

Znalecký posudek č. 1450/34/2021

Ocenění závodu společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. pro účely insolvenčního řízení

Předmět ocenění: závod společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. v konkurzu (IČO: 463 57 645) se sídlem Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov

Účel ocenění: ocenění majetkové podstaty dlužníka Farma Žabovřesky s.r.o.

Datum ocenění: 30. 9. 2021

Objednatel: Ing. Martin Fořt
insolvenční správce dlužníka Farma Žabovřesky s.r.o.,
Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov, IČ 46357645

Zhotovitel: A-Consult plus, spol. s r.o. – znalecká kancelář
Na Poříčí 3a, Palladium
110 00 Praha 1

Zpracovatelé posudku: Mgr. David Smejkal
Ing. Markéta Balvínová
Ing. Jana Němečková

V Praze dne 22. 10. 2021

**Tento znalecký posudek obsahuje 35 stran textu
a přílohy č. 1 - 4 v počtu 93 stran.
Předává se ve dvou tištěném vyhotoveních v 1 elektronickém vyhotovení
Elektronická verze**

Obsah:

Znalecký úkol	4
Předmět ocenění	5
Důležité skutečnosti související s oceněním	8
Důležité pojmosloví	8
Podklady pro ocenění	10
A) NÁLEZ	12
Základní údaje o společnosti Farma Žabovřesky s.r.o.	12
B) POSUDEK A ODŮVODNĚNÍ	15
1. Úvod	15
1.1. Zadání znaleckého posudku	15
1.2. Vymezení Předmětu ocenění	15
1.3. Vlivy a předpoklady vstupující do ocenění	22
1.4. Předpoklady o nekonečném trvání Společnosti	23
2. Finanční analýza a strategická analýza podniku Společnosti	23
3. Volba metody ocenění podniku	23
3.1. Přístup k ocenění a hladina hodnoty podniku	23
3.2. Volba způsobu a metody ocenění podniku	24
3.2.1. <i>Vlastní metoda</i>	24
3.2.2. <i>Práva třetích osob</i>	24
3.3. Popis Znalcem zvolených metod ocenění podniku	24
3.3.1. <i>Metoda likvidační hodnoty</i>	24
4. Odhad likvidační hodnoty podniku	25
4.1. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku	25
<i>Ocenění nemovitých věcí</i>	26
<i>Ocenění dlouhodobého finančního majetku</i>	26
4.2. Ocenění zásob	27
<i>Materiál</i>	27
4.3. Ocenění pohledávek krátkodobých	27
<i>Pohledávky z obchodních vztahů</i>	28
<i>Poskytnuté zálohy</i>	29
<i>Jiné pohledávky</i>	30
4.4. Ocenění peněžních prostředků	30
4.5. Odhad likvidační hodnoty podniku – rekapitulace a závěr	30
5. Odhad nákladů likvidace podniku a zpeněžování majetkové podstaty při konkursu	32
5.1. Metodika postupu	32
5.2. Odhad nákladů/výdajů likvidace podniku a Společnosti	32

Náklady likvidace podniku Společnosti spojené s rozprodejem majetku.....	32
6. Odhad likvidační hodnoty Předmětu ocenění – závěr	33
C) ZÁVĚR.....	34
D) ZNALECKÁ DOLOŽKA	35

Přehled tabulek

Tabulka 1: LV 423, k.ú. Chlístov u Benešova	14
Tabulka 2: LV 515, k.ú. Václavice u Benešova	14
Tabulka 3: Rozvaha Společnosti ke dni 30. 9. 2021 (v tis. Kč)	17
Tabulka 4: Vymezení aktiv podniku Společnosti k 30. 9. 2021 (v tis. Kč)	25
Tabulka 5: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy – dlouhodobý hmotný majetek ..	25
Tabulka 6: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy – dlouhodobý fin. majetek.....	26
Tabulka 7: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy - zásoby	27
Tabulka 8: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy - pohledávky.....	27
Tabulka 9: Rozdělení krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů.....	28
Tabulka 10: Ocenění pohledávek Společnosti vzniklých v době konkurzu k 30. 9. 2021 v Kč	29
Tabulka 11: Poskytnuté zálohy (314) k 30. 9. 2021 v Kč.....	29
Tabulka 12: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy – pen.prostředky.....	30
Tabulka 13: Rekapitulace ocenění jednotlivých majetkových složek Společnosti k datu ocenění (v tis. Kč).....	31
Tabulka 14: Odhad likvidační brutto hodnoty podniku Společnosti k 30. 9. 2021 (v tis. Kč)	31

Přehled obrázků

Obrázek 1: Výpis z obchodního rejstříku.....	12
Obrázek 2: CEDR.....	13
Obrázek 3: Přehled pohledávek vzniklých v době konkurzu	28

Seznam příloh

- Příloha č. 1:** Soupis majetkové podstaty společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. (bez příloh)
- Příloha č. 2:** Rozvaha Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. ke dni 30. 9. 2021, Obratová předvaha Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. ke dni 30. 9. 2021
- Příloha č. 3:** Ocenění věcí nemovitých ve vlastnictví společnosti Farma Žabovřesky s.r.o.
- Příloha č. 4:** List vlastnictví č. 423, k.ú. Chlístov u Benešova a list vlastnictví č. 515, k.ú. Václavice u Benešova

Zpracovatelé Znaleckého posudku

Ing. Markéta Balvínová	Zpracování vlastního Znaleckého posudku
Ing. Jana Němečková	Supervize Znaleckého posudku
Mgr. David Smejkal	Supervize a koordinace prací na Znaleckém posudku

Znalecký úkol

Znalecká kancelář A-Consult plus, spol. s r.o. (IČO: 411 86 907) se sídlem Na Poříčí 3a, Palladium, 110 00 Praha 1 (*dále také „Znalec“*) byla Objednatelem požádána jednak o ocenění tzv. zajištěného majetku Dlužníka a dále zjištění ceny obvyklé závodu dlužníka společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov, IČ 46357645 a o odpovědi na následující dotazy:

1. Určete obvyklou hodnotu závodu společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov, IČ 46357645 ke dni zpracování znaleckého posudku (případně k datu zpracování posudku co nejbližšímu)?
2. Určete obvyklou hodnotu závodu společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov, IČ 46357645 ke dni prohlášení konkursu.
3. Jaká je hodnota jednotlivých nemovitých a movitých věcí, z nichž je závod společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov, IČ 46357645 tvořen ke dni zpracování znaleckého posudku (případně k datu zpracování posudku co nejbližšímu)?
4. Je-li některý majetek předmětem daně z přidané hodnoty, uveďte tuto skutečnost u něj.

Poznámka Znalce:

Objednatel požaduje určit „obvyklou hodnotu“. Daný termín není užíván v oblasti oceňování ani v teorii ani v praxi. Znalec je názoru, že s ohledem na ustanovení insolvenčního zákona (viz dále) se k ocenění daného vyžaduje ocenění na úrovni tzv. obvyklé ceny.

Předmětem ocenění je tedy závod **Farma Žabovřesky s.r.o., (IČO: 463 57 645)** se sídlem **Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov** (dále také **„Dlužník“** či **„Společnost“**) v rámci insolvenčního řízení řešícího jeho úpadek.

(dále také „Znalecký úkol“)

Datum ocenění (tzn. datum, ke kterému bude ocenění provedeno) bylo stanoveno na základě dohody s Objednatelem ke dni **30. 9. 2021**.

Toto ocenění ani jeho část nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v tomto znaleckém posudku. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelům či třetí stranou je neplatné. Platnost tohoto ocenění je také omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad hodnoty předmětu ocenění.

Prohlášení Znalce:

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění, ani není majetkově či personálně propojen s objednatelům tohoto znaleckého posudku. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce a zpracovatelů tohoto znaleckého posudku.

Znalec předpokládá, že mu objednatel předal úplné, věrohodné a pravdivé podklady a informace pro ocenění (tj. spolehlivé záznamy o majetkových poměrech právnické osoby dle § 119 zákona č.

89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů), aniž by prováděl jejich detailní ověření. Znalec tak nenese jakoukoliv odpovědnost, pokud vyjde následně najevo, že tomu tak není, ani za to, pokud v době zpracování tohoto ocenění případně existovaly či existují (nebo naopak) jakékoliv povinnosti, práva nebo jiné skutečnosti a okolnosti, ke kterým Znalci nebyly objednatelům předány příslušné podklady či informace a které by mohly zakládat důvod k přezkoumání tohoto znaleckého posudku.

Znalec nepřijímá žádnou odpovědnost za případné následné změny v právních podmínkách, ani za případné změny v tržních a celospolečenských podmínkách, které by mohly následně zakládat důvod k přezkoumání znaleckého posudku. Znalec nepředpokládá, že by nějaká povinnost byla důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události a podmínky, které se mohou vyskytnout po datu ocenění či datu vypracování tohoto znaleckého posudku.

Znalec dále odkazuje na § 121 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tedy zejména na to, že proti osobě, která právně jedná důvěřujíc údajím zapsanému do veřejného rejstříku, nemá ten, jehož se zápis týká, právo namítnout, že zápis neodpovídá skutečnosti.

Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto ocenění jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto znaleckém posudku, a jsou zpracovány nezájatě a profesionálně.

Toto ocenění je časově omezeno horizontem nejvýše šesti měsíců od data znaleckého posudku, po uplynutí této doby je nutné provést jeho aktualizaci.

Předmět ocenění

Jak již bylo uvedeno předmětem ocenění je dle zadání Objednatel ocenění závod společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., (IČO: 463 57 645) se sídlem Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov (dále také „Dlužník“ či „Společnost“) v rámci insolvenčního řízení řešícího jeho úpadek.

Podle § 502 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů je **obchodním závodem** organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti¹. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu. Dle § 495 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů **tvoří jmění osoby souhrn jejího majetku a jejích dluhů**² (dle teorie oceňování tzv. netto hodnota podniku) a **majetkem** je souhrn všeho, co osobě patří (dle teorie oceňování tzv. brutto hodnota podniku).

V následujícím textu bude Znalcem nadále použit zavedený odborný termín „podnik“ (namísto právního pojmu „obchodní závod“ nebo legislativní zkratky „závod“).

Jak uvádí odborná literatura [1], **na podnik je nutno z ekonomického hlediska nahlížet jako na funkční celek. Podnik je v kontextu toho hromadná věc**, kterou podle § 501 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tvoří **soubor jednotlivých věcí náležejících téže osobě**,

¹ Do 31. 12. 2013 byl používán namísto pojmu „obchodní závod“ pojem „podnik“, kterým se dle § 5 již zrušeného zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů rozuměl soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání, a k podniku náležely věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patřily podnikateli a sloužily k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze měly tomuto účelu sloužit.

² Do 31. 12. 2013 byl definován v § 6 již zrušeného zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, obchodní majetek podnikatele, který je právnickou osobou, jako jeho veškerý majetek, a dále jmění podnikatele, který je právnickou osobou, jako soubor jeho veškerého majetku a závazků.

považovaný za jeden předmět a jako takový nesoucí společné označení, pokládá se za celek. Funkcí podniku, resp. jeho základním účelem je dosahování zisku.

Ustanovení § 205 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, uvádí, že v případě podání insolvenčního návrhu dlužníkem **náleží do majetkové podstaty majetek, který dlužníkovi patřil k okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení, jakož i majetek, který dlužník nabyl v průběhu insolvenčního řízení.**

Dle ustanovení § 217 odst. 1 věta první zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, se **majetek náležející do majetkové podstaty zapisuje do soupisu majetkové podstaty.**

Ustanovení § 206 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, uvádí, že **majetkovou podstatu tvoří zejména peněžní prostředky, podnik, akcie a dlužníkovy peněžité i nepeněžité pohledávky včetně pohledávek podmíněných a pohledávek, které dosud nejsou splatné (není-li zákonem stanoveno jinak) včetně příslušenství, přírůstků, plodů a užitků majetku.** To znamená v případě podniku nejen jeho majetek, ale také závazky (dluhy) dlužníka.

V ustanovení § 218 odst. 2 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, je předepsáno, že podnik se do soupisu majetkové podstaty zapisuje jedinou položkou, ze které však musí být zřejmé, co všechno do podniku náleží v den zápisu do soupisu majetkové podstaty. **Znalec konstatuje, že v předloženém soupisu majetkové podstaty ze dne 3. 2. 2021 není podnik zapsán.**

Dle § 219 odst. 2 a 3 insolvenčního zákona je ocenění majetkové podstaty provedeno znalcem, v případě, že buď je to požadováno věřitelským výborem či pokud se jedná o obtížně ocenitelný majetek.

