

Objednatel:

p. Pavel Dočekal
Tyršova 393
378 53 Strmilov

IČO: 44638377

DIČ: CZ6901171398

ODBORNÝ POSUDEK č. 708-14/26

týkající se stanovení návrhu tržní hodnoty živnosti pana Pavla Dočekala,
IČ: 46638377, DIČ: CZ 6901171398

Oceněno ke dni:

18.7.2025

Datum zpracování posudku:

03-05/2026

Zpracovatel – znalec:

Ing. Jiří TRÁVNÍČEK
Jílkova 199, 615 00 BRNO
soudní znalec, odhadce pro obory ekonomika, odhady
a ceny, strojírenství všeobecné, stroje, zařízení,
systémy, vozidla, podniky
tel.: 603 241 651

e-mail:

trav@trav.cz

Počet listů:

Počet předaných vyhotovení:

2

Objednatel posudku: p. Pavel Dočekal
Tyršova 393
378 53 Strmilov
IČO: 44638377 DIČ: CZ6901171398

Účel ocenění: stanovení návrhu tržní hodnoty živnosti pro
odprodej

Datum prohlídky: 21.10.2025, 24.3.2026 + další konzultace
s účetní firmou – pí Eliškou Markovou, a
prohlídky, vztažené k předchozímu odbornému
posudku

Prohlídce přítomen: p. Pavel Dočekal

Doba, ke které je nutno
hodnotu stanovit: k datu 18.7.2025 – datum vstupu do insolvence

Podklady, které byly použity při zpracování posudku

- Výpis z rejstříku www.penize.cz – RES (př. č. 1)
- Výpis z rejstříku Subjekty DPH – daňový portál (př. č. 2)
- Část žádosti SZIF o aktivitě zemědělce (př. č. 3)
- Podklad pro výkaz majetku a závazků za rok 2025 (př. č. 4)
- Sumarizace příjmů – peněžní deník, aktuální do 18.7.2025 (př. č. 5)
- Sumarizace výdajů – peněžní deník, aktuální do 18.7.2025 (př. č. 6)
- Část soupisu majetkové podstaty – zjednoušený přehled (př. č. 7)
- Čestné prohlášení majitele ze dne 27.4.2026 (př. č. 8)

ÚVOD

1. Zadání pro vypracování posudku

Znalci se ukládá vypracování odborného posudku na stanovení jmění podniku (živnosti) v souvislosti s odštěpením části podniku (závodu).

2. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro vypracování posudku

Znalecký posudek podávám v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Znalec vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti podkladů předložených insolvenčním správcem panem Mgr. Pavlem Vránou, dále účetní paní Eliškou Markovou z firmy Daně Máca, s.r.o., Jindřichův Hradec.
2. Neodpovídá tudíž zejména za:
 - a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla, nebo mohla mít vliv na provedené ocenění.
3. Znalec vycházel z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění byly věrohodné a správné, a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
4. Znalec vypracoval ocenění na základě znalosti situace na trhu v době jeho provádění a neodpovídá tudíž za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání tohoto znaleckého posudku.
5. Hodnota v tomto ocenění stanovená respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době zpracování.

3. Podklady, které byly použity při zpracování posudku

- Výpis z RES (př. č. 1)
- Údaje o žadateli dle SZIF DOČEKAL (př. č. 3)
- Údaje o subjektech DPH (př. č. 2)
- Podklad pro výkaz majetku a závazků za rok 2025 (platný i do data konkurzu – př. č. 4)
- Sumarizace příjmů – Peněžní deník (př. č. 5)
- Sumarizace výdajů – Peněžní deník (př. č. 6)
- Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích (k dispozici u insolvenčního správce)

