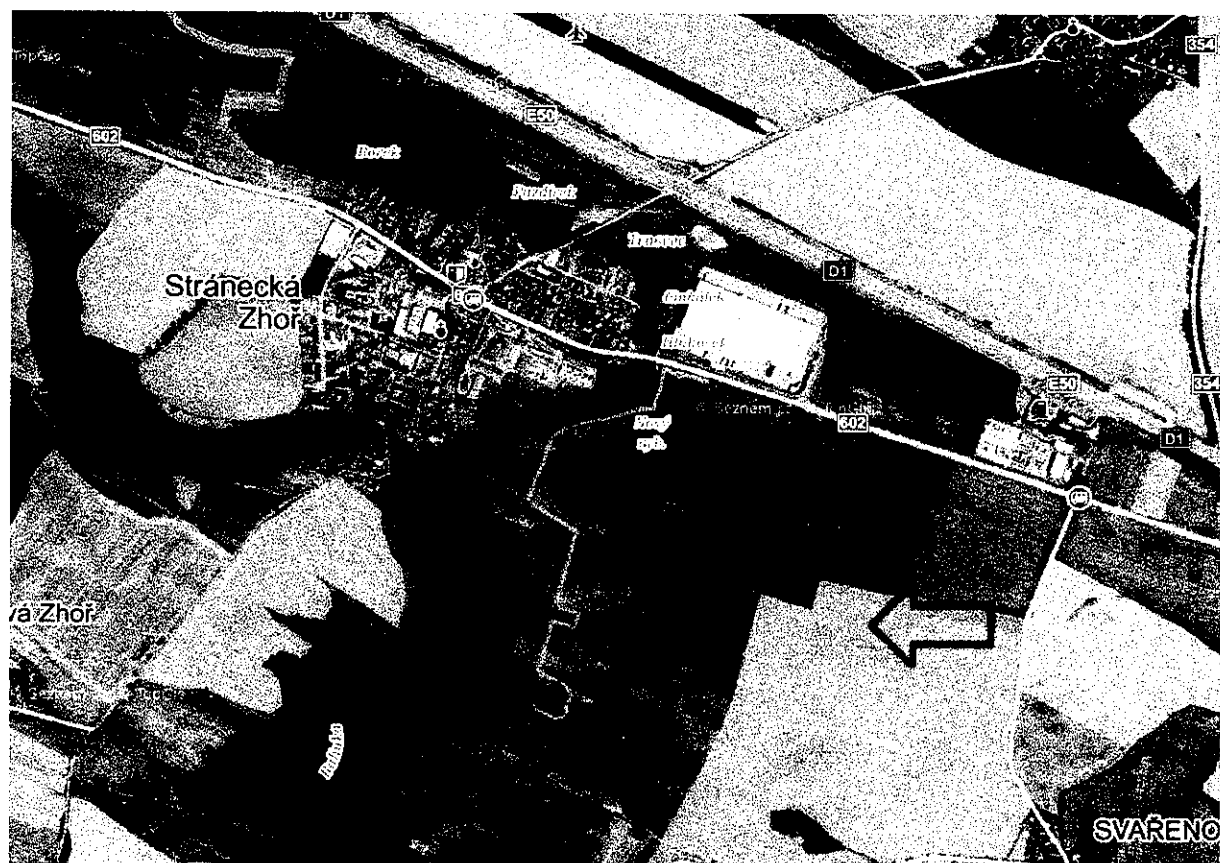
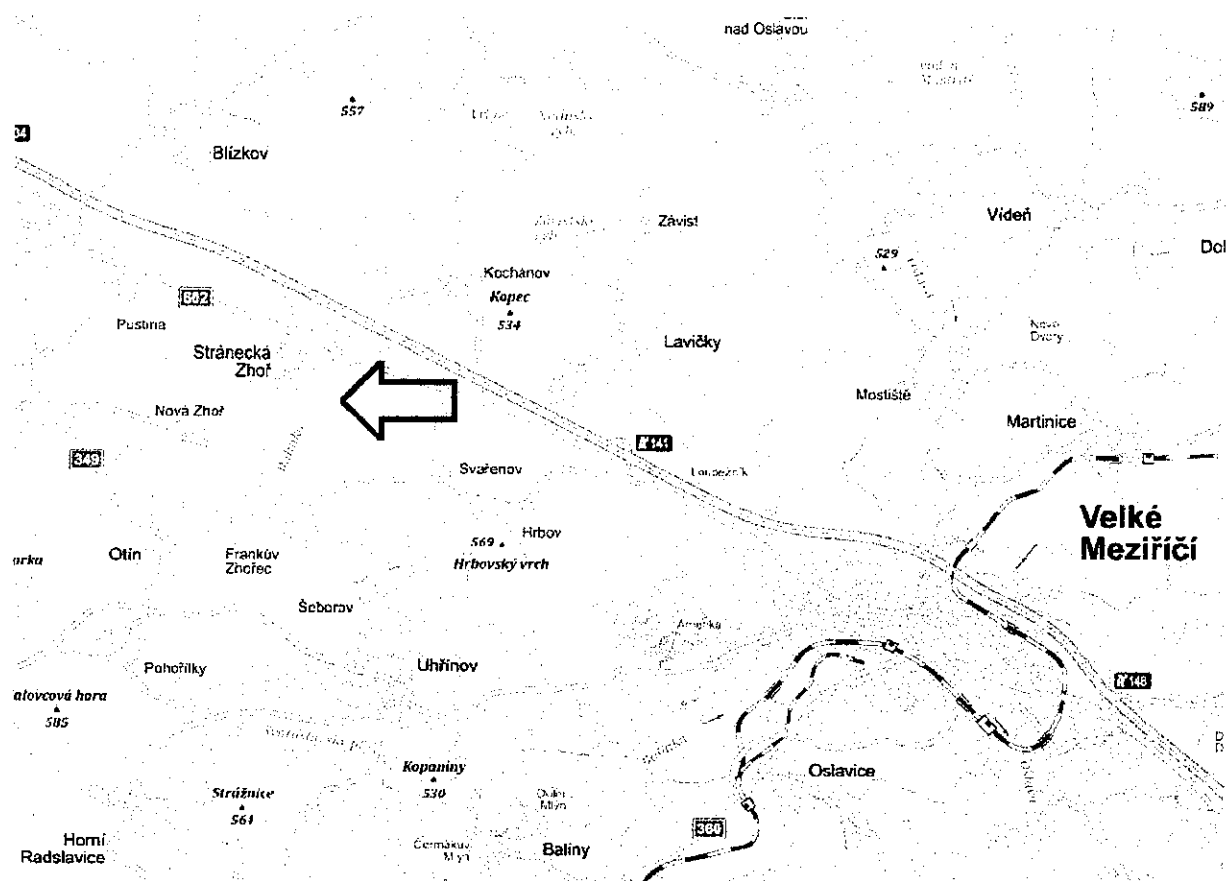
Rekapitulace stanovených hodnot

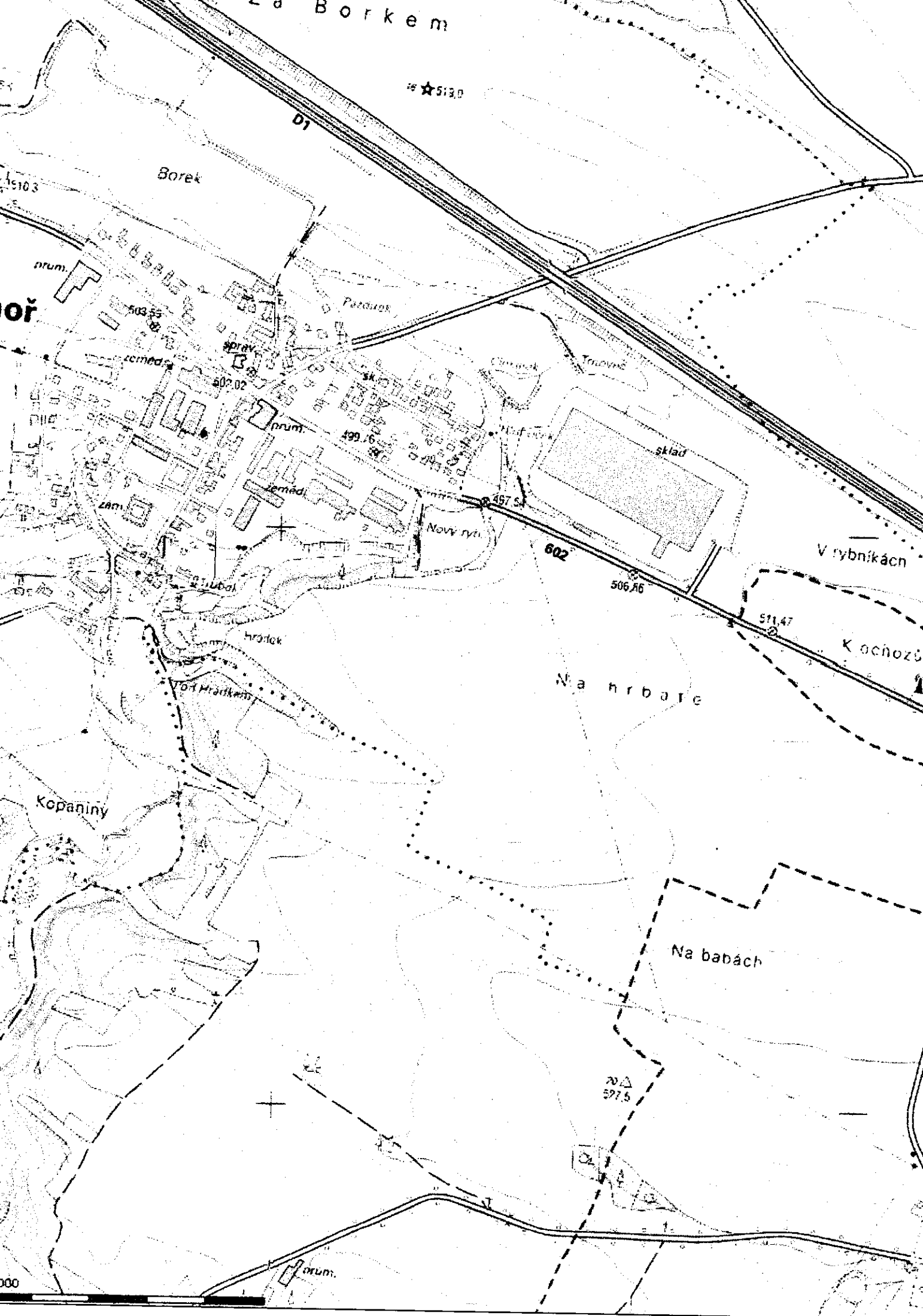
Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 208, k. ú. Stránecká Zhoř, oceněny následovně:

Porovnávací hodnota..... Kč 56.420,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovité věci zapsané na LV č. 208, k. ú. Stránecká Zhoř, tj. pozemku orné půdy p. č. 88/92, o výměře 5.642 m², včetně součástí a příslušenství, proto odhaduji na úroveň 56.420 Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 208, k. ú. Stránecká Zhoř







Narabách

Příloha č. 16 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Hrbov u Velkého Meziříčí

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 187, k. ú. Hrbov u Velkého Meziříčí

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o nemovité věci zapsané na LV č. 187, k. ú. Hrbov u Velkého Meziříčí, a to stavby a pozemky zemědělského areálu, situovaného v severní části souvisle zastavěného území obce Hrbov, a dále pozemků pro zemědělské účely (orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha), které se nacházejí mimo zemědělský areál, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Situování nemovitých věcí viz orientační mapa a snímek z katastrální mapy, příloha znaleckého posudku. Oceňované nemovité věci jsou rozděleny na dvě části, a to zemědělský areál, a pozemky mimo zemědělský areál.

A - Nemovité věci - zemědělský areál

A.1 Stavby

Název	Obecný popis a situování
Zemědělská stavba bez čp./če. (OMD) na pozemcích st. p. č. 63/1, 2, 3, 4	Jedná se o jednopodlažní objekt stavby kravína, který se nachází v severní části areálu. Nosná konstrukce zděná, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného profilovaného plechu, fasáda vápenná, zčásti opadaná, dveře a vrata dřevěná, okna dřevěná. Vnitřní vybavení pro ustájení dobytka v dobrém stavu. Celkový stavebně technický stav objektu je dobrý.
Zemědělská stavba bez čp./če. (kolna - skladová hala) na pozemcích st. p. č. 66/1, 2, 3, 4, 5	Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly, který se nachází v západní části areálu. Nosná konstrukce montovaná ocelová, opláštění plechové, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, vrata ocelová, bez oken. Celkový stavebně technický stav objektu je dobrý.
Zemědělská stavba bez čp./če. (kravín s provozní částí) na pozemcích st. p. č. 67/1, 2, 3, 4	Jedná se o jednopodlažní objekt původní stavby kravína s provozní částí a skladovými prostory, který se nachází ve střední části areálu. Nosná konstrukce zděná, střecha sedlová ve třech výškových úrovních, krytina z pálených tašek, plechová a z osinkocementových vlnitých desek, fasáda vápenná, zčásti opadaná, dveře a vrata dřevěná, okna dřevěná, ocelová i plastová. Vnitřní vybavení je v mírně zhoršeném stavu. Celkový stavebně

Název**Obecný popis a situování**

	technický stav objektu je dobrý.
Zemědělská stavba bez čp./če. (seník) na pozemku st. p. č. 90	Jedná se o jednopodlažní objekt skladové haly, který se nachází ve východní části areálu. Nosná konstrukce montovaná ocelová, opláštění plechové, střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu, vrata ocelová, bez oken. Celkový stavebně technický stav objektu je dobrý.
Venkovní úpravy a vedlejší stavby	Jedná se o venkovní úpravy typu přípojek inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení, žumpy či vedlejší stavby silážních jam a požární nádrže.

A.2 Pozemky

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
st. 63/4	338	zastavěná plocha a nádvoří	x
st. 66/3	24	zastavěná plocha a nádvoří	x
st. 67/2	809	zastavěná plocha a nádvoří	x
1706/9	1 067,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1706/10	463,00	ostatní plocha	manipulační plocha
1706/14	1 777,00	ostatní plocha	manipulační plocha
63/4	338	zastavěná plocha a nádvoří	x
Celkem	4 478,00		

B - Nemovité věci - pozemky mimo areál

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
17	1 561,00	ostatní plocha	neplodná půda
67	1 320,00	ostatní plocha	neplodná půda
69/20	13 318,00	orná půda	x
154	550,00	travní porost	x
155	2 377,00	orná půda	x
157/1	687,00	travní porost	x
168/1	600,00	orná půda	x
168/21	676,00	orná půda	x
168/38	253,00	orná půda	x
175	10 301,00	orná půda	x
176	291,00	orná půda	x
177	118,00	ostatní plocha	neplodná půda
179	227,00	travní porost	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
187/2	1 922,00	travní porost	x
255	3 402,00	orná půda	x
257/8	1 067,00	orná půda	x
257/16	1 359,00	orná půda	x
257/18	378,00	orná půda	x
257/19	4 510,00	orná půda	x
258	72,00	orná půda	x
259	579,00	ostatní plocha	neplodná půda
260	1 752,00	orná půda	x
262	3 424,00	orná půda	x
264	115,00	orná půda	x
267	1 931,00	orná půda	x
268	165,00	orná půda	x
269	737,00	ostatní plocha	neplodná půda
272	2 672,00	orná půda	x
340	4 776,00	orná půda	x
341	104,00	orná půda	x
342	1 338,00	orná půda	x
343	1 784,00	orná půda	x
345	424,00	ostatní plocha	neplodná půda
346	1 327,00	orná půda	x
347	144,00	orná půda	x
348	237,00	orná půda	x
349	1 651,00	orná půda	x
351	1 611,00	orná půda	x
416	2 252,00	orná půda	x
417	241,00	orná půda	x
418	94,00	orná půda	x
419	2 575,00	orná půda	x
451	1 942,00	orná půda	x
471	3 467,00	orná půda	x
472	342,00	orná půda	x
473	478,00	orná půda	x
474	2 830,00	orná půda	x
476	1 342,00	orná půda	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
496	4 557,00	orná půda	x
497	4 327,00	orná půda	x
508	3 310,00	orná půda	x
522	2 403,00	orná půda	x
523	8 332,00	orná půda	x
540	7 697,00	orná půda	x
554	17 224,00	orná půda	x
565	245,00	orná půda	x
596	5 578,00	orná půda	x
631	3 255,00	orná půda	x
634	519,00	orná půda	x
638/2	808,00	orná půda	x
638/15	3 032,00	orná půda	x
651	137,00	orná půda	x
652	2 816,00	orná půda	x
653/2	83,00	ostatní plocha	neplodná půda
653/3	43,00	ostatní plocha	neplodná půda
654	3 072,00	orná půda	x
655	299,00	ostatní plocha	neplodná půda
656	183,00	ostatní plocha	neplodná půda
658	3 678,00	orná půda	x
660	2 879,00	orná půda	x
661	76,00	orná půda	x
685	1 871,00	ostatní plocha	neplodná půda
689/1	2 625,00	travní porost	x
694	1 965,00	travní porost	x
696	14 506,00	orná půda	x
697	356,00	orná půda	x
698	126,00	travní porost	x
699	7 441,00	orná půda	x
702	273,00	ostatní plocha	jiná plocha
755	403,00	travní porost	x
781/6	74,00	orná půda	x
783	795,00	orná půda	x
801	1 241,00	travní porost	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
802	6 350,00	travní porost	x
803/1	6 204,00	travní porost	x
803/2	1 421,00	travní porost	x
876	12 952,00	orná půda	x
889	3 870,00	orná půda	x
890	191,00	orná půda	x
891	457,00	orná půda	x
893	4 847,00	orná půda	x
908	209,00	orná půda	x
912	7 377,00	orná půda	x
913	673,00	orná půda	x
944	453,00	travní porost	x
945	320,00	travní porost	x
948	3 421,00	travní porost	x
979	1 772,00	orná půda	x
1041	1 219,00	travní porost	x
1042	985,00	travní porost	x
1045	838,00	travní porost	x
1181	471,00	orná půda	x
1187/1	8 959,00	orná půda	x
1187/6	1 751,00	orná půda	x
1192	334,00	ostatní plocha	neplodná půda
1200	5 412,00	orná půda	x
1201	381,00	orná půda	x
1202/22	3 607,00	orná půda	x
1203	827,00	orná půda	x
1204	4 190,00	orná půda	x
1207	385,00	orná půda	x
1208	2 284,00	orná půda	x
1275/1	2 247,00	orná půda	x
127513	639,00	orná půda	x
1275/17	254,00	orná půda	x
1352	2 654,00	orná půda	x
1354	3 664,00	orná půda	x
1359	194,00	ostatní plocha	neplodná půda

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
1360	1 841,00	orná půda	x
1361/1	187,00	ostatní plocha	neplodná půda
1361/2	165,00	ostatní plocha	neplodná půda
1363	8 362,00	orná půda	x
1369	284,00	orná půda	x
1372	138,00	ostatní plocha	neplodná půda
1409/1	1 662,00	orná půda	x
1458	227,00	ostatní plocha	neplodná půda
1463	5 636,00	orná půda	x
1466	773,00	travní porost	x
1471	129,00	ostatní plocha	neplodná půda
1472	176,00	travní porost	x
1473	2 920,00	travní porost	x
1483	1 590,00	orná půda	x
1485/1	892,00	ostatní plocha	neplodná půda
1486	572,00	ostatní plocha	neplodná půda
1487	133,00	travní porost	x
1488	324,00	travní porost	x
1489	140,00	travní porost	x
1490	14 768,00	travní porost	x
1500	137,00	travní porost	x
1501/1	798,00	travní porost	x
1501/3	262,00	travní porost	x
1501/4	6 906,00	travní porost	x
1502	482,00	travní porost	x
1505	61,00	travní porost	x
1509	313,00	travní porost	x
1510	122,00	travní porost	x
1511	115,00	travní porost	x
1542	1 870,00	travní porost	x
1543	83,00	travní porost	x
1544	1 086,00	travní porost	x
1548	457,00	travní porost	x
1549	1 032,00	travní porost	x
1550	83,00	travní porost	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
1569/13	539,00	travní porost	x
1569/14	7 549,00	travní porost	x
160312	14,00	travní porost	x
1649	2 180,00	travní porost	x
1650	5 390,00	travní porost	x
1653/1	55,00	travní porost	x
1653/5	3 206,00	travní porost	x
1653/20	1 114,00	travní porost	x
1653/24	1 965,00	travní porost	x
1653/29	1 006,00	travní porost	x
1677	493,00	travní porost	x
1682/1	408,00	orná půda	x
1682/2	184,00	orná půda	x
1682/3	4 944,00	orná půda	x
1682/7	6,00	orná půda	x
1682/9	2 328,00	orná půda	x
1682/11	6 084,00	orná půda	x
1682/12	530,00	orná půda	x
1682/19	7 459,00	orná půda	x
1682/24	24,00	orná půda	x
1706/1	10 397,00	orná půda	x
1720	1 269,00	travní porost	x
1726	3 241,00	orná půda	x
1752	2 701,00	travní porost	x
1757	6 909,00	orná půda	x
1769/1	50,00	orná půda	x
1769/2	1 425,00	orná půda	x
Celkem	409 560,00		

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 187, k. ú. Hrbov u Velkého Meziříčí
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017

- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

A - Ocenění výnosovým způsobem - zemědělský areál

Ocenění předmětných nemovitých věcí bude provedeno výnosovým způsobem, kde ke stanovení hodnoty výnosovou metodou je třeba stanovit příjmy z pronájmu oceňovaných nemovitých věcí, tj. jejich pronajímatelných prostor. Předmětné nemovité věci nebyly k datu ocenění pronajímány, resp. jejich stav z převážné části neumožňoval jejich pronájem. Ke stanovení výnosové hodnoty oceňovaných nemovitých věcí proto stanovím příjmy z nájemného modelově na základě obvyklého, v daném místě dosažitelného, nájemného za pronájem prostor těchto nemovitých věcí. Na základě provedené analýzy realitního trhu v dané či sousední lokalitě stanovuji nájemné za posuzované prostory v zemědělských stavbách (odchovny dobytka se zázemím) ve výši 200 Kč/m²/ročně, u skladových hal pak ve výši 300 Kč/m². Jednotkovou cenu úložných prostor v silážních jámách a požární nádrže na částku ve výši 30Kč/m²/ročně, a jednotkovou cenu za pronájem nezastavěných pozemků v areálu pak ve výši 10 Kč/m²/ročně. Takto stanovené příjmy z pronájmu prostor v oceňovaných objektech dále upravím rizikovým koeficientem ve výši 20 % z celkové výše uvažovaných příjmů, který vyjadřuje riziko nepronajmutí všech prostor ve stavbě či riziko neuhrazení sjednaného nájemného v dohodnutém termínu.

Náklady kalkulované ve výpočtu výnosové hodnoty vycházejí zejména z hodnot nákladů vynakládaných v souvislosti s údržbou a vlastnictvím takových nemovitých věcí (daň z nemovitostí, pojištění, opravy a údržba, správa, amortizace či pronájem zastavěných či okolních pozemků). Stanovují se na základě skutečných výdajů, případně odborným odhadem ve výši obvyklých hodnot. V našem případě stanovím tyto náklady ve výši 40 % z celkových příjmů (nájemného) z oceňovaných nemovitých věcí.

Kapitalizační míra byla stanovena s ohledem na současnou bezrizikovou úrokovou míru státních dluhopisů, odhadovanou výši průměrné hodnoty inflace, všeobecná i specifická rizika spojená s nemovitostí a kapitalizační míru stanovenou pro tento druh staveb vyhláškou č. 457/2017 Sb., tj. nemovité věci pro zemědělství ve výši 7,5 %. Od výsledné výnosové hodnoty bude v závěru odečtena finanční investice do předpokládané rekonstrukce staveb z důvodu uvedení prostor do pronajímatelného stavu, a to ve výši Kč 1.500.000,-- (odhad).

Nájemné ze staveb a pozemků

Název	Užitná plocha, výměra (m ²)	Nájem (Kč/m ² /rok)	Nájemné (Kč/rok)
Zemědělská stavba na st. p. č. 63/1 - 4	1 680,00	200,00	336 000,00
Zemědělská stavba na st. p. č. 66/1 - 5	950,00	300,00	285 000,00
Zemědělská stavba na st. p. č. 67/1 - 4	2 048,00	200,00	409 600,00
Zemědělská stavba na st. p. č. 90	960,00	300,00	288 000,00
Silážní jámy a vodní nádrž	1 580,00	30,00	47 400,00
Pozemky ostatní plochy (nezastavěné)	3 307,00	10,00	33 070,00
C e l k e m po zaokrouhlení			1 399 070,00
Příjmy			
Příjmy			1 399 070,00
Riziko nepronajmutí všech prostor (- 20% ze stanovených příjmů)			- 279 814,00
Upravené příjmy, po zaokrouhlení			1 119 256,00
Výdaje (40 % z nájemného ze staveb a pozemků)			- 447 702,00
Čisté výnosy			671 553,00
Míra kapitalizace (stavby pro zemědělství)			7,50
Výnosová hodnota			8 954 048,00
Náklady na rekonstrukci staveb (odhad)			- 1 500 000,00
Výnosová hodnota, po zaokrouhlení			7 454 000,00

Pozn.: K cenovému porovnání nebylo možné vyhledat adekvátní počet porovnatelných vzorků, a proto v daném případě nebude pro ocenění zemědělského areálu aplikována metoda cenového porovnání.