Dle insolvenčního zákona v případě ocenění majetkové podstaty dle § 219 odst. 4 je nutné majetek ocenit cenou obvyklou. V případě, že je tedy do majetkové podstaty zapsán obchodní závod/podnik, je nutné cenou obvyklou ocenit tedy celý obchodní závod/podnik. Cena obvyklá dle zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.) je definována v § 2 odst.1 jako: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Následně se v § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku uvádí, že v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se oceňuje majetek a služba tržní hodnotou, když důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Dále v § 2 odst. 4 se tržní hodnota definuje jako: „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Vzhledem k obtížnosti problematiky oceňování podniků (obchodních závodů) a hledání shodného podniku (obchodního závodu) vhodného pro porovnání v rozhodujících aspektech³, není možné určit hodnotu podniku porovnáním, tedy není možné určit obvyklou cenu. Proto je v daném případě určována tržní hodnota, která je Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) definována jako „odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku“. Tato hodnota se následně může určit vhodnými metodami, a nejen porovnávacími, ale i výnosovými či nákladovými. Základním kritériem pro volbu metody je skutečnost, zda je k datu ocenění splněn základní oceňovací předpoklad, a to tzv. „going concern“, tzn. předpoklad nekonečného trvání podniku. V případě, že tento předpoklad splněn je, je na podnik nahlíženo jako na podnik, který je schopen dalšího ekonomického trvání a dle tohoto jsou zvoleny příslušné metody ocenění, které daný předpoklad respektují. V případě, že tento předpoklad není splněn, je pro ocenění zvolena metoda likvidační, kdy je předpokládáno, že podnik bude zlikvidován a jeho majetek bude rozprodán a zlikvidován. V našem případě v případě Dlužníka bylo k datu ocenění vyhodnoceno, že podnik nesplňuje předpoklad „going concern“ a k datu ocenění je tak oceňován likvidační metodou a je tak fakticky určována likvidační hodnota podniku/obchodního závodu Dlužníka. Důvodem nesplnění tzv. going concern předpokladu, je skutečnost, že k datu ocenění podnik Dlužníka nevykonává žádnou činnost a je fakticky představován jen zbývajícím majetkem.

Byť v soupisu majetkové podstaty není zapsán „podnik/závod“ Dlužníka, ale jednotlivé druhy majetku, Znalec oceňuje uvedené jako „podnik/závod“ Dlužníka s ohledem na objednávku Objednavatele.

Vymezení podniku k datu ocenění je obsahem kapitoly 1.1 Zadání znaleckého posudku

- Určete obvyklou hodnotu závodu společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov, IČ 46357645 ke dni zpracování znaleckého posudku (případně k datu zpracování posudku co nejbližšímu)?

Na základě dohody Znalce a Insolvenčního správce bylo stanoveno ocenění ke dni 30. 9. 2021.

- Určete obvyklou hodnotu závodu společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov, IČ 46357645 ke dni prohlášení konkursu.

Tento bod byl po dohodě Znalce a Insolvenčního správce vypuštěn (vzhledem k relevanci).

- Jaká je hodnota jednotlivých nemovitých a movitých věcí, z nichž je závod společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov, IČ 46357645 tvořen ke dni zpracování znaleckého posudku (případně k datu zpracování posudku co nejbližšímu)?

Znalec v příloze znaleckého posudku předkládá ocenění nemovitého majetku dle soupisu majetkové podstaty. Hodnotu movitého majetku Znalec nemohl stanovit, neboť ke dni ocenění společnost nemá evidovaný žádný movitý majetek.

³ K ocenění metodou porovnávací se používá mj. tzv. nepřímá metoda spočívá v odvození tržní hodnoty aktiva z informací o konkrétních cenách, či tržních hodnotách aktiv obdobných, tedy srovnatelných. Uplatnění této metody je omezeno předpokladem, že se difference mezi oceňovaným aktivem a aktivy identifikovanými jako srovnatelnými ideálně neexistuje, či se pohybuje na úrovni nevýznamnosti. Společnost jako podnik také představuje aktivum, proto za účelem ocenění užitím některého ze způsobů nepřímé metody je potřeba identifikovat společnost, která je oceňované společnosti podobná a zároveň obchodována na akciových trzích. Druhou možností pro ocenění představuje společnost, která také splňuje předpoklad o podobnosti s oceňovanou společností, byla v průběhu posledních let jako celek zobchodována (prodána) a zároveň jsou Znalci dostupné dostatečně podrobné informace ohledně této transakce. V obou případech tedy byla daná společnost určitým způsobem oceněna, ať již akciovým trhem, či v rámci jejího prodeje. V případě použití metody porovnávací je tedy nutné najít jiný podnik, který vyjma výše uvedeného navíc s oceňovaným podnikem bude splňovat nejzásadnější společné znaky, na základě kterých by mohlo dojít k vlastním porovnáním, a to například: shodnost odvětví a oboru podnikání, srovnatelnost produktu, srovnatelnosti velikosti podniku, srovnatelnost právních forem, srovnatelnost ve struktuře financování, srovnatelnost v používání základních technologií, srovnatelnost perspektivy, výkonnosti, vlastnické struktury atd.

- Je-li některý majetek předmětem daně z přidané hodnoty, uveďte tuto skutečnost u něj.
Prodej věcí i nemovitých ani prodej závodu není zdanitelným plněním a nejsou tak předmětem daně z přidané hodnoty.

Vymezení Předmětu ocenění **tohoto znaleckého posudku.**

Výsledkem ocenění pro účely tohoto znaleckého posudku bude **odhad likvidační hodnoty majetku** (tj. brutto hodnota podniku) **ve smyslu § 495 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**, ve znění pozdějších předpisů.

(dále také „**Předmět ocenění**“)

Důležité skutečnosti související s oceněním

Dne **20. 11. 2017** Krajský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Petrou Večeřovou v insolvenční věci dlužnice Farma Žabovřesky s.r.o. o insolvenčním návrhu a o způsobu řešení úpadku dlužnice konkursem.

Dle sdělení Objednatele dne **30. 6. 2018** došlo k ukončení činnosti Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o..

Důležité pojmosloví

Právnícká osoba **organizovaný útvar**, o kterém zákon stanoví, že má právní osobnost, nebo jehož právní osobnost zákon uzná; právnícká osoba může bez zřetele na předmět své činnosti mít práva a povinnosti, které se slučují s její právní povahou
(viz § 20 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Věc v právním smyslu je **vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí**
(viz § 489 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Hmotná věc ovladatelná část vnějšího světa, která **má povahu samostatného předmětu**
(viz § 496 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Nehmotná věc **práva**, jejichž povaha to připouští, **a jiné věci bez hmotné podstaty**
(viz § 496 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Nemovité věci **pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.** Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá
(viz § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Movité věci **veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná**

(viz § 498 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

- Součást věci** **vše, co k věci podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí**
(viz § 505 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Součást pozemku** **prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech; inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku; má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí**
(viz § 506 a 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Vklad** **peněžní vyjádření hodnoty předmětu vkladu do základního kapitálu obchodní korporace; u akciové společnosti se vklad označuje jako jmenovitá nebo účetní hodnota akcie**
(viz § 15 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů)
- Podíl** **úcast společníka v obchodní korporaci a práva a povinnosti z této účasti plynoucí**
(viz § 31 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů)
- Závazek** **vzniká ze smlouvy, z protiprávního činu, nebo z jiné právní skutečnosti, která je k tomu podle právního řádu způsobilá**
(viz § 1723 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Dluh** **povinnost k plnění vzniklá ze závazku apod. (to, co má být plněno, a musí být majetkové povahy)**
(viz § 1721 a 1722 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)
- Pohledávka** **právo na určité plnění ze závazku od dlužníka (dlužník toto právo uspokojuje splněním svého dluhu)**
(viz § 1721 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Podklady pro ocenění

Za účelem vypracování Znaleckého úkolu byly Znalcem použity následující podklady a informační zdroje.

Dokumenty předložené insolvenčním správcem

- Soupis majetkové podstaty Společnosti ze dne 3.2.2021
- Rozvaha Společnosti ke dni 30. 9. 2021
- Obrátová předvaha Společnosti ke dni 1. 9. 2021 a 30. 9. 2021
- Přehled nevyrovnaných pohledávek k 30. 9. 2021
- Informace získané místním šetřením
- Emailová komunikace s insolvenčním správcem

Dokumenty pořízené Znalcem

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 423, k.ú. Chlístov u Benešova
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001, k.ú. Chlístov u Benešova
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 515, k.ú. Václavice u Benešova

Dokumenty zveřejněné ve veřejných rejstřících či veřejně přístupné dokumenty:

- Výpis z OR ke dni 1. 10. 2021
- Usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 20. 11. 2017 KSPH 65 INS 18685/2017-A-16
- Další dokumenty z veřejných rejstřníků

Internetové stránky:

- www.cuzk.cz, www.justice.cz, www.czso.cz, www.cnb.cz, www.mfcr.cz, www.mpo.cz, www.patria.cz, www.sreality.cz
- případně další informace dostupné na webových stránkách

Odborná literatura:

- [1] Mařík, M. a kol. (2011): Metody oceňování podniku, proces ocenění – základní metody a postupy. 3. upravené a rozšířené vydání. Praha, Ekopress, 2011.
- [2] Mařík, M. a kol. (2011): Metody oceňování podniku pro pokročilé, hlubší pohled na vybrané problémy. I. vydání. Praha, Ekopress, 2011.
- [3] Maříková, P., Mařík, M. (2001): Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. I. vydání. Praha, EKOPRESS, 2001. ISBN: 80-86119-36-X.
- [4] Mařík, M. (2004): Metodické problémy oceňování podniku Sborník z mezinárodní konference. Praha, VŠE v Praze, Oeconomica, 2004. ISBN: 80-245-0738-2.

Právní předpisy:

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**NOZ**“)
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**ObchZ**“)
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**ObčZ**“)

- zákon č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „IZ“)
- zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

Jsou-li v tomto znaleckém posudku citována ustanovení či odkazy na ustanovení právních předpisů, jedná se o znění účinná k datu ocenění.

Další zdroje:

- interní materiály, archiv a vlastní databáze Znalce
- informace získané při místním šetření (viz dále) a informace získané z emailové korespondence a telefonických hovorů s insolvenčním správcem
- fotodokumentace pořízená Znalcem při místním šetření (viz dále)

Místní šetření na adrese Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov v sídle Společnosti **bylo uskutečněno dne 5. 10. 2021 za účasti pracovníka Znalecké kanceláře** Ing. Markéty Balvínové, insolvenčního správce Ing. Martina Fořta a dalších osob.

Základní údaje o společnosti Farma Žabovřesky s.r.o.

Obrázek 1: Výpis z obchodního rejstříku

Výpis

Insolvenční správa

Dle údajů z insolvenčního rejstříku byl dne 20. 11. 2017 vydáno Krajským soudem v Praze Usnesení o úpadku dlužníka Farma Žabovřesky s.r.o. spojené s prohlášením konkurzu.

Základní identifikační údaje o společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. jsou dále doplněny dle záznamů v Administrativním registru ekonomických subjektů (ARES) uvedeny níže (s platností k 4. 10. 2021):

Plátce DPH: pod DIČ: CZ46357645 – registrace platná od 1.1. 1993

CZ-NACE:

01: Rostlinná a živočišná výroba, myslivost a související činnosti

01110: Pěstování obilovin (kromě rýže), luštěnin a olejnatých semen

Obrázek 2: CEDR

Informace o částkách za období									
Poskytovatel	Zdroj dat	Období	DT/OP/GS	I	N	Uvolněná	Čerpaná	Vrácená	Spotřeba
329	329	2000	3290000074	0	0	65 793,00	65 793,00	0,00	65 793,00
329	329	2000	3290000001	0	0	421 587,00	421 587,00	0,00	421 587,00
329	329	2001	3290000074	0	0	42 000,00	42 000,00	0,00	42 000,00
329	329	2001	3290000086	0	0	68 335,00	68 335,00	0,00	68 335,00
329	329	2001	3290000014	0	0	8 421,00	8 421,00	0,00	8 421,00
329	329	2001	3290000073	0	0	735 693,00	735 693,00	0,00	735 693,00
511	511	2001	5110000004	0	0	600 590,00	600 590,00	0,00	600 590,00
329	329	2002	3290000074	0	0	61 264,00	61 264,00	0,00	61 264,00
511	511	2002	5110000004	0	0	447 838,00	447 838,00	0,00	447 838,00
329	329	2003	3290000115	0	0	90 680,00	90 680,00	0,00	90 680,00
1 2									
Celkem za příjemce:						3 648 493,00	3 648 493,00	0,00	3 648 493,00
Počet nalezených záznamů: 15									
Informace o částkách za období									
Poskytovatel	Zdroj dat	Období	DT/OP/GS	I	N	Uvolněná	Čerpaná	Vrácená	Spotřeba
329	329	2003	3290000074	0	0	30 800,00	30 800,00	0,00	30 800,00
329	329	2004	3290000130	0	0	35 550,00	35 550,00	0,00	35 550,00
329	329	2004	3290000128	0	0	1 027 629,00	1 027 629,00	0,00	1 027 629,00
329	329	2005	3290000144	0	0	9 150,00	9 150,00	0,00	9 150,00
329	329	2007	3290000189	0	0	3 163,00	3 163,00	0,00	3 163,00
1 2									
Celkem za příjemce:						3 648 493,00	3 648 493,00	0,00	3 648 493,00
Počet nalezených záznamů: 15									

(dále také jako „Společnost“)

Základní informace o historii a současném vývoji Společnosti

Společnost Farma Žabovřesky s.r.o. se zabývala zemědělstvím. Provozovala farmu v obci Žabovřesky nedaleko Benešova, zaměřovala se na zemědělskou rostlinnou produkci - rostlinnou výrobu.