Krajský soud v Českých Budějovicích usnesením

- ze dne 1. srpna 2024, č. j. č. j. KSCB 46 INS 12953/2024-A-5 rozhodl o úpadku dlužníka Pavla Dočekala, narozen dne 17.1.1969, IČO 46638377
- ze dne 7. května 2026, č.j. č.j. KSCB 46 INS 12953/2024-B-25, rozhodl o neschválení oddlužení dlužníka Pavla Dočekala, narozen dne 17.1.1969, IČO 46638377
- ze dne 12. března 2026, č.j. KSCB 46 INS 12953/2024-B-52, rozhodl o odvolání INSKOL v.o.s., IČO 06953859. Insolvenčním správcem dlužníka ustanovil Insolvía v.o.s., IČO 24478881, se sídlem alej Svobody 881/53, 323 00 Plzeň.
- Soupis majetkové podstaty dle Krajského soudu v Českých Budějovicích (Úvod př. č. 7)
- Čestné prohlášení dlužníka pana Pavla Dočekala (př. č. 8)

4. Spolupráce zadavatele při nálezu

Základní jednání a organizační zajištění při nálezu bylo vedené s insolvenčním správcem Mgr. Pavlem Vránou, dále s dlužníkem panem Pavlem Dočekalem, který ve věcech hospodaření odkazoval na účetní firmu Daně Máca, s.r.o., která vede jeho daňovou evidenci. Vlastní přehled o majetku neměl. V řadě kategorií majetku nebyl žádný majetek evidován, ač zřejmě musí existovat, aby byla zabezpečena běžná výrobní činnost živnosti. Na tyto kategorie majetku proto posudek nemůže brát ohled, protože zde není jasná hranice mezi osobním majetkem a majetkem hospodářského subjektu – živnosti.

Spolupráce se hodnotí jako složitá s mnoha nejasnostmi.

5. *Situace*

Tento odborný posudek hodnotí zemědělskou živnost dlužníka p. Pavla Dočekala ve stavu aktiv, jak byla zachycena v účetních výkazech, znaleckých a odborných posudcích, a dále v čestném prohlášení dlužníka pana Pavla Dočekala (př. č. 8).

Živnost je hodnocena dvěma základními metodami: metodou účetní a metodou substanční (přehodnocení aktiv), proto nejsou zjišťovány minulé ani současné hospodářské výsledky. Z dostupných prohlášení dlužníka je zřejmé, že roční tržby za mléko činily cca 10-12 mil. Kč. Ostatní příjmy ze živnosti nejsou známy ani uváděny. Tento údaj považuji pouze za dokreslující obraz živnosti a není využit v dalším oceňovacím postupu.

Živnost provozovaná v podstatě jako osobní majetek pana Dočekala již nevyvíjí přímo zemědělskou činnost, tj. rostlinnou a živočišnou výrobu, ale tyto činnosti deleguje prostřednictvím pachtovních smluv na jinou osobu. Lze ji tedy hodnotit pouze jako pasivního držitele majetku – aktiv, závazků a cizích zdrojů. Dle daňové evidence není živnost předlužená, má kladnou účetní hodnotu a evidovaný majetek po přecenění tuto hodnotu a evidované závazky převyšuje.

I. N á l e z

1) Základní údaje o společnosti

Obchodní jméno: Pavel Dočekal – fyzická osoba
Sídlo: Tyršova 393, 378 53 Strmilov
Právní forma: fyzická osoba
Založení firmy: jako plátce DPH registrován od 11.9.1996

IČO:

Základní jmění: neuvádí
Předmět podnikání: zemědělská činnost
Společnost má živnostenské listy v oborech činností: nejsou k dispozici
- Není uveden v živnostenském rejstříku

2) Historie a vývoj společnosti

Zemědělská farma zaměřená na pastevní chov hovězího dobytka a produkci mléka.
Hospodaření na vlastních i pronajatých pozemcích. Pro krmení využívá výpalky z lihovaru.

3) Předpoklad dalšího vývoje společnosti

Živnost je v konkurzu a připravuje se na prodej.

4) Vedení společnosti

Dle výpisu ze serveru www.penize.cz ze dne 16.4.2026 má fyzická osoba Pavel Dočekal IČO 46638377 od 26.11.1992.

Dále je k dispozici ÚDAJ O SUBJEKTU DPH DIČ: CZ6901171398 (př. č. 2).

V obchodním rejstříku není registrován.

5) Struktura vlastníků

Vlastníkem živnosti je k datu vyhlášení konkurzu 18.7.2025 p. Pavel Dočekal.