B - Ocenění cenovým porovnáním - pozemky mimo areál

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláště pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a

vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kanceláři (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky (poľní cesty) stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
17	ostatní plocha	1 561,00	20,00	31 220,00
67	ostatní plocha	1 320,00	20,00	26 400,00
69/20	orná půda	13 318,00	20,00	266 360,00
154	travní porost	550,00	20,00	11 000,00
155	orná půda	2 377,00	20,00	47 540,00
157/1	travní porost	687,00	20,00	13 740,00
168/1	orná půda	600,00	20,00	12 000,00
168/21	orná půda	676,00	20,00	13 520,00
168/38	orná půda	253,00	20,00	5 060,00
175	orná půda	10 301,00	20,00	206 020,00
176	orná půda	291,00	20,00	5 820,00
177	ostatní plocha	118,00	20,00	2 360,00
179	travní porost	227,00	20,00	4 540,00
187/2	travní porost	1 922,00	20,00	38 440,00
255	orná půda	3 402,00	20,00	68 040,00
257/8	orná půda	1 067,00	20,00	21 340,00
257/16	orná půda	1 359,00	20,00	27 180,00
257/18	orná půda	378,00	20,00	7 560,00
257/19	orná půda	4 510,00	20,00	90 200,00
258	orná půda	72,00	20,00	1 440,00
259	ostatní plocha	579,00	20,00	11 580,00
260	orná půda	1 752,00	20,00	35 040,00

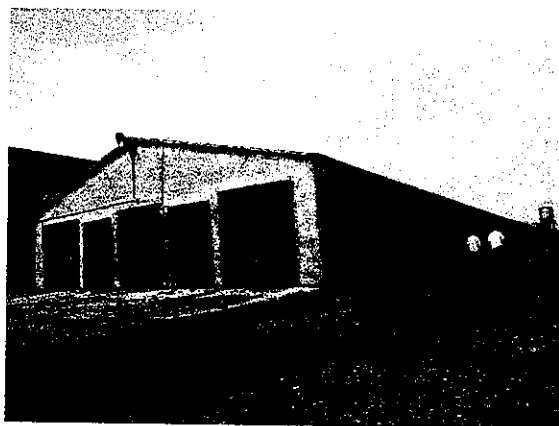
Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
262	orná půda	3 424,00	20,00	68 480,00
264	orná půda	115,00	20,00	2 300,00
267	orná půda	1 931,00	20,00	38 620,00
268	orná půda	165,00	20,00	3 300,00
269	ostatní plocha	737,00	20,00	14 740,00
272	orná půda	2 672,00	20,00	53 440,00
340	orná půda	4 776,00	20,00	95 520,00
341	orná půda	104,00	20,00	2 080,00
342	orná půda	1 338,00	20,00	26 760,00
343	orná půda	1 784,00	20,00	35 680,00
345	ostatní plocha	424,00	20,00	8 480,00
346	orná půda	1 327,00	20,00	26 540,00
347	orná půda	144,00	20,00	2 880,00
348	orná půda	237,00	20,00	4 740,00
349	orná půda	1 651,00	20,00	33 020,00
351	orná půda	1 611,00	20,00	32 220,00
416	orná půda	2 252,00	20,00	45 040,00
417	orná půda	241,00	20,00	4 820,00
418	orná půda	94,00	20,00	1 880,00
419	orná půda	2 575,00	20,00	51 500,00
451	orná půda	1 942,00	20,00	38 840,00
471	orná půda	3 467,00	20,00	69 340,00
472	orná půda	342,00	20,00	6 840,00
473	orná půda	478,00	20,00	9 560,00
474	orná půda	2 830,00	20,00	56 600,00
476	orná půda	1 342,00	20,00	26 840,00
496	orná půda	4 557,00	20,00	91 140,00
497	orná půda	4 327,00	20,00	86 540,00
508	orná půda	3 310,00	20,00	66 200,00
522	orná půda	2 403,00	20,00	48 060,00
523	orná půda	8 332,00	20,00	166 640,00
540	orná půda	7 697,00	20,00	153 940,00
554	orná půda	17 224,00	20,00	344 480,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
565	orná půda	245,00	20,00	4 900,00
596	orná půda	5 578,00	20,00	111 560,00
631	orná půda	3 255,00	20,00	65 100,00
634	orná půda	519,00	20,00	10 380,00
638/2	orná půda	808,00	20,00	16 160,00
638/15	orná půda	3 032,00	20,00	60 640,00
651	orná půda	137,00	20,00	2 740,00
652	orná půda	2 816,00	20,00	56 320,00
653/2	ostatní plocha	83,00	20,00	1 660,00
653/3	ostatní plocha	43,00	20,00	860,00
654	orná půda	3 072,00	20,00	61 440,00
655	ostatní plocha	299,00	20,00	5 980,00
656	ostatní plocha	183,00	20,00	3 660,00
658	orná půda	3 678,00	20,00	73 560,00
660	orná půda	2 879,00	20,00	57 580,00
661	orná půda	76,00	20,00	1 520,00
685	ostatní plocha	1 871,00	20,00	37 420,00
689/1	travní porost	2 625,00	20,00	52 500,00
694	travní porost	1 965,00	20,00	39 300,00
696	orná půda	14 506,00	20,00	290 120,00
697	orná půda	356,00	20,00	7 120,00
698	travní porost	126,00	20,00	2 520,00
699	orná půda	7 441,00	20,00	148 820,00
702	ostatní plocha	273,00	20,00	5 460,00
755	travní porost	403,00	20,00	8 060,00
781/6	orná půda	74,00	20,00	1 480,00
783	orná půda	795,00	20,00	15 900,00
801	travní porost	1 241,00	20,00	24 820,00
802	travní porost	6 350,00	20,00	127 000,00
803/1	travní porost	6 204,00	20,00	124 080,00
803/2	travní porost	1 421,00	20,00	28 420,00
876	orná půda	12 952,00	20,00	259 040,00
889	orná půda	3 870,00	20,00	77 400,00

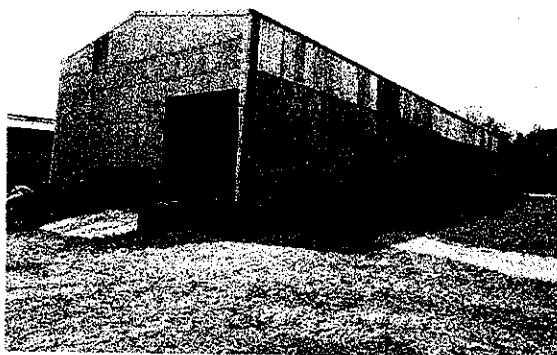
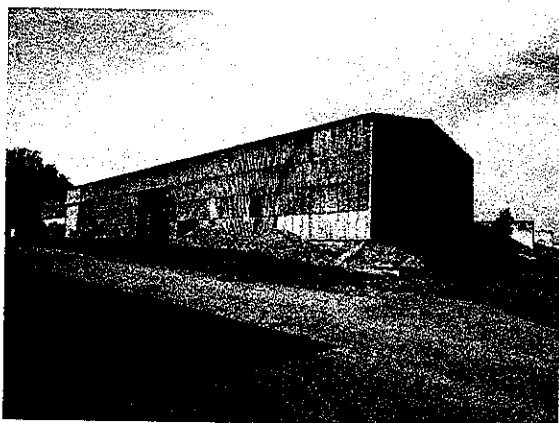


Fotodokumentace – nemovité věci, LV č. 187, k. ú. Hrbov u Velkého Meziříčí

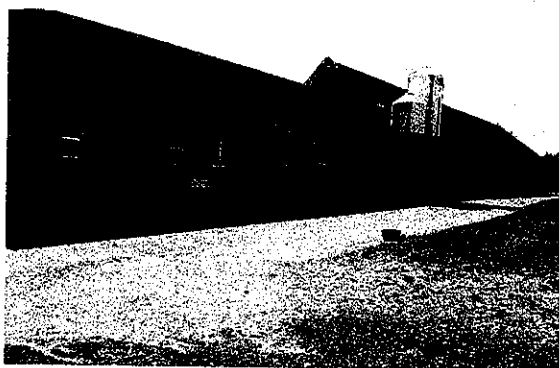
Objekt zemědělského stavení bez čp./če. na st. p. č. 63/1, 2, 3, 4



Objekt zemědělského stavení bez čp./če. na st. p. č. 66/1, 2, 3, 4, 5



Objekt zemědělského stavení bez čp./če. na st. p. č. 67/1, 2, 3, 4



Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 204, k. ú. Olší nad Oslavou

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o nemovité věci zapsané na LV č. 204, k. ú. Olší nad Oslavou, a to pozemky orné půdy, travního porostu, vodní plochy a ostatní plochy, ostatní komunikace, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Pozemky se nachází v okolí souvisle zastavěného území obce Olší nad Oslavou, viz orientační mapa a snímek z katastrální mapy, příloha znaleckého posudku.

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
69/1	3 662,00	orná půda	x
243/42	933,00	travní porost	x
440	5 798,00	orná půda	x
449	212,00	orná půda	x
450	6 073,00	orná půda	x
479/1	707,00	travní porost	x
479/2	576,00	travní porost	x
483	4 133,00	travní porost	x
548/36	1 209,00	orná půda	x
548/47	805,00	orná půda	x
549	5 327,00	orná půda	x
574	2 773,00	orná půda	x
602/2	6 024,00	orná půda	x
603/1	755,00	orná půda	x
604/2	1 370,00	orná půda	x
604/3	1 270,00	orná půda	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
848	320,00	orná půda	x
850	1 068,00	orná půda	x
851	1 500,00	orná půda	x
901	5 377,00	orná půda	x
904	4 564,00	orná půda	x
907	212,00	orná půda	x
931/12	2 792,00	orná půda	x
931115	4 832,00	orná půda	x
931/17	5 683,00	orná půda	x
931118	4 899,00	orná půda	x
939	439,00	travní porost	x
950/6	514,00	travní porost	x
950/7	487,00	travní porost	x
950/13	180,00	travní porost	x
959/5	741,00	orná půda	x
959/6	495,00	orná půda	x
959/12	4 848,00	orná půda	x
1017	2 888,00	orná půda	x
1034/7	235,00	travní porost	x
1034/42	432,00	orná půda	x
1034/47	413,00	orná půda	x
1034/49	689,00	orná půda	x
1034/71	2 304,00	orná půda	x
1034/74	3 002,00	orná půda	x
1034/76	3 053,00	orná půda	x
1034/77	2 176,00	orná půda	x
1057/17	157,00	travní porost	x
1057/43	103,00	orná půda	x
1065	4 802,00	orná půda	x
1066	257,00	orná půda	x
1101	2 849,00	orná půda	x
1105/3	344,00	ostatní plocha	jiná plocha
1105/4	55,00	orná půda	x
1105/8	490,00	ostatní plocha	jiná plocha
1105/16	515,00	ostatní plocha	jiná plocha

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
1105/26	599,00	orná půda	x
1105/38	1 012,00	orná půda	x
1105/46	15,00	orná půda	x
1105/48	825,00	orná půda	x
1105/49	5 513,00	orná půda	x
1105/58	5 402,00	orná půda	x
1105/73	2 001,00	orná půda	x
1105/86	1 653,00	orná půda	x
1105/96	2 643,00	orná půda	x
1133/1	782,00	ostatní plocha	neplodná půda
1133/12	226,00	ostatní plocha	neplodná půda
1136	1 219,00	orná půda	x
1146	1 726,00	orná půda	x
1148	291,00	orná půda	x
1149	741,00	orná půda	x
1151	2 327,00	orná půda	x
1197/26	193,00	orná půda	x
1197/32	1 787,00	orná půda	x
1197/62	275,00	orná půda	x
1197/66	3 420,00	orná půda	x
1205	2 003,00	orná půda	x
1222	309,00	orná půda	x
1223	950,00	orná půda	x
1287/2	953,00	travní porost	x
1288/2	2 126,00	orná půda	x
1289/1	680,00	orná půda	x
1307	8 650,00	orná půda	x
1309	4 817,00	orná půda	x
1310	12 523,00	orná půda	x
1311	2 550,00	orná půda	x
1312	20,00	orná půda	x
1313	3 975,00	orná půda	x
1318/2	592,00	travní porost	x
1318/3	524,00	travní porost	x
1319	6 578,00	orná půda	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
1368/6	92,00	travní porost	x
1368/7	148,00	travní porost	x
1410/8	1 429,00	ostatní plocha	jiná plocha
1410/21	4 358,00	orná půda	x
1410/28	5 204,00	orná půda	x
1410/33	1 181,00	orná půda	x
1410/34	3 457,00	orná půda	x
1410/35	2 151,00	orná půda	x
1433	1 641,00	orná půda	x
1434	2 805,00	orná půda	x
1486/4	225,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
1478/3	636,00	travní porost	x
1478/4	3 493,00	travní porost	x
1478/17	197,00	travní porost	x
1482/3	1 726,00	travní porost	x
1482/6	1 136,00	travní porost	x
1484/6	397,00	travní porost	x
1484/14	5 073,00	travní porost	x
1498	8 150,00	orná půda	x
1520	1 126,00	orná půda	x
1521	2 643,00	orná půda	x
1545/3	34,00	orná půda	x
1545/6	33 258,00	orná půda	x
1545/12	527,00	orná půda	x
1545/13	1 440,00	orná půda	x
1554/2	3 798,00	orná půda	x
1556/2	763,00	orná půda	x
1612	2 014,00	travní porost	x
1660/4	4 301,00	orná půda	x
1671	1 000,00	travní porost	x
1677/1	12 739,00	orná půda	x
1677/2	8 745,00	orná půda	x
1689/1	602,00	travní porost	x
1700/1	2 904,00	orná půda	x
1700/11	6 305,00	orná půda	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
1700/16	2 592,00	orná půda	x
1766/14	10 894,00	orná půda	x
1766/21	98,00	orná půda	x
1819	522,00	orná půda	x
1820	2 896,00	orná půda	x
1821	971,00	orná půda	x
1822	3 259,00	orná půda	x
1830/2	4 924,00	travní porost	x
1831	1 622,00	travní porost	x
1834	424,00	orná půda	x
1835	68,00	orná půda	x
1858	651,00	travní porost	x
1859	478,00	travní porost	x
1862	3 428,00	orná půda	x
1863	3 822,00	orná půda	x
1828	6 004,00	orná půda	x
1937	512,00	travní porost	x
1941	813,00	travní porost	x
1944	903,00	travní porost	x
1951/3	835,00	travní porost	x
1972/8	2 644,00	orná půda	x
2028/12	342,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
2028/32	64,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
2028/72	130,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
2056/3	223,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
Celkem	421 794,00		

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 204, k. ú. Olší nad Oslavou
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kanceláři (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m². Ocenění pozemků vodní plochy pak oceňují odhadem částkou ve výši 5 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
69/1	orná půda	3 662,00	20,00	73 240,00
243/42	travní porost	933,00	20,00	18 660,00
440	orná půda	5 798,00	20,00	115 960,00
449	orná půda	212,00	20,00	4 240,00
450	orná půda	6 073,00	20,00	121 460,00
479/1	travní porost	707,00	20,00	14 140,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
479/2	travní porost	576,00	20,00	11 520,00
483	travní porost	4 133,00	20,00	82 660,00
548/36	orná půda	1 209,00	20,00	24 180,00
548/47	orná půda	805,00	20,00	16 100,00
549	orná půda	5 327,00	20,00	106 540,00
574	orná půda	2 773,00	20,00	55 460,00
602/2	orná půda	6 024,00	20,00	120 480,00
603/1	orná půda	755,00	20,00	15 100,00
604/2	orná půda	1 370,00	20,00	27 400,00
604/3	orná půda	1 270,00	20,00	25 400,00
607	orná půda	7 851,00	20,00	157 020,00
608	orná půda	681,00	20,00	13 620,00
609	orná půda	13 214,00	20,00	264 280,00
655	travní porost	1 119,00	20,00	22 380,00
656	travní porost	410,00	20,00	8 200,00
657	travní porost	1 419,00	20,00	28 380,00
658	travní porost	322,00	20,00	6 440,00
659	travní porost	1 268,00	20,00	25 360,00
673/10	vodní plocha	71,00	5,00	355,00
673/13	vodní plocha	101,00	5,00	505,00
673/20	travní porost	456,00	20,00	9 120,00
673/23	travní porost	1 023,00	20,00	20 460,00
673/28	travní porost	1 271,00	20,00	25 420,00
673/31	travní porost	523,00	20,00	10 460,00
685	travní porost	510,00	20,00	10 200,00
688/1	travní porost	1 189,00	20,00	23 780,00
688/2	travní porost	1 065,00	20,00	21 300,00
692	travní porost	1 633,00	20,00	32 660,00
714	travní porost	1 490,00	20,00	29 800,00
715	travní porost	579,00	20,00	11 580,00
717	travní porost	667,00	20,00	13 340,00
721	orná půda	3 834,00	20,00	76 680,00
722	orná půda	104,00	20,00	2 080,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
723/1	orná půda	3 023,00	20,00	60 460,00
723/2	orná půda	1 378,00	20,00	27 560,00
723/3	orná půda	650,00	20,00	13 000,00
724	orná půda	235,00	20,00	4 700,00
739	orná půda	3 920,00	20,00	78 400,00
834	orná půda	378,00	20,00	7 560,00
835	orná půda	1 996,00	20,00	39 920,00
836	orná půda	788,00	20,00	15 760,00
837	orná půda	626,00	20,00	12 520,00
838	orná půda	2 712,00	20,00	54 240,00
841	orná půda	2 992,00	20,00	59 840,00
847/1	orná půda	2 237,00	20,00	44 740,00
848	orná půda	320,00	20,00	6 400,00
850	orná půda	1 068,00	20,00	21 360,00
851	orná půda	1 500,00	20,00	30 000,00
901	orná půda	5 377,00	20,00	107 540,00
904	orná půda	4 564,00	20,00	91 280,00
907	orná půda	212,00	20,00	4 240,00
931/12	orná půda	2 792,00	20,00	55 840,00
931/15	orná půda	4 832,00	20,00	96 640,00
931/17	orná půda	5 683,00	20,00	113 660,00
931/18	orná půda	4 899,00	20,00	97 980,00
939	travní porost	439,00	20,00	8 780,00
950/6	travní porost	514,00	20,00	10 280,00
950/7	travní porost	487,00	20,00	9 740,00
950/13	travní porost	180,00	20,00	3 600,00
959/5	orná půda	741,00	20,00	14 820,00
959/6	orná půda	495,00	20,00	9 900,00
959/12	orná půda	4 848,00	20,00	96 960,00
1017	orná půda	2 888,00	20,00	57 760,00
1034/7	travní porost	235,00	20,00	4 700,00
1034/42	orná půda	432,00	20,00	8 640,00
1034/47	orná půda	413,00	20,00	8 260,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
1034/49	orná půda	689,00	20,00	13 780,00
1034/71	orná půda	2 304,00	20,00	46 080,00
1034/74	orná půda	3 002,00	20,00	60 040,00
1034/76	orná půda	3 053,00	20,00	61 060,00
1034/77	orná půda	2 176,00	20,00	43 520,00
1057/17	travní porost	157,00	20,00	3 140,00
1057/43	orná půda	103,00	20,00	2 060,00
1065	orná půda	4 802,00	20,00	96 040,00
1066	orná půda	257,00	20,00	5 140,00
1101	orná půda	2 849,00	20,00	56 980,00
1105/3	ostatní plocha	344,00	20,00	6 880,00
1105/4	orná půda	55,00	20,00	1 100,00
1105/8	ostatní plocha	490,00	20,00	9 800,00
1105/16	ostatní plocha	515,00	20,00	10 300,00
1105/26	orná půda	599,00	20,00	11 980,00
1105/38	orná půda	1 012,00	20,00	20 240,00
1105/46	orná půda	15,00	20,00	300,00
1105/48	orná půda	825,00	20,00	16 500,00
1105/49	orná půda	5 513,00	20,00	110 260,00
1105/58	orná půda	5 402,00	20,00	108 040,00
1105/73	orná půda	2 001,00	20,00	40 020,00
1105/86	orná půda	1 653,00	20,00	33 060,00
1105/96	orná půda	2 643,00	20,00	52 860,00
1133/1	ostatní plocha	782,00	20,00	15 640,00
1133/12	ostatní plocha	226,00	20,00	4 520,00
1136	orná půda	1 219,00	20,00	24 380,00
1146	orná půda	1 726,00	20,00	34 520,00
1148	orná půda	291,00	20,00	5 820,00
1149	orná půda	741,00	20,00	14 820,00
1151	orná půda	2 327,00	20,00	46 540,00
1197/26	orná půda	193,00	20,00	3 860,00
1197/32	orná půda	1 787,00	20,00	35 740,00
1197/62	orná půda	275,00	20,00	5 500,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
1197/66	orná půda	3 420,00	20,00	68 400,00
1205	orná půda	2 003,00	20,00	40 060,00
1222	orná půda	309,00	20,00	6 180,00
1223	orná půda	950,00	20,00	19 000,00
1287/2	travní porost	953,00	20,00	19 060,00
1288/2	orná půda	2 126,00	20,00	42 520,00
1289/1	orná půda	680,00	20,00	13 600,00
1307	orná půda	8 650,00	20,00	173 000,00
1309	orná půda	4 817,00	20,00	96 340,00
1310	orná půda	12 523,00	20,00	250 460,00
1311	orná půda	2 550,00	20,00	51 000,00
1312	orná půda	20,00	20,00	400,00
1313	orná půda	3 975,00	20,00	79 500,00
1318/2	travní porost	592,00	20,00	11 840,00
1318/3	travní porost	524,00	20,00	10 480,00
1319	orná půda	6 578,00	20,00	131 560,00
1368/6	travní porost	92,00	20,00	1 840,00
1368/7	travní porost	148,00	20,00	2 960,00
1410/8	ostatní plocha	1 429,00	20,00	28 580,00
1410/21	orná půda	4 358,00	20,00	87 160,00
1410/28	orná půda	5 204,00	20,00	104 080,00
1410/33	orná půda	1 181,00	20,00	23 620,00
1410/34	orná půda	3 457,00	20,00	69 140,00
1410/35	orná půda	2 151,00	20,00	43 020,00
1433	orná půda	1 641,00	20,00	32 820,00
1434	orná půda	2 805,00	20,00	56 100,00
1486/4	ostatní plocha	225,00	20,00	4 500,00
1478/3	travní porost	636,00	20,00	12 720,00
1478/4	travní porost	3 493,00	20,00	69 860,00
147817	travní porost	197,00	20,00	3 940,00
1482/3	travní porost	1 726,00	20,00	34 520,00
1482/6	travní porost	1 136,00	20,00	22 720,00
1484/6	travní porost	397,00	20,00	7 940,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
1484/14	travní porost	5 073,00	20,00	101 460,00
1498	orná půda	8 150,00	20,00	163 000,00
1520	orná půda	1 126,00	20,00	22 520,00
1521	orná půda	2 643,00	20,00	52 860,00
1545/3	orná půda	34,00	20,00	680,00
1545/6	orná půda	33 258,00	20,00	665 160,00
1545/12	orná půda	527,00	20,00	10 540,00
1545/13	orná půda	1 440,00	20,00	28 800,00
1554/2	orná půda	3 798,00	20,00	75 960,00
1556/2	orná půda	763,00	20,00	15 260,00
1612	travní porost	2 014,00	20,00	40 280,00
1660/4	orná půda	4 301,00	20,00	86 020,00
1671	travní porost	1 000,00	20,00	20 000,00
1677/1	orná půda	12 739,00	20,00	254 780,00
1677/2	orná půda	8 745,00	20,00	174 900,00
1689/1	travní porost	602,00	20,00	12 040,00
1700/1	orná půda	2 904,00	20,00	58 080,00
1700/11	orná půda	6 305,00	20,00	126 100,00
1700/16	orná půda	2 592,00	20,00	51 840,00
1766/14	orná půda	10 894,00	20,00	217 880,00
1766/21	orná půda	98,00	20,00	1 960,00
1819	orná půda	522,00	20,00	10 440,00
1820	orná půda	2 896,00	20,00	57 920,00
1821	orná půda	971,00	20,00	19 420,00
1822	orná půda	3 259,00	20,00	65 180,00
1830/2	travní porost	4 924,00	20,00	98 480,00
1831	travní porost	1 622,00	20,00	32 440,00
1834	orná půda	424,00	20,00	8 480,00
1835	orná půda	68,00	20,00	1 360,00
1858	travní porost	651,00	20,00	13 020,00
1859	travní porost	478,00	20,00	9 560,00
1862	orná půda	3 428,00	20,00	68 560,00
1863	orná půda	3 822,00	20,00	76 440,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
1828	orná půda	6 004,00	20,00	120 080,00
1937	travní porost	512,00	20,00	10 240,00
1941	travní porost	813,00	20,00	16 260,00
1944	travní porost	903,00	20,00	18 060,00
1951/3	travní porost	835,00	20,00	16 700,00
1972/8	orná půda	2 644,00	20,00	52 880,00
2028/12	ostatní plocha	342,00	20,00	6 840,00
2028/32	ostatní plocha	64,00	20,00	1 280,00
2028/72	ostatní plocha	130,00	20,00	2 600,00
2056/3	ostatní plocha	223,00	20,00	4 460,00
Celkem, po zaokrouhlení		421 794,00		8 433 300,00

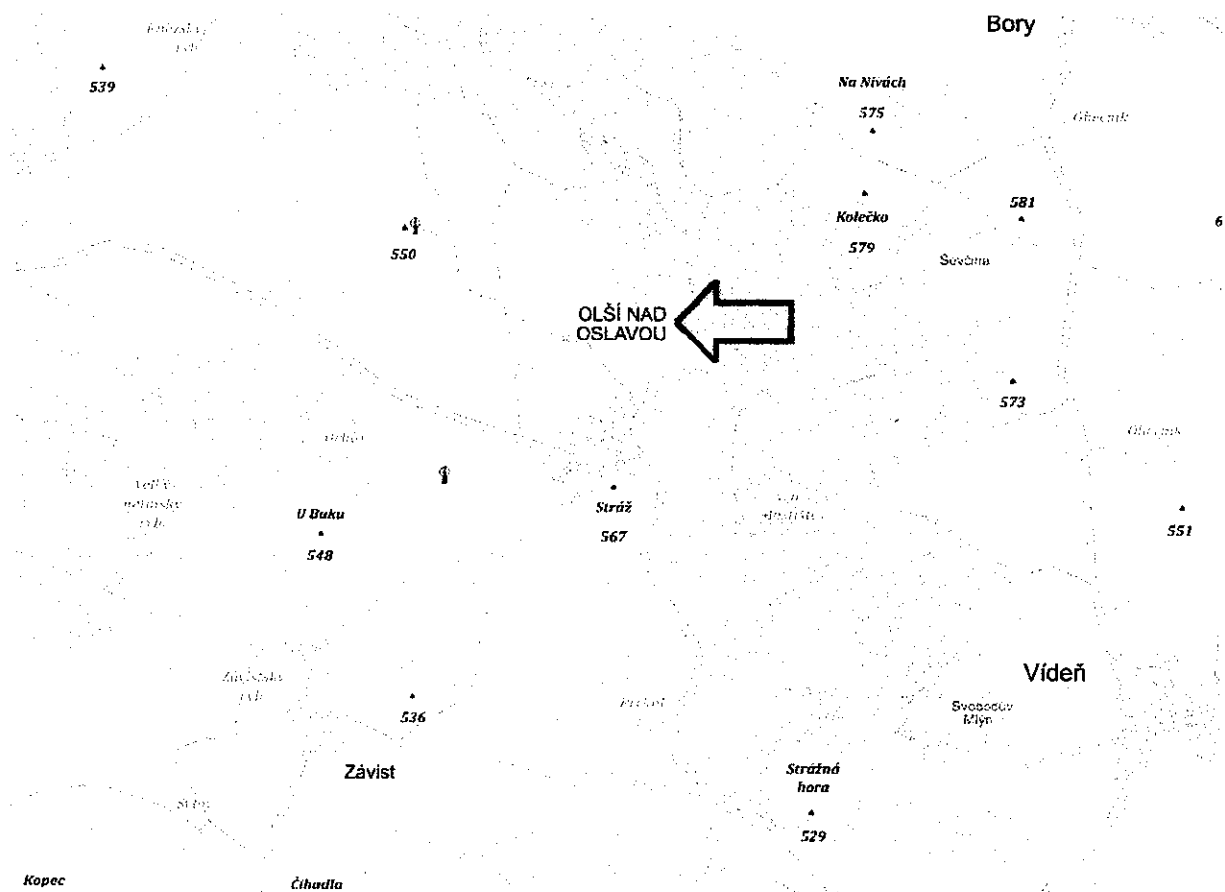
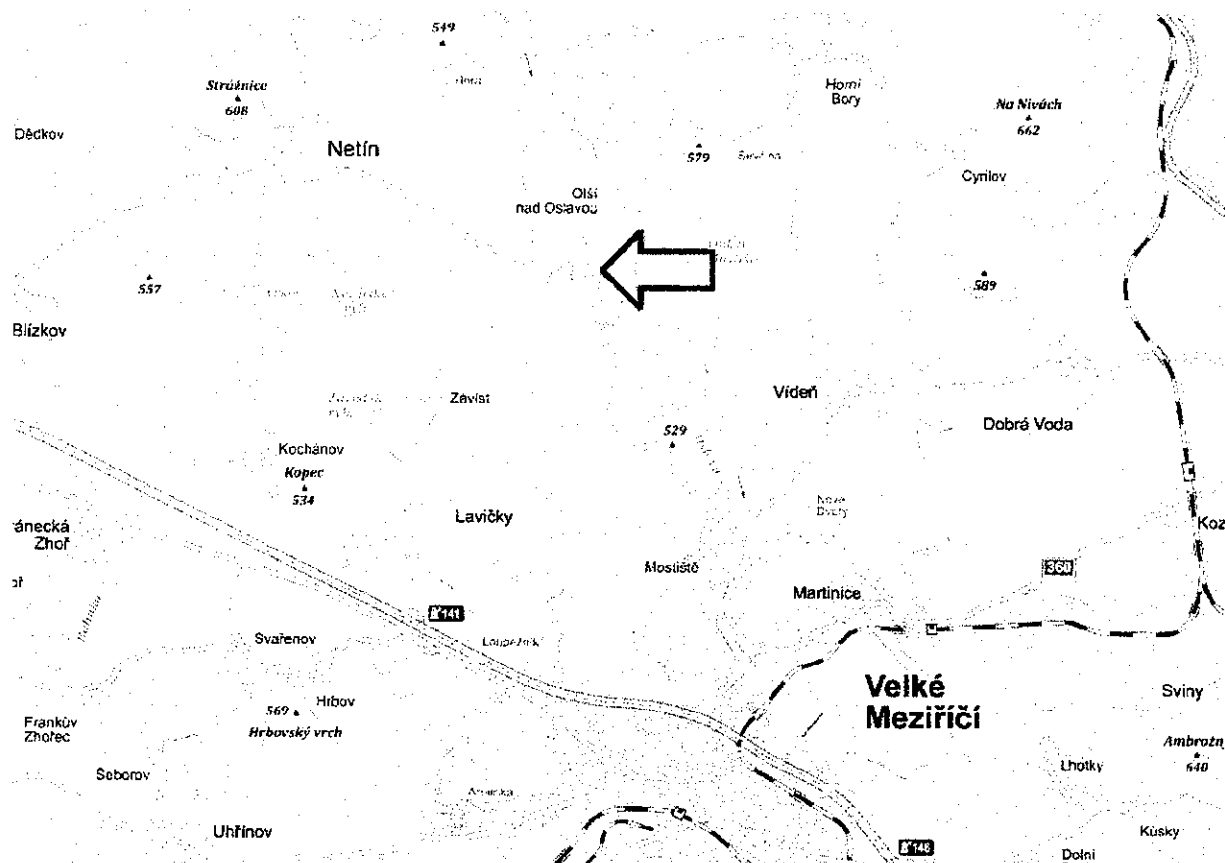
Rekapitulace stanovených hodnot