Společnost byla zapsána v OR dne 17. 9. 1992.

Dne 20. 11. 2017 Krajský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Petrou Večeřovou v insolvenční věci dlužnice Farma Žabovřesky s.r.o. o insolvenčním návrhu a o způsobu řešení úpadku dlužnice konkursem.

Dle sdělení insolvenčního správce Ing. Martina Fořta došlo k 30. 6. 2018 k ukončení provozu Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o.

Přehled věcných práv zatěžujících nemovitosti v části B uvedených na LV 423, k.ú. Chlístov u Benešova a LV č. 515, k.ú. Václavice u Benešova

Znalec uvádí, že dále jsou na obou výše zmíněných listech vlastnictví evidované informace (v části B – poznámky a další údaje,) o exekucích týkající se všech věcí nemovitých.

Tabulka 1: LV 423, k.ú. Chlístov u Benešova

LV 423, k.ú. Chlístov u Benešova								
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba		Věcná práva zatěžující nemovitosti	Právní účinky vkladu práva ke dni	Poznámka
st. 168	665	zastavěná plocha a nádvoří	-	bez čp/če	zemědělská stavba	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	-
st. 170	719	zastavěná plocha a nádvoří	-	bez čp/če	zemědělská stavba	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	-
st. 171/1	629	zastavěná plocha a nádvoří	-	bez čp/če	zemědělská stavba	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	pouze stavba
st. 174	631	zastavěná plocha a nádvoří	-	bez čp/če	zemědělská stavba	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	-
st. 175/1	571	zastavěná plocha a nádvoří	-	bez čp/če	zemědělská stavba	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	-
st. 176	611	zastavěná plocha a nádvoří	-	bez čp/če	zemědělská stavba	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	-
st. 195	942	zastavěná plocha a nádvoří	-	bez čp/če	zemědělská stavba	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	-
st. 196	193	zastavěná plocha a nádvoří	-	č. p. 30	objekt občanské vybavenosti	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	-
st. 223	1 367	zastavěná plocha a nádvoří	-	bez čp/če	zemědělská stavba	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	-
st. 236	1 118	zastavěná plocha a nádvoří	-	bez čp/če	zemědělská stavba	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	pouze stavba
st. 242	1 830	zastavěná plocha a nádvoří	-	bez čp/če	jiná stavba	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	pouze stavba
st. 332	837	zastavěná plocha a nádvoří	-	rozestavěná budova	-	Castum Credit a.s., IČO 05436371	27.06.2012	-
562/3	400	vodní plocha	vodní nádrž přírodní	-	-	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	-
562/5	194	ostatní plocha	manipulační plocha	-	-	-	-	-
562/6	150	ostatní plocha	manipulační plocha	-	-	-	-	-
562/7	3 878	ostatní plocha	manipulační plocha	-	-	Castum Credit a.s., IČO 05436371	27.06.2012	-
562/8	3 286	ostatní plocha	manipulační plocha	-	-	-	-	-
562/9	2 443	ostatní plocha	manipulační plocha	-	-	Castum Credit a.s., IČO 05436371	27.06.2012	-
562/10	324	ostatní plocha	manipulační plocha	-	-	-	-	-
562/11	3 101	ostatní plocha	manipulační plocha	-	-	Castum Credit a.s., IČO 05436371	27.06.2012	-
600/4	1 942	ostatní plocha	jiná plocha	-	-	-	-	-
600/6	627	ostatní plocha	jiná plocha	-	-	-	-	-
600/7	1 381	ostatní plocha	jiná plocha	-	-	-	-	-
600/8	1 976	ostatní plocha	jiná plocha	-	-	-	-	-
600/9	254	orná půda	-	-	-	Castum Credit a.s., IČO 05436371	27.06.2012	-
600/10	6 284	orná půda	-	-	-	Castum Credit a.s., IČO 05436371	27.06.2012	-
600/11	3 569	orná půda	-	-	-	Castum Credit a.s., IČO 05436371	27.06.2012	-
600/12	5 705	orná půda	-	-	-	-	-	-
600/13	3 583	orná půda	-	-	-	Castum Credit a.s., IČO 05436371	27.06.2012	-
600/14	863	orná půda	-	-	-	Castum Credit a.s., IČO 05436371	27.06.2012	-
600/15	21 585	orná půda	-	-	-	-	-	-
628	6 030	ostatní plocha	manipulační plocha	-	-	-	-	-
1138	701	ostatní plocha	jiná plocha	-	-	LEPOIX s.r.o., IČO 29360382	02.02.2004	-

Tabulka 2: LV 515, k.ú. Václavice u Benešova

LV č. 515, k.ú. Václavice u Benešova								
Parcelní číslo	Výměra v m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Stavba		Věcná práva zatěžující nemovitosti	Právní účinky zápisu ke dni	Poznámka
380/15	221	orná půda	-	-	-	-	-	-

Informace o osobách uplatňujících právo k majetku uvedených v soupisu majetkové podstaty jsou uvedeny v **příloze č. 1** tohoto znaleckého posudku.

B) POSUDEK A ODŮVODNĚNÍ

1. Úvod

1.1. Zadání znaleckého posudku

- Určete obvyklou hodnotu závodu společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov, IČ 46357645 ke dni zpracování znaleckého posudku (případně k datu zpracování posudku co nejbližšímu)?
Na základě dohody Znalce a Insolvenčního správce bylo stanoveno ocenění ke dni 30. 9. 2021.
- Určete obvyklou hodnotu závodu společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov, IČ 46357645 ke dni prohlášení konkursu.
Tento bod byl po dohodě Znalce a Insolvenčního správce vypuštěn (vzhledem k relevanci).
- Jaká je hodnota jednotlivých nemovitých a movitých věcí, z nichž je závod společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov, IČ 46357645 tvořen ke dni zpracování znaleckého posudku (případně k datu zpracování posudku co nejbližšímu)?
Znalec v příloze znaleckého posudku předkládá ocenění nemovitého majetku dle soupisu majetkové podstaty. Hodnotu movitého majetku Znalec nemohl stanovit, neboť ke dni ocenění společnost nemá evidovaný žádný movitý majetek.
- Je-li některý majetek předmětem daně z přidané hodnoty, uveďte tuto skutečnost u něj.
Prodej věcí i nemovitých ani prodej závodu není zdanitelným plněním a nejsou tak předmětem daně z přidané hodnoty.

1.2. Vymezení Předmětu ocenění

Znalci bylo, insolvenčním správcem Ing. Martinem Fořtem, zadáno určení obvyklé ceny resp. fakticky tržní hodnoty závodu Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. ke dni 30. 9. 2021 se sídlem Žabovřesky 30, 256 01 Chlístov. Dle sdělení Objednatele posuzovaná Společnost ukončila svoji činnost ke dni 30. 6. 2018. Znalec konstatuje, že k datu místního šetření, v nemovitých věcech Společnosti nebyla vykonávána podnikatelská činnost.

Znalec současně upozorňuje, že k datu **ocenění není v soupisu majetkové podstaty zapsán podnik/závod Dlužníka, ale různé druhy majetku.**

V soupisu majetkové podstaty ze dne 3. 2. 201, který byl Objednatelem Znalci předložen, je zapsáno následující:

- **Nemovitý majetek**, který je ve vlastnictví Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. je evidovaná na LV 423, k.ú. Chlístov u Benešova a na LV 515, k.ú. Václavice u Benešova.. **Znalec zjistil rozdíl v zástavních právech evidovaných výše zmíněných listech vlastnictví a soupisu majetkové podstaty (viz dále).**

- Movítý majetek Společnosti v podrobnějším členění, Dle zjištění Znalce však byl tento movítý majetek již insolvenčním správcem zpeněžen a tudíž není předmětem tohoto ocenění⁴.

S ohledem na výše uvedené, Znalec při ocenění vychází z požadavku insolvenčního správce a oceňuje podnik Dlužníka, přičemž ten je vymezen k datu ocenění (tj. 30. 9. 2021) aktivy a závazky (dluhy) Společnosti, které byly uvedeny v rozvaze k tomuto datu, viz následující tabulka.

⁴ K datu ocenění (viz dále) v rámci podniku Dlužníka není účtováno o movitých věcech, s ohledem již na jejich uskutečněný rozprodej.

Tabulka 3: Rozvaha Společnosti ke dni 30. 9. 2021 (v tis. Kč)

Minimální závazný výčet informací podle vyhlášky č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů			ROZVAHA v plném rozsahu ke dni 30.09.2021 (v tisících Kč)			Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky Farma Žabovřesky s.r.o. Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště Žabovřesky 30 25601 Chlístov	
			Rok	Měsíc	IČ		
			2021	09	46357645		
Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč.období	
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4	
	AKTIVA CELKEM	001	27 693	-3 602	24 091	24 384	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0	
B.	Stálá aktiva	003	11 010	-2 724	8 286	8 285	
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0	
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0	
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0	
B.I.2.1.	Software	007	0	0	0	0	
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0	
B.I.3.	Goodwill	009	0	0	0	0	
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0	
B.I.5.	Zálohy na dlouhodobý a nedokončený nehmot.maj	011	0	0	0	0	
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmot.majetek	012	0	0	0	0	
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	9 780	-2 724	7 056	7 055	
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	9 780	-2 724	7 056	7 055	
B.II.1.1.	Pozemky	016	407	0	407	407	
B.II.1.2.	Stavby	017	9 373	-2 724	6 649	6 649	
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0	0	0	0	
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0	
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0	
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0	
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0	
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0	
B.II.5.	Zálohy na dlouhodobý a nedokončený hmot.majet	024	0	0	0	0	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmot.majetek	025	0	0	0	0	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	0	

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	1 230	0	1 230	1 230
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osob	029	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	20	0	20	20
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	1 210	0	1 210	1 210
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	1 210	0	1 210	1 210
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý fin.majetek	036	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	037	16 683	- 877	15 806	16 098
C.I.	Zásoby	038	2 880	0	2 880	2 880
C.I.1.	Materiál	039	2 880	0	2 880	2 880
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	042	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	043	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	046	10 397	- 877	9 520	9 467
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	0
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	10 397	- 877	9 520	9 467
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	10 277	- 877	9 400	9 446
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	121	0	121	20
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	0
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	102	0	102	1
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	19	0	19	19
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068	0	0	0	0
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069	0	0	0	0
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070	0	0	0	0
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná, ovládající osoba	073	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	075	3 405	0	3 405	3 751
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	3	0	3	147
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	3 402	0	3 402	3 604
D.	Časové rozlišení aktiv	078	0	0	0	0
D.1.	Náklady příštích období	079	0	0	0	0
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	081	0	0	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	24 091	24 384
A.	Vlastní kapitál	083	-33 385	-33 194
A.I.	Základní kapitál	084	220	220
A.I.1.	Základní kapitál	085	220	220
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	- 121	- 121
A.II.1.	Ážio	089	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	- 121	- 121
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	- 121	- 121
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	0	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách korporací (+/-)	093	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	096	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-33 293	-33 293
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-33 293	-33 293
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	- 191	0
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	0	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	104	57 476	57 578
B.	Rezervy	105	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	Závazky	110	57 476	57 578
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	2 410	2 410
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	2 410	2 410
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.I.6.	Závazky - ovládaná, nebo ovládající osoba	119	0	0
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	126	55 066	55 168
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	89	89
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	0	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	21 213	21 290
C.II.5.	Krátkodobé směny k úhradě	133	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	136	33 764	33 789
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	28 658	28 658
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	105	105
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	249	249
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	137	162
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	0	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	4 614	4 614
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144	0	0
C.III.1.	Výdaje příštích období	145	0	0
C.III.2.	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	147	0	0
D.1.	Výdaje příštích období	148	0	0
D.2.	Výnosy příštích období	149	0	0

Zdroj: Rozvaha Společnosti předaná insolvenčním správcem Ing. Martin Fořtem

Dle insolvenčního správce nejsou známy informace o existenci majetku neuvedeného v rozvaze.

1.3. Vlivy a předpoklady vstupující do ocenění

Rozsah ocenění majetku dlužníka vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem v úvahu přicházejícím vlivům, které mohou významně ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku.