6) Postavení na trhu

Běžná farma zaměřená na živočišnou výrobu. Výkup mléka je zajištěn smluvně pro zahraniční mlékárnu. Výroba je ovšem propachtována.

a) Hlavní odběratelé

- Adam Dočekal – pachtý

b) Hlavní dodavatelé

- Drobní dodavatelé; činnost zajišťuje pro sebe pachtýř

c) Konkurence podle jednotlivých oblastí služeb

Obvyklý stav v oblasti zemědělské prvovýroby.

7) Podmínky pro podnikání

- Provozní prostory – upravené staré stáje a dojírna
- Technické prostředky – běžné vybavení mléčné farmy, kapacita mléčnice nadbytečná – nezprovozněná, strojový park ve značně zanedbaném stavu s minimální údržbou.
- Možnosti nakoupení služeb – nejsou hodnoceny ani uvažovány
- Zajištění distribuce – smlouva s mlékárnou
- Zajištění nájemních smluv na provozní prostory – celá výroba propachtovaná
- Způsob vedení daňové evidence – účetnictví vede firma Daně Máca, s.r.o., Sídliště u Nádraží 1140/II, Jindřichův Hradec.

8) Majetek a závazky společnosti

Jměním je dle § 495 Občanského zák., souhrn všeho, co osobě patří a tvoří její majetek. Jmění osoby tvoří souhrn jejího majetku a jejich dluhů.

Čistým obchodním jměním je obchodní majetek po odečtení závazků vzniklých podnikateli v souvislosti s podnikáním.

Obchodní závod, dle § 502 O.Z., je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle složí k provozování živnosti.

Předmětem ocenění v rámci závodu jsou hmotné složky podnikání (věci), osobní složky podnikání, nehmotné složky (pohledávky a další), ocenění zahrnuje i závazky a úvěry, související s podnikem.

Majetek (aktiva podniku) představovaný penězi nebo jinými hodnotami je členěn shodně s účetními výkazy společnosti. K uvedenému majetku závodu se váží závazky, jejichž hodnota je rovněž oceněná penězi.

Celý tento souhrn převoditelných hodnot podniku tvoří jmění osoby – společníka, který je představován čistým obchodním jměním (účetně vlastním kapitálem) podnikatele.

8.1 Pojištění majetku

- Povinné ručení vozidla a stroje
- Pojištění výroby – nebylo sjednáno
- Pojištění stáda – nebylo sjednáno

8.2 Restituční a jiné váznoucí nároky

Vlastník svým čestným prohlášením prohlašuje, že z oceňovaného majetku žádný majetek nepodléhá restituci a k datu ocenění také ke zcizení žádného majetku nedošlo.

(viz Čestné prohlášení, př. č. 8)

8.3 Úvěry, leasing

Společnost má v současné době uzavřeno 23 leasingových smluv, z toho 10 zaplacených. Leasingové smlouvy jsou evidovány u účetní firmy, výkon strojů je zajišťován pachtýřem a stroje jsou součástí propachtované činnosti – výkonu živnosti. Hodnota užitku z leasingových smluv není počítána a ani zahrnuta do hodnoty živnosti.

9) Popis oceňovaného majetku

9.1. Nehmotný majetek

9.1.1.1. Autorská práva zapsaná

Společnost neeviduje žádná zapsaná autorská práva.

9.1.2. Ochranné známky

Společnost nevlastní žádnou ochrannou známku.

9.1.3. Software vedený v účetnictví ve výši úplných vlastních nákladů

Společnost neeviduje žádný nakoupený software.

9.2. Hmotný investiční majetek

9.2.1. Nemovitý hmotný investiční majetek

Je hodnocen v příloženém znaleckém posudku znalecké kanceláře Nemovitost č. 081650/2025.

9.2.2. Stroje a strojní zařízení

Hodnoceny ve vlastních odborných posudcích č. 693-31/25 a dodatek č. 1 stejného OP.

9.2.3. Drobný hmotný majetek

Není veden, nebyla předložena ani jeho operativní evidence, v posudku proto není hodnocen.