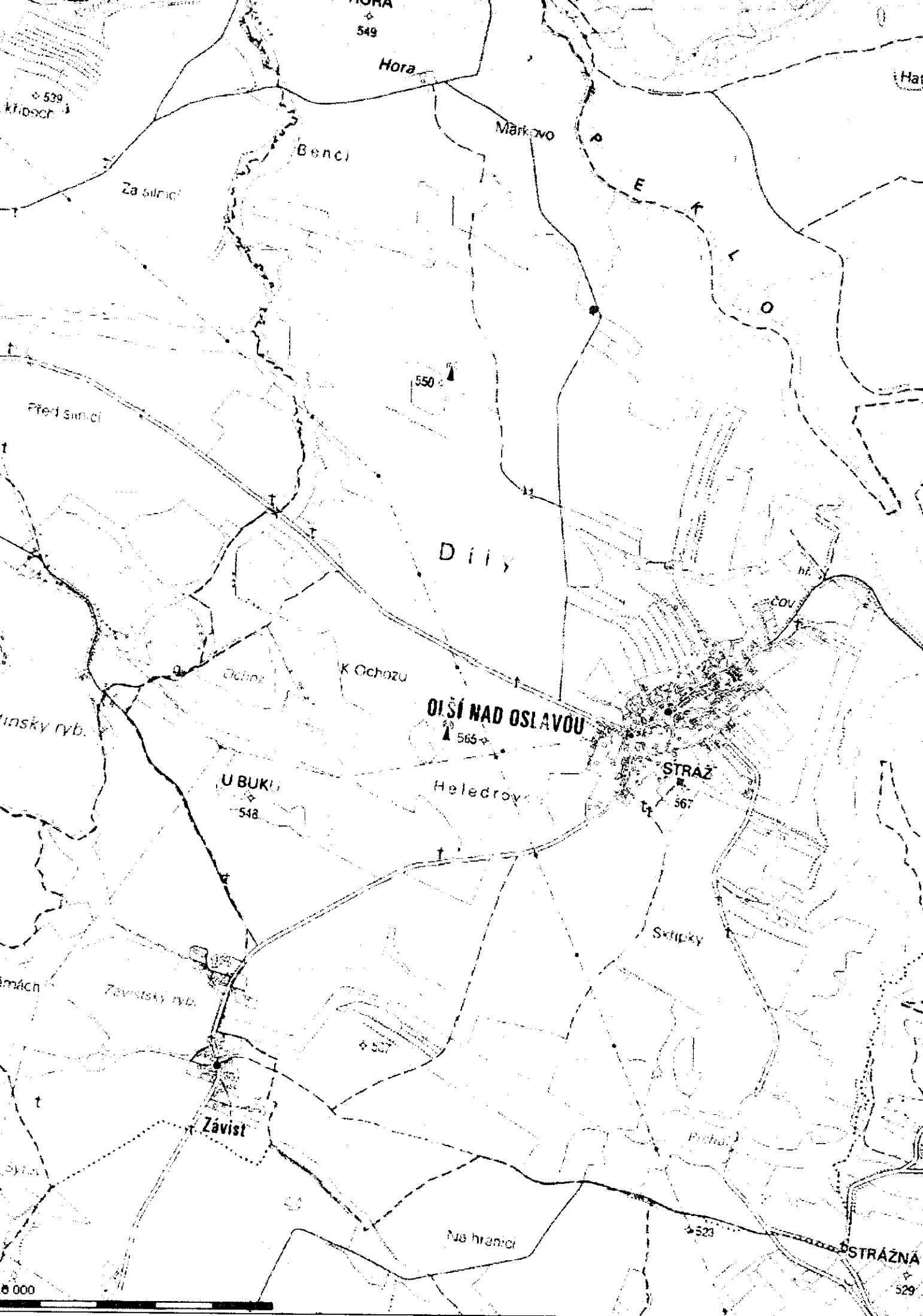
Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrány nemovité věci zapsané na LV č. 204, k. ú. Olší nad Oslavou, oceněny následovně:

Porovnávací hodnota Kč 8.433.300,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 204, k. ú. Olší nad Oslavou**, tj. pozemků orné půdy, travního porostu, vodní plochy a ostatní plochy, o celkové výměře 421.794 m², včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 8.433.300 Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 204, k. ú. Olší nad Oslavou





Příloha č. 18 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Svařenov (LV 72)

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 72, k. ú. Svařenov

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o nemovité věci zapsané na LV č. 72, k. ú. Svařenov, a to pozemky orné půdy, travního porostu, a ostatní plochy, ostatní komunikace, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Pozemky se nachází v okolí souvisle zastavěného území obce Svařenov, viz orientační mapa a snímek z katastrální mapy, příloha znaleckého posudku.

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
94/12	1 417,00	orná půda	x
104	1 050,00	orná půda	x
115	518,00	orná půda	x
120	770,00	orná půda	x
144	140,00	travní porost	x
165	119,00	travní porost	x
188	241,00	orná půda	x
192/1	1 629,00	orná půda	x
206/3	734,00	travní porost	x
206/6	2 756,00	travní porost	x
206/7	213,00	travní porost	x
206/13	546,00	travní porost	x
210/2	971,00	orná půda	x
228/2	314,00	orná půda	x
229	1 280,00	travní porost	x
255/6	9 725,00	orná půda	x
255/8	3 111,00	orná půda	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
255/12	6 276,00	orná půda	x
255/19	21,00	orná půda	x
255/21	89,00	orná půda	x
263	3 208,00	orná půda	x
297	586,00	orná půda	x
302	2 064,00	orná půda	x
321/11	128,00	orná půda	x
321/12	11,00	orná půda	x
321/17	78,00	orná půda	x
321/19	33,00	orná půda	x
321/31	581,00	orná půda	x
321/35	13,00	orná půda	x
321/44	76,00	orná půda	x
325	2 118,00	orná půda	x
342/8	504,00	orná půda	x
349	2 867,00	orná půda	x
358	14 541,00	orná půda	x
388	2 482,00	orná půda	x
390	61,00	orná půda	x
392	2 590,00	orná půda	x
425	1 065,00	orná půda	x
462	4 226,00	orná půda	x
539	111,00	ostatní plocha	neplodná půda
601	162,00	orná půda	x
602	5 132,00	orná půda	x
614	2 479,00	orná půda	x
690/16	2 412,00	ostatní plocha	ostatní komunikace
715/15	6 338,00	orná půda	x
715/19	6 354,00	orná půda	x
739/6	1 171,00	travní porost	x
7391/7	6 285,00	travní porost	x
835/28	163,00	ostatní plocha	x
835/52	4 329,00	orná půda	x
840/7	1 109,00	orná půda	x
844/3	7 211,00	orná půda	x

Pozemek p. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
851	777,00	orná půda	x
852	345,00	orná půda	x
853	579,00	orná půda	x
922	5 845,00	travní porost	x
928/2	17 368,00	travní porost	x
Celkem	137 322,00		

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 72, k. ú. Svařenov
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení vážnoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláště pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kancelářemi (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného

charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
94/12	orná půda	1 417,00	20,00	28 340,00
104	orná půda	1 050,00	20,00	21 000,00
115	orná půda	518,00	20,00	10 360,00
120	orná půda	770,00	20,00	15 400,00
144	travní porost	140,00	20,00	2 800,00
165	travní porost	119,00	20,00	2 380,00
188	orná půda	241,00	20,00	4 820,00
192/1	orná půda	1 629,00	20,00	32 580,00
206/3	travní porost	734,00	20,00	14 680,00
206/6	travní porost	2 756,00	20,00	55 120,00
206/7	travní porost	213,00	20,00	4 260,00
206/13	travní porost	546,00	20,00	10 920,00
210/2	orná půda	971,00	20,00	19 420,00
228/2	orná půda	314,00	20,00	6 280,00
229	travní porost	1 280,00	20,00	25 600,00
255/6	orná půda	9 725,00	20,00	194 500,00
255/8	orná půda	3 111,00	20,00	62 220,00
255/12	orná půda	6 276,00	20,00	125 520,00
255/19	orná půda	21,00	20,00	420,00
255/21	orná půda	89,00	20,00	1 780,00
263	orná půda	3 208,00	20,00	64 160,00
297	orná půda	586,00	20,00	11 720,00
302	orná půda	2 064,00	20,00	41 280,00
321/11	orná půda	128,00	20,00	2 560,00
321/12	orná půda	11,00	20,00	220,00
321/17	orná půda	78,00	20,00	1 560,00
321/19	orná půda	33,00	20,00	660,00

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
321/31	orná půda	581,00	20,00	11 620,00
321/35	orná půda	13,00	20,00	260,00
321/44	orná půda	76,00	20,00	1 520,00
325	orná půda	2 118,00	20,00	42 360,00
342/8	orná půda	504,00	20,00	10 080,00
349	orná půda	2 867,00	20,00	57 340,00
358	orná půda	14 541,00	20,00	290 820,00
388	orná půda	2 482,00	20,00	49 640,00
390	orná půda	61,00	20,00	1 220,00
392	orná půda	2 590,00	20,00	51 800,00
425	orná půda	1 065,00	20,00	21 300,00
462	orná půda	4 226,00	20,00	84 520,00
539	ostatní plocha	111,00	20,00	2 220,00
601	orná půda	162,00	20,00	3 240,00
602	orná půda	5 132,00	20,00	102 640,00
614	orná půda	2 479,00	20,00	49 580,00
690/16	ostatní plocha	2 412,00	20,00	48 240,00
715/15	orná půda	6 338,00	20,00	126 760,00
715/19	orná půda	6 354,00	20,00	127 080,00
739/6	travní porost	1 171,00	20,00	23 420,00
7391/7	travní porost	6 285,00	20,00	125 700,00
835/28	ostatní plocha	163,00	20,00	3 260,00
835/52	orná půda	4 329,00	20,00	86 580,00
840/7	orná půda	1 109,00	20,00	22 180,00
844/3	orná půda	7 211,00	20,00	144 220,00
851	orná půda	777,00	20,00	15 540,00
852	orná půda	345,00	20,00	6 900,00
853	orná půda	579,00	20,00	11 580,00
922	travní porost	5 845,00	20,00	116 900,00
928/2	travní porost	17 368,00	20,00	347 360,00
Celkem, po zaokrouhlení		137 322,00		2 746 440,00

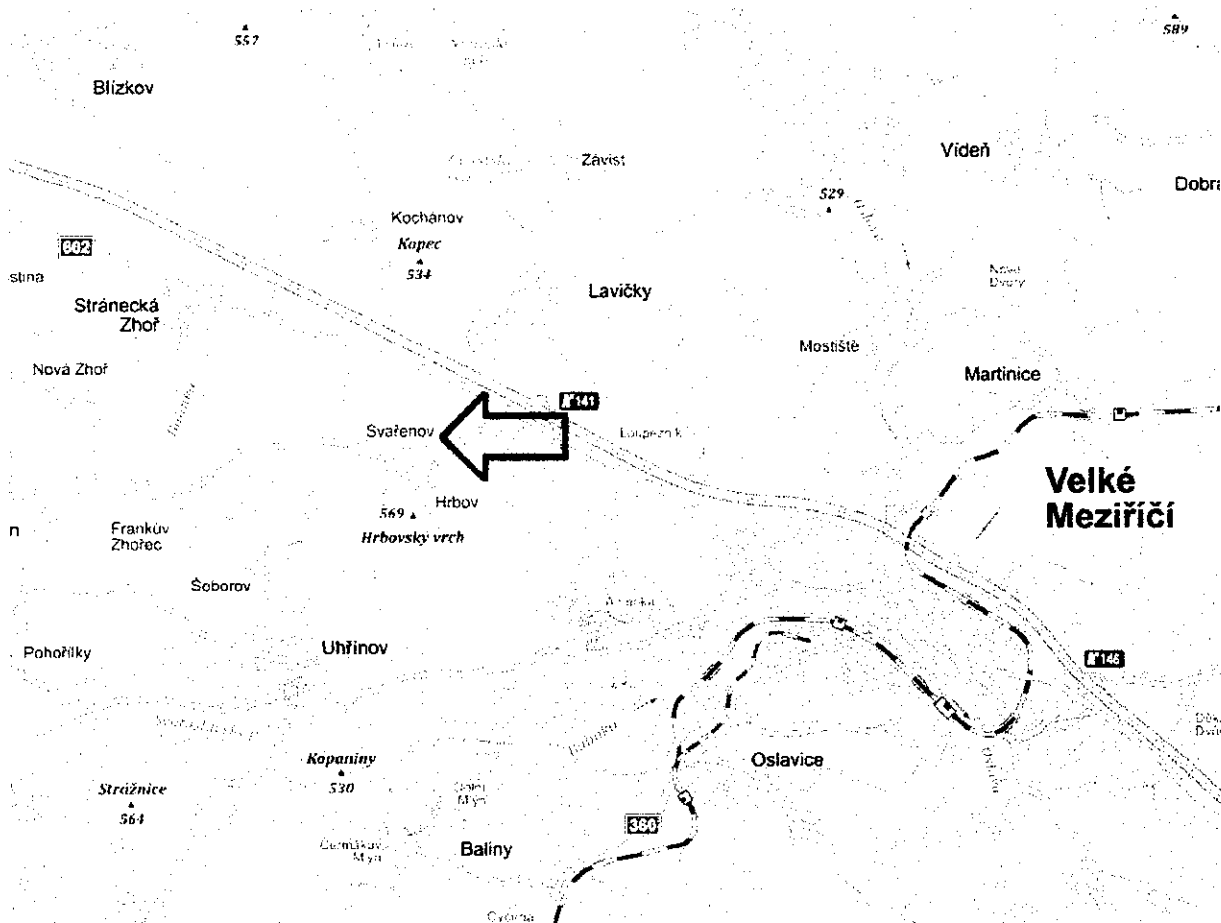
Rekapitulace stanovených hodnot

Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 72, k. ú. Svařenov, oceněny následovně:

Porovnávací hodnota Kč 2.746.440,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 72, k. ú. Svařenov**, tj. pozemků orné půdy, travního porostu a ostatní plochy, o celkové výměře 137.322 m², včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 2.746.440 Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 72, k. ú. Svařenov





Příloha č. 19 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Svařenov (LV 199)

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 199, k. ú. Svařenov - spol. podíl ve výši 1/2

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 199, k. ú. Svařenov, a to pozemky orné půdy, bližší popis oceňovaných nemovitých věcí viz níže. Pozemky se nachází jižně od souvisle zastavěného území obce Svařenov, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku.

Pozemek p. č.	Obecný popis a situování
825	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 79 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.
826/4	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 15.316 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 199, k. ú. Svařenov
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kancelářemi (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
825	orná půda	79,00	20,00	1 580,00
826/4	orná půda	15 316,00	20,00	306 320,00
Celkem		15 395,00		307 900,00
Oceňovaný spoluvlastnický podíl				1/2
Celkem oceňovaný spoluvlastnický podíl, po zaokrouhlení				153 950,00

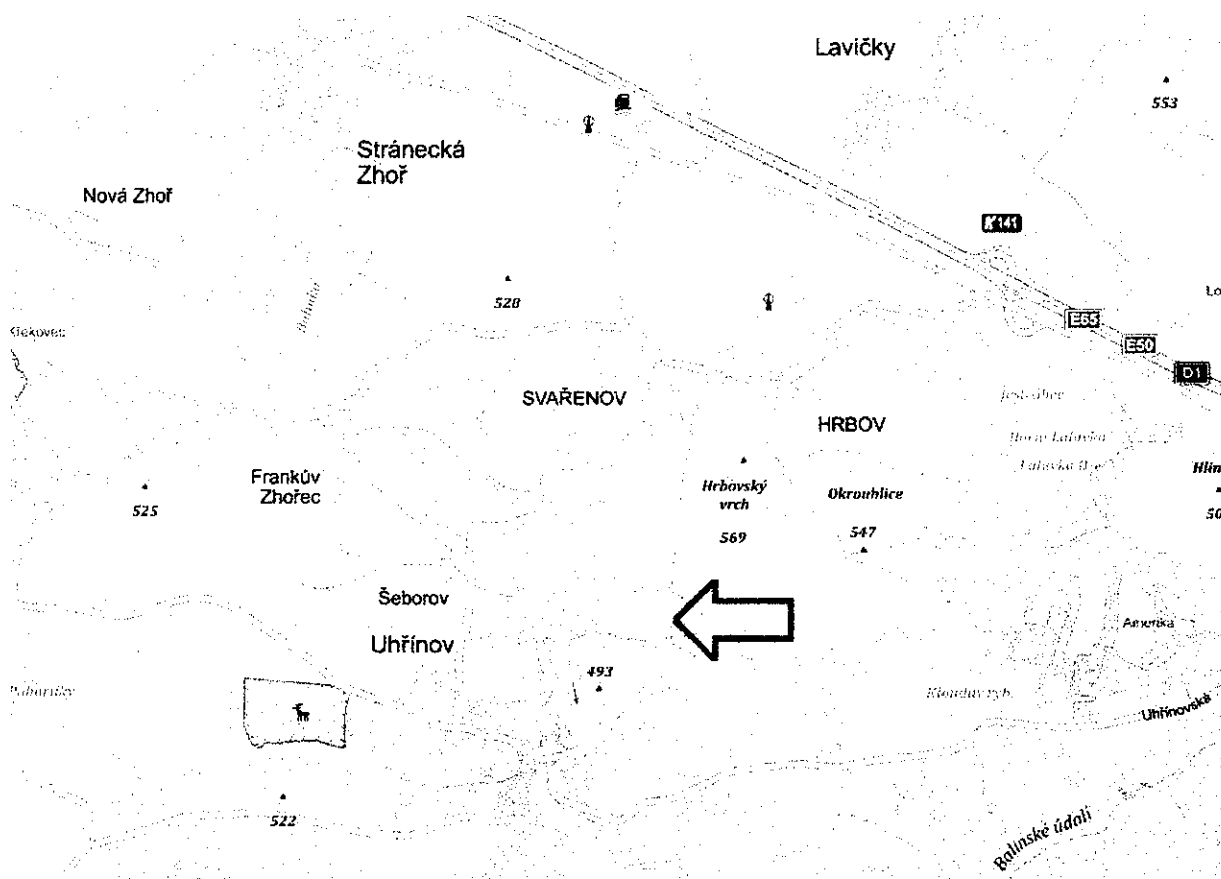
Rekapitulace stanovených hodnot

Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 199, k. ú. Svařenov, oceněny následovně:

Porovnávací hodnotaKč 153.950,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 199, k. ú. Svařenov**, tj. pozemků orné půdy, o celkové výměře 15.395 m², včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 153.950 Kč.**

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 199, k. ú. Svařenov





Jebövíp

Příloha č. 20 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Velké Meziříčí (LV 696)

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 696, k. ú. Velké Meziříčí

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o nemovité věci zapsané na LV č. 696, k. ú. Velké Meziříčí, a to pozemek p. č. 4135/10, travní porost, bližší popis oceňované nemovité věci viz níže. Pozemek se nachází na západním okraji souvisle zastavěného území města Velké Meziříčí, při dálnici D1, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku. Dle územního plánu je daný pozemek zahrnut do plochy smíšeného nezastavěného území (zkratka NS).

Pozemek p. č.	Obecný popis a situování
4135/10	Jedná se o pozemek travního porostu, ZPF, o výměře 1.468 m ² , pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 696, k. ú. Velké Meziříčí
- Snímek z katastrální mapy
- Územní plán
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláště pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kancelářemi (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaných zemědělských pozemků a pozemků v jednotném funkčním celku se zemědělskými pozemky stanovují ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
4135/10	trvalý travní porost	1 468,00	20,00	29 360,00
Celkem, po zaokrouhlení		1 468,00		29 360,00

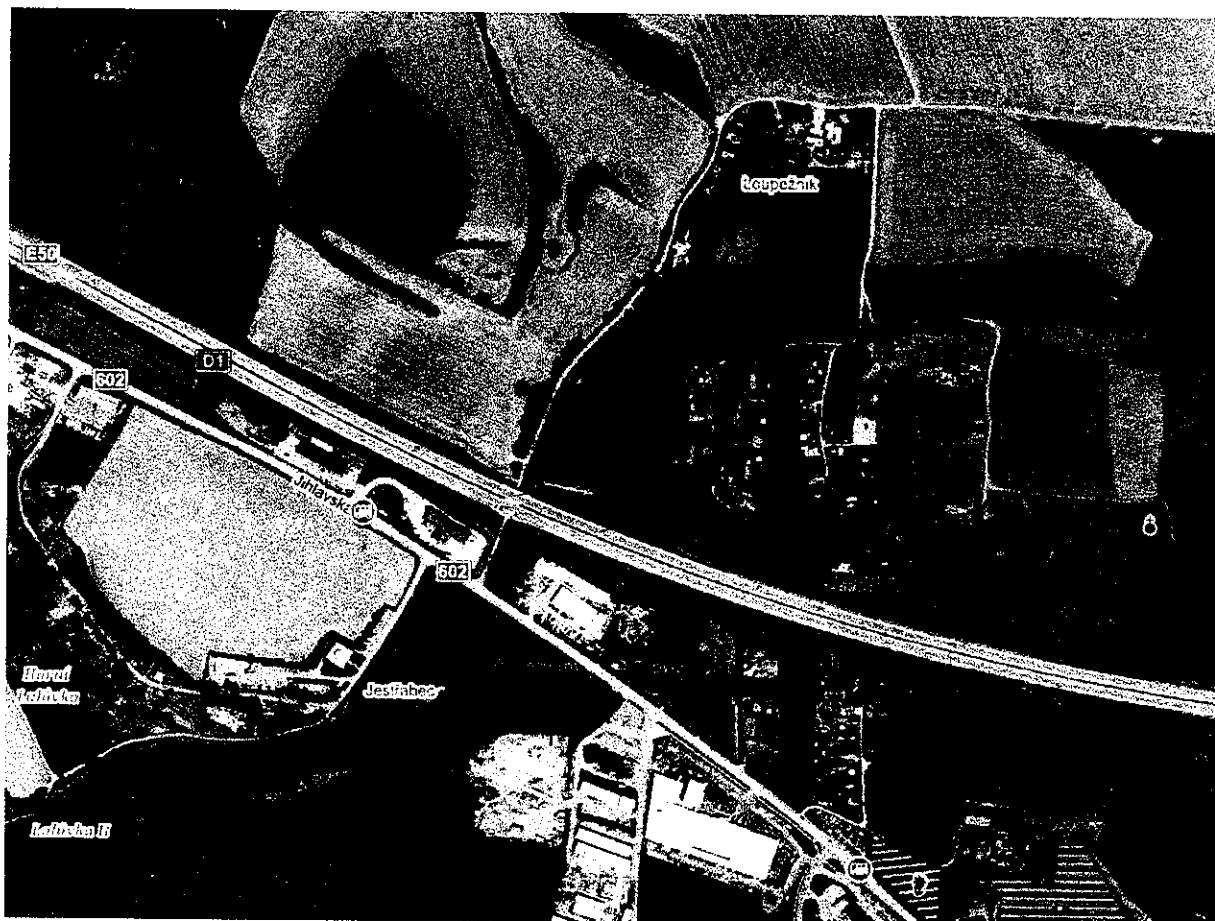
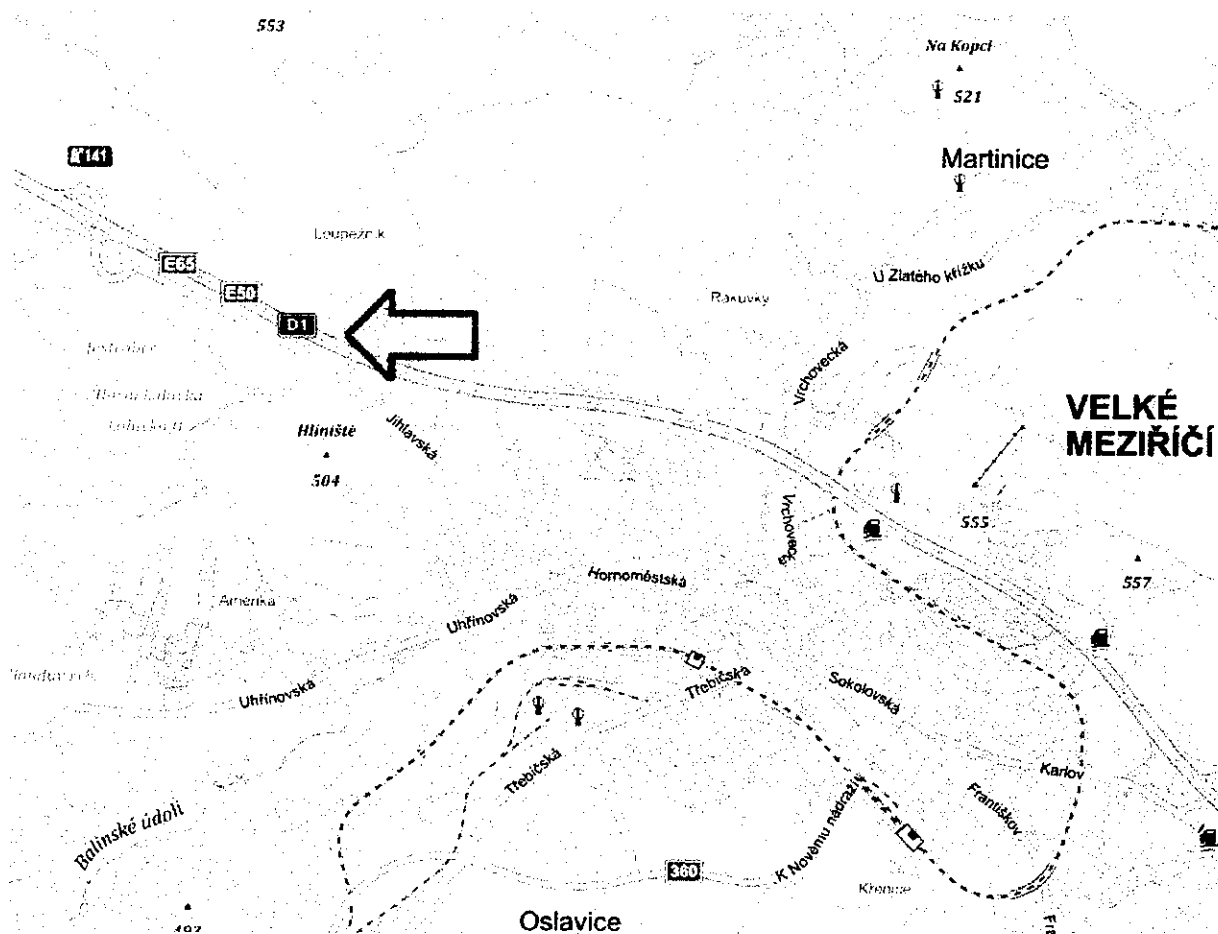
Rekapitulace stanovených hodnot

Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 696, k. ú. Velké Meziříčí, oceněny následovně:

Porovnávací hodnota..... Kč 29.360,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 696, k. ú. Velké Meziříčí**, tj. pozemku travního porostu, o celkové výměře 1.468 m², včetně součástí a příslušenství, proto **odhaduji na úroveň 29.360 Kč**.