Mezi tyto vlivy (faktory) patří:

- podstata celého podnikatelského subjektu
- zvláštnosti podnikatelské činnosti Společnosti
- skutečnost, že podnik je oceňován za předpokladu nesplnění principu „going concern“ pro ocenění (tzn. nepřetržité trvání podniku) – viz dále
- účetní hodnota podniku a jeho bilance aktiv a pasiv

Základní předpoklady, na kterých je ocenění založeno:

- Skutečnost, že podnik Dlužníka je oceňován za předpokladu **nesplnění základního oceňovacího principu „going concern“** (tzn. nepřetržité trvání podniku) – viz dále.
- Znalec upozorňuje, že některé nemovitosti Dlužníka jsou přístupné přes pozemky třetích osob, přístupy **nejdou** jsou řešeny věcnými břemeny.

Tyto vlivy a předpoklady byly v propočtech zapracovány nebo k nim přihlédnuto v rozsahu informací, které byly Znalci k dispozici.

1.4. Předpoklady o nekonečném trvání Společnosti

Dne 20. 11. 2017 Krajský soud v Praze rozhodl samosoudkyní JUDr. Petrou Večeřovou v insolvenční věci dlužnice Farma Žabovřesky s.r.o. o insolvenčním návrhu a o způsobu řešení úpadku dlužnice konkursem.

Ke dni 30. 6. 2018 byl zastaven provoz Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a vzhledem ke zjištění Znalce z místního šetření, že nejen že podnik Dlužníka činnost nevykonává, ale je fakticky představován jen určitým zatím nezpeněženým majetkem Dlužníka, není možné u daného podniku uvažovat s tzv. „going concern“ předpokladem, tzn. není možné podnik oceňovat za předpokladu tzv. nekonečného trvání.

2. Finanční analýza a strategická analýza podniku Společnosti

Vzhledem ke skutečnosti, že posuzovaná Společnost není od 30. 6. 2018 v provozu a není tedy splněn předpoklad nepřetržitého provozu podniku (tzv. going concern předpoklad), Znalec neprováděl finanční analýzu, tedy posouzení finančního zdraví podniku, ani strategickou analýzu, tj. analýzu vnějšího a vnitřního potenciálu.

3. Volba metody ocenění podniku

3.1. Přístup k ocenění a hladina hodnoty podniku

S ohledem na stav úpadku Společnosti a a dále výše uvedenému, nebude respektován tzv. „going concern“ princip (tzn. nepřetržité pokračování podniku v budoucnosti, neboli Znalec očekává rozprodej majetku Společnosti k uspokojení věřitelů). **Znalec stanoví likvidační metodou likvidační hodnotu podniku.** Při ocenění Znalec vychází charakteru oceňovaného podniku.

Toto ocenění Znalec provede na základě vlastních analýz, přijatých předpokladů a odborných odhadů majících vliv na ukončení činnosti podniku Společnosti, tzn. na očekávané příjmy z rozprodeje majetku a tím i na ocenění.

S ohledem na účel ocenění bude **výsledkem brutto hodnota podniku**. Jedná se o **hodnotu podniku pro vlastníky a věřitele**. Tuto hodnotu podniku pro účely tohoto znaleckého posudku Znalec chápe **ve smyslu obchodního majetku** dle NOZ.

Z výše uvedeného plyne, že **za současného úpadkového stavu podniku Společnosti nelze provést běžné výnosové ocenění podniku**, které je standardním přístupem k ocenění fungujících a prosperujících podniků (tj. při splnění principu „going concern“).

V ocenění Znalec považuje jako jediný relevantní a ekonomiky zdůvodnitelný způsob ocenění majetkový přístup (tj. majetkové ocenění neboli ocenění na základě analýzy majetku). Při tomto způsobu ocenění je hodnota podniku tvořena souhrnem identifikovaných a individuálně oceněných jednotlivých položek (popř. skupin položek) majetku. Výsledkem majetkového ocenění je zjištění hodnoty majetkové podstaty, která se označuje jako substance.

Jak již bylo uvedeno, z důvodu nesplnění „going concern“ principu bude zjišťována likvidační hodnota Předmětu ocenění. Likvidační hodnota předpokládá, že majetek bude určitým způsobem rozprodán, zlikvidován. Ocenění tak musí odrážet skutečnost, že trh podnikový majetek vstřebá, neboli bude prodán na trhu.

Tomuto základnímu kritériu bude podřízena i volba konkrétních metod ocenění pro jednotlivé položky aktiv.

Jelikož bude vyčíslovanou hodnotou brutto hodnota podniku k možnému rozdělení mezi věřitele (popř. pak vlastníka), **bude Znalec zahrnovat do výpočtu hodnoty podniku v konkursu i výdaje spojené s likvidací podniku. Z pohledu Znalce dle § 305 insolvenčního zákona tyto výdaje představují minimálně výdaje spojené s ukončením provozu podniku a likvidací Společnosti** (viz kapitola č. 5) v souvislosti se zákonnými povinnostmi.

3.2. Volba způsobu a metody ocenění podniku

3.2.1. Vlastní metoda

Znalec zvolil **ocenění na základě analýzy majetku** („substance“) **za předpokladu, že dojde k prodeji souboru aktiv.** Při tomto způsobu ocenění je **hodnota podniku tvořena souhrnem individuálně oceněných položek majetku.**

V následujících kapitolách je majetek Společnosti oceněn pro případ řešení úpadku Společnosti konkursem a to za předpokladu, že oceňovaný majetek bude prodán či zlikvidován.

3.2.2. Práva třetích osob

Pro potřeby konkursu je majetek třeba rozdělit na majetek zajištěný (tzn. v zástavě či v zadržení, jehož zpeněžení bude sloužit k uspokojení pohledávek zajištěných věřitelů) a na majetek nezajištěný (volný, nezatížený zástavním právem, z jehož zpeněžení budou poměrně uspokojováni nezajištění věřitelé a pohledávky zajištěných věřitelů neuspokojené ze zajištění).

Vzhledem ke skutečnosti nesouladu zajištění (osob uplatňujících právo k majetku) uvedeného v předloženém soupisu majetkové podstaty ze dne 3. 2. 2021 a informací evidovaných na výpisu z katastru nemovitostí LV 423, k.ú. Chlístov u Benešova ze dne 30. 9. 2021, Znalec po domluvě s insolvenčním správcem v ocenění nerozděluje majetek dle zajištění.

Znalec odhaduje likvidační hodnotu veškerého majetku bez ohledu, zda je (event. může být) zajištěn či není zajištěn.

3.3. Popis Znalcem zvolených metod ocenění podniku

3.3.1. Metoda likvidační hodnoty

Likvidační hodnota podniku Společnosti bude tvořit součet individuálně oceněných aktiv (majetku). Metoda likvidační hodnoty vychází z hodnot, za které by byl majetek Společnosti ve stavu k datu ocenění prodejný event. zlikvidován.

4. Odhad likvidační hodnoty podniku

V následujících podkapitolách bude provedeno ocenění jednotlivých druhů majetku podniku (obchodního závodu) Dlužníka Farmy Žabovřesky s.r.o. ke dni 30. 9. 2021.

Likvidační hodnotu podniku bude tvořit součet individuálně oceněných částí Rozvahy Společnosti.

Podnik je vymezen k datu ocenění (tj. 30. 9. 2021) aktivy a závazky (dluhy) Společnosti, které byly uvedeny v rozvaze k tomuto datu. V následující tabulce jsou uvedena aktiva podniku Společnosti.

Tabulka 4: Vymezení aktiv podniku Společnosti k 30. 9. 2021 (v tis. Kč)

Položka v tis. Kč	30. 9. 2021
Aktiva celkem	24 091
Dlouhodobý majetek	8 286
Dlouhodobý nehmotný majetek	0
Dlouhodobý hmotný majetek	7 056
<i>pozemky a stavby</i>	7 056
<i>hmotné movité věci a jejich soubory</i>	0
Dlouhodobý finanční majetek	1 230
<i>Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly</i>	20
<i>Jiný dlouhodobý finanční majetek</i>	1 210
Oběžná aktiva	15 806
Zásoby	2 880
<i>materiál</i>	2 880
Pohledávky	9 520
<i>Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů</i>	9 400
<i>Krátkodobé pohledávky ostatní - poskytnuté zálohy</i>	102
<i>Krátkodobé pohledávky ostatní - jiné pohledávky</i>	19
Krátkodobý finanční majetek	
Peněžní prostředky	3 405
<i>pokladna</i>	3
<i>bankovní účty</i>	3 402
Časové rozlišení aktiv	0

Zdroj: Rozvaha společnosti sestavená ke dni 30. 9. 2021

Poznámka:

Při ocenění Znalec vycházel primárně ze stavu majetku k datu 30. 9. 2021, tzn. ze stavu dle rozvahy Společnosti k datu ocenění.

4.1. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek činí dle účetní evidence ke dni ocenění:

Tabulka 5: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy – dlouhodobý hmotný majetek

Vykazovaná položka (netto hodnota)	30. 9. 2021 (tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	7 056
<i>pozemky a stavby</i>	7 056
<i>hmotné movité věci a jejich soubory</i>	0

Zdroj: Rozvaha k 30. 9. 2021

V rozvaze Společnosti je k datu ocenění evidován dlouhodobý hmotný majetek v účetní brutto hodnotě ve výši 9 780 tis. Kč a účetní netto hodnotě 7 056 tis. Kč. Dlouhodobý hmotný majetek se skládá z nemovitého majetku. Majetek je specifikován v soupisu majetkové podstaty společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. a ocenění věcí nemovitých ve vlastnictví společnosti Farma Žabovřesky s.r.o.

Ocenění nemovitých věcí

Jedná se o majetek v rozvaze Společnosti zahrnutý do položek pozemky, stavby. K datu ocenění jeho účetní hodnota brutto činila 9 780 tis. Kč a účetní netto hodnota činila 7 056 tis. Kč. Majetek je specifikován v soupisu majetkové podstaty.

Majetek je podrobně popsán a oceněn v Příloze č. 3 tohoto posudku.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl hodnotu „nemovitého majetku (staveb a pozemků)“ k datu ocenění, tj. k 30. 9. 2021, na částku (po zaokrouhlení):

10 500 tis. Kč

Oceněný nemovitý majetek je předmětem zástavních práv, avšak s ohledem na rozpor v evidenci zástavních práv dle soupisu majetkové podstaty a předmětných LV po domluvě s objednatelům se neprovádí rozdělení majetku dle zástavních práv jednotlivých osob ani přesné rozdělení nemovitého majetku z hlediska zajištění.

Ocenění dlouhodobého finančního majetku

V rozvaze Společnosti je k datu ocenění evidován dlouhodobý finanční majetek v účetní netto hodnotě 1 230 tis. Kč. Tento majetek se skládá z položek ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly v účetní netto hodnotě 20 tis. Kč a dále položky ostatní dlouhodobý finanční majetek v netto hodnotě 1 210 Kč.

Tabulka 6: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy – dlouhodobý fin. majetek

Vykazovaná položka (netto hodnota)	30. 9. 2021 (tis. Kč)
Dlouhodobý finanční majetek	1 230
<i>Ostatní dlouhodobé cenné papíry</i>	<i>20</i>
<i>Ostatní dlouhodobý finanční majetek (jiný dlouhodobý fin. majetek)</i>	<i>1 210</i>

Zdroj: Rozvaha k 30. 9. 2021

Znalec konstatuje, že tento majetek není evidován v soupisu majetkové podstaty dlužníka. Vzhledem ke skutečnosti, že Znalci nebyly insolvenčním správcem poskytnuty žádné informace⁵ ani podklady k existenci tohoto majetku, není tento majetek zahrnut do ocenění podniku Společnosti.

Na základě výše uvedených skutečností Znalec v ocenění neuvažuje s dlouhodobým finančním majetkem.

⁵ K dlouhodobému finančnímu majetku bylo sděleno následující: „Dlouhodobý finanční majetek nebyla předána žádná evidence pořízených cenných papírů. Za celou dobu konkurzu nebyl pohyb“.

4.2. Ocenění zásob

Materiál

Tabulka 7: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy - zásoby

<i>Vykazovaná položka (netto hodnota)</i>	<i>30. 9. 2021 (tis. Kč)</i>
Zásoby	2 880
Materiál	2 880
Nedokončená výroba a polotovary	0
Výrobky a zboží	0
Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0
Poskytnuté zálohy na zásoby	0

Zdroj: Rozvaha k 30. 9. 2021

V rozvaze Společnosti k datu ocenění jsou zásoby (materiál) v brutto i netto účetní hodnotě ve výši 2 880 tis. Kč. Dle informací z obrátové předvahy k 30. 9. 2021 se položka materiálu na skladě skládá z následujících položek:

- Nakoupená osiva ve výši 448 000 Kč
- Nakoupená hnojiva ve výši 63 000 Kč
- PHM ve výši 70 742 Kč

Dle zjištění při místním šetření konaném dne 5. 10. 2021 a informací předaných insolvenčním správcem Ing. Fořtem zásoby vedené v účetnictví byly zlikvidovány⁶ a nebylo provedeno jejich odúčtování. Vzhledem k této skutečnosti Znalec uvažuje s výší položky zásob v nulové hodnotě.