9.3. Další hmotný majetek

Není uváděn.

9.4. Investiční aktivity

Nejsou evidovány ani reálně neexistují.

10) Vývoj bilančních stavů

Není hodnocen vzhledem ke stavu živnosti, kdy zemědělská výrobní činnost je propachtována a živnost není hodnocena výnosovou metodou.

11) Soupis pohledávek

Proveden ve výkazu majetku a závazků (př. č. 4).

12) Soupis závazků

Závazky evidovány v př. č. 4.

13) Inventura pokladny – stav k datu ocenění

Uvedena v soupisu majetku a závazků př. č. 4 (hodnota je záporná – došlo k přečerpání).

14) Inventura běžného účtu – stav k datu ocenění

Inventura účtu provedena v soupisu majetku a závazků (př. č. 4) (hodnota je záporná – došlo k přečerpání).

II. P O S U D E K

Použité metody ocenění

Pro orientaci je použita metoda účetní. Jako stěžejní je dále provedena metoda substanční, vycházející z reálné hodnoty majetku ke dni ocenění.

2.1 Hodnota účetní (BOOK VALUE) zaokrouhleně na celé Kč

MAJETEK	4 381 206
A. Pohledávky za upsané jmění	0
B. Stálá aktiva	7 246 410
B. I. Nehmotný investiční majetek	0
B. II. Hmotný investiční majetek	7 246 410
B. III. Finanční investice	0
C. Oběžná aktiva	-2 865 204
C. I. Zásoby	0
C. II. Dlouhodobé pohledávky	0
C. III. Krátkodobé pohledávky	63 292
C. IV. Finanční majetek	-2 934 496
D. Ostatní aktiva - přechodné účty	0
D. I. Časové rozlišení	0
D. II. Dohadné účty aktivní	0

ZÁVAZKY (v tis. Kč)	1 162 481
B. Cizí zdroje	1 162 481
B. I. Rezervy ostatní	0
B. II. Dlouhodobé závazky	0
B. III. Krátkodobé závazky	0
B. IV. Bankovní úvěry a výpomoci	1 162 481
C. Ostatní pasiva	0
C. I. Časové rozlišení	0
C. II. Dohadné účty pasivní	0

MAJETEK - ZÁVAZKY	3 218 725
--------------------------	------------------

Údaje převzaty z výkazu majetku a závazků k 31.12.2025 platné i k datu ocenění 18.7.2026 (viz př. č. 4).

HODNOTA ÚČETNÍ	3 218 725 Kč
-----------------------------	---------------------

Závěr k ocenění majetku a závazků společnosti substanční metodou

Byly oceněny všechny složky majetku dokladované jak fyzickou inventarizací, tak i inventarizací účtů. Nebyly zjištěny rozdíly mezi údaji v rozvaze a mezi údaji z inventarizace vyjma provedené korekce.

Veškerý majetek byl individuálně přeceněn na úroveň cen obvyklých k 18.7.2025. (Tyto ceny byly aktuální k datu skutečných prohlídek, provedených v odborném posudku 693-31/25, vč. Dodatku č. 1).

Cizí zdroje byly převzaty do tohoto ocenění v plné účetní hodnotě po zaokrouhlení na celé Kč.

		hodnota celkem Kč
A.	Pohledávky za upsané VJ	0
B.I.	Nehmotný majetek	0
B.II.	Hmotný investiční majetek	75 994 666
B.III.	Finanční investice	0
B.	Stálá aktiva	75 994 666
C.I.	Zásoby	0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky	69 292
C.IV.	Finanční majetek	-2 934 496
C.	Oběžná aktiva	-2 865 204
D.	Ostatní aktiva	0
	CELKEM MAJETEK	73 129 462
B.I.	Rezervy	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	1 162 481
B.III.	Krátkodobé závazky	0
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	0
B.	Cizí zdroje	0
C.	Ostatní pasiva	0
	CELKEM ZÁVAZKY	1 162 481
	MAJETEK - ZÁVAZKY	71 966 981

Aktiva byla přeceněna těmito posudky:

Přecenění stáda:

ZP 64/20266 956 000,-
znalce Ing. V. Valenty

Přecenění movitého majetku:

OP 693-31/25425 300,-
OP 693-31/25 Dodatek č. 1817 100,-
vlastní posudky

Přecenění nemovitého majetku:

ZP Nemovitost – znalecká kancelář
č. 081650/2025
(upraveno IS).....stavby.....13 346 115,-
.....pozemky.....54 450 151,-

Celková hodnota hmotných aktiv.....**75 994 666,-**

ZÁVĚR

*Předpokládaná tržní hodnota zemědělské živnosti – závodu pana Pavla
Dočkala činila při zahrnutí všech předvedených aktiv k datu 18.7.2026:*

71 967 000,- Kč

slovy: Sedmdesátjednamilionůdevětsetšedesátsedmtisíc korun českých

Pozn.: Tato hodnota je vhodná jako návrh prodejní ceny pro obchodní jednání

V Brně dne 6.5.2026

Ing. Jiří Trávníček

FOTODOKUMENTACE



Provozní prostory zemědělské živnosti pana Pavla Dočekala – dvůr



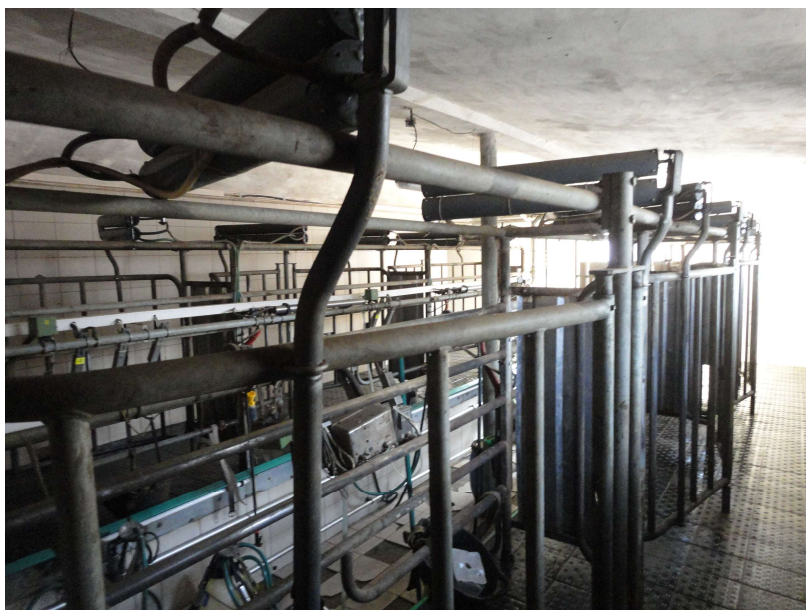
Provozní prostory zemědělské živnosti pana Pavla Dočekala
– kolna a administrativní budova



Provozní prostory zemědělské živnosti pana Pavla Dočekala
– vjezd do dvora



Provozní prostory zemědělské živnosti pana Pavla Dočekala
– hala pro uskladnění techniky



Provozní prostory zemědělské živnosti – užívaná dojírna



Provozní prostory zemědělské živnosti pana Pavla Dočekala
– stádo na pastvině

Krajský soud v Českých Budějovicích

Sp. zn.: KSCB 46 INS 12953/2024

Dlužník: Pavel Dočekal, nar. 17. 1. 1969, IČO 46638377,
Tyršova 393, 378 53 Strmilov

Insolvenční správce: Insolvia v.o.s., IČO 24478881,
alej Svobody 881/53, 323 00 Plzeň

V Plzni dne 30. 7. 2026

Sdělení insolvenčního správce k zamýšlenému zpeněžení závodu a jeho odhadní hodnotě

1. Insolvenční správce předkládá soudu informaci o připravovaném zpeněžení majetku dlužníka formou prodeje závodu, o rozsahu majetku, který má tvořit předmět tohoto zpeněžení, a o způsobu určení jeho odhadní hodnoty.