Orientační mapa – nemovité věci, LV č. 696, k. ú. Velké Meziříčí





Příloha č. 21 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění nemovitého majetku – k. ú. Velké Meziříčí (LV 3383)

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3383, k. ú. Velké Meziříčí - spol. podíl ve výši 1/9

a) Vlastník dle katastru nemovitostí

DS AGROS, a.s.

Netín 25

594 44 Netín

IČ 262 21 365

Prohlídka nemovitých věcí provedena dne..... 4. května 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění nemovitých věcí31. března 2018

b) Specifikace předmětu ocenění

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 3383, k. ú. Velké Meziříčí, a to pozemku p. č. 400/6, orná půda, ZPF, bližší popis oceňované nemovité věci viz níže. Pozemek se nachází na západním okraji souvisle zastavěného území města Velké Meziříčí, při dálnici D1, a je užíván jako polní cesta, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku. Dle územního plánu je pozemek zahrnut do zemědělské plochy (zkratka NZ).

Pozemek p. č.	Obecný popis a situování
4006/2	Jedná se o pozemek orné půdy, ZPF, o výměře 776 m2, pozemek je užíván pro zemědělské účely vlastníka pozemku.

c) Podklady pro provedení ocenění

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3383, k. ú. Velké Meziříčí
- Snímek z katastrální mapy
- Podklady získané při provedeném místním šetření
- Vyhláška pro oceňování nemovitých věcí č. 457/2017
- Informace z realitních kanceláří o prodeji či pronájmu obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase

d) Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou

Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou nebo nabízenou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Princip metody cenového porovnání spočívá v tom, že z vybraných vzorků nemovitostí (realizovaných či nabízených k prodeji), které se svou charakteristikou nejvíce přibližují námi posuzovaným nemovitým věcem, je pomocí přepočítacích indexů, které zohledňují rozdílnost posuzované od porovnávané, se odvozuje tržní cena oceňovaných nemovitých věcí (staveb s příslušenstvím a pozemky). Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti posuzovanému (oceňovanému) objektu a to zvláště pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy, skutečností, že nemovitosti jsou nabízeny realitními kancelářemi (provize RK či možnost dohody o snížení nabídkové ceny), apod. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty, velikost pozemků a podlahových ploch.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru užívání, velikosti i polohy, a to zemědělských pozemků, bylo nalezeno několik realitních nabídek v dané či sousední lokalitě, viz příloha znaleckého posudku. Nabídkové ceny obdobných zemědělských pozemků se pohybují v rozmezí 17 - 27 Kč/m². S ohledem na skutečnost, že se jedná o nabídkové ceny (ceny jsou včetně provize RK, popř. je zde možnost snížení ceny po dohodě se zájemcem), tak jednotkovou cenu oceňovaného zemědělského pozemku stanovuji ve výši 20 Kč/m².

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	JC (Kč/m ²)	Hodnota stanovená cenovým porovnáním (Kč)
4006/2	orná půda	776,00	20,00	15 520,00
Celkem		776,00		15 520,00
Oceňovaný spoluvlastnický podíl				1/9
Celkem oceňovaný spoluvlastnický podíl, po zaokrouhlení				1 724,00

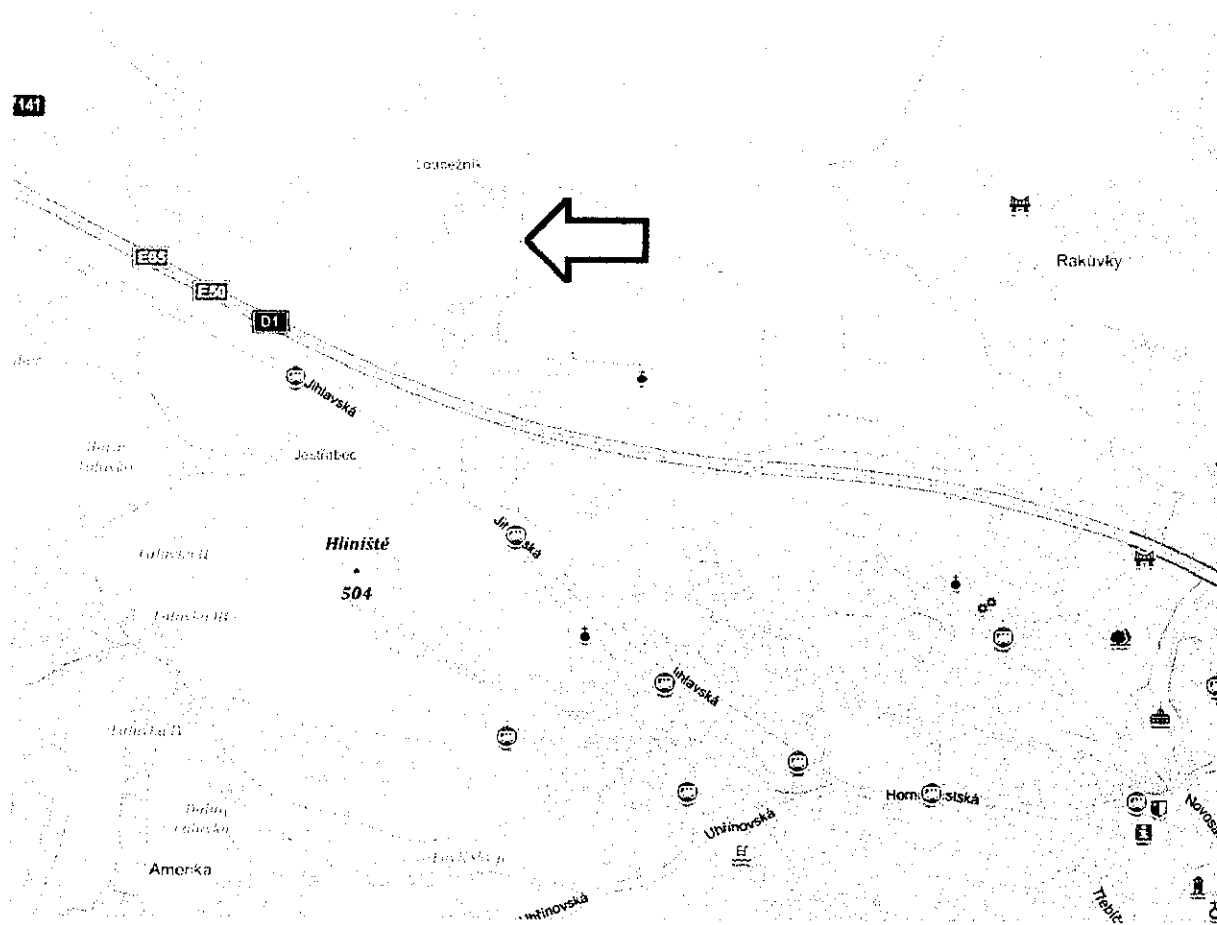
Rekapitulace stanovených hodnot

Na základě jednotlivých metod ocenění byly vybrané nemovité věci zapsané na LV č. 3383, k. ú. Velké Meziříčí, oceněny následovně:

Porovnávací hodnota.....Kč 1.724,--

S ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a dostupným informacím o realizovaných obchodech s nemovitými věcmi na volném realitním trhu jsem toho názoru, že reálná obvyklá hodnota předmětných oceňovaných nemovitých věcí se v daném případě může svou výší pohybovat okolo hodnoty stanovené cenovým porovnáním, tj. **výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 3383, k. ú. Velké Meziříčí, tj. pozemku p. č. 400/6, orná půda, ZPF, o celkové výměře 776 m², včetně součástí a příslušenství, proto odhaduji na úroveň 1.724 Kč.**

Orientační mapa – nemovitě věci, LV č. 3383, k. ú. Velké Meziříčí





Loupešník

Loupešník

U svatě Anny

Příloha č. 22 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění movitého majetku společnosti DS AGROS, a. s.

Metodika ocenění movitých věcí

Při stanovení hodnoty převáděného majetku jsem vycházel z metodiky České komory odhadců majetku. Tato metodika je založena na stanovení dílčích indexů zohledňujících technický stav oceňovaného zařízení, na základě kterých je vypočtena časová cena oceňovaného majetku a s ohledem na situaci na trhu (pokud existuje příslušný trh a jsou známa relevantní data) i cena obecná – tržní hodnota.

Stanovení výchozí ceny (VC)

Výchozí cena technologického zařízení je stanovena jako aktuální pořizovací cena popř. jako součin pořizovací ceny výrobku, cenového indexu a indexu zohledňujícího další technické zhodnocení stroje, které je možné matematicky vyjádřit následujícím vztahem:

$$VC = CP \times K_1 \times K_2$$

kde: VC výchozí cena strojního zařízení (v Kč)
CP pořizovací cena strojního zařízení
K₁ koeficient založený na cenovém indexu příslušného stroje a období jeho pořízení
K₂ koeficient zohledňující technické zhodnocení příslušného stroje během jeho provozu

Stanovení technické hodnoty (TH)

Technická hodnota stroje vyjadřuje míru morálního i skutečného opotřebení příslušného strojního zařízení, včetně zohlednění technického stavu k datu ocenění. Technická hodnota je definována vztahem:

$$TH = \frac{THV \times (100 - ZA) \times (100 + P - S)}{10.000}$$

kde: TH technická hodnota strojního zařízení
THV výchozí technická hodnota strojního zařízení (v %)
ZA základní amortizace (v %)
P přírůstek za dobrý technický stav strojního zařízení
S srážka za špatný technický stav strojního zařízení

Výchozí technická hodnota strojního zařízení zohledňuje morální opotřebení oceňovaného stroje a je vyjádřena vztahem:

$$THV = 100 - K_3$$

kde: THVvýchozí technická hodnota strojního zařízení (v %)

K_3 koeficient morálního opotřebení stroje

Při stanovení základní amortizace (ZA) vycházím z následujícího matematického vztahu:

$$ZA = r \times \left(\frac{1 - ZOS}{\bar{ZS}} \right)$$

kde: r počet odpracovaných roků

RZ roční srážka

ZOSzůstatkové procento provozuschopného stroje po skončení předpokládané životnosti (v %)

$\bar{ZS}$ předpokládaná životnost stroje

V případě, kdy počet odpracovaných let překročil předpokládanou životnost stroje, je základní amortizace postavena na předpokladu lineárního opotřebení ze zbytkové hodnoty stroje do konce maximální životnosti. Po skončení maximální životnosti jsem uvažoval základní amortizaci 95 %.

Stanovení časové ceny (CČ)

Časová cena využívá všech výše uvedených hodnot a poskytuje údaj o hodnotě předmětu ocenění po zahrnutí jak faktoru časového, tak i faktoru opotřebení. Matematicky je časová cena vyjádřena následujícím vztahem:

$$CČ = \frac{VC \times TH}{100}$$

kde: CČčasová cena strojního vybavení (v Kč)

TH výchozí technická hodnota strojního zařízení (v %)

VC výchozí cena strojního zařízení (v Kč)

Stanovení obecné ceny (CO)

Obecná cena je stanovována z toho důvodu, že v některých případech není na trhu možné dosáhnout časové ceny, a proto musí být tato hodnota upravena o koeficient prodejnosti K_4 . Matematicky je tento vztah vyjádřen následovně:

$$CO = CČ \times K_4$$

kde: CO.....obecná cena strojního vybavení (v Kč)
CČ.....časová cena strojního vybavení (v Kč)
K₄.....koeficient prodejnosti

V případě existence trhu s oceňovaným aktivem stanovují koeficient prodejnosti porovnáním časové ceny a cenami obchodovaných aktiv.

Dátum prijatia	Názov	K1 - Cenový index	K2 - Cenový index	Odpovedi (dovolené hodnoty)			ZOS - Zvyškové hodnoty	25 MAX - Maximálna hodnota	TH - Vychod technická hodnota	K3 - Koficient morálnosti	ZA - +P/S	TH - Technická hodnota stroja	CC - Časová hodnota (K2)	K4 - Koficient projekčnosti	CO - Značková hodnota (K4)	
				VC - Výsledok cena podľa (K2)	r. Doba podmien (K3)	Zvyškové hodnoty (K4)										
Samostatné montáže v rámci 022-300																
06/2011	02-3354-001301	69 135	C 27	0,977	67 838	6,80	8,00	21%	12,00	100,00	0,0%	61,8%	0,0%	36,3%	24 591	24 591
03/2018	02-3354-001302	126 188	C 27	1,000	126 188	0,06	8,00	23%	12,00	100,00	0,0%	93,5%	0,0%	93,5%	125 507	125 507
11/2006	02-3426-001201	520 114	Cx 28	1,094	569 224	11,42	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	81,8%	0,0%	17,2%	97 688	97 688
05/2011	02-3426-001202	111 720	Cx 28	1,037	115 854	6,84	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	54,7%	0,0%	45,3%	52 448	52 448
05/2011	02-3426-001203	1 825 867	Cx 28	1,037	1 893 424	6,84	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	54,7%	0,0%	45,3%	857 176	857 176
10/2017	02-3426-001204	560 000	Cx 28	1,005	562 800	0,44	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	3,5%	0,0%	96,5%	543 187	543 187
10/2017	02-3426-001205	161 330	Cx 28	1,005	162 338	0,44	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	3,5%	0,0%	96,5%	156 680	156 680
12/2001	02-3429-001100	41 902	C 27	1,071	44 877	16,34	8,00	23%	12,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	4 488	4 488
10/2006	02-3429-001101	504 238	C 27	1,000	504 238	11,50	8,00	23%	12,00	100,00	0,0%	80,1%	0,0%	11,9%	39 799	39 799
10/2007	02-3429-001102	55 306	C 27	0,977	54 034	10,50	8,00	23%	12,00	100,00	0,0%	84,4%	0,0%	15,6%	8 446	8 446
07/2008	02-3429-001103	113 441	C 27	0,994	112 760	9,75	8,00	23%	12,00	100,00	0,0%	81,6%	0,0%	18,4%	20 776	20 776
07/2008	02-3429-001104	101 693	C 27	0,994	101 282	9,75	8,00	23%	12,00	100,00	0,0%	81,6%	0,0%	18,4%	18 661	18 661
10/2008	02-3429-001105	83 000	C 27	0,994	82 502	9,44	8,00	23%	12,00	100,00	0,0%	80,4%	0,0%	19,6%	16 159	16 159
12/2012	02-3429-001106	277 003	C 27	0,985	275 638	5,28	8,00	23%	12,00	100,00	0,0%	80,4%	0,0%	19,6%	16 159	16 159
12/2012	02-3429-001107	88 873	C 26	0,979	87 007	5,28	4,00	5%	6,00	100,00	0,0%	94,1%	0,0%	1,9%	1 615	1 615
10/2014	02-3429-001108	214 170	C 27	0,980	209 887	3,42	8,00	25%	12,00	100,00	0,0%	52,1%	0,0%	67,9%	142 554	142 554
07/2015	02-3429-001109	160 948	C 27	0,987	158 856	2,67	8,00	25%	12,00	100,00	0,0%	52,1%	0,0%	67,9%	119 115	119 115
11/2015	02-3429-001111	96 742	C 27	0,987	95 484	2,38	8,00	25%	12,00	100,00	0,0%	22,3%	0,0%	77,7%	74 148	74 148
11/2015	02-3429-001112	350 513	Cx 28	1,014	355 420	2,38	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	19,1%	0,0%	80,9%	287 647	287 647
10/2017	02-3429-001113	61 439	C 27	0,996	61 193	0,47	8,00	25%	12,00	100,00	0,0%	4,4%	0,0%	95,6%	58 474	58 474
09/2004	02-3432-001381	60 000	C 27	1,085	64 980	13,59	8,00	23%	12,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	6 498	6 498
11/2004	02-3432-001381	165 919	C 27	1,085	177 524	13,42	8,00	23%	12,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	17 752	17 752
Samostatné montáže v rámci 022-300 celkom																
5 932 235																
Samostatné montáže v rámci 022-400																
2 847 628																
08/2000	02-4531-001380	86 669	Cx 28	1,196	56 055	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	5 606	5 606
04/2009	02-4531-001386	470 000	Cx 28	1,023	890 010	8,92	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	71,4%	0,0%	28,6%	254 665	254 665
05/2015	02-4531-001389	21 580 800	Cx 283	1,145	2 458 564	4,35	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	38,8%	0,0%	61,2%	1 035 576	1 035 576
08/2014	02-4533-001370	1 180 390	Cx 283	1,045	4 778 071	4,68	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	57,5%	0,0%	67,5%	2 968 324	2 968 324
07/2014	02-4533-001371	2 270 800	Cx 28	1,014	2 502 551	3,61	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	28,9%	0,0%	71,1%	1 637 931	1 637 931
04/2015	02-4533-001372	1 049 800	Cx 283	1,130	1 386 274	2,94	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	23,5%	0,0%	76,5%	907 288	907 288
06/2008	02-4533-001373	130 000	Cx 283	1,171	152 230	9,83	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	78,6%	0,0%	21,4%	32 548	32 548
08/2010	02-4534-001097	70 000	Cx 283	1,144	80 860	7,59	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	60,7%	0,0%	39,3%	31 479	31 479
08/2000	02-4536-001281	37 578	Cx 283	1,377	51 745	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	5 174	5 174
08/2000	02-4536-001286	65 198	Cx 28	1,196	79 173	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	7 917	7 917
08/2000	02-4536-001306	4 602 089	Cx 283	1,196	5 504 098	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	550 410	550 410
08/2000	02-4536-001308	37 578	Cx 283	1,377	51 745	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	5 174	5 174
08/2015	02-4536-001309	579 000	Cx 283	1,130	654 270	2,66	8,00	20%	12,00	100,00	0,0%	26,6%	0,0%	73,4%	480 396	480 396
08/2000	02-4536-001311	284 088	Cx 283	1,377	391 189	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	39 119	39 119
08/2000	02-4536-001342	117 175	Cx 283	1,377	161 347	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	16 135	16 135
08/2000	02-4536-001345	1 245 329	Cx 283	1,377	1 715 093	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	121 509	121 509
08/2000	02-4536-001377	238 147	Cx 283	1,377	327 918	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	32 793	32 793
08/2000	02-4536-001412	572 088	Cx 283	1,377	787 765	17,67	8,00	20%	12,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	78 777	78 777
08/2000	02-4536-001413	1 500 000	Cx 283	1,144	64 277	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	6 428	6 428
09/2014	02-4536-001414	46 679	Cx 283	1,377	64 277	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1 335 451	1 335 451
08/2000	02-4536-001416	8 689	Cx 283	1,377	11 965	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1 196	1 196
08/2000	02-4536-001419	43 796	Cx 28	1,196	52 380	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	5 238	5 238
08/2000	02-4536-001702	79 405	Cx 28	1,196	94 966	17,67	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	9 497	9 497
11/2013	02-4536-001702	155 900	C 27	0,983	151 343	4,35	8,00	23%	12,00	100,00	0,0%	40,8%	0,0%	59,2%	89 652	89 652
05/2001	02-4536-001709	276 290	Cx 283	1,343	371 057	16,93	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	37 106	37 106
06/2002	02-4536-001719	44 560	Cx 283	1,315	58 596	15,84	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	5 860	5 860
06/2003	02-4536-001723	5 600 000	Cx 283	1,295	7 252 000	14,84	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	89,7%	0,0%	10,3%	748 247	748 247
06/2005	02-4536-001724	56 192	Cx 283	1,295	72 769	14,84	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	89,7%	0,0%	10,3%	7 508	7 508
06/2004	02-4536-001729	700 000	Cx 283	1,277	893 900	13,84	8,00	20%	12,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	89 390	89 390
02/2005	02-4536-001730	230 000	Cx 283	1,190	275 700	13,17	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	86,3%	0,0%	13,7%	37 403	37 403
02/2005	02-4536-001731	486 000	Cx 283	1,190	578 340	13,17	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	86,3%	0,0%	13,7%	79 035	79 035
03/2005	02-4536-001732	446 500	Cx 283	1,190	531 216	13,09	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	86,2%	0,0%	13,8%	73 410	73 410
03/2005	02-4536-001733	407 500	Cx 283	1,190	484 925	13,09	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	86,2%	0,0%	13,8%	67 013	67 013
12/2007	02-4536-001735	399 000	Cx 283	1,172	467 628	10,29	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	80,6%	0,0%	19,4%	90 835	90 835
06/2008	02-4536-001737	4 320 000	Cx 283	1,171	5 058 720	9,78	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	78,3%	0,0%	21,7%	1 099 336	1 099 336
08/2008	02-4536-001739	1 890 919	Cx 283	1,171	2 214 266	9,59	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	76,7%	0,0%	23,3%	516 136	516 136
05/2009	02-4536-001741	484 260	Cx 283	1,145	582 709	9,05	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	72,4%	0,0%	27,6%	1 942 557	1 942 557
02/2005	02-4536-001800	1 875 000	Cx 283	1,190	2 171 938	13,17	8,00	15%	12,00	100,00	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	37 794	37 794
11/2006	02-4536-001801	81 311	Cx 28	1,094	88 735	11,42	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	82,8%	0,0%	17,2%	15 228	15 228
10/2006	02-4536-001802	1 630 239	Cx 28	1,094	1 803 361	11,50	10,00	20%	15,00	100,00	0,0%	82,8%	0,0%	17,2%	306 765	306 765