Na základě zjištěných informací (neexistenci zásob), Znalec uvažuje s hodnotu položky „materiál“ k datu ocenění, tj. k 30. 9. 2021 ve výši:

0 Kč

4.3. Ocenění pohledávek krátkodobých

V rozvaze Společnosti k datu ocenění jsou zahrnuty krátkodobé pohledávky v brutto účetní hodnotě 10 397 tis. Kč, v netto účetní hodnotě činí k datu ocenění 9 520 tis. Kč. Krátkodobé pohledávky se skládají z nejvýznamnější položky – pohledávek z obchodních vztahů a dále z krátkodobých poskytnutých záloh a tzv. jiných pohledávek.

Tabulka 8: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy - pohledávky

<i>Vykazovaná položka (netto hodnota)</i>	<i>30.9.2021 (tis. Kč)</i>
Krátkodobé pohledávky	9 520
Pohledávky z obchodních vztahů	9 400
Krátkodobé poskytnuté zálohy	102
Jiné pohledávky	19

Zdroj: Rozvaha k 30.9.2021

⁶ Znalec konstatuje, že v některých halách v posuzovaném areálu je skladováno zrno, které dle informací sdělených Znalci účastníky řízení při místním šetření dne 5. 10. 2021, nepatří Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o.

Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů k datu ocenění byly v rozvaze Společnosti v brutto účetní hodnotě 10 277 tis. Kč, v netto účetní hodnotě 9 400 tis. Kč. **Znalci byly předány pouze informace k pohledávkám vzniklým v době konkurzu. Dle sdělení insolvenčního správce nebyly ostatní pohledávky převzaty a nebyly k nim poskytnuty podklady.**

Znalec vychází z předpokladu, že **pohledávky z obchodních vztahů** byly představovány pohledávkami spojenými s podnikatelskou činností Společnosti. Vzhledem k datu zahájení konkurzu a dále skutečnosti, že došlo k ukončení vlastního provozu společnosti, Znalec předpokládá dobu po splatnosti pohledávek vzniklých před konkurzem, více jak 1 rok- S ohledem na uvedené a rovněž skutečnost, že o dané pohledávky nebylo po prohlášení konkurzu zřejmě pečováno (tzn. nebyly vymáhány), Znalec oceňuje dané pohledávky na nulovou hodnotu.

Tabulka 9: Rozdělení krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů

<i>Položka</i>	<i>Brutto účetní hodnota</i>
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	10 277
Pohledávky vzniklé v době konkurzu	1 271
Pohledávky vzniklé před konkurzem	9 006

Zdroj: Insolvenční správcem předaný přehled nevyrovnaných pohledávek k 30. 9. 2021, Obrátová předvaha dni 30. 9. 2021

Obrázek 3: Přehled pohledávek vzniklých v době konkurzu

POHLEDÁVKY nevyrovnané ke dni 30.09.2021									
Účtovat: 01.01.2017-30.09.2021									
Skupiny prodlení 1-60(1), 61-90(2), 91-180(3), 181-360(4), >360(5)									
Číslo	Vystaveno	DUZP	Var.symbol	Partner	Celkem Kč	Splatno	Prod. Uhrazeno	Uhrazeno Kč	K úhradě Kč
Sk.pr: 4									
200009	14.09.2020	31.08.2020	K20200007	RANDOM DAY s.r.o.	32 622,00	05.10.2020	360	0,00	32 622,00
200013	22.12.2020	22.12.2020	K20200011	VOBOSYSTÉM s.r.o.	1 256,00	05.01.2021	268	0,00	1 256,00
Celkem za Sk.pr: 4									
2					33 878,00			0,00	33 878,00
Sk.pr: 5									
6	30.11.2017	30.11.2017	20170133	Bionbene s.r.o.	6 180,60	14.12.2017	1 386	0,00	6 180,60
7	30.11.2017	30.11.2017	20170134	Bionbene s.r.o.	6 500,00	14.12.2017	1 386	0,00	6 500,00
3	06.12.2017	06.12.2017	K0003	Zdeněk Votruba	23 000,00	06.12.2017	1 394	0,00	23 000,00
1	31.12.2017	31.12.2017	K0001	Bionbene s.r.o.	34 482,00	05.02.2018	1 333	0,00	34 482,00
2	31.12.2017	31.12.2017	K0002	Bionbene s.r.o.	768 863,00	05.02.2018	1 333	0,00	768 863,00
180002	15.01.2018	15.01.2018	K180001	BACKER COMPUTER s.r.o.	6 000,00	05.02.2018	1 333	0,00	6 000,00
180003	15.01.2018	15.01.2018	K180002	ÚVT Internet s.r.o.	4 235,00	05.02.2018	1 333	0,00	4 235,00
180001	22.01.2018	22.01.2018	K0004	EKOSTAR spol. s r.o.	3 511,00	05.02.2018	1 333	0,00	3 511,00
180012	15.08.2018	31.07.2018	K1800011	Bionbene s.r.o.	9 680,00	03.09.2018	1 123	0,00	9 680,00
180013	20.08.2018	20.08.2018	K1800012	Bionbene s.r.o.	9 680,00	03.09.2018	1 123	0,00	9 680,00
200004	12.05.2020	30.04.2020	K202002	RANDOM DAY s.r.o.	90 667,00	28.05.2020	490	0,00	90 667,00
200003	13.05.2020	13.05.2020	K202001	RANDOM DAY s.r.o.	121 000,00	27.05.2020	491	0,00	121 000,00
200005	14.05.2020	14.05.2020	K2020003	RANDOM DAY s.r.o.	103 147,00	28.05.2020	490	0,00	103 147,00
200007	10.07.2020	30.06.2020	K20200005	RANDOM DAY s.r.o.	23 535,00	24.07.2020	433	0,00	23 535,00
200008	14.08.2020	31.07.2020	K20200006	RANDOM DAY s.r.o.	26 229,00	28.08.2020	398	0,00	26 229,00
Celkem za Sk.pr: 5									
15					1 236 709,60			0,00	1 236 709,60
Sk.pr:									
Sk.pr:									
Celkový součet									
17					1 270 587,60			0,00	1 270 587,60

Z předaného přehledu pohledávek vzniklých v době konkurzu jsou všechny pohledávky po splatnosti. Vyjma pohledávky za společností VOBOSYSTÉM s.r.o. a jedné pohledávky za společností RANDOM DAY s.r.o. jsou další pohledávky, vzhledem ke dni ocenění, **po splatnosti více jak jeden rok.** Nejvíce pohledávek splatných v nejbližší poslední době (vzhledem ke splatnosti pohledávek 27. 5. 2020 – 5. 10. 2020) je za Společností RANDOM DAY s.r.o., která dle sdělení insolvenčního správce po jeho

vyzvání pohledávky neuhradila. Pohledávka za společností VOBOSYSTÉM s.r.o. je po splatnosti cca 10 měsíců.

Vzhledem ke skutečnosti, že většina pohledávek je více jak rok po splatnosti a dále předpokladu, že většina obchodních partnerů, která měla vůli zaplatit, již tak učinila, nahlíží Znalec při ocenění pohledávek zejména dle jejich splatnosti.

K ocenění pohledávek z obchodních vztahů přistupuje Znalec následovně: Dle běžné praxe při oceňování pohledávek, které jsou více jak rok po splatnosti, je uvažována jejich hodnota v nulové výši. U pohledávek po splatnosti 180 až 365 dnů je užíván koeficient 0,32 (rekapitulace a ocenění jednotlivých kategorií je obsažena v následující tabulce).

Tabulka 10: Ocenění pohledávek Společnosti vzniklých v době konkurzu k 30. 9. 2021 v Kč

<i>Položka</i>	<i>Brutto účetní hodnota</i>	<i>Koeficient</i>	<i>Likvidační hodnota</i>
Pohledávky vzniklé v době konkurzu	1 270 587,60	x	10 840,96
- po lhůtě splatnosti 180 až 365 dnů	33 878,00	0,32	10 840,96
- po lhůtě splatnosti nad 365 dnů	1 236 709,60	0,00	0,00

Zdroj: Insolvenční správce předaný přehled nevyrovnaných pohledávek k 30. 9. 2021

Pohledávky vzniklé před prohlášením konkurzu jsou vzhledem k době po splatnosti uvažovány v nulové hodnotě. Při ocenění je uvažováno je se získáním možné protihodnoty u pohledávek vzniklých během konkursního řízení, kdy je dále k jejich ocenění přistoupeno na základě odhadované dobytnosti dle předpokládané splatnosti. V daném případě odhadujeme k datu ocenění těchto pohledávek vzniklých v konkurzu na cca 10,8 tis. Kč.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl hodnotu položky „krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů“ k datu ocenění, tj. k 30. 9. 2021, na částku (po zaokrouhlení):

11 tis. Kč

Poskytnuté zálohy

Pohledávky z titulu poskytnutých záloh k datu ocenění byly v rozvaze Společnosti v brutto i netto účetní hodnotě ve výši 102 tis. Kč.

Tabulka 11: Poskytnuté zálohy (314) k 30. 9. 2021 v Kč

<i>Položka</i>	<i>Účetní hodnota</i>
Zálohy energie	40 363,69
Poskytnuté zálohy správci KP	61 437,37
Daňové vyúčtování	27,08
Celkem	101 828,14

Zdroj: Obrátová předvaha k 30. 9. 2021

První položku tvoří, dle zjištěných informací, zálohy na elektřinu na období 10/2020 až 8/2021, kde je očekáváno vyúčtování. U této položky již tedy došlo k plnění a není tedy s těmito prostředky dále uvažováno.

Dále je evidována záloha správci KP, která má být, dle poskytnutých informací vyúčtována v příštím měsíci. Vzhledem ke skutečnosti, že součástí tohoto ocenění je odhad nákladů spojených s likvidací (včetně nákladů na výlohy IS), Znalec s výší této zálohy uvažuje v plné výši.

Položku Daňové vyúčtování, vzhledem k její zanedbatelné výši Znalec dále neuvažuje.

Na základě zjištěných údajů a odborných odhadů Znalec odhadl hodnotu položky „poskytnuté zálohy“ k datu ocenění, tj. k 30. 9. 2021 na částku (po zaokrouhlení):

61 tis. Kč

Jiné pohledávky

Pohledávky z titulu jiných pohledávek k datu ocenění byly v rozvaze Společnosti v brutto i netto účetní hodnotě 19 tis. Kč. Znalec nebyly předloženy žádné informace o těchto pohledávkách a vzhledem ke sdělení insolvenčního správce, že již není očekáváno žádné uhrazení pohledávek, Znalec nepředpokládá, že tyto jiné pohledávky budou vymoženy.

Znalec na základě přijatých předpokladů, zjištěných údajů a odborného odhadu stanovuje hodnotu tzv. jiných krátkodobých pohledávek Společnosti stanovenou k datu ocenění, tj. ke dni 30. 9. 2021 ve výši (po zaokrouhlení):

0 Kč

4.4. Ocenění peněžních prostředků

Tabulka 12: Složky majetku Společnosti k datu ocenění dle rozvahy – pen.prostředky

<i>Vykazovaná položka (netto hodnota)</i>	<i>30. 9. 2021 (tis. Kč)</i>
Peněžní prostředky	3 405
Peníze	3
Účty v bankách	3 402

Zdroj: Rozvaha k 30. 9. 2021

V rozvaze Společnosti k datu ocenění jsou zahrnuty peněžní prostředky v celkové brutto i netto hodnotě 3 402 tis. Kč, a to ve složení peníze v účetní zůstatkové výši 3 tis. Kč a účty v bankách v účetní zůstatkové hodnotě ve výši 3 402 tis. Kč.

Za účelem zjištění likvidační hodnoty podniku Společnosti Znalec odhaduje hodnotu „peněžních prostředků“ k datu ocenění, tj. k 30. 9. 2021 v souladu s oceňovací praxí na úrovni účetní hodnoty, tj. na částku (po zaokrouhlení):

3 405 tis. Kč

4.5. Odhad likvidační hodnoty podniku – rekapitulace a závěr

Brutto likvidační hodnota podniku Společnosti, resp. majetkové podstaty Dlužníka je tvořena individuálně oceněným majetkem. Následující tabulka rekapituluje odhad hodnoty jednotlivých druhů majetku Společnosti, které byly odhadnuty v předchozích kapitolách.

Tabulka 13: Rekapitulace ocenění jednotlivých majetkových složek Společnosti k datu ocenění (v tis. Kč)

<i>Položka</i>	<i>Účetní hodnota</i>	<i>Likvidační hodnota</i>
Nemovitosti	7 056	10 500
Dlouhodobý hmotný majetek	7 056	10 500
Ostatní dlouhodobé cenné papíry	20	
Jiný dlouhodobý finanční majetek	1210	
Dlouhodobý finanční majetek	1230	Není oceňováno

<i>Položka</i>	<i>Účetní hodnota</i>	<i>Likvidační hodnota</i>
Materiál	2 880	0
Zásoby	2 880	0

<i>Položka</i>	<i>Účetní hodnota</i>	<i>Likvidační hodnota</i>
Pohledávky z obchodních vztahů	9 400	11
Krátkodobé poskytnuté zálohy	102	61
Jiné pohledávky	19	0
Krátkodobé pohledávky	9 521	72

<i>Položka</i>	<i>Účetní hodnota</i>	<i>Likvidační hodnota</i>
Peníze	3	3
Účty v bankách	3 402	3 402
Peněžní prostředky	3 405	3 405

Zdroj: vlastní výpočty Znalce, Rozvaha Společnosti k 30. 9. 2021

Hodnota podniku Společnosti je stanovována v rozsahu majetku dle Rozvahy k 30. 9. 2021. Znalec však upozorňuje, že podnik/závod **Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o.** není zapsán v předaném soupisu majetkové podstaty Dlužníka ze dne 3. 2. 2021.