1. Důvod zpeněžení formou prodeje závodu

2. Dlužník provozoval zemědělskou činnost. Majetek určený ke zpeněžení tvoří funkčně provázaný soubor zemědělských pozemků, provozních staveb a zemědělské techniky. Tento soubor je způsobilý sloužit k zemědělskému využití a představuje podstatnou část organizovaného souboru jmění sloužícího provozu činnosti dlužníka.
3. Zpeněžení formou prodeje závodu je zamýšleno zejména s ohledem na pachtovní a nájemní smlouvy k dalším pozemkům, které dlužník užívá pro zemědělskou činnost. Tyto pozemky mají výměru přibližně 40 ha. Zachování smluvního zajištění užívání dalších zemědělských pozemků spolu s převáděnými vlastními pozemky, stavbami a technikou může pro potenciální zájemce představovat významnou hospodářskou hodnotu. Prodej funkčního celku proto může rozšířit okruh zájemců a příznivě se projevit ve výši dosažené kupní ceny oproti samostatnému prodeji jednotlivých položek majetku. Současně je tento postup hospodárnější a časově efektivnější: omezuje potřebu organizovat více samostatných prodejních procesů, opakovaně zajišťovat prohlídky, dokumentaci, smluvní agendu a související správu jednotlivých položek. Lze proto očekávat nižší náklady zpeněžení a rychlejší průběh prodeje než při rozprodeji majetku po částech.

2. Majetek určený k prodeji závodu

4. Předmětem zamýšleného prodeje bude soubor majetku dlužníka sestávající z:
 - zemědělských a dalších pozemků v ocenění **45 945 127,25 Kč**,
 - staveb v ocenění **13 346 115 Kč**,
 - movitého majetku, zejména zemědělských strojů a zařízení, v ocenění **902 000 Kč**.
5. Odhadní hodnota majetku zahrnutého do prodeje závodu činí celkem **60 193 242,25 Kč**.

3. Majetek nezahrnutý do prodeje závodu

6. Do předmětu prodeje závodu nebude zahrnut majetek, u něhož z právních či praktických důvodů nelze v současné fázi řízení zajistit jeho převod v rámci tohoto zpeněžení.

3.1 Nemovitosti určené k samostatnému zpeněžení

7. Rodinné domy nebyly součástí ocenění závodu ani nejsou zahrnuty do odhadní hodnoty majetku určeného k prodeji závodu uvedené výše. Jedná se o dva rodinné domy v obci a katastrálním území Strmilov, které nesouvisejí s podnikatelskou činností dlužníka ani netvoří funkční součást zemědělského závodu: rodinný dům č. p. 384 se souvisejícími pozemky a vedlejšími stavbami a rodinný dům č. p. 393 se souvisejícím pozemkem. Z tohoto důvodu budou zpeněženy samostatně.
8. Za účelem jejich samostatného zpeněžení uzavřel insolvenční správce se společností IS Centrum II. s.r.o. smlouvu o zprostředkování, která je připojena jako příloha tohoto podání. Nemovitosti budou podle této smlouvy nabízeny jako dva samostatné funkční celky; konečná kupní cena podléhá souhlasu zajištěného věřitele Český energetický holding a.s.

3.2 Movité věci tvořící předmět zajištění

9. Zajištěný věřitel B2B fingroup s.r.o., v jehož prospěch je zajištěna část movitých věcí dlužníka včetně stáda skotu, vyjádřil nesouhlas se zahrnutím předmětu zajištění do prodeje závodu a požaduje jeho samostatné zpeněžení. Jde zejména o vozidla, traktory, přívěsy, manipulační techniku a další stroje v celkovém ocenění **682 300 Kč**, jakož i o stádo skotu oceněné částkou **6 956 000 Kč**. Tento majetek proto nebude zahrnut do prodeje závodu a bude zpeněžován samostatně v souladu s pokyny zajištěného věřitele.

3.3 Pozemky dotčené dohodou a navazujícím incidenčním sporem

10. Do prodeje závodu dosud nelze zahrnout pozemky v ocenění **2 037 184 Kč**, které byly v minulosti předmětem kupních smluv uzavřených dne 18. 12. 2023. Jedná se o

pozemky p. č. 507, p. č. 609 a p. č. 610 v katastrálním území Olšany u Dačic a pozemek p. č. 250/38 v katastrálním území Horní Meziříčko.