Tab. č. 10

Dotčení dlouhodobého majetku

Název	Datum převzetí	Převzatá cena	Číslo inuvenční listy	Výše převzaté ceny (Kč)	Doba použití (roky)	Zůst. zbytek (Kč)	ZS MAX. Maximální trvanost (roky)	TRV-Výhod technická hodnota	K3 - Koefficient morálního opotrebování	ZA	+P/S	Technická hodnota (Kč)	CC - Číslo hodnota (Kč)	K4 - Koefficient prodejitelnosti	CO - Zůstatková hodnota (Kč)
22-4356-001003 Napájecí zdroj napájení 14V N	05/2011	180 020	CK 28	1 037	186 681	6,84	10,00	100,00	0,00	54,7%	0,0%	45,3%	84 513	1,00	84 513
22-4356-001004 Doplň. vč. chlazení N	05/2011	4 000 174	CK 28	1 037	4 148 180	6,84	10,00	100,00	0,00	54,7%	0,0%	45,3%	1 877 932	1,00	1 877 932
22-4356-001005 Napájecí zdroj pro dílnu	05/2011	41 985	CK 28	1 037	43 538	6,84	10,00	100,00	0,00	54,7%	0,0%	45,3%	19 710	1,00	19 710
22-4356-001006 Doplň. parotní N	05/2011	82 322	CK 28	1 037	83 588	6,84	10,00	100,00	0,00	54,7%	0,0%	45,3%	38 647	1,00	38 647
22-4356-001007 Napájecí zdroj pro dílnu	05/2011	34 615	CK 28	1 037	35 896	6,84	10,00	100,00	0,00	54,7%	0,0%	45,3%	16 250	1,00	16 250
22-4356-001008 Rozvaděč napájení LUCAR	05/2011	330 000	CK 28	1 132	373 560	6,74	10,00	100,00	0,00	52,5%	0,0%	47,5%	175 209	1,00	175 209
22-4356-001009 Stínová plocha KUHJ 6A 8020	05/2011	490 000	CK 28	1 132	534 580	6,54	10,00	100,00	0,00	52,5%	0,0%	47,5%	264 362	1,00	264 362
22-4356-001011 Stínová plocha KUHJ 6A 8020	05/2011	130 000	CK 28	1 132	143 800	6,52	10,00	100,00	0,00	52,5%	0,0%	47,5%	81 299	1,00	81 299
22-4356-001012 Protiopráškový rolety	02/2012	83 000	CK 28	1 037	84 800	6,16	10,00	100,00	0,00	49,5%	0,0%	50,5%	43 288	1,00	43 288
22-4356-001013 Výsuvná síť REDROCK Alligator	02/2012	110 000	CK 28	1 129	121 100	6,15	10,00	100,00	0,00	49,5%	0,0%	50,5%	63 002	1,00	63 002
22-4356-001014 Smyk. nesoucí hydraul. Látání PB 3-051,2	02/2012	149 000	CK 28	1 129	163 900	6,15	10,00	100,00	0,00	49,5%	0,0%	50,5%	85 447	1,00	85 447
22-4356-001015 Krmný voz. CERNIN C 7	06/2012	509 000	CK 28	1 129	574 661	5,76	8,00	100,00	0,00	49,5%	0,0%	50,5%	243 877	1,00	243 877
22-4356-001016 Plastová vana	10/2012	57 000	CK 28	1 029	58 553	5,45	10,00	100,00	0,00	45,4%	0,0%	54,6%	31 173	1,00	31 173
22-4356-001017 Brány 82x2,10x1	08/2000	9 928	CK 28	1 377	13 671	17,67	10,00	100,00	0,00	90,0%	0,0%	10,0%	1 367	1,00	1 367
22-4356-001018 Zacítl. lampa KRON-ten	05/2012	350 000	CK 28	1 129	395 130	5,86	10,00	100,00	0,00	46,9%	0,0%	53,1%	209 808	1,00	209 808
22-4356-001019 Zacítl. lampa KRON-ten	05/2012	350 000	CK 28	1 129	395 130	5,86	10,00	100,00	0,00	46,9%	0,0%	53,1%	209 808	1,00	209 808
22-4356-001020 Zacítl. lampa KRON-ten	05/2012	340 000	CK 28	1 129	381 860	5,86	10,00	100,00	0,00	46,9%	0,0%	53,1%	203 814	1,00	203 814
22-4356-001021 Zacítl. lampa KRON-ten	05/2012	710 000	CK 28	1 129	801 590	5,86	10,00	100,00	0,00	46,9%	0,0%	53,1%	331 617	1,00	331 617
22-4356-001022 Ochr. plocha KUHJ 6A 7702 Z	06/2012	370 000	CK 28	1 129	417 330	5,82	10,00	100,00	0,00	46,9%	0,0%	53,1%	223 171	1,00	223 171
22-4356-001023 Diskový podmič. HORSEH Jester 5 RT	08/2012	770 000	CK 28	1 129	869 330	5,62	10,00	100,00	0,00	46,9%	0,0%	53,1%	380 600	1,00	380 600
22-4356-001024 Sběrací kábelový balík ROTOS	09/2012	620 000	CK 28	1 129	699 980	5,53	10,00	100,00	0,00	45,2%	0,0%	54,8%	312 786	1,00	312 786
22-4356-001025 Lupa. lampa JOSTIN Scanflex 720	02/2013	200 000	CK 28	1 145	228 600	5,09	10,00	100,00	0,00	40,7%	0,0%	59,3%	135 507	1,00	135 507
22-4356-001026 Válec CAMBRIDGE Kvernland Acetrol 8,3 m	04/2013	430 000	CK 28	1 145	491 400	4,92	10,00	100,00	0,00	39,4%	0,0%	60,6%	297 910	1,00	297 910
22-4356-001027 Pluh LEMKEN VertiOpal 8 Hyni 4 L 100	07/2013	612 000	CK 28	1 145	699 516	4,69	10,00	100,00	0,00	39,4%	0,0%	60,6%	371 606	1,00	371 606
22-4356-001028 Technologie usměrňovací	12/2013	505 398	CK 28	1 020	515 506	4,28	10,00	100,00	0,00	34,3%	0,0%	65,7%	338 793	1,00	338 793
22-4356-001029 Lupa. lampa LV 520T	02/2014	495 000	CK 28	1 144	554 640	4,13	10,00	100,00	0,00	33,0%	0,0%	67,0%	371 576	1,00	371 576
22-4356-001030 Smr. plocha KUHJ 6A 7702 Z	10/2015	169 000	CK 28	1 130	190 970	2,50	10,00	100,00	0,00	20,0%	0,0%	80,0%	132 797	1,00	132 797
22-4356-001031 Lupa. lampa KUHJ 6A 7702 Z	05/2016	931 010	CK 28	1 092	1 026 665	1,90	10,00	100,00	0,00	19,0%	0,0%	81,0%	823 079	1,00	823 079
22-4356-001032 KUHJ 6A 7702 Z	08/2016	52 000	CK 28	1 092	53 784	1,36	10,00	100,00	0,00	12,6%	0,0%	87,4%	49 603	1,00	49 603
22-4356-001033 Pásový smr. plocha KUHJ 6A 7702 Z	11/2016	2 400 000	CK 28	1 092	2 620 800	1,30	10,00	100,00	0,00	10,4%	0,0%	89,6%	2 349 098	1,00	2 349 098
22-4356-001034 KUHJ 6A 7702 Z	05/2017	57 350	CK 28	1 035	59 222	0,88	10,00	100,00	0,00	7,0%	0,0%	93,0%	55 068	1,00	55 068
22-4356-001035 KUHJ 6A 7702 Z	08/2017	128 000	CK 28	1 035	133 224	0,58	10,00	100,00	0,00	4,6%	0,0%	95,4%	126 080	1,00	126 080
22-4356-001036 KUHJ 6A 7702 Z	01/2018	660 000	CK 28	1 196	673 764	17,67	10,00	100,00	0,00	90,0%	0,0%	10,0%	649 332	1,00	649 332
22-4356-001037 KUHJ 6A 7702 Z	08/2006	563 348	CK 28	1 037	573 454	11,50	10,00	100,00	0,00	89,4%	0,0%	10,6%	39 873	1,00	39 873
22-4356-001038 KUHJ 6A 7702 Z	10/2006	392 324	CK 28	1 037	402 440	11,50	10,00	100,00	0,00	89,4%	0,0%	10,6%	39 873	1,00	39 873
22-4356-001039 KUHJ 6A 7702 Z	11/2013	75 197	CK 28	1 029	77 378	5,34	10,00	100,00	0,00	42,7%	0,0%	57,3%	44 341	1,00	44 341
22-4356-001040 KUHJ 6A 7702 Z	11/2013	77 000	CK 28	1 029	79 768	4,31	10,00	100,00	0,00	42,7%	0,0%	57,3%	44 341	1,00	44 341
22-4356-001041 KUHJ 6A 7702 Z	11/2013	75 812	CK 28	1 029	77 378	5,34	10,00	100,00	0,00	42,7%	0,0%	57,3%	44 341	1,00	44 341
22-4356-001042 KUHJ 6A 7702 Z	06/2016	1 391 393	CK 28	1 092	1 410 201	1,81	10,00	100,00	0,00	14,5%	0,0%	85,5%	1 206 205	1,00	1 206 205
22-4356-001043 KUHJ 6A 7702 Z	02/2016	570 000	CK 28	1 092	623 400	2,10	10,00	100,00	0,00	21,0%	0,0%	79,0%	491 472	1,00	491 472
22-4356-001044 KUHJ 6A 7702 Z	05/2017	510 000	CK 28	1 035	568 130	1,01	10,00	100,00	0,00	10,1%	0,0%	89,9%	511 024	1,00	511 024
Součet: 28 048 596															

23-6444-001420	Vysokozákladní vozík	05/2004	120 000	CK 28	1.140	14.59	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	88,2%	0,0%	11,8%	1,00	16.169	
23-6444-001421	Vysokozákladní vozík	03/2004	100 000	CK 28	1.140	114.000	14,59	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	88,2%	0,0%	11,8%	1,00	13.474
23-6444-001426	TOYOTA RAV4 2iR 98-78	05/2007	419 327	CL 291	0.863	361.041	10,32	7,00	25%	10,50	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1,00	36.104
23-6444-001428	CITROEN Berlingo 1.6 HDI 315 67-66	03/2008	400 219	CL 291	0.904	361.798	10,02	7,00	25%	10,50	100,0%	0,0%	87,9%	0,0%	12,1%	1,00	43.635
23-6444-001430	CITROEN Berlingo 1.6 HDI 410 62-08	03/2010	285 230	CL 291	1.032	284.873	7,89	7,00	25%	10,50	100,0%	0,0%	78,8%	0,0%	21,2%	1,00	62.431
23-6444-001432	CITROEN Berlingo 1.6 HDI 415 1175	06/2012	266 664	CL 291	1.079	287.730	5,76	7,00	25%	10,50	100,0%	0,0%	61,7%	0,0%	38,3%	1,00	110.278
23-6444-001433	TIGUAN 4i6 04-64	11/2012	690 220	CL 291	1.029	745.505	5,41	7,00	25%	10,50	100,0%	0,0%	58,0%	0,0%	42,0%	1,00	313.082
23-6444-001435	TOYOTA 4iR 1185	10/2015	539 089	CL 291	1.086	715.771	4,48	7,00	25%	10,50	100,0%	0,0%	48,0%	0,0%	52,0%	1,00	372.455
23-6444-001436	sestina voz Dacia 510 84-34	1/2014	427 085	CL 291	1.078	460.611	3,38	7,00	25%	10,50	100,0%	0,0%	36,0%	0,0%	64,0%	1,00	294.575
23-6444-001437	Dacia 510 08-80	06/2017	498 191	CL 291	1.011	432.901	0,12	7,00	25%	10,50	100,0%	0,0%	8,0%	0,0%	92,0%	1,00	398.083
23-6444-001439	Dacia 510 59-88	03/2018	324 870	CL 291	1.000	324.870	0,12	7,00	25%	10,50	100,0%	0,0%	8,0%	0,0%	92,0%	1,00	320.769
23-6444-000543	Pluh 82-87 51	08/2000	9 921	CK 283	1.377	13.661	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1,00	1.366
23-6444-000950	Stah. voz MV 39 m	08/2000	13 618	CK 283	1.377	18.752	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1,00	1.875
23-6444-000951	Stah. voz MV 39 m	08/2000	13 618	CK 283	1.377	18.752	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1,00	1.875
23-6446-000971	Průmysl. tr. MV 39 m	08/2000	9 921	CK 283	1.377	13.661	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1,00	1.366
23-6446-000975	Průmysl. tr. MV 39 m	08/2000	9 921	CK 283	1.377	13.661	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1,00	1.366
23-6446-001032	Návně-kádová cisterna Isokim Kamfort	04/2008	1.455 887	CK 283	1.171	1.704.727	9,98	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	79,8%	0,0%	20,2%	1,30	343.934
23-6446-001033	Návně-kádová cisterna Isokim Kamfort	08/2000	9 921	CK 283	1.377	13.661	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1,00	1.366
23-6446-001034	Návně MEGA 13	04/2008	429 000	CK 283	1.171	502.359	9,92	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	79,4%	0,0%	20,6%	1,00	103.555
23-6446-001035	Návně-romatádová brioje Isokim Tomson	04/2008	830 000	CK 283	1.171	971.930	9,98	8,00	20%	12,00	100,0%	0,0%	84,9%	0,0%	15,1%	1,00	146.522
23-6446-001037	Traktor Isokim RRAMPE BB 550 (039910)	03/2000	740 000	CK 283	1.145	845.820	9,01	8,00	20%	12,00	100,0%	0,0%	82,5%	0,0%	17,5%	1,00	147.903

ID	Název	Datum pokusu	Připraveno osm.	Číslo hesla	K3 - Číslo index	VC - Vstup cena použití (Kč)	r. - Doba použití (min)	Zs - Získané (body)	ZOS - Získané hodnota	ZS MAX - Maximální výkon (body)	Tř. - Výkon technická hodnota	K5 - Koefficient postupného složitosti	ZA - +9,5	TH - Technická hodnota	ČČ - Číslo hodnoty (Kč)	K4 - Koefficient prodejitelnosti	CO - Získaná hodnota (Kč)	K6 - Koefficient prodejitelnosti	
Ocenění dle dohodnutého majetku																			
23-6446-001039	Nákladní Jiskřina Třískař 01 5128	06/2011	830 700	CK 283	1,152	940 352	6,78	8,00	20%	12,00	100,0%	0,0%	67,8%	32,2%	303 231	1,00	303 231	1,00	
23-6446-001039	Kapotař extrémní Jiskřina Queen 18000 TS	11/2013	1 986 000	CK 283	1,143	2 269 998	4,34	10,00	20%	13,00	100,0%	0,0%	34,7%	0,0%	65,3%	1 481 904	1,00	1 481 904	1,00
23-6446-001040	Nákladní MEGA 20 01 91-22	04/2014	665 924	CK 283	1,144	761 817	3,56	8,00	20%	12,00	100,0%	0,0%	39,6%	0,0%	60,4%	460 430	1,00	460 430	1,00
23-6446-001041	Fašínka Návěs NIT-B	04/2014	1 343 400	CK 283	1,144	438 610	3,98	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	31,8%	0,0%	68,2%	299 120	1,00	299 120	1,00
23-6446-001042	Samozběhací vůz FARGO 8000	04/2014	1 280 000	CK 283	1,144	416 320	3,39	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	22,1%	0,0%	77,9%	1 097 309	0,75	800 482	0,75
23-6446-001045	Kapotař MPEZOST PN 60% Elenomik	04/2017	290 000	CK 283	1,033	299 570	0,96	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	7,7%	0,0%	92,3%	376 458	1,00	276 458	1,00
23-6446-001046	Rejzmalá JISKŘINA TORNADO 3	10/2017	960 000	CK 283	1,033	991 680	0,47	8,00	20%	12,00	100,0%	0,0%	4,7%	0,0%	95,3%	945 492	1,00	945 492	1,00
23-6446-001047	Shráň 85 58 9%	02/2018	1 115 000	CK 283	1,000	1 125 000	0,09	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	0,7%	0,0%	99,3%	1 117 310	1,00	1 117 310	1,00
23-6446-001274	Phoké 85 58 9%	08/2000	9 921	CK 283	1,377	13 661	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1 366	1,00	1 366	1,00
23-6446-001275	Phoké 85 58 9%	08/2000	9 921	CK 283	1,377	13 661	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1 366	1,00	1 366	1,00
23-6446-001277	Přívazník 63 ZR-28	12/2000	6 562	CL 292	0,962	6 313	17,26	7,00	25%	10,50	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	631	1,00	631	1,00
23-6446-001279	Nákladní MEGA 20	04/2004	740 000	CK 283	1,277	944 980	14,01	8,00	20%	12,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	94 498	1,00	94 498	1,00
23-6446-001281	Přívazník 63 ZR-28	09/2010	377 500	CK 283	1,144	431 660	7,54	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	60,3%	0,0%	39,7%	171 372	1,00	171 372	1,00
23-6446-001286	Přívazník 63 ZR-28	08/2000	9 921	CK 283	1,377	13 661	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	1 366	1,00	1 366	1,00
23-6531-000937	Třískař 100 7137	12/2003	55 000	CK 283	1,295	71 225	14,34	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	88,7%	0,0%	11,3%	8 063	1,00	8 063	1,00
23-6531-000938	Třískař 2R 68-47	08/2000	309 767	CK 283	1,377	428 549	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	42 655	1,00	42 655	1,00
23-6531-001086	Třískař 2R 72-72	12/2003	40 151	CK 283	1,295	63 453	14,54	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	88,7%	0,0%	11,3%	7 183	1,00	7 183	1,00
23-6531-001143	TR 2R 76-40	06/2000	30 151	CK 283	1,377	41 518	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	4 152	1,00	4 152	1,00
23-6531-001145	Třískař 2R 80-55	08/2000	58 650	CK 283	1,377	80 761	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	8 076	1,00	8 076	1,00
23-6531-001284	Třískař 2R 81-40	08/2000	54 954	CK 283	1,377	75 672	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	7 567	1,00	7 567	1,00
23-6531-001262	Třískař 2R 74-36	08/2000	42 000	CK 283	1,377	57 834	17,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	5 783	1,00	5 783	1,00
23-6531-001404	Třískař 2R 104-78	08/2001	1 060 160	CK 283	1,343	1 474 063	16,67	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	142 406	1,00	142 406	1,00
23-6531-001405	Třískař VIL 2R0 51-09	03/2002	2 128 003	CK 283	1,315	2 718 850	16,09	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	279 885	1,00	279 885	1,00
23-6531-001406	Třískař kol ZR0 51-44	09/2002	355 000	CK 283	1,315	440 525	15,59	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	44 053	1,00	44 053	1,00
23-6531-001408	Třískař VIL12002 434	02/2005	2 039 315	CK 283	1,315	2 426 785	13,17	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	90,0%	0,0%	10,0%	44 053	1,00	44 053	1,00
23-6531-001409	Třískař MF 9460 02 26-35	06/2008	2 900 000	CK 283	1,190	3 426 785	13,17	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	86,3%	0,0%	13,7%	331 638	1,00	331 638	1,00
23-6531-001410	Třískař MF 7499 02 7473	07/2011	2 820 800	CK 283	1,171	3 395 900	9,81	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	78,4%	0,0%	21,6%	878 431	1,30	878 431	1,30
23-6531-001412	Třískař MF 6460-4 02 75-07	02/2012	1 812 800	CK 283	1,132	3 193 146	7,18	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	74,3%	0,0%	25,7%	732 026	1,30	732 026	1,30
23-6531-001413	Třískař MF 7495-4 02 7511	06/2012	2 690 800	CK 283	1,129	3 181 593	6,09	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	48,7%	0,0%	51,3%	1 338 093	0,90	1 338 093	0,90
23-6531-001414	Třískař HATTAI A 110 02 B560	12/2013	752 435	CK 283	1,139	3 037 913	5,76	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	51,3%	0,0%	48,7%	933 913	1,30	1 122 284	1,30
23-6531-001415	Třískař MF 7615 02 9449	06/2014	2 390 800	CK 283	1,145	860 033	4,30	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	46,0%	0,0%	54,0%	1 638 975	0,90	1 475 077	0,90
23-6531-001416	Třískař MF 7615 02 9449	06/2014	2 390 800	CK 283	1,144	2 735 075	3,82	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	34,4%	0,0%	65,6%	1 899 217	1,00	564 276	1,00
23-6531-001417	Třískař MF 7615 02 9449	06/2017	299 000	CK 283	1,033	308 867	0,81	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	5,6%	0,0%	94,4%	1 518 374	0,80	1 518 374	0,80
23-6531-001418	Třískař HATTAI A 1100 02 5941	06/2017	830 000	CK 283	1,033	838 216	0,75	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	6,5%	0,0%	93,5%	288 896	1,00	288 896	1,00
23-6531-001419	Třískař HATTAI A 1100 02 5941	06/2017	830 000	CK 283	1,033	838 216	0,75	10,00	20%	15,00	100,0%	0,0%	6,0%	0,0%	94,0%	806 676	1,00	806 676	1,00
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			
Samostatné motory vč. - 004 022-400 celkem																			

Příloha č. 23 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění podílu AGROPODNIK, a. s., Velké Meziříčí

Ocenění podílu společnosti DS AGROS, a. s. ve společnosti AGROPODNIK akciová společnost Velké Meziříčí

a) Popis společnosti

Společnost AGROPODNIK akciová společnost Velké Meziříčí, IČ 469 82 761, se sídlem Velké Meziříčí, Třebíčská 1540/70, PSČ 594 01 (dále jen AGROPODNIK a. s.), byla založena v roce 1992 a navázala na činnost státního podniku Agrochemický společný zemědělský podnik pro specializované služby v rostlinné výrobě.

Společnost se v současné době zabývá dodávkami vstupů pro zemědělskou výrobu (krmné směsi, hnojiva apod.), obchodem se zemědělskými komoditami a poskytováním služeb v oblasti zemědělství (aplikace hnojiv, vápnění, chemická ochrana rostlin apod.).

Společnost AGROPODNIK a. s. je emitentem několika skupin akcií různých jmenovitých hodnot, celková hodnota zapsaného základního kapitálu je Kč 95.087.500,--. Společnost nemá podle dostupných informací majoritního akcionáře, největšími akcionáři jsou společnosti POEX Velké Meziříčí, a. s. (20% podíl), AGROFERT, a. s. (12% podíl) a ZEMAS AG, a. s. (19 % podíl). Podíly ostatních akcionářů se podle dostupných informací pohybují pod úrovní 10 %.

b) Majetková a výnosová situace

Z dostupných podkladů (za období 2011 až 2016) vyplývá, že společnost má stabilizovanou strukturu výnosů i nákladů. Roční tržby společnosti se pohybují mezi 401 a 446 mil. Kč (průměrně 418 mil. Kč), a jsou tvořeny zhruba z poloviny tržbami za zboží a z poloviny vlastními výkony. Hospodářský výsledek za běžnou činnost se pohybuje mezi 2,9 a 9,5 mil. Kč (průměrně 6,2 mil. Kč).

Z hlediska majetkové struktury bilanční suma společnosti kolísá mezi 217 a 231 mil. Kč (průměrně 223 mil. Kč). Významnější složkou aktiv jsou k datu ocenění oběžná aktiva, tvořená primárně zásobami a pohledávkami, významnou složkou je rovněž finanční majetek. Společnost má 98 % podíl ve společnosti JHYB s. r. o., IČ 469 76 191, která se zabývá chovem prasat. Bilanční suma společnosti JHYB s. r. o. se pohybuje na úrovni 58,6 mil. Kč, hodnota vlastního kapitálu dosahuje hodnoty 12,9 mil. Kč, z hlediska výkonového společnost vykazuje tržby na úrovni 60 mil. Kč při čistém zisku 9,4 mil. Kč (v roce 2016, resp. -0,7 mil. Kč v roce 2015, 1,6 mil. Kč v roce 2014, -2,1 mil. Kč v roce 2014 a 9,0 mil. Kč v roce 2012 – v průměru za období 2012 – 2016 3,4 mil. Kč).

V případě pasiv společnosti AGROPODNIK a. s. je dominantní položkou vlastní kapitál, jehož hodnoty se pohybují mezi 120 a 154 mil. Kč (jeho hodnota má rostoucí trend), cizí zdroje se pohybují mezi 68 a 106 mil. Kč (mají naopak klesající trend).

c) Ocenění

Na základě dostupných informací jsem odhadl jak majetkovou, tak i výnosovou hodnotu podniku.

V případě majetkové hodnoty jsem vycházel z účetních hodnot majetku a závazků k datu 31. prosince 2016, základní parametry uvádím v následující tabulce.

Majetkové ocenění společnosti AGROPODNIK a. s. (tis. Kč)

A - Aktiva celkem	223 514
B - Závazky celkem	69 212
Hodnota vlastního kapitálu (A-B)	154 302

Majetkovou hodnotu společnosti AGROPODNIK a. s. na základě dostupných informací odhaduji částkou 154.302 tis. Kč. Pokud bych měl odhadnout likvidační hodnotu podniku, na základě provedeného ocenění společnosti DS AGROS a. s. odhaduji úroveň likvidační hodnoty na úrovni 55 % majetkové hodnoty, tj. na úrovni 84.766 tis. Kč

V případě výnosového ocenění jsem ocenění provedl pomocí kapitalizace dosahovaného zisku. Trvale dosažitelný zisk je stanoven jako průměrný zisk dosažený před datem ocenění.

Kapitalizační míra vychází z předpokladů pro náklady vlastního kapitálu uvedených v rámci ocenění společnosti DS AGRO, a. s., tempo růstu je stanoveno odhadem na základě vývoje hospodaření v uplynulých letech.

V rámci ocenění je uvažováno rovněž s neprovozním majetkem tvořeným výhradně hotovostí. Neprovozní hotovost vychází ze zachování minimální úrovně pohotové likvidity 200 %. Dále za neprovozní podíl uvažován podíl ve společnosti JHYB s. r. o., který je pro účely ocenění oceněn účetní hodnotou (10.274 tis. Kč).

Výnosové ocenění uvádím společně s vývojem hospodaření společnosti v příloze.

Výnosovou hodnotu společnosti AGROPODNIK a. s. na základě uvedených předpokladů odhaduji částkou 67.462 tis. Kč.

Rekapitulace ocenění AGROPODNIK a. s. (tis. Kč)

Majetková hodnota	154 302
Likvidační hodnota	84 866
Výnosová hodnota	67 462

Výslednou hodnotu podniku společnosti AGROPODNIK a. s. na základě provedeného ocenění stanovuji na úrovni likvidační hodnoty částkou 84.866 tis. Kč (výnosová hodnota se pohybuje pod odhadem likvidační hodnoty). S ohledem na velikost podílu společnosti DS AGROS, a. s. (4,21 %) jsem v rámci ocenění zohlednil srážku za minoritu ve výši 30 %.

Hodnotu podílu společnosti DS AGROS, a. s. ve společnosti AGROPODNIK akciová společnost Velké Meziříčí, IČ 469 82 761, stanovuji k datu 31. března 2018 částkou 2.501 tis. Kč, která vychází z poslední dostupné účetní závěrky (k datu 31. prosince 2016).