Tabulka 14: Odhad likvidační brutto hodnoty podniku Společnosti k 30. 9. 2021 (v tis. Kč)

<i>Vykazovaná položka</i>	<i>likvidační hodnota v tis. Kč</i>
Dlouhodobý hmotný majetek	10 500
<i>nemovité věci</i>	<i>10 500</i>
Dlouhodobý finanční majetek	0
Zásoby	0
Materiál	0
Krátkodobé pohledávky	72
Pohledávky z obchodních vztahů	11
Krátkodobé poskytnuté zálohy	61
Jiné pohledávky	0
Peněžní prostředky	3 405
Peníze	3
Účty v bankách	3 402
Hodnota majetkové podstaty brutto	13 977

Zdroj: vlastní výpočty Znalce

Na základě Znalcem přijatých předpokladů, zvolených metod ocenění, výpočtů a zjištěných údajů Znalec odhadl hodnotu podniku Společnosti (na úrovni brutto hodnoty podniku tj. pro vlastníky a věřitele) likvidační metodou, avšak bez odpočtu odhadovaných nákladů spojených s likvidací

podniku i výdajů spojených s vlastním konkursním řízením, k datu ocenění, tj. k 30. 9. 2021, na částku (po zaokrouhlení):

13 977 tis. Kč

5. Odhad nákladů likvidace podniku a zpeněžování majetkové podstaty při konkursu

5.1. Metodika postupu

Znalec v předchozích kapitolách oceňoval jednotlivé majetkové složky podniku Společnosti k datu ocenění. Jak bylo dříve v posudku uvedeno, likvidační hodnota brutto podniku Společnosti byla Znalcem na základě přijatých předpokladů, zvolených metod ocenění a zjištěných údajů odhadnuta ve výši:

13 977 tis. Kč

Znalec dále odhaduje náklady spojené s likvidací podniku a zpeněžováním majetkové podstaty při konkursu.

Znalec při odhadu nákladů spojených s likvidací a zpeněžování majetkové podstaty při konkursu vychází z následujícího:

- Vzhledem ke skutečnosti, že posuzovaná Společnost ukončila svoji činnost k 30. 6. 2018, Znalec uvažuje zejména s rozprodejem věcí nemovitých, které jsou ve vlastnictví posuzované Společnosti a další činnosti spojené s vlastní likvidací.
- Znalec uvažuje s rozprodejem věcí nemovitých v horizontu 6 měsíců, vzhledem k této skutečnosti Znalec neuvažuje s diskontováním.

V kapitole č. 5.2 Znalec odhaduje náklady spojené s vlastní likvidací podniku a Společnosti.

5.2. Odhad nákladů/výdajů likvidace podniku a Společnosti

Náklady likvidace podniku Společnosti spojené s rozprodejem majetku

Znalec při ocenění předpokládá, že podnik bude ihned zlikvidován k datu ocenění, tzn. nepředpokládá pokračování podnikatelské činnosti.

Náklady na likvidaci podniku Společnosti Znalec předpokládá v souvislosti se zpeněžováním a likvidací majetku. Dále Znalec uvažuje s náklady spojenými se správou IS.

Náklady spojené s likvidací a rozprodejem majetku

Do nákladů likvidace Společnosti zahrnujeme zbývající dosud nevyčíslené náklady likvidace vyplývající z procesu zpeněžení majetku po ukončení činnosti. V rámci těchto nákladů Znalec uvažuje s odměnou zprostředkovatele zpeněžení a také s dalšími souvisejícími náklady správy majetku za účelem

úspěšného zpeněžení. Jedná se zejména a daň z nemovitosti u nemovitostí, dále např. náklady inzerce a další. Znalec předpokládá, že uvedené náklady budou do výše 550 tis. Kč.

Náklady spojené s vlastním konkursním řízením

Součástí těchto nákladů jsou i náklady spojené s konkursním řízením, tedy náklady spojenými se správou IS. Znalec předpokládá, že uvedené náklady budou do výše 700 tis. Kč.

Celkové náklady spojené s likvidací a rozprodejem majetku a konkursním řízením Znalec odhaduje konkrétně na 1 125 tis. Kč.

Celkově činí odhadované náklady likvidace podniku spojené s rozprodejem a likvidací podniku cca:

1 125 tis. Kč.

6. Odhad likvidační hodnoty Předmětu ocenění – závěr

Znalec v předchozích kapitolách odhadl brutto hodnotu podniku Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. pomocí majetkového ocenění, konkrétně likvidační metody a následně odhad výdajů spojených se zpeněžením majetkové podstaty při konkursu. Výsledky byly následující:

Likvidační hodnota podniku Společnosti 13 977 tis. Kč

Výdaje spojené s likvidací podniku Společnosti 1 125 tis. Kč

Odhad likvidační hodnoty podniku Společnosti stanovený k datu ocenění tj. 30. 9. 2021, po odpočtu Znalcem odhadových výdajů spojených s likvidací Společnosti a výdajů spojených s konkursním řízením, činí po zaokrouhlení:

12 727 tis. Kč

C) ZÁVĚR

Úkolem Znalce bylo dle požadavku Objednatele ocenění závodu Společnosti (dle bodu 1 – Znaleckého úkolu). **Předmětné ocenění bylo provedeno ke dni 30. 9. 2021, a to pro účely tohoto znaleckého posudku na úrovni brutto hodnoty podniku (tj. majetku dlužníka pro vlastníky i věřitele) pomocí metody likvidační.**

Součástí ocenění závodu Společnosti je i ocenění věcí nemovitých, které jsou ve vlastnictví Společnosti (dle bodu 2 – Znaleckého úkolu) viz příloha č. 3 tohoto znaleckého posudku, a které jsou rovněž zajištěným majetkem, jehož ocenění je dalším z požadavků insolvenčního správce na Znalce. S ohledem na skutečnost, že jsou rozpory mezi zápisem na předmětných LV a zápisem v soupisu majetkové podstaty o tom, konkrétně který majetek je zajištěn i ve prospěch koho je daný majetek zajištěn, neprovádí Znalec rozdělení majetku na zajištěný a nezajištěný.

Likvidační hodnota podniku Společnosti je tvořena součtem individuálně oceněných aktiv (majetku). Metoda likvidační hodnoty vychází z hodnot, za které by byl majetek Společnosti ve stavu k datu ocenění prodejný event. zlikvidován.

Při ocenění podniku byly vzaty v úvahu všechny předpoklady právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které byly základem pro sestavení prognóz.

Odhad likvidační hodnoty společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. byl Znalcem proveden na základě jím přijatých předpokladů, zvolených metod ocenění, zjištěných údajů a odborných odhadů k datu ocenění 30. 9. 2021 s následujícím výsledkem (po odpočtu zvažovaných nákladů likvidace, zaokrouhleno):

12 727 000 Kč

D) ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl proveden:

znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, podniků a jejich částí, kapitálových účastí včetně oceňování podílů v obchodních společnostech, zemědělské techniky, výpočetní a zabezpečovací techniky, elektrotechniky, oceňování nepeněžitých vkladů, jmění pro účely přeměn obchodních společností a družstev, nehmotného majetku, zejména patentů, vzorů, ochranných známek a obchodního tajemství, majetkových práv a pohledávek, investičních nástrojů, včetně akcií, dluhopisů a derivátů, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, posuzování úvěrové způsobilosti ekonomických subjektů, bankovníctví, peněžnictví a pojišťovnictví, burzovníctví a kolektivní investování, analýza finančních rizik.

Znalecký posudek byl do znaleckého deníku zapsán pod pořadovým číslem 1450/34/2021.

Byla sjednána smluvní odměna.

Zpracovatelé posudku:

Mgr. David Smejkal
Ing. Jana Němečková
Ing. Markéta Balvínová

V Praze dne 22. 10. 2021

**Mgr.
David
Smejkal**

Digitálně podepsal Mgr. David Smejkal
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-41186907, o=A-Consult plus, spol. s r.o., ou=2,
cn=Mgr. David Smejkal, sn=Smejkal,
givenName=David,
serialNumber=P452708,
title=Znalecká kancelář
Datum: 2021.10.22 11:01:48 +02'00'

A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecká kancelář
Na Poříčí 3a, Palladium
110 00 Praha 1

PŘÍLOHY

PŘÍLOHA č. 1

ke znaleckému posudku č. 1450/34/2021

Soupis majetkové podstaty společnosti Farma Žabovřesky s.r.o.

(bez příloh)

SOUPIS MAJETKOVÉ PODSTATY

Insolvenční soud

Spisová značka:

/

Dlužník

☐ Fyzická osoba ☒ Právníká osoba

Údaje o právnické osobě

☐ Zahraniční

Název/obch. firma:

Farma Žabovřesky s.r.o.

IČO:

Sídlo:

Chlístov 30, 25601 Chlístov

Insolvenční správce

☒ Fyzická osoba ☐ Právníká osoba

Osobní údaje

☐ Zahraniční

Příjmení:

Fořt

Jméno:

Martin

Datum narození

IČO:

Bydliště/sídlo:

Palackého 653, 53701 Chrudim

Datum vyhotovení soupisu

Pořadí vyhotovení soupisu majetkové podstaty v řízení

A. Zjednodušený přehled majetkové podstaty

Identifikace majetku	Ocenění majetku	Zpeněžení ke dni vyhotovení soupisu	Zajištěno	Nezajištěno
Nemovitý majetek	6 100 000 Kč	0 Kč	6 100 000 Kč	0 Kč
Movitý majetek	1 080 400 Kč	0 Kč	1 080 400 Kč	0 Kč
Finanční prostředky	504 659 Kč	0 Kč	504 659 Kč	0 Kč
Pohledávky	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Ostatní majetek	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Celkem	7 685 059 Kč	0 Kč	7 685 059 Kč	0 Kč

Komentář:

5	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek p.č. St. 176 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 611 m2 součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba, Stavba stojí na pozemku p.č. St. 176. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						
6	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek p.č. St. 195 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 942 m2 součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba, Stavba stojí na pozemku p.č. St. 195. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						
7	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek p.č. St. 196 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 193 m2 součástí je stavba čp30, občanské vybavení, Stavba stojí na pozemku p.č. St. 196. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						
8	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek p.č. St. 223 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 367 m2 součástí je stavba bez čp/če, zem. stavba, Stavba stojí na pozemku p.č. St. 223. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						
9	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek p.č. St. 236 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 118 m2 - na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., která je zajištěna pro jiného věřitele než pozemek-viz poř.č. 37. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						
10	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek p.č. St. 242 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 830 m2 - na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e., která je zajištěna pro jiného věřitele než pozemek-viz poř.č. 38. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						

Pozemek č. 562/8 o výměře 3 286 m2 ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						
17	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek č. 562/9 o výměře 2 443 m2 ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						
18	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Castum Credit, a.s., IČO 05436371, Holandská 878/2, 639 00 Brno-Štýřice 3. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek č. 562/10 o výměře 324 m2 ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						
19	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek č. 562/11 o výměře 3 101 m2 ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						
20	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Castum Credit, a.s., IČO 05436371, Holandská 878/2, 639 00 Brno-Štýřice 3. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek č. 600/4 o výměře 1 942 m2 ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						
21	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek č. 600/6 o výměře 627 m2 ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova						

27	☐ upuštěno		A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Castum Credit, a.s., IČO 05436371, Holandská 878/2, 639 00 Brno-Štýřice 23 Sergej Tatun		vlastnické právo dlužníka		20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek č. 600/12 o výměře 5 705 m2 orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova									
28	☐ upuštěno		A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Sergej Tatun		vlastnické právo dlužníka		20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek č. 600/13 o výměře 3 583 m2 orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova									
29	☐ upuštěno		A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Castum Credit, a.s., IČO 05436371, Holandská 878/2, 639 00 Brno-Štýřice 3. Sergej Tatun		vlastnické právo dlužníka		20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek č. 600/14 o výměře 863 m2 orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova									
30	☐ upuštěno		A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Castum Credit, a.s., IČO 05436371, Holandská 878/2, 639 00 Brno-Štýřice 3. Sergej Tatun		vlastnické právo dlužníka		20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek č. 600/15 o výměře 21 585 m2 orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova									
31	☐ upuštěno		A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Sergej Tatun		vlastnické právo dlužníka		20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Pozemek č. 628 o výměře 6 030 m2 orná půda, způsob využití manipulační plocha. Zapsáno na LV č. 423 pro obec Chlístov, k.ú. Chlístov u Benešova									