11. Podle předložené dohody mají být uvedené kupní smlouvy zrušeny a insolvenční správce spolu s věřitelem THM Capital s.r.o. mají v incidenčním řízení vedeném pod sp. zn. 31 ICm 1853/2025 navrhnout schválení soudního smíru týkajícího se pohledávky tohoto věřitele. Dokud nebude související soudní smír schválen a právní poměry těchto pozemků odpovídajícím způsobem vypořádány, nelze tyto pozemky bezpečně zahrnout do předmětu zamýšleného prodeje závodu.

3.4 Pozemky dotčené komplexními pozemkovými úpravami

12. Do prodeje závodu dále nelze v současné době zahrnout pozemky v ocenění **6 467 840 Kč**, které jsou dotčeny komplexními pozemkovými úpravami v katastrálním území Horní Meziříčko. Státní pozemkový úřad rozhodnutím ze dne 28. 1. 2026, č. j. SPU 520354/2025/2017/DOL, schválil návrh komplexních pozemkových úprav; rozhodnutí nabylo právní moci dne 27. 2. 2026. S ohledem na navazující promítnutí změn do katastru nemovitostí a potřebu jednoznačného vymezení převáděných pozemků je jejich zpeněžení zatím odloženo.

4. Způsob určení odhadní hodnoty

13. Odhadní hodnota majetku určeného k prodeji závodu byla stanovena na podkladě již provedených individuálních ocenění jednotlivých majetkových složek. Odborný posudek č. 708-14/26 vychází ze substanční metody a z ocenění nemovitostí, staveb, strojů a strojního zařízení a stáda skotu provedených ve znaleckých a odborných posudcích.
14. Celková hodnota individuálně oceněných hmotných aktiv činí **87 825 956,25 Kč**. Od této částky byly odečteny hodnoty majetku, který není zahrnut do prodeje závodu, a to:
- nemovitosti určené k samostatnému zpeněžení: **11 489 390 Kč**,
 - movité věci tvořící předmět zajištění společnosti B2B fingroup s.r.o.: **682 300 Kč**,
 - stádo skotu určené k samostatnému zpeněžení: **6 956 000 Kč**,
 - pozemky dotčené dosud nevypořádanou dohodou a souvisejícím incidenčním sporem: **2 037 184 Kč**,
 - pozemky dotčené komplexními pozemkovými úpravami: **6 467 840 Kč**.
15. Po odečtení uvedených položek činí odhadní hodnota majetkové části závodu určené ke zpeněžení **60 193 242,25 Kč**.

16. Takto stanovená hodnota vyjadřuje součet individuálně zjištěných hodnot aktiv zahrnutých do zamýšleného prodeje. Nezohledňuje samostatně hodnotu plynoucí ze zachování funkčního celku a z možnosti pokračovat v užívání dalších přibližně 40 ha zemědělských pozemků na základě pachtovních a nájemních smluv. Tyto okolnosti mohou při prodeji závodu přispět k dosažení vyšší kupní ceny.

5. Závěr

17. Insolvenční správce má za to, že zadání dalšího znaleckého posudku k ocenění závodu by nebylo účelné. Jednotlivé složky majetku byly již individuálně oceněny a jejich hodnoty jsou doloženy dosud provedenými znaleckými a odbornými posudky. Odhadní hodnotu aktuálně zpeněžovaného souboru majetku lze transparentně určit jejich součtem po vyloučení majetku určeného k samostatnému zpeněžení a majetku, jehož převod v současné době brání dosud nevypořádané právní či evidenční okolnosti.
18. Pořízení dalšího posudku by vedlo k dalším nákladům a časové prodlevě, aniž by vzhledem k existenci dílčích ocenění přineslo odpovídající přínos. Insolvenční správce proto při přípravě zpeněžení postupuje se zřetelem k co nejvyššímu uspokojení věřitelů, jakož i k rychlosti a hospodárnosti insolvenčního řízení.