Ekonomický profil společnosti AGROPODNIK, a. s., Velké Meziříčí, IČ 489 82 761		2012	2013	2014	2015	2016	2017
IIS_Kč							
Tržby z prodeje zboží		219 011	231 878	224 458	219 019	211 763	
Náklady na prodané zboží		210 417	220 421	212 285	207 116	201 000	
Výkony		183 832	214 821	199 860	194 052	195 113	
Tržby z prodeje výrobků a služeb		182 836	214 324	199 092	193 852	195 722	
Výkonová společba		148 780	181 775	162 859	162 591	181 480	
Přidaná hodnota		43 646	44 403	49 172	43 364	45 396	0
Osobní náklady		32 732	33 790	33 481	32 730	34 367	
Mzdové náklady		23 373	24 234	23 970	23 491	25 132	
Odpisy		8 201	7 246	8 530	8 665	10 765	
Ostatní provozní výnosy		4 054	6 182	7 497	7 940	8 149	
Provozní výsledek hospodaření		6 783	10 744	14 040	6 501	9 908	
Nákladové úroky		1 707	1 297	985	835	626	
Finanční výsledek hospodaření		-3 223	-2 500	-2 505	-2 402	-750	
Daň z příjmu		829	1 489	2 082	677	839	
Hospodářský výsledek za běžnou činnost		2 911	6 745	9 453	3 422	8 319	0
Mimořádný výsledek hospodaření		0	0	0	0	0	
Hospodářský výsledek za účetní období		2 911	6 745	9 453	3 422	8 319	0
Aktiva		224 255	231 282	217 214	219 141	223 514	0
Stálá aktiva		85 104	85 021	87 808	84 761	84 080	0
Dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0	0	
Dlouhodobý hmotný majetek		80 569	82 270	79 248	78 673	73 808	
Dlouhodobý finanční majetek		4 535	2 751	8 560	8 088	10 274	
Oběžná aktiva		138 414	140 907	128 728	134 149	139 298	0
Zásoby		81 541	77 452	82 890	82 573	69 073	
Dlouhodobé pohledávky		0	0	0	0	-33	
Krátkodobé pohledávky		50 064	63 141	43 274	48 787	46 389	
Krátkodobý finanční majetek		6 809	314	2 594	2 789	23 869	
Časové rozlišení		737	5 334	678	231	136	
Vlastní kapitál		120 680	125 632	140 875	141 812	154 302	
Cizí zdroje		106 373	104 458	76 206	77 064	68 915	0
Rezervy		0	0	0	0	0	
Dlouhodobé závazky		11 848	3 023	10 615	9 317	9 110	
Krátkodobé závazky		45 685	62 239	30 968	23 033	29 182	
Bankovní úvěry		48 840	39 197	34 823	44 714	30 623	
Časové rozlišení		-2 798	1 171	133	265	297	
ROA (%)		2,3	4,1	5,8	2,3	4,4	-
ROE (%)		2,4	5,4	6,7	2,4	5,4	-
ROS (%)		0,7	1,5	2,2	0,8	2,0	-
Pracovní kapitál (IIS_Kč)		98 264	82 831	88 305	111 082	109 855	0
Pracovní kapitál/aktiva (%)		42,9	35,8	45,3	50,7	49,2	-
Likvidita běžná (%)		303,0	226,4	415,7	582,4	477,3	-
Likvidita pohotová (%)		124,5	102,0	148,1	223,9	240,8	-
Likvidita okamžitá (%)		14,9	0,5	8,4	12,1	81,8	-
Podíl vlastního kapitálu (%)		53,8	54,3	64,9	64,7	69,0	-
Stupeň zadlužení (%)		48,2	45,7	35,1	35,3	31,0	-
Poměr CK/VK		0,9	0,8	0,5	0,5	0,4	-
Úrokové krytí I (z EBIT)		3,07	7,38	12,71	5,91	15,63	-
Úrokové krytí II (z EBITDA)		7,88	12,94	21,37	17,36	32,83	-
Obrát aktiv		1,79	1,93	1,95	1,88	1,82	-
Doba obrátu zásob (dny)		73	83	70	72	81	-
Doba obrátu pohledávek (dny)		45	51	37	43	41	-
Doba obrátu kr. závazků (dny)		41	50	28	20	26	-
Osobní náklady k přidané hodnotě		0,75	0,76	0,68	0,75	0,76	-
Produktivita práce z přidané hodnoty (IIS_Kč/pracovníka)		474	488	552	510	534	-
Produktivita práce z tržeb (IIS_Kč/pracovníka)		4 368	4 901	4 758	4 857	4 794	-
Průměrná mzda - roční (IIS_Kč)		254	266	289	276	268	-
Průměrná mzda - měsíční (Kč)		21 171	22 192	22 444	23 030	24 639	-
VK/akcii (Kč)		-	-	-	-	-	-
EPS (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Tržní cena akcie-průměr prosinec (Kč)		-	-	-	-	-	-
Tržní kapitalizace (IIS_Kč)		0	0	0	0	0	0
Výplacená dividenda (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Výplatní poměr		-	-	-	-	-	-
Ocenění metodou kapitalizovaných zisků							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017
EBIT		5 247	9 541	12 520	4 934	9 784	0
Váha		1	2	3	4	5	0
Vážený průměr EBIT							8 703
Nákladové úroky							300
EBT							8 403
Daň z příjmu							1 597
Trvale udržitelný zisk							6 806
Kapitalizační míra							15,02%
Náklady vlastního kapitálu							15,62%
Bezrizikový výnos							4,20%
Beta uliev							1,00
D/E							0,40
Tax rate							19,0%
Beta lev							1,32
RPT							4,77%
R1							5,00%
tempo růstu zisku							0,50%
Provozní hodnota podniku netto							45 327
Neprovozní aktiva							22 135
Hodnota vlastního kapitálu							67 482
Výsledná hodnota podniku AGROPODNIK a. s.							84 868
Výchozí hodnota podniku DS AGROS, a. s. (4,21 %)							3 573
Diskont za minoritu							30,0%
Výsledná hodnota podniku DS AGROS, a. s.							2 501

Propočet hodnoty neprovozních aktiv	
Pohledávky-Hotovost	70 225
Krátkodobé závazky	29 182
Požadovaná běžná likvidita	200%
Provozní oběžná aktiva	58364
Neprovozní oběžná aktiva	11 881
Podíl JHYP	10 274
Neprovozní aktiva celkem	22 135

Poznámka: Neprovozní aktiva odvozena podle ukazatele pohotové likvidity 200 %, maximálně však do hodnoty 95% krátkodobého finančního majetku

Příloha č. 24 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Ocenění podílu AGROFARM a. s.

Ocenění podílu společnosti DS AGROS, a. s. ve společnosti AGROFARM, a. s.

a) Popis společnosti

Společnost AGROFARM, a. s., IČ 469 76 337, se sídlem Žďár nad Sázavou, Horní 1682/28, PSČ 591 01 (dále jen AGROFARM, a. s.), byla založena v roce 1992 a navázala na činnost Družstevního podniku pro živočišnou výrobu se sídlem ve Žďáře nad Sázavou.

Společnost se v současné době zabývá chovem prasat.

Společnost AGROFARM, a. s. je emitentem několika skupin akcií různých jmenovitých hodnot, celková hodnota zapsaného základního kapitálu je Kč 152.464.000,--. Ovládající osobou je podle dostupných informací Družstvo Agrofarm Sněžné, družstvo, IČ 255 06 269, výše podílu však z dostupných informací není zřejmá.

b) Majetková a výnosová situace

Z dostupných podkladů (za období 2011 až 2016) vyplývá, že společnost má stabilizovanou strukturu výnosů i nákladů. Roční tržby společnosti se pohybují mezi 340 a 386 mil. Kč (průměrně 358 mil. Kč), a jsou tvořeny výhradně vlastními výkony. Hospodářský výsledek za běžnou činnost se pohybuje mezi 0,8 a 15,5 mil. Kč (průměrně 5,5 mil. Kč).

Z hlediska majetkové struktury bilanční suma společnosti kolísá mezi 321 a 360 mil. Kč (průměrně 347 mil. Kč). Poměr stálých a oběžných aktiv společnosti je v posledních letech v zásadě vyrovnaný s mírnou převahou oběžných aktiv. Oběžná aktiva jsou tvořena primárně zásobami a pohledávkami, významnou složkou je rovněž finanční majetek.

Společnost vlastní podle dostupných informací 50 % podíl v Družstvu Agrofarm Sněžné, družstvo, IČ 255 06 269, které je současně ovládající osobou společnosti. Informace o aktivitách této společnosti nejsou dostupné.

V případě pasív společnosti AGROFARM, a. s. je dominantní položkou vlastní kapitál, jehož hodnoty se pohybují mezi 272 a 282 mil. Kč (jeho hodnota má rostoucí trend), cizí zdroje se pohybují mezi 48 a 79 mil. Kč (mají zpočátku rostoucí trend, následně se stabilizují okolo horní hranice uvedeného intervalu).

c) Ocenění

Na základě dostupných informací jsem odhadl jak majetkovou, tak i výnosovou hodnotu podniku.

V případě majetkové hodnoty jsem vycházel z účetních hodnot majetku a závazků k datu 31. prosince 2016, základní parametry uvádím v následující tabulce.

Majetkové ocenění společnosti AGROFARM, a. s. (tis. Kč)

A - Aktiva celkem	359 889
B - Závazky celkem	77 676
Hodnota vlastního kapitálu (A-B)	282 213

Majetkovou hodnotu společnosti AGROFARM, a. s. na základě dostupných informací odhaduji částkou 282.213 tis. Kč. Pokud bych měl odhadnout likvidační hodnotu podniku, na základě provedeného ocenění společnosti DS AGROS a. s. odhaduji úroveň likvidační hodnoty na úrovni 55 % majetkové hodnoty, tj. na úrovni 155.217 tis. Kč.

V případě výnosového ocenění jsem ocenění provedl pomocí kapitalizace dosahovaného zisku. Trvale dosažitelný zisk je stanoven jako průměrný zisk dosažený před datem ocenění.

Kapitalizační míra vychází z předpokladů pro náklady vlastního kapitálu uvedených v rámci ocenění společnosti DS AGRO, a. s., tempo růstu je stanoveno odhadem na základě vývoje hospodaření v uplynulých letech.

V rámci ocenění je uvažováno rovněž s neprovozním majetkem tvořeným podílem ve Družstvu Agrofarm Sněžné, družstvo, IČ 255 06 269, který je pro účely ocenění oceněn účetní hodnotou (431 tis. Kč).

Výnosové ocenění uvádím společně s vývojem hospodaření společnosti v příloze.

Výnosovou hodnotu společnosti AGROFARM, a. s. na základě uvedených předpokladů odhaduji částkou 26.240 tis. Kč.

Rekapitulace ocenění AGROFARM, a. s. (tis. Kč)

Majetková hodnota	282 213
Likvidační hodnota	155 217
Výnosová hodnota	26 240

Výslednou hodnotu podniku společnosti AGROFARM, a. s. na základě provedeného ocenění stanovuji na úrovni likvidační hodnoty částkou 155.217 tis. Kč (výnosová hodnota se pohybuje hluboko pod odhadem likvidační hodnoty). S ohledem na velikost podílu společnosti DS AGROS, a. s. (2,77 %) jsem v rámci ocenění zohlednil srážku za minoritu ve výši 50 % (s ohledem na existenci ovládající osoby).

Hodnotu podílu společnosti DS AGROS, a. s. ve společnosti AGROFARM, a. s., IČ 469 76 337, stanovuji k datu 31. března 2018 částkou 2.150 tis. Kč, která vychází z poslední dostupné účetní závěrky (k datu 31. prosince 2016).

Ekonomický profil společnosti AGROFARM, a. s., IČ 469 76 337		2012	2013	2014	2015	2016	2017
tis. Kč							
Tržby z prodeje zboží		0	0	0	0	0	
Náklady na prodané zboží		0	0	0	0	0	
Výkony		352 830	388 946	399 872	347 553	355 962	
Tržby z prodeje výrobků a služeb		340 020	370 895	388 042	336 669	356 195	
Výkonová spolupráce		287 797	340 891	357 829	332 045	328 578	
Přidaná hodnota		65 033	48 057	41 843	15 508	27 384	0
Osobní náklady		42 175	43 948	46 321	45 526	46 073	
Mzdové náklady		29 406	30 787	32 537	31 898	32 380	
Odpisy		18 757	18 478	19 001	22 668	23 487	
Ostatní provozní výnosy		10 202	8 300	23 898	53 669	48 581	
Provozní výsledek hospodaření		19 471	2 872	6 454	2 029	7 406	
Nákladové úroky		205	217	600	816	1 027	
Finanční výsledek hospodaření		-476	-371	-955	-1 156	-1 686	
Daň z příjmu		3 498	407	915	46	1 049	
Hospodářský výsledek za běžnou činnost		15 497	2 094	4 583	827	4 674	0
Mimořádný výsledek hospodaření		0	0	0	0	0	
Hospodářský výsledek za účetní období		15 497	2 094	4 583	827	4 674	0
Aktiva		321 318	339 501	358 682	355 808	359 889	0
Stálá aktiva		135 146	150 038	167 254	174 189	177 593	0
Dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0	0	
Dlouhodobý hmotný majetek		134 718	149 008	166 824	173 769	177 162	
Dlouhodobý finanční majetek		430	430	430	430	431	
Oběžná aktiva		185 379	188 643	180 600	180 676	181 452	0
Zásoby		124 169	128 703	135 671	125 287	108 822	
Dlouhodobé pohledávky		0	0	0	0	0	
Krátkodobé pohledávky		50 070	59 758	54 424	55 131	55 401	
Krátkodobý finanční majetek		11 140	182	505	258	17 229	
Časové rozlišení		793	820	828	943	844	
Vlastní kapitál		272 474	273 917	277 810	277 960	282 213	
Cizí zdroje		48 738	65 136	79 033	77 149	77 111	0
Rezervy		4 356	0	0	0	0	
Dlouhodobé závazky		1 310	1 251	1 380	1 381	1 306	
Krátkodobé závazky		33 739	33 848	31 937	27 227	38 265	
Bankovní úvěry		9 333	30 039	45 716	48 541	37 650	
Časové rozlišení		106	448	1 839	700	565	
ROA (%)		6,0	0,8	1,7	0,5	1,9	-
ROE (%)		5,7	0,8	1,6	0,3	1,7	-
ROS (%)		4,6	0,6	1,2	0,2	1,3	-
Pracovní kapitál (tis. Kč)		152 327	155 169	157 652	153 692	143 476	0
Pracovní kapitál/aktiva (%)		47,4	45,7	44,0	43,2	39,9	-
Likvidita běžná (%)		549,5	557,4	598,8	663,6	474,3	-
Likvidita pohotová (%)		181,4	177,1	172,0	203,4	189,9	-
Likvidita okamžitá (%)		33,0	0,5	1,6	0,9	45,0	-
Podíl vlastního kapitálu (%)		84,8	80,7	77,5	78,1	78,4	-
Stupeň zadlužení (%)		15,2	19,3	22,5	21,9	21,6	-
Poměr CK/KVK		0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	-
Úrokové krytí I (z EBIT)		93,88	12,53	10,17	2,07	6,57	-
Úrokové krytí II (z EBITDA)		185,16	97,88	41,83	26,85	29,44	-
Obrat aktiv		1,08	1,08	1,08	0,95	0,99	-
Doba obratu zásob (dny)		131	125	127	134	110	-
Doba obratu pohledávek (dny)		53	58	51	59	56	-
Doba obratu kr. závazků (dny)		36	33	30	29	39	-
Osobní náklady k přidané hodnotě		0,65	0,91	1,11	2,84	1,68	-
Produktivita práce z přidané hodnoty (tis. Kč/pracovníka)		588	400	329	125	238	-
Produktivita práce z tržeb (tis. Kč/pracovníka)		2 957	3 091	3 040	2 715	3 097	-
Průměrná mzda - roční (tis. Kč)		258	257	256	257	282	-
Průměrná mzda - měsíční (Kč)		21 308	21 380	21 350	21 435	23 464	-
VK/akcii (Kč)		-	-	-	-	-	-
EPS (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Tržní cena akcie-průměr prosinec (Kč)		-	-	-	-	-	-
Tržní kapitalizace (tis. Kč)		0	0	0	0	0	0
Výplacená dividendy (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Výplatní poměr		-	-	-	-	-	-
Ocenění metodou kapitalizovaných zisků							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017
EBIT		19 200	2 718	6 099	1 689	6 747	0
Váha		1	2	3	4	5	0
Vážený průměr EBIT							5 562
Nákladové úroky							900
EBT							4 662
Daň z příjmu							888
Trvale udržitelný zisk							3 776
Kapitalizační míra							14,63%
Náklady vlastního kapitálu							15,13%
Bezziskový výnos							4,20%
Beta ulév							1,00
D/E							0,30
Tax rate							19,0%
Beta lev							1,24
RPT							4,77%
R1							5,00%
tempo růstu zisku							0,50%
Provozní hodnota podniku netto							25 809
Neprovozní aktiva							431
Hodnota vlastního kapitálu							26 240
Výsledná hodnota podniku AGROFARM a. s.							155 217
Výchozí hodnota podniku DS AGROS, a. s. (2,77 %)							4 300
Diskont za minulost							50,0%
Výsledná hodnota podniku DS AGROS, a. s.							2 150

Propočet hodnoty neprovozních aktiv	
Pohledávky+Holovost	72 630
Krátkodobé závazky	38 255
Požadovaná běžná likvidita	200%
Provozní oběžná aktiva	78510
Neprovozní oběžná aktiva	0
Podíl AGROFARM Sněžné	431
Neprovozní aktiva celkem	431

Poznámka: Neprovozní aktiva odvozena podle ukazatele pohotovosti 200 %, maximálně však do hodnoty 95% krátkodobého finančního majetku

Příloha č. 25 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Výpočty pro výnosové ocenění podniku společnosti DS AGROS, a. s.

II.1. Struktura kapitálu

DS AGROS, a. s.

II.1A Konečné stavy

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Vlastní kapitál													
1 Základní kapitál	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600
2 Kapitálové fondy	14 742	14 742	14 742	14 742	14 742	14 742	14 742	14 742	14 742	14 742	14 742	14 742	14 742
3 Fondy ze zisku	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316	5 316
4 Hospodářský výsledek min. let	45 055	45 743	45 538	46 920	48 845	51 062	51 272	50 360	49 152	44 834	42 340	39 666	37 013
5 Zisk běžného období	7 888	8 783	8 384	7 925	8 217	8 210	8 088	8 781	8 683	8 505	8 327	7 347	7 188
6 Rezervy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 Rezervy zahrnuté do vlastního kapitálu	178 401	178 184	179 578	180 503	182 720	184 830	185 018	184 810	182 492	178 988	170 324	172 871	169 830
8 Vlastní kapitál vypočtený	55 713	56 466	58 860	62 389	66 783	71 381	73 958	76 811	76 269	75 778	75 351	75 808	76 485
9 Uvratitelné zadání vlastního kapitálu (tržní hodnota)													
10 Vlastní kapitál pro oceňování	55 713	56 466	58 860	62 389	66 783	71 381	73 958	76 811	76 269	75 778	75 351	75 808	76 485

Cizí úročený kapitál

11 Emilované dluhopisy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12 Dluhoběžné bankovní úvěry	39 706	35 543	30 829	25 924	20 215	14 506	10 958	7 410	7 463	7 517	7 571	7 625	7 680
13 Krátkodobé bankovní úvěry	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14 Finanční výpomoci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 Ostatní úročené či jinak zpohl. závazky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16 Cizí úročený kapitál celkem	39 706	35 543	30 829	25 924	20 215	14 506	10 958	7 410	7 463	7 517	7 571	7 625	7 680
17 Kapitál celkem	84 919	92 009	89 889	88 314	86 998	85 887	84 914	84 222	83 732	83 296	82 922	83 433	84 146
18 Podíl vlastního kapitálu (%)	58,17	61,37	65,59	70,85	76,79	83,11	87,10	91,20	91,09	90,88	90,87	90,88	90,87
19 Podíl cizího kapitálu (%)	41,83	38,63	34,41	29,35	23,24	16,89	12,90	8,80	8,91	9,02	9,13	9,14	9,13
20 Poměr cizího a vlastního kapitálu	0,72	0,63	0,52	0,42	0,30	0,20	0,16	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10

II.1B Struktura ostatních závazků

1 Ostatní závazky celkem RBS-IL-1A(r7-F11-F12-F13-F14)	6 250	6 204	6 319	6 354	6 380	6 426	6 462	6 499	6 536	6 573	6 611	6 650	6 688
2 Závazky úročené celkem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Závazky úročené krátkodobě													
4 Závazky úročené dlouhodobě													
5 Závazky dlouhodobě jinak zpohl. celkem													
6 Závazky dlouhodobě jinak zpohl. k podnikům ve skupině													
7 Závazky dlouhodobě jinak zpohl. k cizím subjektům													
8 Ostatní závazky neoploplněné celkem	6 250	6 204	6 319	6 354	6 380	6 426	6 462	6 499	6 536	6 573	6 611	6 650	6 688
9 Ostatní závazky neoploplněné krátkodobě	4 955	4 889	5 024	5 059	5 085	5 131	5 167	5 204	5 241	5 278	5 316	5 355	5 393
10 Ostatní závazky neoploplněné dlouhodobě	1 295	1 285	1 295	1 295	1 295	1 295	1 265	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295

II.1C Průměrné stavy

14 Kapitál celkem	159 434	89 620	87 553	84 810	83 683	82 324	81 285	80 524	79 581	78 173	76 856	76 014	80 116
15 Podíl vlastního kapitálu (%)	73,49	58,02	62,04	66,52	72,44	76,81	84,34	88,59	90,65	90,54	90,43	90,38	90,45
16 Podíl cizího kapitálu (%)	26,51	41,98	37,96	33,48	27,66	23,09	15,66	11,41	9,35	9,46	9,57	9,62	9,55
17 Poměr cizího a vlastního kapitálu	0,38	0,72	0,61	0,50	0,38	0,27	0,19	0,13	0,10	0,10	0,11	0,11	0,11

II.1D Podíl vlastního kapitálu pro ocenění

1 Podíl vlastního kapitálu z průměrných stavů (%)	73,49	58,02	62,04	66,52	72,44	76,81	84,34	88,58	90,65	90,54	90,43	90,38	90,45
2 Podíl vlastního kapitálu k počátku roku (%)	80,62	68,17	61,37	65,59	70,85	76,76	83,11	87,10	81,20	91,09	90,98	90,87	90,86
3 Zadaný podíl vlastního kapitálu (%)	53,42	58,17	61,37	65,59	70,85	76,76	83,11	87,10	91,20	91,09	90,98	90,87	90,86
4 Podíl vlastního kapitálu pro ocenění (%)	53,42	58,17	61,37	65,59	70,85	76,76	83,11	87,10	91,20	91,09	90,98	90,87	90,86
5 Podíl cizího kapitálu pro ocenění (%)	46,58	41,83	38,63	34,41	29,35	23,24	16,89	12,90	8,91	8,91	9,02	9,14	9,14
6 Poměr cizího a vlastního kapitálu pro ocenění	0,87	0,72	0,63	0,52	0,42	0,30	0,20	0,15	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10

11.3. Náklady vlastního kapitálu

DS AGROS, S. S.

[illegible]

Společné vstupy pro modely 3.1 A, B, C a D

		jednotky vstupů/výnosů									
	položka		2,80	4,40	3,80	4,40	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
1	Bezdítková výpořadná míra	%	4,40		3,80	4,40	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
2	Riziková průměrná	%	4,77		4,77	4,77	4,77	4,77	4,77	4,77	4,77
3	Průměrná za specifická rizika	%	5,00		5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
4	Průměrný podíl vlastního kapitálu v zobízané historii	%	77,39								
5	Průměrný podíl vlastního kapitálu v 1. fazi	%	85,72								
6	Průměrný podíl vlastního kapitálu ve 3. fazi	%	80,00								
7	Průměrná sazba DP v historii	%	0,00								
8	Průměrná sazba DP v 1. fazi	%	19,00								
9	Průměrná sazba DP ve 3. fazi	%	19,00								

II.3.1 B - Znalost beta koeficientu při nulovém zadlužení

položka	jednotky		vstup/vzorec											
15 Koefficient beta při nudovém zadužení		koef.	1,00											
16 Koefficient beta pro 1. fázi		koef.	1,71	1,53	1,51	1,42	1,34	1,25	1,16	1,12	1,08	1,08	1,08	1,08
17 Náklady vlastního kapitálu pro 1. fázi		%	15,94	15,45	15,80	16,20	15,88	15,44	15,08	14,84	14,65	14,65	14,65	14,68
18 Koefficient beta pro 3. fázi		koef.	1,09											
19 Náklady vlastního kapitálu pro 3. fázi		%	14,70											

II.4. Vážené průměrné náklady kapitálu

DS AGROS, a. s.

č.	Položka	údaje v %	3. říze	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Podíl vlastního kapitálu		90,00	53,42	58,17	61,37	65,59	70,65	76,78	83,11	87,10	91,20	91,09	90,98	90,87	90,86
2	Náklady vlastního kapitálu - při znalosti beta koeficientu s m		14,70	15,94	15,45	15,80	16,20	15,88	15,44	15,08	14,84	14,64	14,65	14,65	14,66	14,66
3	Podíl cizího kapitálu		10,00	46,58	41,83	38,63	34,41	29,35	23,24	18,89	12,90	8,80	8,91	9,02	9,13	9,14
4	Náklady cizího kapitálu - vlastní zadání		5,40	3,70	3,80	4,50	5,30	6,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40
5	Sazba daně z příjmů		19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00
6	Vážené průměrné náklady kapitálu WACC		13,87	9,91	10,27	11,11	12,10	12,50	12,87	13,25	13,49	13,74	13,73	13,73	13,72	13,72

III.4 Zadání parametrů pro ocenění v průběhu roku
DS AGROS, a. s.

	1	2	3	4	5
	2017	2018	2018	2018	2019
	2017	1.1.018 - 31.3.018	1.4.018 - 31.12.018	2018	2019
III.4.1 Položky z výkazu zisku a ztrát					
18 E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	16 757	4 305	13 283	17 588	17 184
19 III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	2 301	1 591	1 164	2 755	1 500
22 F. Zůstatková cena prod. dlouhod. majetku a materiálu	1 311	239	1 036	1 275	1 275
30 *. Provozní výsledek hospodaření	9 284	1 182	8 611	9 803	9 091
33 IX. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	2 000	0	2 000	0
43 P. Nákladové úroky	418	117	351	468	984
48 *. Finanční výsledek hospodaření	-276	-36	-275	-311	-705
60 *** Hospodářský výsledek za účetní období	7 340	1 156	6 532	7 688	6 793

III.4.2 Položky z rozvahy

	1	2	3	4	5
	2017	2018	2018	2018	2019
	2017	1.1.018 - 31.3.018	1.4.018 - 31.12.018	2018	2019
1 AKTIVA CELKEM	237 706	238 940	224 358	224 358	220 021
2 A. Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	0	0	0	0	0
3 B. Dlouhodobý majetek	188 567	188 027	165 374	165 374	160 334
4 B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
13 B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	151 981	151 347	148 694	148 694	143 654
22 B.II.9. Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	0	0	0	0	0
23 B.III. Dlouhodobý finanční majetek	18 528	16 680	16 680	16 680	18 680
31 C. Oběžná aktiva	88 660	70 772	58 832	58 832	59 537
32 C.I. Zásoby	44 977	42 683	44 553	44 553	44 449
39 C.II. Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0	0
48 C.III. Krátkodobé pohledávky	10 566	10 174	10 901	10 901	10 877
58 C.IV. Krátkodobý finanční majetek	13 417	17 625	3 379	3 379	4 111
63 D. Časové rozlišení	159	141	150	150	150
67 PASIVA CELKEM	237 706	238 940	224 358	224 358	220 021
68 A. Vlastní kapitál	188 470	187 860	178 401	178 401	178 184
69 A.I. Základní kapitál	105 600	105 600	105 600	105 600	105 600
73 A.II. Kapitálové fondy	14 494	14 742	14 742	14 742	14 742
74 A.II.1. Emitní ažo	423	423	423	423	423
76 A.II.2. Ostatní kapitálové fondy	84	332	332	332	332
78 A.II.3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	13 987	13 987	13 987	13 987	13 987
77 A.II.4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0	0	0	0
81 A.III. Fondy ze zisku	5 321	5 316	5 316	5 316	5 316
81 A.IV. Výsledek hospodaření minulých let	53 715	61 055	45 055	45 055	45 743
84 A.V. Výsledek hospodaření běžného období (+/-)	7 340	1 156	6 532	7 688	6 793
85 B. Cizí zdroje	51 236	51 071	45 958	45 958	41 827
86 B.I. Rezervy	0	0	0	0	0
91 B.II. Dlouhodobé závazky	1 295	1 364	1 295	1 295	1 295
97 B.II.8. Emitované dluhopisy	0	0	0	0	0
102 B.III. Krátkodobé závazky	5 123	6 649	4 955	4 955	4 889
111 B.III.9. Emitované dluhopisy	0	0	0	0	0
114 B.IV. Bankovní úvěry a finanční výpomoci	44 818	43 058	39 706	39 706	35 543
115 B.IV.1. Bankovní úvěry dlouhodobé	37 775	37 774	39 706	39 706	35 543
116 B.IV.2. Krátkodobé bankovní úvěry	7 043	5 284	0	0	0
117 B.IV.3. Krátkodobé finanční výpomoci	0	0	0	0	0
118 C. Časové rozlišení	0	0	0	0	0

Kontrolní rozdíly: AKTIVA - PASIVA

0	0	0	0	0
---	---	---	---	---

III.4.3 Provozní nutný investovaný kapitál

	1	2	3	4	5
	2017	2018	2018	2018	2019
	2017	1.1.018 - 31.3.018	1.4.018 - 31.12.018	2018	2019
1 Zásoby	44 977	42 683	44 553	44 553	44 449
2 Zásoby nesouvisející s hlavní činností	0	0	0	0	0
3 Pohledávky krátkodobé	10 566	10 174	10 901	10 901	10 877
4 Pohledávky krátk. nesouvisející s hlavní činností	0	0	0	0	0
5 Minimální okamžitá likvidita (OL) zadána	0	43	58	58	58
6 Finanční majetek dle zadání minimální OL	13 417	2 861	2 861	2 861	2 875
7 Závazky krátkodobé, neúročené a neoplatněné	5 123	6 649	4 955	4 955	4 889
8 Závazky krátk., neúročené - nesouvisející s hl.činností	0	0	0	0	0
9 Čistý pracovní kapitál	63 637	49 049	53 360	53 360	53 311
10 Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
11 Dlouhodobý hmotný majetek	151 981	151 347	148 694	148 694	143 654
12 Dlouhodobý majetek nepořizovaný k hlavní činnosti firmy	0	0	0	0	0
a.	0	0	0	0	0
b.	0	0	0	0	0
c.	0	0	0	0	0
d.	0	0	0	0	0
e.	0	0	0	0	0
f.	0	0	0	0	0
g.	0	0	0	0	0
h.	0	0	0	0	0
i.	0	0	0	0	0
j.	0	0	0	0	0
13 Provozní nutný dlouhodobý majetek	151 981	151 347	148 694	148 694	143 654
14 Dlouhodobý finanční majetek	16 628	16 680	16 680	16 680	16 680
15 z toho Dlouhodobý finanční majetek provozně nutný	0	0	0	0	0
16 Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0	0
17 z toho Dlouhodobé pohledávky provozně nutné	0	0	0	0	0
18 Dlouhodobé závazky - neúročené, neoplatněné	1 295	1 364	1 295	1 295	1 295
19 - z toho nesouvisející s hlavní činností	1 295	1 295	1 295	1 295	1 295
20 Provozní nutný investovaný kapitál	215 798	200 396	202 054	202 054	196 968
21 Čisté investice (přírůstek prov.nutn.inv.kapitálu)	29 638	-15 402	1 658	-13 744	-5 088
22 Průměrná hodnota investovaného kapitálu	-	208 097	201 225	208 926	199 510

III.4.4 Cizí kapitál

Úročený cizí kapitál					
23 Bankovní úvěry a finanční výpomoci	44 818	43 058	39 706	39 706	35 543
24 Emitované dluhopisy	0	0	0	0	0
25 Ostatní úročené závazky	0	0	0	0	0
26 Úročený cizí kapitál celkem	44 818	43 058	39 706	39 706	35 543
27 Závazky dlouhodobé neúročené	1 295	1 364	1 295	1 295	1 295

III.1 Provozně nutný investovaný kapitál

DS AGROS, a. s.