38	☐ upuštěno	A-Consult plus, spol. s r.o. znalecký ústav Na Poříčí 3a, Palladium 110 00 Praha 1	1. LEPOIX, s.r.o., IČO 29360382, 671 53 Jevišovice 49 2. Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Znalecký posudek je založen na B-56
Celkem ocenění				Celkem pořizovací cena		

II. Movitý majetek

Identifikace majetku								
Poř.č.	Ocenění majetku	Pořizovací cena	Osoba, která provedla ocenění majetku	Osoba, která uplatňuje právo k majetku	Důvod uplatnění práva	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
Soubor movitých věcí, které jsou zajištěny ve prospěch věřitele Sergeje Tatuna z titulu zástavního práva k závodu dlužníka								
1	850 000 Kč ☐ upuštěno	0 Kč	Zajištěný věřitel Sergej Tatun+ins. správce	Sergej Tatun	zástavní právo smluvní k závodu dlužníka	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Podrobná specifikace movitých věcí je v příloze. Veškeré movité věci byly zpeněženy podle pokynu zminěného zaj. věřitele prodejem mimo dražbu za celkem 850 000,— Kč-viz B-79
Osobní automobil HYUNDAI SANTA FE, VIN: KMHSH81XCCU890070, RZ 2SB 9785								
2	230 400 Kč ☐ upuštěno		Vozidlo vydraženo za 230 400,— Kč	1. ČSOB Leasing, a.s. Na Pankráci 310/60 140 00 Praha 4 IČ 63998980 2. Sergej Tatun	Zajišťovací převod vlastnického práva do výše 13 199,— Kč	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	Vozidlo zpeněženo v dražbě za 230 400,— Kč, vytižek zpeněžení ve výši 13 199,— Kč vydán zaj. věřiteli-viz B-34
Celkem ocenění				Celkem pořizovací cena				

III. Finanční prostředky

Umístění peněžních prostředků						
Poř.č.	Číslo účtu	Hodnota	Osoba s právem k majetku či osoba popírající zápis	Důvod zapsání Důvod vyloučení/vynětí	Den zapsání Den vyloučení/vynětí	Poznámka
Zůstatek na běžném účtu dlužníka vedeném v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ke dni zjištění úpadku						
1	2114563855	504 659 Kč	Sergej Tatun	vlastnické právo dlužníka	20.11.2017	zástavního právo věřitele Sergeje Tatuna k závodu dlužníka
Celkem hodnota				504 659 Kč		

C. Vysvětlení změn oproti předchozímu vyhotovení soupisu

Aktualizace soupisu majetkové podstaty z důvodu přehodnocení pořadí zajištěných věřitelů.
Veškeré nemovité věci byly oceněny znaleckým posudkem ze dne 14.11.2018 založeným na č.l. B-56.

D. Přílohy

Přidat přílohu

Zobrazit přílohu

Odebrat přílohu

E. Podpis

Insolvenční správce (podává)

V

Dne:

Příjmení:

Jméno:

Titul před jm.: Titul za jm.:

Digitální podpis

Ing. Martin
Fořt

Digitálně podepsal
Ing. Martin Fořt
Datum: 2021.03.05
17:25:20 +01'00'

Podpis

PŘÍLOHA č. 2

ke znaleckému posudku č. 1450/34/2021

Rozvaha Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o. ke dni 30. 9. 2021

Obratová předvaha Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o.

ke dni 30. 9. 2021

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.
ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni **30.09.2021**

(v tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2021	09	46357645

Jméno a příjmení, obchodní firma
nebo jiný název účetní jednotky
Farma Žabovřesky s.r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště
**Žabovřesky 30
25601 Chlístov**

Označení a	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	27 693	-3 602	24 091	24 384
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	003	11 010	-2 724	8 286	8 285
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	0	0	0	0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	0	0	0	0
B.I.2.1.	Software	007	0	0	0	0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	009	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
B.I.5.	Zálohy na dlouhodobý a nedokončený nehmot.maj	011	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmot.majetek	012	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	9 780	-2 724	7 056	7 055
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	9 780	-2 724	7 056	7 055
B.II.1.1.	Pozemky	016	407	0	407	407
B.II.1.2.	Stavby	017	9 373	-2 724	6 649	6 649
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	0	0	0	0
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
B.II.5.	Zálohy na dlouhodobý a nedokončený hmot.majet	024	0	0	0	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmot.majetek	025	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	0

Označení a	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	1 230	0	1 230	1 230
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osob	029	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	20	0	20	20
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	1 210	0	1 210	1 210
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	1 210	0	1 210	1 210
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý fin.majetek	036	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	037	16 683	- 877	15 806	16 098
C.I.	Zásoby	038	2 880	0	2 880	2 880
C.I.1.	Materiál	039	2 880	0	2 880	2 880
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	0	0	0	0
C.I.3.1.	Výrobky	042	0	0	0	0
C.I.3.2.	Zboží	043	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	046	10 397	- 877	9 520	9 467
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	0
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0

Označení a	A K T I V A b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	10 397	- 877	9 520	9 467
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	10 277	- 877	9 400	9 446
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	121	0	121	20
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	0	0	0	0
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	102	0	102	1
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	19	0	19	19
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068	0	0	0	0
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069	0	0	0	0
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070	0	0	0	0
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná, ovládající osoba	073	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	075	3 405	0	3 405	3 751
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	3	0	3	147
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	3 402	0	3 402	3 604
D.	Časové rozlišení aktiv	078	0	0	0	0
D.1.	Náklady příštích období	079	0	0	0	0
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	081	0	0	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	24 091	24 384
A.	Vlastní kapitál	083	-33 385	-33 194
A.I.	Základní kapitál	084	220	220
A.I.1.	Základní kapitál	085	220	220
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	- 121	- 121
A.II.1.	Ážio	089	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	- 121	- 121
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	- 121	- 121
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	0	0
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách korporací (+/-)	093	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	096	0	0
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097	0	0
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-33 293	-33 293
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-33 293	-33 293
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	- 191	0
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	0	0
B. + C.	CIZÍ ZDROJE	104	57 476	57 578
B.	Rezervy	105	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	Závazky	110	57 476	57 578
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	2 410	2 410
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	2 410	2 410
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.I.6.	Závazky - ovládaná, nebo ovládající osoba	119	0	0
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	0	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	126	55 066	55 168
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	89	89
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	0	0
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	21 213	21 290
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	136	33 764	33 789
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	28 658	28 658
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	105	105
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	249	249
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	137	162
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	0	0
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	4 614	4 614
C.III.	Časové rozlišení pasiv	144	0	0
C.III.1.	Výdaje příštích období	145	0	0
C.III.2.	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv	147	0	0
D.1.	Výdaje příštích období	148	0	0
D.2.	Výnosy příštích období	149	0	0

Sestaveno dne: 06.10.2021

Právní forma účetní jednotky: soik s ručením omezeným

Předmět podnikání účetní jednotky: konkurz

Podpisový záznam: Ing. Martin Fořt - insolvenční správce

OBRATOVÁ PŘEDVAHA - Kompletní

Období: 1 - 1 Datum: 01.01.2020 - 30.09.2021

Účet	Účet-název	Poč.st.sled.o	Sled.obd MÁ D	Sled.obd. DAL	Celkem MÁ DÁT	Celkem DAL	Kon.stavy roz
0	DLOUHODOBÝ MAJETEK	8 285 474,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8 285 474,95
02	DLOUHODOBÝ HM ODPISOVANÝ	9 373 195,35	0,00	0,00	0,00	0,00	9 373 195,35
021	Stavby	9 373 195,35	0,00	0,00	0,00	0,00	9 373 195,35
021000	Budovy a stavby	9 373 195,35	0,00	0,00	0,00	0,00	9 373 195,35
028	Drobný hmotný investiční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
028000	Drobný hmotný investiční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
03	DLOUHODOBÝ HM NEODPISOVANÝ	406 758,60	0,00	0,00	0,00	0,00	406 758,60
031	Pozemky	406 758,60	0,00	0,00	0,00	0,00	406 758,60
06	DLOUHODOBÝ FM	1 230 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 230 000,00
063	Realizovatelné cenné papíry a podíl	20 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20 000,00
069	Ostatní dlouhodobý FM	1 210 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 210 000,00
08	OPRÁVKY K DLOUHODOBÉMU HM	-2 724 479,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 724 479,00
081	Oprávký ke stavbám	-2 724 479,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 724 479,00
088	Oprávký k drobnému investičnímu ma	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
088000	Oprávký k drobnému invest. majetku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	ZÁSOBY	2 880 242,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 880 242,00
11	MATERIÁL	2 880 242,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 880 242,00
112	Materiál na skladě	2 880 242,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 880 242,00
112100	Nakoupená osiva	448 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	448 000,00
112200	nakoupená hnojiva	63 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63 000,00
112300	PHM	70 742,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70 742,00
112900	Materiál ostatní	2 298 500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 298 500,00
2	KRÁTKODOBÝ FM A KRÁTKODOBÉ BANKOV	-24995 950,70	129 243,58	475 075,50	129 243,58	475 075,50	-25341 782,62
21	PENÍZE	3 369,34	75 844,80	75 844,70	75 844,80	75 844,70	3 369,44
211	Pokladna	3 369,34	75 844,80	75 844,70	75 844,80	75 844,70	3 369,44
211001	Pokladna	3 369,34	0,00	0,00	0,00	0,00	3 369,34
211999	Zápočtová pokladna	0,00	75 844,80	75 844,70	75 844,80	75 844,70	0,10
22	ÚČTY V BANKÁCH	3 604 261,51	49 849,78	251 995,00	49 849,78	251 995,00	3 402 116,29
221	Bankovní účty	3 604 261,51	49 849,78	251 995,00	49 849,78	251 995,00	3 402 116,29
221282	Era 282516100/0300	3 724 107,49	49 849,78	251 995,00	49 849,78	251 995,00	3 521 962,27
221300	Komerční banka	- 113 426,99	0,00	0,00	0,00	0,00	- 113 426,99
221400	Česká Spořitelna	-6 418,99	0,00	0,00	0,00	0,00	-6 418,99
23	KRÁTKODOBÉ BANKOVNÍ ÚVĚRY	-88 879,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-88 879,35
231	Krátkodobé bankovní úvěry	-88 879,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-88 879,35
231100	Kreditní karta	-88 879,35	0,00	0,00	0,00	0,00	-88 879,35
24	KRÁTKODOBÉ FINANČNÍ VÝPOMOCI	-28658 389,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-28658 389,00
249	Ostatní krátkodobé finanční výpomoc	-28658 389,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-28658 389,00
249001	Tatun	-28571 363,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-28571 363,00
249002	M. Marek fyzická osoba	-62 970,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-62 970,00
249006	Půjčka M. Marek ml.	-24 056,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-24 056,00
26	PŘEVODY MEZI FINANČNÍMI ÚČTY	143 686,80	3 549,00	147 235,80	3 549,00	147 235,80	0,00
261	Peníze na cestě	143 686,80	3 549,00	147 235,80	3 549,00	147 235,80	0,00
261000	Peníze na cestě	143 686,80	3 549,00	147 235,80	3 549,00	147 235,80	0,00
3	ZÚČTOVACÍ VZTAHY	-16953 953,79	1 222 597,30	1 067 390,60	1 222 597,30	1 067 390,60	-16798 747,09
31	POHLEDÁVKY (KRÁTKODOBÉ I DLOUHODO	10 325 095,65	939 389,29	886 112,60	939 389,29	886 112,60	10 378 372,34
311	Odběratelé	9 730 941,91	839 025,60	886 112,60	839 025,60	886 112,60	9 683 854,91
311002	Odběratelé krátkodobé pohledávky	9 252 292,91	0,00	839 025,60	0,00	839 025,60	8 413 267,31
311500	Odběratelé v konkurzu	478 649,00	839 025,60	47 087,00	839 025,60	47 087,00	1 270 587,60
314	Poskytnuté zálohy - dlouhodobé a kr	1 464,45	100 363,69	0,00	100 363,69	0,00	101 828,14
314001	Zálohy energie	0,00	40 363,69	0,00	40 363,69	0,00	40 363,69
314002	daňové vyúčtování	27,08	0,00	0,00	0,00	0,00	27,08
314500	Poskytnuté zálohy správci KP	1 437,37	60 000,00	0,00	60 000,00	0,00	61 437,37
315	Ostatní pohledávky	592 689,29	0,00	0,00	0,00	0,00	592 689,29
315002	Ostatní pohledávky krátkodobé	592 689,29	0,00	0,00	0,00	0,00	592 689,29
32	ZÁVAZKY (KRÁTKODOBÉ)	-21290 296,20	252 702,70	175 769,00	252 702,70	175 769,00	-21213 362,50
321	Dodavatelé	-13018 085,47	252 702,70	175 769,00	252 702,70	175 769,00	-12941 151,77
321200	Dodavatelé tuzemsko	-13047 604,28	0,00	0,00	0,00	0,00	-13047 604,28
321500	dodavatelé konkurz	29 518,81	252 702,70	175 769,00	252 702,70	175 769,00	106 452,51
324	Přijaté zálohy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
324001	nedaňové zálohy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
325	Ostatní závazky	-8 272 210,73	0,00	0,00	0,00	0,00	-8 272 210,73
325000	Ostatní závazky	-3 373,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 373,00