[illegible]

III.2 Ocenění neprovozních aktiv k datu ocenění
DS AGROS, a. s.

č. položka	údaje v tis. Kč tab.III.1 F15	ocenění k 31.3.018		
		úč.hodnota	tržní ocenění	pro výpočet
1 Provozně nepořádný dlouhodobý majetek	tab.III.1 F15	0	0	0
2 Dlouhodobý finanční majetek bez fin.maj. provozně náležejícího	tab.III.1 F17+F18)	18 680	6 659	6 659
3 Zásochy/necouvající s hlavní činností	tab.III.1 F2	0	0	0
4 Pohledávky krátkodobé nesouvisející s hlavní činností	tab.III.1 F4	0	0	0
5 Pohledávky dlouhodobé nesouvisející s hlavní činností		0	0	0
6 Uvážení fin. maj. z likvidy požadované min. likvidy	výpočet	15 074		15 074
7 Hodnota neprovozních aktiv celkem	součet F1 až F6	31 754		21 733
8 Záväzky krátkodobé neúročené - nesouvisející s hl.činností	tab.III.1 F11	0		0
9 Záväzky dlouhodobé neúročené - nesouvisející s hl.činností	tab.III.1 F22	1 295	0	0
10 Korigovaná hodnota neprovozních aktiv	F7-F8-F9	30 459		21 733

IV.1. Volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele
(Free Cash Flow to the Firm)

DS AGROS, a. s.

1.4.018 - 31.12.01

ř.	pops	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Konjgovný provozní HV před zdaněním	7 478	9 350	11 319	10 711	10 979	10 867	10 812	11 408	11 240	11 025	10 808	9 602	9 385
2	Zdanění konjgovného provozního HV	1 420	1 777	2 151	2 035	2 068	2 063	2 010	2 168	2 138	2 095	2 054	1 824	1 783
3	Konjgovný provozní HV po zdanění	6 055	7 574	9 169	8 676	8 893	8 794	8 802	9 241	9 104	8 930	8 755	7 777	7 602
4	Uživatelské zdanění provozního zisku po zdanění													
5 A1	Upravy o nespěnění operace celkem	13 274	17 194	15 377	16 079	15 860	16 079	16 329	15 800	15 748	15 896	16 044	16 182	16 337
6	Odpisy sálých aktiv bez odpisů provozně nepotřebných aktiv	13 283	17 194	15 377	16 079	15 860	16 079	16 329	15 800	15 748	15 896	16 044	16 182	16 337
7	Odpis ochr.rozvl. pfp. goodwillu k úplné nabytému majetku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Změna zůstatků rezerv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Změna zůstatků časového rozdělení a dohadných účtů	-9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Změna zůstatků opravných prostředků ke SA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Peněžní tok z provozní činnosti před změnami prac.kap.	19 330	24 768	24 545	24 755	24 753	24 822	24 925	24 841	24 852	24 828	24 769	23 959	23 829
12 A2	Změny pracovního kapitálu	-4 311	48	-3	-47	-93	-138	-183	-228	-275	-321	-367	-413	-460
13	Peněžní tok z provozní činnosti	15 019	24 816	24 542	24 708	24 660	24 684	24 742	24 612	24 577	24 505	24 432	23 546	23 469
14	Změna provozně nutných sálých aktiv	-10 631	-12 154	-12 204	-12 255	-12 306	-12 368	-12 410	-12 463	-12 517	-12 571	-12 625	-12 680	-12 736
15	Volný peněžní tok - vypočtený	4 388	12 662	12 338	12 453	12 354	12 328	12 331	12 148	12 061	11 935	11 807	10 865	10 733
16	Uživatelské zdanění volného peněžního toku													
17	Volný peněžní tok užity pro ocenění	4 389	12 662	12 338	12 453	12 354	12 328	12 331	12 148	12 061	11 935	11 807	10 865	10 733
18	Diskontovaný volný peněžní tok	4 085	10 888	8 374	8 439	7 442	6 579	5 812	5 045	4 403	3 831	3 333	2 897	2 343
19	Kumulovaný diskontovaný volný peněžní tok	4 085	14 773	24 148	32 588	40 028	46 607	52 418	57 463	61 867	65 698	68 031	71 728	74 070
20	Diskontní faktor	0,831	0,844	0,759720	0,678	0,602	0,534	0,471	0,415	0,365	0,321	0,282	0,248	0,218
21	Vážené průměrné náklady kapitálu	7,4%	10,3%	11,1%	12,1%	12,6%	12,9%	13,3%	13,5%	13,7%	13,7%	13,7%	13,7%	13,7%

Údaje za rok 2016 jsou pouze za období 1.4.018 - 31.12.018

IV.2. Hodnota firmy z volného peněžního toku pro vlastníky a věřitele

DS AGROS, a. s.

A. Společné vstupní (datum ocenění = 1.4. 20018)

		bylo dříve použito	použito pro ocenění
1	Podíl vlastního kapitálu ve 3. fázi	%	90,00%
2	Náklady vlastního kapitálu ve 3. fázi	%	14,70%
3	Náklady cizího kapitálu ve 3. fázi	%	5,40%
4	Sazba daně z příjmů ve 3. fázi	%	19,00%
5	Vážené průměrné náklady kapitálu ve 3. fázi	%	x
6	Počet emitovaných akcií v posledním roce historie	ks	0
7	Hodnota neprovozních aktiv	tis. Kč	21 733
8	Cizí úročený kapitál	tis. Kč	43 058

B. Hodnota 3. fáze z perpetuity (úřadová metoda)

1	Volný peněžní tok v roce 2030 (v posled. roce plánu)	tis. Kč	10 733
2	Zatvárný volný peněžní tok v roce 2031 (v 1. roce 3. fáze)	tis. Kč	11 500
3	Zatvárné tempo růstu VPT ve 3. fázi	%	0,00
4	Hodnota 1. fáze	tis. Kč	74 070
5	Hodnota 2. fáze (druhá fáze není použita)	tis. Kč	0
6	Hodnota 3. fáze	tis. Kč	18 387
7	Provozní hodnota firmy	tis. Kč	92 437
8	Výsledná hodnota firmy	tis. Kč	114 170
9	Hodnota vlastního kapitálu	tis. Kč	71 112
10	Hodnota akcie	Kč / akcie	nežije

C. Hodnota 3. fáze založená na poměru P/E

D. Hodnota 3. fáze z likvidační hodnoty

E. Hodnota 3. fáze založená na účetní hodnotě firmy

F. Hodnota 3. fáze založená na faktorech tvorby hodnoty

Příloha č. 26 ke znaleckému posudku č. 113-14-2018

Data porovnávaných společností

Ekonomický profil společnosti AGRA Brtnice, a. s., IČ 479 04 968		2012	2013	2014	2015	2016	2017
tis. Kč							
Tržby z prodeje zboží		0	0	0	0	0	0
Náklady na prodané zboží		0	0	0	0	0	0
Výkony		146 887	140 961	171 412	144 683	132 940	155 834
Tržby z prodeje výrobků a služeb		133 177	134 085	153 949	139 672	127 082	141 927
Výkonová spotřeba		83 394	90 995	119 969	108 998	91 486	99 070
Přidaná hodnota		63 493	49 966	51 443	35 685	41 454	56 764
Osobní náklady		37 279	39 335	40 522	39 500	40 502	42 028
Mzdové náklady		26 159	27 371	28 171	27 419	28 203	29 354
Odpisy		29 193	26 264	23 612	23 116	21 724	22 350
Ostatní provozní výnosy		17 596	23 830	23 319	25 195	29 215	25 693
Provozní výsledek hospodaření		14 389	10 152	13 103	3 096	10 368	21 613
Nákladové úroky		743	608	480	351	222	200
Finanční výsledek hospodaření		-683	-959	-1 051	-1 200	-1 025	-1 297
Daň z příjmu		2 560	1 359	2 272	313	1 742	3 843
Hospodářský výsledek za běžnou činnost		11 146	7 834	9 780	1 583	7 601	16 473
Mimořádný výsledek hospodaření		0	1 250	101	0	0	0
Hospodářský výsledek za účetní období		11 146	9 084	9 881	1 583	7 601	16 473
Aktiva		323 137	321 110	326 939	317 719	317 817	342 952
Stálá aktiva		206 098	195 905	207 643	206 258	202 468	211 099
Dlouhodobý nehmotný majetek		287	144	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek		172 457	162 394	174 226	172 836	168 886	178 868
Dlouhodobý finanční majetek		33 354	33 367	33 417	33 422	33 582	32 231
Oběžná aktiva		113 714	121 022	113 717	103 552	110 258	126 430
Zásoby		67 920	63 763	71 258	67 035	61 310	65 213
Dlouhodobé pohledávky		0	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohledávky		24 612	27 516	26 757	32 960	32 069	31 478
Krátkodobý finanční majetek		21 182	29 743	15 702	3 557	16 879	29 739
Časové rozlišení		3 325	4 183	5 679	7 909	5 091	5 423
Vlastní kapitál		277 728	275 045	281 022	280 725	282 081	295 877
Cizí zdroje		45 115	45 559	45 718	36 936	35 348	46 908
Rezervy		0	0	0	0	0	0
Dlouhodobé závazky		21 816	22 908	22 803	21 912	20 605	20 391
Krátkodobé závazky		8 215	10 642	13 981	9 166	11 937	17 202
Bankovní úvěry		15 084	12 009	8 934	5 858	2 806	9 315
Časové rozlišení		294	506	199	58	388	168
ROA (%)		4,5	3,1	3,8	0,7	3,0	6,0
ROE (%)		4,0	2,8	3,5	0,6	2,7	5,6
ROS (%)		8,4	5,8	6,4	1,1	6,0	11,6
Pracovní kapitál (tis. Kč)		108 530	114 057	105 116	102 237	103 024	114 483
Pracovní kapitál/aktiva (%)		33,6	35,5	32,2	32,2	32,4	33,4
Likvidita běžná (%)		1 384,2	1 137,2	813,4	1 129,7	923,7	735,0
Likvidita pohotová (%)		557,4	538,0	303,7	398,4	410,1	355,9
Likvidita okamžitá (%)		257,8	279,5	112,3	38,8	141,4	172,9
Podíl vlastního kapitálu (%)		85,9	85,7	86,0	88,4	88,8	86,3
Stupeň zadlužení (%)		14,1	14,3	14,0	11,6	11,2	13,7
Poměr CK/VK		0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2
Úrokové krytí I (z EBIT)		19,45	16,12	26,11	6,40	43,09	102,58
Úrokové krytí II (z EBITDA)		58,74	59,32	75,30	72,26	140,94	214,33
Obrat aktiv		0,41	0,42	0,47	0,44	0,40	0,41
Doba obratu zásob (dny)		184	171	167	173	174	165
Doba obratu pohledávek (dny)		67	74	63	85	91	80
Doba obratu kr. závazků (dny)		22	29	33	24	34	44
Osobní náklady k přidané hodnotě		0,59	0,79	0,79	1,11	0,98	0,74
Produktivita práce z přidané hodnoty (tis. Kč/pracovníka)		722	555	542	380	461	631
Produktivita práce z tržeb (tis. Kč/pracovníka)		1 513	1 490	1 621	1 486	1 412	1 577
Průměrná mzda - roční (tis. Kč)		297	304	297	292	313	326
Průměrná mzda - měsíční (Kč)		24 772	25 344	24 711	24 308	26 114	27 180
VK/akcii (Kč)		-	-	-	-	-	-
EPS (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Tržní cena akcie-průměr prosinec (Kč)		-	-	-	-	-	-
Tržní kapitalizace (tis. Kč)		0	0	0	0	0	0
Vyplacená dividendy (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Výplatní poměr		-	-	-	-	-	-

Ekonomický profil společnosti AGRO Sázava, a. s., IČ 253 28 328		2012	2013	2014	2015	2016	2017
tis. Kč							
Tržby z prodeje zboží		2 379	2 315	2 202	2 202	2 283	
Náklady na prodané zboží		2 137	2 072	1 963	1 856	2 006	
Výkony		45 327	46 671	47 846	44 706	37 935	
Tržby z prodeje výrobků a služeb		41 736	47 384	43 524	43 552	35 844	
Výkonová spotřeba		33 068	33 443	33 419	35 316	29 338	
Přidaná hodnota		12 501	13 471	14 666	9 736	8 874	0
Osobní náklady		11 586	11 744	12 330	12 016	11 150	
Mzdové náklady		8 682	8 667	9 070	8 768	8 296	
Odpisy		4 435	3 942	3 829	4 381	4 117	
Ostatní provozní výnosy		6 454	6 820	8 096	8 251	8 863	
Provozní výsledek hospodaření		2 348	4 155	4 627	2 626	1 537	
Nákladové úroky		385	263	223	136	97	
Finanční výsledek hospodaření		-194	-396	-188	-134	-186	
Daň z příjmu		366	700	851	388	208	
Hospodářský výsledek za běžnou činnost		1 788	3 059	3 588	2 104	1 143	0
Mimořádný výsledek hospodaření		0	0	0	0	0	
Hospodářský výsledek za účetní období		1 788	3 059	3 588	2 104	1 143	0
Aktiva		56 339	58 209	60 249	58 026	65 132	0
Stálá aktiva		29 242	28 276	28 379	27 168	32 389	0
Dlouhodobý nehmotný majetek		146	74	0	0	0	
Dlouhodobý hmotný majetek		28 754	27 859	28 136	26 923	32 143	
Dlouhodobý finanční majetek		342	343	243	245	246	
Oběžná aktiva		26 995	29 398	30 842	30 327	32 306	0
Zásoby		15 417	13 028	16 495	14 700	15 303	
Dlouhodobé pohledávky		0	0	0	0	0	
Krátkodobé pohledávky		6 589	8 817	5 538	8 510	7 530	
Krátkodobý finanční majetek		4 989	7 553	8 809	7 117	9 473	
Časové rozlišení		102	535	1 028	531	437	
Vlastní kapitál		40 701	43 805	46 922	48 635	49 474	
Cizí zdroje		14 836	13 943	12 992	9 380	15 650	0
Rezervy		500	1 000	2 500	2 000	2 825	
Dlouhodobé závazky		1 765	1 648	1 559	1 531	1 489	
Krátkodobé závazky		5 299	4 876	4 348	3 555	6 515	
Bankovní úvěry		7 272	6 419	4 585	2 294	4 821	
Časové rozlišení		802	461	335	11	9	
ROA (%)		4,5	6,9	7,7	4,5	2,2	-
ROE (%)		4,4	7,0	7,6	4,3	2,3	-
ROS (%)		4,1	6,2	7,8	4,6	3,0	-
Pracovní kapitál (tis. Kč)		20 996	24 596	27 187	27 292	26 219	0
Pracovní kapitál/aktiva (%)		37,3	42,3	45,1	47,0	40,3	-
Likvidita běžná (%)		509,4	602,9	709,3	853,1	495,9	-
Likvidita pohotová (%)		218,5	335,7	330,0	439,6	261,0	-
Likvidita okamžitá (%)		94,1	154,9	202,6	200,2	145,4	-
Podíl vlastního kapitálu (%)		72,2	75,3	77,9	83,8	76,0	-
Stupeň zadlužení (%)		27,8	24,7	22,1	16,2	24,0	-
Poměr CK/VK		0,4	0,3	0,3	0,2	0,3	-
Úrokové krytí I (z EBIT)		6,59	15,29	20,91	19,32	14,93	-
Úrokové krytí II (z EBITDA)		18,11	30,28	38,08	51,54	57,37	-
Obrat aktiv		0,78	0,85	0,76	0,79	0,59	-
Doba obratu zásob (dny)		126	94	130	116	144	-
Doba obratu pohledávek (dny)		54	64	44	67	71	-
Doba obratu kr. závazků (dny)		43	35	34	28	62	-
Osobní náklady k přidané hodnotě		0,93	0,87	0,84	1,23	1,26	-
Produktivita práce z přidané hodnoty (tis. Kč/pracovníka)		338	355	386	278	286	-
Produktivita práce z tržeb (tis. Kč/pracovníka)		1 192	1 308	1 203	1 307	1 230	-
Průměrná mzda - roční (tis. Kč)		235	228	239	251	268	-
Průměrná mzda - měsíční (Kč)		19 554	19 007	19 890	20 876	22 301	-
VK/akcii (Kč)		-	-	-	-	-	-
EPS (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Tržní cena akcie-průměr prosinec (Kč)		-	-	-	-	-	-
Tržní kapitalizace (tis. Kč)		0	0	0	0	0	0
Vyplacená dividendy (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Výplatní poměr		-	-	-	-	-	-

Ekonomický profil společnosti AGRO ZVOLE, a. s., IČ 634 79 605						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
tis. Kč						
Tržby z prodeje zboží	0	0	0	0	0	
Náklady na prodané zboží	0	0	0	0	0	
Výkony	47 484	58 758	61 027	59 590	60 228	
Tržby z prodeje výrobků a služeb	44 681	56 600	51 816	53 406	51 621	
Výkonová spotřeba	27 180	26 244	29 368	33 155	35 301	
Přidaná hodnota	20 304	32 514	31 659	26 435	24 927	0
Osobní náklady	11 890	12 357	13 720	14 795	14 305	
Mzdové náklady	8 863	9 206	9 317	9 677	10 680	
Odpisy	6 473	8 242	12 692	16 144	17 959	
Ostatní provozní výnosy	7 641	9 130	12 031	11 558	14 541	
Provozní výsledek hospodaření	1 695	7 454	7 614	4 116	4 039	
Nákladové úroky	657	650	936	871	725	
Finanční výsledek hospodaření	-345	-277	-323	-455	-362	
Daň z příjmu	377	3 655	3 522	1 195	1 200	
Hospodářský výsledek za běžnou činnost	973	3 522	3 769	2 466	2 477	0
Mimořádný výsledek hospodaření	0	0	0	0	0	
Hospodářský výsledek za účetní období	973	3 522	3 769	2 466	2 477	0
Aktiva	62 343	94 584	108 957	114 047	126 875	0
Stálá aktiva	29 587	49 272	59 464	66 868	66 466	0
Dlouhodobý nehmotný majetek	29	16	3	0	0	
Dlouhodobý hmotný majetek	28 508	48 205	58 410	65 817	64 334	
Dlouhodobý finanční majetek	1 050	1 051	1 051	1 051	2 132	
Oběžná aktiva	32 310	45 142	46 778	41 572	55 724	0
Zásoby	19 407	18 191	22 053	23 048	25 731	
Dlouhodobé pohledávky	989	0	0	0	0	
Krátkodobé pohledávky	4 207	11 691	7 201	9 274	8 544	
Krátkodobý finanční majetek	7 707	15 260	17 524	9 250	21 449	
Časové rozlišení	446	170	2 715	5 607	4 685	
Vlastní kapitál	38 705	42 227	45 997	48 463	50 940	
Cizí zdroje	23 629	52 355	62 904	65 576	75 879	0
Rezervy	9 500	22 000	31 000	34 000	37 000	
Dlouhodobé závazky	3 114	2 252	2 620	2 675	3 063	
Krátkodobé závazky	6 690	9 040	8 553	9 030	10 127	
Bankovní úvěry	4 325	19 063	20 731	19 871	25 689	
Časové rozlišení	9	2	56	8	56	
ROA (%)	3,2	8,3	7,6	4,0	3,5	-
ROE (%)	2,5	8,3	8,2	5,1	4,9	-
ROS (%)	2,2	6,2	7,3	4,6	4,8	-
Pracovní kapitál (tis. Kč)	26 057	36 270	40 884	38 141	50 226	0
Pracovní kapitál/aktiva (%)	41,8	38,3	37,5	33,4	39,6	-
Likvidita běžná (%)	483,0	499,4	546,9	460,4	550,3	-
Likvidita pohotová (%)	178,1	298,1	289,1	205,1	296,2	-
Likvidita okamžitá (%)	115,2	168,8	204,9	102,4	211,8	-
Podíl vlastního kapitálu (%)	62,1	44,6	42,2	42,5	40,1	-
Stupeň zadlužení (%)	37,9	55,4	57,8	57,5	59,9	-
Poměr CK/VK	0,6	1,2	1,4	1,4	1,5	-
Úrokové krytí I (z EBIT)	3,05	12,04	8,79	5,20	6,07	-
Úrokové krytí II (z EBITDA)	12,91	24,72	22,35	23,74	30,84	-
Obrat aktiv	0,72	0,60	0,48	0,47	0,41	-
Doba obratu zásob (dny)	156	116	153	155	179	-
Doba obratu pohledávek (dny)	34	74	50	63	60	-
Doba obratu kr. závazků (dny)	54	57	59	61	71	-
Osobní náklady k přidané hodnotě	0,59	0,38	0,43	0,56	0,57	-
Produktivita práce z přidané hodnoty (tis. Kč/pracovníka)	534	856	931	755	733	-
Produktivita práce z tržeb (tis. Kč/pracovníka)	1 176	1 489	1 524	1 526	1 518	-
Průměrná mzda - roční (tis. Kč)	233	242	274	276	314	-
Průměrná mzda - měsíční (Kč)	19 436	20 189	22 836	23 040	26 176	-
VK/akcii (Kč)	-	-	-	-	-	-
EPS (Kč/akcii)	-	-	-	-	-	-
Tržní cena akcie-průměr prosinec (Kč)	-	-	-	-	-	-
Tržní kapitalizace (tis. Kč)	0	0	0	0	0	0
Vyplacená dividendy (Kč/akcii)	-	-	-	-	-	-
Výplatní poměr	-	-	-	-	-	-

Ekonomický profil společnosti Družstvo Vysočina, IČ 479 03 082		2012	2013	2014	2015	2016	2017
tis. Kč							
Tržby z prodeje zboží		469	1 888	146	94	137	
Náklady na prodané zboží		345	1 635	141	90	125	
Výkony		101 815	117 339	125 382	113 492	112 020	
Tržby z prodeje výrobků a služeb		95 704	101 874	122 532	98 932	101 213	
Výkonová spotřeba		72 126	81 358	80 792	79 923	80 195	
Přidaná hodnota		29 813	36 234	44 595	33 573	31 837	0
Osobní náklady		25 106	27 955	28 909	29 287	29 922	
Mzdové náklady		19 480	20 724	21 399	21 616	22 232	
Odpisy		14 145	13 758	16 315	19 091	18 357	
Ostatní provozní výnosy		18 427	18 630	21 449	22 898	27 607	
Provozní výsledek hospodaření		6 586	10 641	20 404	12 546	13 127	
Nákladové úroky		1 755	2 479	2 926	2 593	2 118	
Finanční výsledek hospodaření		-1 466	-2 123	-2 770	-2 299	-1 606	
Daň z příjmu		900	1 558	3 277	1 834	2 069	
Hospodářský výsledek za běžnou činnost		4 220	6 960	14 357	8 413	9 452	0
Mimořádný výsledek hospodaření		0	0	0	0	0	
Hospodářský výsledek za účetní období		4 220	6 960	14 357	8 413	9 452	0
Aktiva		228 469	272 564	266 481	272 459	263 958	0
Stálá aktiva		161 458	190 994	190 916	186 973	183 227	0
Dlouhodobý nehmotný majetek		113	69	34	0	0	
Dlouhodobý hmotný majetek		150 814	190 394	190 373	186 464	182 687	
Dlouhodobý finanční majetek		531	531	509	509	540	
Oběžná aktiva		76 727	81 009	74 982	70 222	70 239	0
Zásoby		40 766	45 097	39 704	45 906	48 208	
Dlouhodobé pohledávky		7	7	0	0	0	
Krátkodobé pohledávky		21 110	22 276	22 191	19 694	16 306	
Krátkodobý finanční majetek		14 844	13 629	13 087	4 622	5 725	
Časové rozlišení		284	561	583	15 264	10 492	
Vlastní kapitál		108 178	115 121	129 071	137 147	146 172	
Cizí zdroje		120 273	157 438	137 400	135 245	117 611	0
Rezervy		1 500	3 000	3 000	0	0	
Dlouhodobé závazky		46 394	43 716	42 937	40 138	37 916	
Krátkodobé závazky		18 300	27 812	14 319	23 226	14 778	
Bankovní úvěry		54 079	82 910	77 144	71 881	64 917	
Časové rozlišení		18	5	10	67	175	
ROA (%)		3,0	4,0	7,7	4,7	5,2	-
ROE (%)		3,9	6,0	11,1	6,1	6,5	-
ROS (%)		4,4	6,7	11,7	8,5	9,3	-
Pracovní kapitál (tis. Kč)		58 693	53 753	61 236	62 193	65 778	0
Pracovní kapitál/aktiva (%)		25,7	19,7	23,0	22,8	24,9	-
Likvidita běžná (%)		419,3	291,3	523,7	302,3	475,3	-
Likvidita pohotová (%)		196,5	129,1	246,4	104,7	149,1	-
Likvidita okamžitá (%)		81,1	49,0	91,4	19,9	38,7	-
Podíl vlastního kapitálu (%)		47,3	42,2	48,4	50,3	55,4	-
Stupeň zadlužení (%)		52,7	57,8	51,6	49,7	44,6	-
Poměr CK/VK		1,1	1,4	1,1	1,0	0,8	-
Úrokové krytí I (z EBIT)		3,92	4,44	7,03	4,95	6,44	-
Úrokové krytí II (z EBITDA)		11,98	9,99	12,60	12,31	15,11	-
Obrat aktiv		0,42	0,38	0,46	0,36	0,38	-
Doba obratu zásob (dny)		153	156	117	167	171	-
Doba obratu pohledávek (dny)		79	77	65	72	58	-
Doba obratu kr. závazků (dny)		69	96	42	84	52	-
Osobní náklady k přidané hodnotě		0,84	0,77	0,65	0,87	0,94	-
Produktivita práce z přidané hodnoty (tis. Kč/pracovníka)		420	465	564	425	-	-
Produktivita práce z tržeb (tis. Kč/pracovníka)		1 355	1 330	1 553	1 253	-	-
Průměrná mzda - roční (tis. Kč)		274	266	271	274	-	-
Průměrná mzda - měsíční (Kč)		22 864	22 141	22 573	22 802	-	-
VK/akcii (Kč)		-	-	-	-	-	-
EPS (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Tržní cena akcie-průměr prosinec (Kč)		-	-	-	-	-	-
Tržní kapitalizace (tis. Kč)		0	0	0	0	0	0
Vyplacená dividenda (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Výplatní poměr		-	-	-	-	-	-

Ekonomický profil společnosti Zemědělské družstvo "Křižanovsko", IČ 001 44 151		2012	2013	2014	2015	2016	2017
tis. Kč							
Tržby z prodeje zboží		183	0	106	67	86	
Náklady na prodané zboží		223	95	104	65	85	
Výkony		65 924	60 120	73 683	68 591	63 147	
Tržby z prodeje výrobků a služeb		72 471	68 731	67 835	65 144	62 100	
Výkonová spotřeba		43 631	50 073	55 158	54 271	52 117	
Přidaná hodnota		22 263	9 952	18 527	14 322	11 031	0
Osobní náklady		17 489	17 883	19 336	19 504	20 481	
Mzdové náklady		13 119	13 464	14 587	14 686	15 449	
Odpisy		12 020	12 461	13 088	15 408	16 070	
Ostatní provozní výnosy		11 208	25 696	28 344	29 665	30 656	
Provozní výsledek hospodaření		1 801	3 386	10 751	8 206	3 002	
Nákladové úroky		3 216	2 750	2 566	2 510	2 217	
Finanční výsledek hospodaření		-2 207	-1 471	-513	-236	105	
Daň z příjmu		81	34	2 395	1 448	548	
Hospodářský výsledek za běžnou činnost		-487	1 881	7 843	6 522	2 559	0
Mimořádný výsledek hospodaření		1 000	250	1 300	0	0	
Hospodářský výsledek za účetní období		513	2 131	9 143	6 522	2 559	0
Aktiva		161 186	162 052	168 652	171 890	178 322	0
Stálá aktiva		120 210	116 148	123 957	122 843	128 062	0
Dlouhodobý nehmotný majetek		0	0	0	0	0	
Dlouhodobý hmotný majetek		111 950	107 876	115 685	114 570	119 790	
Dlouhodobý finanční majetek		8 260	8 272	8 272	8 273	8 272	
Oběžná aktiva		40 762	45 535	44 510	48 634	49 933	0
Zásoby		27 892	21 042	27 443	27 869	26 341	
Dlouhodobé pohledávky		0	0	0	0	0	
Krátkodobé pohledávky		11 142	13 655	12 672	14 074	21 238	
Krátkodobý finanční majetek		1 728	10 838	4 395	6 691	2 354	
Časové rozlišení		214	369	185	413	327	
Vlastní kapitál		39 523	41 465	49 895	55 901	58 356	
Cizí zdroje		121 564	120 491	118 757	115 989	119 966	0
Rezervy		0	0	0	0	0	
Dlouhodobé závazky		27 534	25 735	24 284	22 742	21 007	
Krátkodobé závazky		24 193	27 674	26 442	28 902	30 668	
Bankovní úvěry		69 837	67 082	68 031	64 345	68 291	
Časové rozlišení		100	96	0	0	0	
ROA (%)		1,7	2,9	7,6	6,1	3,0	-
ROE (%)		-1,2	4,5	15,7	11,7	4,4	-
ROS (%)		-0,7	2,7	11,5	10,0	4,1	-
Pracovní kapitál (tis. Kč)		16 683	18 134	18 253	20 145	19 592	0
Pracovní kapitál/aktiva (%)		10,4	11,2	10,8	11,7	11,0	-
Likvidita běžná (%)		166,5	164,5	166,3	168,3	162,8	-
Likvidita pohotová (%)		53,2	88,5	64,5	71,8	76,9	-
Likvidita okamžitá (%)		7,1	39,2	16,6	23,2	7,7	-
Podíl vlastního kapitálu (%)		24,5	25,6	29,6	32,5	32,7	-
Stupeň zadlužení (%)		75,5	74,4	70,4	67,5	67,3	-
Poměr CK/VK		3,1	2,9	2,4	2,1	2,1	-
Úrokové krytí I (z EBIT)		0,87	1,70	4,99	4,18	2,40	-
Úrokové krytí II (z EBITDA)		4,61	6,23	10,09	10,31	9,65	-
Obrat aktiv		0,45	0,42	0,40	0,38	0,35	-
Doba obratu zásob (dny)		138	110	145	154	152	-
Doba obratu pohledávek (dny)		55	72	67	78	123	-
Doba obratu kr. závazků (dny)		120	145	140	160	178	-
Osobní náklady k přidané hodnotě		0,79	1,80	1,04	1,36	1,86	-
Produktivita práce z přidané hodnoty (tis. Kč/pracovníka)		397	178	331	247	190	-
Produktivita práce z tržeb (tis. Kč/pracovníka)		1 297	1 227	1 213	1 124	1 072	-
Průměrná mzda - roční (tis. Kč)		234	240	260	253	266	-
Průměrná mzda - měsíční (Kč)		19 522	20 036	21 707	21 101	22 197	-
VK/akcii (Kč)		-	-	-	-	-	-
EPS (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Tržní cena akcie-průměr prosinec (Kč)							
Tržní kapitalizace (tis. Kč)		0	0	0	0	0	0
Vyplacená dividendy (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Výplatní poměr		-	-	-	-	-	-

Ekonomický profil společnosti Zemědělské družstvo Nížkov, IČ 479 08 564		2012	2013	2014	2015	2016	2017
tis. Kč							
Tržby z prodeje zboží	0	0	0	0	0		
Náklady na prodané zboží	0	0	0	0	0		
Výkony	43 588	45 983	50 311	43 017	43 893		
Tržby z prodeje výrobků a služeb	41 665	45 493	46 301	41 029	41 333		
Výkonová spotřeba	27 705	30 137	33 211	30 406	30 798		
Přidaná hodnota	15 883	15 846	17 100	12 611	13 095	0	
Osobní náklady	15 486	16 945	18 391	16 195	16 492		
Mzdové náklady	11 708	12 750	13 766	11 886	12 342		
Odpisy	5 800	5 586	5 683	6 423	6 576		
Ostatní provozní výnosy	10 034	9 123	10 430	12 734	13 336		
Provozní výsledek hospodaření	4 793	2 778	3 430	3 137	3 274		
Nákladové úroky	286	387	266	167	194		
Finanční výsledek hospodaření	-333	-225	-265	-214	-239		
Daň z příjmu	620	81	586	447	550		
Hospodářský výsledek za běžnou činnost	3 840	2 472	2 579	2 476	2 485	0	
Mimořádný výsledek hospodaření	0	0	-25	0	0		
Hospodářský výsledek za účetní období	3 840	2 472	2 554	2 476	2 485	0	
Aktiva		73 738	73 041	72 772	69 784	77 222	0
Stálá aktiva		42 070	41 533	40 758	37 263	37 330	0
Dlouhodobý nehmotný majetek	764	692	441	0	0		
Dlouhodobý hmotný majetek	41 230	40 765	40 301	37 247	37 314		
Dlouhodobý finanční majetek	76	76	16	16	16		
Oběžná aktiva	31 556	31 400	31 939	32 301	33 541	0	
Zásoby	15 337	14 612	16 015	15 498	15 852		
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0	0		
Krátkodobé pohledávky	8 521	11 490	9 859	10 877	7 958		
Krátkodobý finanční majetek	7 698	5 298	6 065	5 926	9 731		
Časové rozlišení	112	108	75	220	6 351		
Vlastní kapitál		57 383	59 662	61 570	63 799	65 780	
Cizí zdroje		15 803	12 535	10 321	5 985	11 366	0
Rezervy	0	0	0	0	0		
Dlouhodobé závazky	760	641	558	430	417		
Krátkodobé závazky	4 756	4 597	4 824	2 571	2 709		
Bankovní úvěry	10 287	7 297	4 939	2 984	8 240		
Časové rozlišení	552	844	881	0	76		
ROA (%)	6,4	4,0	4,7	4,4	4,2	-	
ROE (%)	6,7	4,1	4,2	3,9	3,8	-	
ROS (%)	9,2	5,4	5,6	6,0	6,0	-	
Pracovní kapitál (tis. Kč)	26 360	26 067	26 309	29 950	37 107	0	
Pracovní kapitál/aktiva (%)	35,7	35,7	36,2	42,9	48,1	-	
Likvidita běžná (%)	663,5	683,1	662,1	1 256,4	1 238,1	-	
Likvidita pohotová (%)	341,0	365,2	330,1	653,6	653,0	-	
Likvidita okamžitá (%)	161,9	115,2	125,7	230,5	359,2	-	
Podíl vlastního kapitálu (%)	77,8	81,7	84,6	91,4	85,2	-	
Stupeň zadlužení (%)	22,2	18,3	15,4	8,6	14,8	-	
Poměr CK/VK	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	-	
Úrokové krytí I (z EBIT)	16,59	7,60	12,90	18,50	16,64	-	
Úrokové krytí II (z EBITDA)	36,87	22,03	34,26	56,96	50,54	-	
Obrat aktiv	0,57	0,62	0,64	0,59	0,54	-	
Doba obratu zásob (dny)	133	116	125	136	138	-	
Doba obratu pohledávek (dny)	74	91	77	95	69	-	
Doba obratu kr. závazků (dny)	41	36	38	23	24	-	
Osobní náklady k přidané hodnotě	0,98	1,07	1,08	1,28	1,26	-	
Produktivita práce z přidané hodnoty (tis. Kč/pracovníka)	305	305	364	274	291	-	
Produktivita práce z tržeb (tis. Kč/pracovníka)	801	875	985	892	919	-	
Průměrná mzda - roční (tis. Kč)	225	245	293	258	274	-	
Průměrná mzda - měsíční (Kč)	18 763	20 433	24 408	21 533	22 856	-	
VK/akcii (Kč)	-	-	-	-	-	-	-
EPS (Kč/akcii)	-	-	-	-	-	-	-
Tržní cena akcie-průměr prosinec (Kč)	-	-	-	-	-	-	-
Tržní kapitalizace (tis. Kč)	0	0	0	0	0	0	0
Vyplacená dividendy (Kč/akcii)	-	-	-	-	-	-	-
Výplatní poměr	-	-	-	-	-	-	-

Ekonomický profil společnosti Zemědělské družstvo Světnov, IČ 001 44 991						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
tis. Kč						
Tržby z prodeje zboží	0	0	0	0	0	
Náklady na prodané zboží	0	0	0	0	0	
Výkony	49 070	44 429	52 360	47 084	45 663	
Tržby z prodeje výrobků a služeb	44 730	41 067	43 011	42 640	39 772	
Výkonová spotřeba	37 235	40 501	40 322	41 600	44 282	
Přidaná hodnota	11 835	3 928	12 038	5 484	1 381	0
Osobní náklady	7 922	7 786	7 808	7 556	8 322	
Mzdové náklady	5 947	5 833	5 824	5 631	6 202	
Odpisy	6 948	5 669	5 070	5 265	6 804	
Ostatní provozní výnosy	10 374	10 608	12 168	14 117	15 848	
Provozní výsledek hospodaření	7 129	-118	127	1 267	4 762	
Nákladové úroky	90	3	0	0	163	
Finanční výsledek hospodaření	2 392	-2	-2	-12	-263	
Daň z příjmu	74	0	41	93	632	
Hospodářský výsledek za běžnou činnost	9 447	-120	84	1 162	3 867	0
Mimořádný výsledek hospodaření	472	661	259	-233	0	
Hospodářský výsledek za účetní období	9 919	541	343	929	3 867	0
Aktiva	67 401	70 163	81 652	94 729	181 461	0
Stálá aktiva	35 202	34 027	34 302	43 839	93 631	0
Dlouhodobý nehmotný majetek	878	418	0	0	0	
Dlouhodobý hmotný majetek	30 589	29 872	30 565	40 102	89 894	
Dlouhodobý finanční majetek	3 735	3 737	3 737	3 737	3 737	
Oběžná aktiva	32 048	36 117	47 051	50 672	87 786	0
Zásoby	18 270	17 583	21 515	21 117	22 388	
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0	258	
Krátkodobé pohledávky	6 256	7 585	6 362	11 086	38 998	
Krátkodobý finanční majetek	7 522	10 949	19 174	18 469	26 142	
Časové rozlišení	151	19	299	218	44	
Vlastní kapitál	52 754	53 125	53 306	54 073	57 778	
Cizí zdroje	14 634	17 028	28 328	40 626	123 658	0
Rezervy	0	5 362	17 025	23 326	21 179	
Dlouhodobé závazky	7 731	6 720	6 581	6 401	6 266	
Krátkodobé závazky	6 559	4 946	4 722	10 899	27 812	
Bankovní úvěry	344	0	0	0	68 301	
Časové rozlišení	13	10	18	30	125	
ROA (%)	14,3	-0,2	0,2	1,3	2,6	-
ROE (%)	17,9	-0,2	0,2	2,1	6,7	-
ROS (%)	21,1	-0,3	0,2	2,7	9,7	-
Pracovní kapitál (tis. Kč)	25 627	31 180	42 610	39 961	59 893	0
Pracovní kapitál/aktiva (%)	38,0	44,4	52,2	42,2	33,0	-
Likvidita běžná (%)	488,6	730,2	996,4	464,9	315,6	-
Likvidita pohotová (%)	210,1	374,7	540,8	271,2	234,2	-
Likvidita okamžitá (%)	114,7	221,4	406,1	169,5	94,0	-
Podíl vlastního kapitálu (%)	78,3	75,7	65,3	57,1	31,8	-
Stupeň zadlužení (%)	21,7	24,3	34,7	42,9	68,2	-
Poměr CK/VK	0,3	0,3	0,5	0,8	2,1	-
Úrokové krytí I (z EBIT)	106,79	-39,00	-	-	28,60	-
Úrokové krytí II (z EBITDA)	183,99	1850,67	-	-	70,34	-
Obrat aktiv	0,66	0,59	0,53	0,45	0,22	-
Doba obratu zásob (dny)	147	154	180	178	203	-
Doba obratu pohledávek (dny)	50	66	53	94	353	-
Doba obratu kr. závazků (dny)	53	43	40	92	252	-
Osobní náklady k přidané hodnotě	0,67	1,98	0,65	1,38	6,03	-
Produktivita práce z přidané hodnoty (tis. Kč/pracovníka)	564	196	602	274	63	-
Produktivita práce z tržeb (tis. Kč/pracovníka)	2 130	2 053	2 151	2 132	1 808	-
Průměrná mzda - roční (tis. Kč)	283	292	291	282	282	-
Průměrná mzda - měsíční (Kč)	23 599	24 304	24 267	23 463	23 492	-
VK/akcii (Kč)	-	-	-	-	-	-
EPS (Kč/akcii)	-	-	-	-	-	-
Tržní cena akcie-průměr prosinec (Kč)	-	-	-	-	-	-
Tržní kapitalizace (tis. Kč)	0	0	0	0	0	0
Výplacená dividenda (Kč/akcii)	-	-	-	-	-	-
Výplatní poměr	-	-	-	-	-	-

Ekonomický profil společnosti Zemědělské družstvo Velká Losenice, IČ 001 45 106						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
tis. Kč						
Tržby z prodeje zboží	0	0	0	0	0	0
Náklady na prodané zboží	0	0	0	0	0	0
Výkony	116 429	120 539	137 743	115 828	121 755	137 889
Tržby z prodeje výrobků a služeb	115 964	122 177	126 248	122 805	108 819	133 858
Výkonová spotřeba	79 026	82 816	92 269	88 204	85 635	92 624
Přidaná hodnota	37 403	37 723	45 474	27 624	36 120	45 266
Osobní náklady	35 087	36 308	39 046	36 967	37 423	41 621
Mzdové náklady	24 898	25 862	27 995	26 169	26 945	30 139
Odpisy	14 874	15 070	16 363	17 134	16 110	17 329
Ostatní provozní výnosy	20 159	19 524	24 574	26 779	31 863	26 351
Provozní výsledek hospodaření	6 012	4 255	12 626	-3 296	13 937	13 074
Nákladové úroky	2 724	2 259	2 038	1 932	1 756	1 611
Finanční výsledek hospodaření	1 273	-1 697	-1 444	-1 487	-1 380	220
Daň z příjmu	652	484	2 157	261	1 551	2 266
Hospodářský výsledek za běžnou činnost	6 633	2 074	9 025	-5 044	11 006	11 028
Mimořádný výsledek hospodaření	0	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek za účetní období	6 633	2 074	9 025	-5 044	11 006	11 028
Aktiva	249 201	251 699	256 873	243 894	256 085	271 044
Stálá aktiva	155 048	158 276	153 813	146 292	146 676	158 039
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	253	169	84	0
Dlouhodobý hmotný majetek	136 939	136 761	129 024	126 577	124 026	136 334
Dlouhodobý finanční majetek	18 109	21 515	24 536	19 546	22 566	21 705
Oběžná aktiva	93 974	92 893	102 702	97 119	108 767	112 208
Zásoby	69 953	63 829	73 317	60 517	69 289	70 389
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	23 652	20 207	21 857	27 574	29 452	28 642
Krátkodobý finanční majetek	369	8 857	7 528	9 028	10 026	13 177
Časové rozlišení	179	530	358	483	642	797
Vlastní kapitál	141 424	144 963	153 052	146 763	156 964	167 549
Cizí zdroje	107 776	106 736	103 822	97 131	99 121	103 495
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobé závazky	32 493	31 536	27 717	26 488	25 213	24 012
Krátkodobé závazky	35 106	40 202	43 537	44 410	50 451	47 475
Bankovní úvěry	40 177	34 998	32 568	26 233	23 457	32 008
Časové rozlišení	0	0	0	0	0	0
ROA (%)	4,0	1,9	5,1	-1,2	5,6	5,5
ROE (%)	4,7	1,4	5,9	-3,4	7,0	6,6
ROS (%)	5,7	1,7	7,1	-4,1	10,1	8,2
Pracovní kapitál (tis. Kč)	59 047	53 221	59 523	53 192	58 958	65 530
Pracovní kapitál/aktiva (%)	23,7	21,1	23,2	21,8	23,0	24,2
Likvidita běžná (%)	267,7	231,1	235,9	218,7	215,6	236,4
Likvidita pohotová (%)	68,4	72,3	67,5	62,4	78,3	88,1
Likvidita okamžitá (%)	1,1	22,0	17,3	20,3	19,9	27,8
Podíl vlastního kapitálu (%)	56,8	57,6	59,6	60,2	61,3	61,8
Stupeň zadlužení (%)	43,2	42,4	40,4	39,8	38,7	38,2
Poměr CK/VK	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6
Úrokové krytí I (z EBIT)	3,67	2,13	6,49	-1,48	8,15	9,25
Úrokové krytí II (z EBITDA)	9,13	8,80	14,52	7,39	17,33	20,01
Obrat aktiv	0,47	0,49	0,49	0,50	0,42	0,49
Doba obratu zásob (dny)	217	188	209	177	229	189
Doba obratu pohledávek (dny)	73	60	62	81	97	77
Doba obratu kr. závazků (dny)	109	118	124	130	167	128
Osobní náklady k přidané hodnotě	0,94	0,96	0,86	1,34	1,04	0,92
Produktivita práce z přidané hodnoty (tis. Kč/pracovníka)	407	401	500	307	425	539
Produktivita práce z tržeb (tis. Kč/pracovníka)	1 260	1 300	1 387	1 365	1 280	1 594
Průměrná mzda - roční (tis. Kč)	271	275	308	291	317	359
Průměrná mzda - měsíční (Kč)	22 553	22 927	25 636	24 231	26 417	29 900
VK/akcii (Kč)	-	-	-	-	-	-
EPS (Kč/akcii)	-	-	-	-	-	-
Tržní cena akcie-průměr prosinec (Kč)	-	-	-	-	-	-
Tržní kapitalizace (tis. Kč)	0	0	0	0	0	0
Vyplacená dividendy (Kč/akcii)	-	-	-	-	-	-
Výplatní poměr	-	-	-	-	-	-

Ekonomický profil společnosti ZEMAS AG, a. s., IČ 255 75 805		2012	2013	2014	2015	2016	2017
tis. Kč							
Tržby z prodeje zboží		48	1 458	252	115	253	
Náklady na prodané zboží		46	1 413	252	135	248	
Výkony		110 420	128 001	125 990	104 427	101 127	
Tržby z prodeje výrobků a služeb		108 013	120 661	113 778	105 860	92 493	
Výkonová spotřeba		75 492	86 770	93 080	89 995	92 099	
Přidaná hodnota		34 930	41 276	32 910	14 412	9 033	0
Osobní náklady		29 114	30 655	31 929	30 859	30 950	
Mzdové náklady		21 472	22 525	23 478	21 703	22 952	
Odpisy		12 672	18 843	22 441	24 811	24 796	
Ostatní provozní výnosy		27 460	45 795	53 541	52 571	52 456	
Provozní výsledek hospodaření		15 739	33 707	24 261	7 076	4 490	
Nákladové úroky		3 396	3 922	3 526	2 658	2 974	
Finanční výsledek hospodaření		-3 674	-12 068	-3 584	-3 299	-3 038	
Daň z příjmu		2 323	5 642	4 437	35	279	
Hospodářský výsledek za běžnou činnost		9 742	15 997	16 240	3 742	1 173	0
Mimořádný výsledek hospodaření		0	0	43	12	0	
Hospodářský výsledek za účetní období		9 742	15 997	16 283	3 754	1 173	0
Aktiva		290 878	295 842	296 859	299 057	317 694	0
Stálá aktiva		196 287	214 712	209 081	203 933	218 704	0
Dlouhodobý nehmotný majetek		887	493	99	0	0	
Dlouhodobý hmotný majetek		167 317	182 252	177 175	172 126	188 772	
Dlouhodobý finanční majetek		28 083	31 967	31 807	31 807	29 932	
Oběžná aktiva		91 185	75 736	83 978	83 541	85 448	0
Zásoby		50 523	54 740	63 631	59 384	62 870	
Dlouhodobé pohledávky		0	0	0	0	0	
Krátkodobé pohledávky		38 651	16 982	16 347	19 580	10 105	
Krátkodobý finanční majetek		2 011	4 014	4 000	4 577	12 473	
Časové rozlišení		3 406	5 394	3 800	11 583	13 542	
Vlastní kapitál		128 534	155 552	171 805	175 524	176 633	
Cizí zdroje		162 115	140 018	124 679	123 273	140 894	0
Rezervy		0	840	1 680	2 520	845	
Dlouhodobé závazky		20 105	18 590	18 136	16 881	17 741	
Krátkodobé závazky		28 489	23 022	11 900	13 158	24 624	
Bankovní úvěry		113 521	97 566	92 963	90 714	97 684	
Časové rozlišení		229	272	376	260	167	
ROA (%)		5,3	8,6	8,2	2,2	1,4	-
ROE (%)		7,6	10,3	9,5	2,1	0,7	-
ROS (%)		9,0	13,1	14,2	3,5	1,3	-
Pracovní kapitál (tis. Kč)		65 873	57 836	75 502	81 706	74 199	0
Pracovní kapitál/aktiva (%)		22,6	19,5	25,4	27,3	23,4	-
Likvidita běžná (%)		320,1	329,0	705,7	634,9	347,0	-
Likvidita pohotová (%)		142,7	91,2	171,0	183,6	91,7	-
Likvidita okamžitá (%)		7,1	17,4	33,6	34,8	50,7	-
Podíl vlastního kapitálu (%)		44,2	52,6	57,9	58,7	55,6	-
Stupeň zadlužení (%)		55,8	47,4	42,1	41,3	44,4	-
Poměr CK/VK		1,3	0,9	0,7	0,7	0,8	-
Úrokové krytí I (z EBIT)		4,55	6,52	6,86	2,42	1,49	-
Úrokové krytí II (z EBITDA)		8,28	11,32	13,23	11,76	9,83	-
Obrat aktiv		0,37	0,41	0,38	0,35	0,29	-
Doba obratu zásob (dny)		168	161	201	202	244	-
Doba obratu pohledávek (dny)		129	50	52	67	39	-
Doba obratu kr. závazků (dny)		95	68	38	45	96	-
Osobní náklady k přidané hodnotě		0,83	0,74	0,97	2,14	3,43	-
Produktivita práce z přidané hodnoty (tis. Kč/pracovníka)		485	550	-	218	133	-
Produktivita práce z tržeb (tis. Kč/pracovníka)		1 501	1 628	-	1 606	1 364	-
Průměrná mzda - roční (tis. Kč)		298	300	-	329	338	-
Průměrná mzda - měsíční (Kč)		24 852	25 028	-	27 403	28 127	-
VK/akcii (Kč)		-	-	-	-	-	-
EPS (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Tržní cena akcie-průměr prosinec (Kč)		-	-	-	-	-	-
Tržní kapitalizace (tis. Kč)		0	0	0	0	0	0
Výplacená dividendy (Kč/akcii)		-	-	-	-	-	-
Výplatní poměr		-	-	-	-	-	-