OBRATOVÁ PŘEDVAHA - Kompletní

Období: 1 - 1 Datum: 01.01.2020 - 30.09.2021

Účet	Účet-název	Poč.st.sled.o	Sled.obd MÁ D	Sled.obd. DAL	Celkem MÁ DÁT	Celkem DAL	Kon.stavy roz
325001	Ostatní závazky	13 199,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 199,00
325002	Postoupené pohledávky	-7 449 764,50	0,00	0,00	0,00	0,00	-7 449 764,50
325003	Ostatní závazky Bion Bene	- 189 622,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 189 622,00
325004	Ostatní závazky BION	- 642 650,23	0,00	0,00	0,00	0,00	- 642 650,23
33	ZÚČTOVÁNÍ SE ZAMĚSTNANCI A INSTITUC	- 354 531,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 354 531,00
331	Zaměstnanci	- 105 272,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 105 272,00
331000	Zaměstnanci	7 999,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 999,00
331001	Zaměstnanci	- 113 271,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 113 271,00
336	Zúčtování s institucemi sociálního	- 249 259,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 249 259,00
336100	Sociální Zabezpečení	- 188 811,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 188 811,00
336200	Zdravotní pojišťovny	-60 448,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-60 448,00
34	ZÚČTOVÁNÍ DANÍ A DOTACÍ	- 161 973,16	30 505,31	5 509,00	30 505,31	5 509,00	- 136 976,85
342	Ostatní přímé daně	-83 850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-83 850,00
342100	Zálohová daň ze závislé činnosti	-83 850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-83 850,00
343	Daň z přidané hodnoty	- 106 847,16	30 505,31	5 509,00	30 505,31	5 509,00	-81 850,85
343001	DPH 15 %	-2 516 549,29	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 516 549,29
343002	DPH 21 %	1 560 134,59	30 505,31	0,00	30 505,31	0,00	1 590 639,90
343100	DPH nadměrný odpočet	-49 586,46	0,00	5 509,00	0,00	5 509,00	-55 095,46
343200	Zúčtování s FU platba	899 154,00	0,00	0,00	0,00	0,00	899 154,00
345	Ostatní daně a poplatky	28 724,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 724,00
345101	Daň z nemovitostí	-13 180,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-13 180,00
345103	Spotřební daň	41 904,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41 904,00
37	JINÉ POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY	-4 594 926,08	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 594 926,08
378	Jiné pohledávky	18 857,92	0,00	0,00	0,00	0,00	18 857,92
378001	Neuplatněné DPH	18 857,92	0,00	0,00	0,00	0,00	18 857,92
379	Jiné závazky	-4 613 784,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-4 613 784,00
379100	Nájemné z pozemků 2016	- 429 663,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 429 663,00
379102	Nájemné pozemky 2015	- 480,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 480,00
379103	Nájemné pozemky 2017	- 900 733,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 900 733,00
379600	Pozemkový fond	-3 282 908,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 282 908,00
39	OPRAVNÁ POLOŽKA K ZÚČTOVACÍM VZTAH	- 877 323,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 877 323,00
391	Opravné položky k pohledávkám	- 877 323,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 877 323,00
391100	Pohledávky z obchodních vztahů	- 877 323,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 877 323,00
4	KAPITÁLOVÉ ÚČTY A DLOUHODOBÉ ZÁVAZ	30 588 033,29	0,00	0,00	0,00	0,00	30 588 033,29
41	ZÁKLADNÍ KAPITÁL A KAPITÁLOVÉ FONDY	-99 113,60	0,00	0,00	0,00	0,00	-99 113,60
411	Základní kapitál	- 220 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 220 000,00
411000	Základní jmění	- 220 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	- 220 000,00
413	Ostatní kapitálové fondy	120 886,40	0,00	0,00	0,00	0,00	120 886,40
413000	Ostatní kapitálové fondy	120 886,40	0,00	0,00	0,00	0,00	120 886,40
42	REZERVNÍ FONDY, NEDĚLITELNÉ FOND A	32 602 729,81	0,00	0,00	0,00	0,00	32 602 729,81
428	Nerozdělený zisk minulých let	-6 725 135,07	0,00	0,00	0,00	0,00	-6 725 135,07
428000	Nerozdělený zisk minulých let	-3 145 361,25	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 145 361,25
428100	Nerozdělený zisk v konkurzu	-3 579 773,82	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 579 773,82
429	Neuhrazená ztráta minulých let	39 327 864,88	0,00	0,00	0,00	0,00	39 327 864,88
429000	Neuhrazená ztráta min. let	39 107 617,39	0,00	0,00	0,00	0,00	39 107 617,39
429100	Neuhrazená ztráta v konkurzu	220 247,49	0,00	0,00	0,00	0,00	220 247,49
43	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	494 601,22	0,00	0,00	0,00	0,00	494 601,22
431	Výsledek hospodaření ve schvalovací	494 601,22	0,00	0,00	0,00	0,00	494 601,22
46	DLOUHODOBÉ BANKOVNÍ ÚČTY	-2 410 184,14	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 410 184,14
461	Bankovní úvěry	-2 410 184,14	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 410 184,14
461002	Bankovní úvěry běžné	-2 410 184,14	0,00	0,00	0,00	0,00	-2 410 184,14
5	NÁKLADY	0,00	191 428,00	0,00	191 428,00	0,00	191 428,00
51	SLUŽBY	0,00	144 491,00	0,00	144 491,00	0,00	144 491,00
511	Opravy a udržování	0,00	108 900,00	0,00	108 900,00	0,00	108 900,00
518	Ostatní služby	0,00	35 591,00	0,00	35 591,00	0,00	35 591,00
518300	Ostatní služby nájemné	0,00	445,00	0,00	445,00	0,00	445,00
518318	Nájemné 2018	0,00	10 946,00	0,00	10 946,00	0,00	10 946,00
518900	Ostatní služby ostatní	0,00	24 200,00	0,00	24 200,00	0,00	24 200,00
54	JINÉ PROVOZNÍ NÁKLADY	0,00	46 507,00	0,00	46 507,00	0,00	46 507,00
544	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0,00	480,00	0,00	480,00	0,00	480,00
548	Ostatní provozní náklady	0,00	46 027,00	0,00	46 027,00	0,00	46 027,00
548100	Ostatní provozní náklady pojištění	0,00	46 027,00	0,00	46 027,00	0,00	46 027,00
56	FINANČNÍ NÁKLADY	0,00	430,00	0,00	430,00	0,00	430,00
568	Ostatní finanční náklady	0,00	430,00	0,00	430,00	0,00	430,00
568100	Ostatní finanční náklady bankovní p	0,00	430,00	0,00	430,00	0,00	430,00

OBRATOVÁ PŘEDVAHA - Kompletní

Období: 1 - 1 Datum: 01.01.2020 - 30.09.2021

Účet	Účet-název	Poč.st.sled.o	Sled.obd MÁ D	Sled.obd. DAL	Celkem MÁ DÁT	Celkem DAL	Kon.stavy roz
6	VÝNOSY	0,00	0,00	802,78	0,00	802,78	- 802,78
64	JINÉ PROVOZNÍ VÝNOSY	0,00	0,00	769,82	0,00	769,82	- 769,82
648	Ostatní provozní výnosy	0,00	0,00	769,82	0,00	769,82	- 769,82
648000	Ostatní provozní výnosy	0,00	0,00	769,82	0,00	769,82	- 769,82
66	FINANČNÍ VÝNOSY	0,00	0,00	32,96	0,00	32,96	-32,96
662	Úroky	0,00	0,00	32,96	0,00	32,96	-32,96
7	ZÁVĚRKOVÉ A PODROZVAHOVÉ ÚČTY	196 154,25	0,00	0,00	0,00	0,00	196 154,25
70	ÚČTY ROZVAŽNÉ	196 154,25	0,00	0,00	0,00	0,00	196 154,25
701	Počáteční účet rozvažný	196 154,25	0,00	0,00	0,00	0,00	196 154,25
		0,00	1 543 268,88	1 543 268,88	1 543 268,88	1 543 268,88	0,00

Příloha č. 3

ke znaleckému posudku č. 1450/34/2021

Ocenění věcí nemovitých společnosti Farma Žabovřesky s.r.o.

včetně svých příloh

Obsah

1.	Rekapitulace - současný stav	4
2.	Účel ocenění	5
3.	Metody zjištění hodnoty	5
4.	Předmět ocenění	6
5.	Místopis	7
6.	Územní vymezení	7
7.	Územní plán	8
8.	Přístup k věcem nemovitým	9
8.1.	Katastrální mapy přístupů - KÚ Chlístov u Benešova (651273)	11
8.2.	Katastrální mapy přístupů - KÚ Václavice u Benešova (775959)	12
9.	Omezení vlastnictví	13
10.	Popis nemovitostí	14
10.1.	Budova Otevřený plechový sklad bez čp/če na pozemku st. 171/1	14
10.2.	Budova Skladovací objekt bez čp/če na pozemku st. 236	15
10.3.	Budova Neexistující objekt bez čp/če na pozemku st. 175/1, st. 175/2 (necenotvorná)	16
10.4.	Budova Silážní žlab bez čp/če na pozemku st. 242 (necenotvorná)	16
10.5.	Budova Skladový objekt bez čp/če součástí pozemku st. 168	17
10.6.	Budova Objekt bývalého kravína bez čp/če součástí pozemku st. 170	18
10.7.	Budova Skladový objekt bez čp/če součástí pozemku st. 174	20
10.8.	Budova Skladový objekt bez čp/če součástí pozemku st. 176	21
10.9.	Budova Skladový objekt bez čp/če součástí pozemku st. 195	22
10.10.	Budova Administrativní objekt č. p. 30 součástí pozemku st. 196	23
10.11.	Budova Skladový objekt bez čp/če součástí pozemku st. 223	25
10.12.	Parcela st. 168, součástí je stavba bez čp/če	26
10.13.	Parcela st. 170, součástí je stavba bez čp/če	26
10.14.	Parcela st. 171/1	27
10.15.	Parcela st. 174, součástí je stavba bez čp/če	27
10.16.	Parcela st. 175/1	28
10.17.	Parcela st. 176, součástí je stavba bez čp/če	29
10.18.	Parcela st. 195, součástí je stavba bez čp/če	29
10.19.	Parcela st. 196, součástí je stavba č. p. 30	30
10.20.	Parcela st. 223, součástí je stavba bez čp/če	30
10.21.	Parcela st. 236	31

10.22. Parcela st. 242	32
10.23. Parcela st. 332	32
10.24. Parcela 562/3.....	33
10.25. Parcela 562/5.....	33
10.26. Parcela 562/6.....	34
10.27. Parcela 562/7.....	35
10.28. Parcela 562/8.....	35
10.29. Parcela 562/9.....	36
10.30. Parcela 562/10.....	36
10.31. Parcela 562/11.....	37
10.32. Parcela 600/4.....	38
10.33. Parcela 600/6.....	38
10.34. Parcela 600/7	39
10.35. Parcela 600/8.....	39
10.36. Parcela 600/9.....	40
10.37. Parcela 600/10.....	40
10.38. Parcela 600/11.....	41
10.39. Parcela 600/12.....	42
10.40. Parcela 600/13.....	42
10.41. Parcela 600/14.....	43
10.42. Parcela 600/15.....	44
10.43. Parcela 628	44
10.44. Parcela 1138	45
10.45. Parcela st. 175/2 (není předmět ocenění).....	46
10.46. Parcela 380/15.....	46
10.47. Přehled výměr pozemků podle druhu	47
11. Rizika	48
12. Podmínky platnosti ceny.....	48
13. Porovnávací metoda	48
13.1. Analýza trhu.....	49
13.2. Vyhodnocení získaných informací	54
13.3. Výpočet porovnávací hodnoty.....	56
13.4. Rekapitulace porovnávací hodnoty	60

1. Rekapitulace - současný stav

Rekapitulace zjištění:

Vzhledem k účelu, pro který je toto ocenění zpracováno, má pro stanovení konečného výroku rozhodující vypovídací schopnost ocenění nemovitostí na základě porovnávací metody.

Na základě níže uvedených skutečností odhadujeme tržní hodnotu věcí nemovitých zapsaných na LV 423, k.ú. Chlístov u Benešova a LV 515. k.ú. Václavice u Benešova, ve vlastnictví Společnosti Farma Žabovřesky s.r.o., ve výši ke dni ocenění 30. 9. 2021 ve výši:

10 500 000 Kč