



MHMPXPEU65QR

Stejnopis č. 9

**KUPNÍ SMLOUVA**  
**o převodu vlastnictví k nemovitým věcem**  
**č. KUP/21/05/006916/2020**  
stavba č. 9657 Radlická radiála JZM - Smíchov

Niže psaného dne, měsíce a roku uzavírají podle §§ 2128 – 2131, zákona č. 89/2012 Sb. - občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), následující smluvní strany:

**Manželé,**

**Petr Harvánek** nar. [redacted], r.č. 49 [redacted]

**Marie Harvánková,** nar. [redacted], r.č. 53 [redacted]

trvale bytem [redacted] Praha 5 – Velká Chuchle,

bankovní spojení: [redacted]

č.ú.: [redacted]

prodávající není plátcem DPH

(dále jen „**prodávající**“)

na straně jedné

a

**Hlavní město Praha,**

sídlem: 110 01 Praha 1, Mariánské náměstí č. 2

zastoupené: Ing. Ivem Freimannem, pověřeným řízením odboru investičního Magistrátu

hlavního města Prahy,

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581, reg. dle § 94 zák. č. 235/2004 Sb. o DPH v platném znění

bankovní spojení: PPF banka a.s., Praha

č.ú.: 20028-5157998/6000

(dále jen „**kupující**“)

na straně druhé

tuto

kupní smlouvu o převodu vlastnictví k nemovité věci (dále jen „**kupní smlouva**“):

**I.**

**Předmět koupě a prodeje**

1. Prodávající prohlašují, že mají ve společném jmění manželů následující nemovité věci:
  - pozemek parc. č. 229/1 o výměře 497 m<sup>2</sup>, zahrada,
  - pozemek parc. č. 229/2 o výměře 2067 m<sup>2</sup>, zahrada,
  - pozemek parc. č. 229/3 o výměře 141 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. ev. 51, jiná stavba,
  - pozemek parc. č. 229/4 o výměře 96 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č. ev, jiná stavba,

- pozemek parc. č. 1424/4 o výměře 226 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, to vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha na LV č. 275 pro k.ú. Jinonice.

Součástí pozemků je dále:

- kanceláře a šatny na parc. č. 229/3 k.ú. Jinonice,
- hangár s dílnou vedle kanceláře na parc.č. 229/4 k.ú. Jinonice,
- garáž na parc. č. 229/2 k.ú. Jinonice,
- přístřešek na parc. č. 229/2 k.ú. Jinonice,
- buňka obytná na parc. č. 229/2 k.ú. Jinonice,
- buňka skladová na parc. č. 229/1 k.ú. Jinonice,
- komunikace na parc. č. 1424/4 k.ú. Jinonice,
- přípojka vody DN 50 mm,
- přípojka kanalizace DN 250 mm,
- přípojka elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel,
- plot ze ztraceného pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr,
- vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků,
- vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků,
- brána s elektrickým pohonem,
- plochy ze zatravnovacích tvárnic – polovegetační

(dále jen „**nemovité věci**“ nebo „**Předmět převodu**“), které jsou také předmětem převodu na HMP.

2. Prodávající prohlašují, že nemovité věci nabyli na základě kupní smlouvy V11 10796/1995.
3. Kopie výpisu z katastru nemovitostí prokazující vlastnické právo prodávajících k nemovitým věcem tvoří Přílohu č. 1 této kupní smlouvy.
4. Znalecký posudek za účelem stanovení výše dále sjednané kupní ceny za nabytí vlastnického práva k Předmětu převodu, jeho součástí a příslušenství a za újmu způsobenou realizací stavby (viz bod. 16 Znaleckého posudku) vyhotovil soudní znalec Ing. Jindřich Pavlíček, Olešná 49, 592 31 Nové Město na Moravě dne 28. 9. 2018 pod číslem znaleckého deníku č.j. 4061-042/2018 (dále jen „**znalecký posudek**“), který tvoří **Přílohu č. 2** této kupní smlouvy. Přílohou znaleckého posudku je dále Analýza znaleckého posudku, rozvrh kupních cen a doporučení postupu od realitní kanceláře Horizont Real Estate Group, s.r.o., která v rámci daného výkupu vykonávala realitní poradenství.
5. Nemovité věci uvedené v odstavci 1 tohoto článku jsou blíže specifikovány ve znaleckém posudku.
6. Kupující v souvislosti s prodejem Předmětu převodu, jeho příslušenství a součástí pro účely stavby č. 9567 Radlická radiála JZM-Smíchov, poskytuje prodávajícím náhradu za újmu způsobenou realizací stavby ve výši vyčíslené znaleckým posudkem. Přičemž újma je spojená se ztrátou z výnosů z pronajímaných prostor.
7. Kupující má v úmyslu od strany prodávající odkoupit Předmět převodu a nabýt jej do svého výlučného vlastnictví, čímž bude zároveň ukončena dlouhodobá nájemní smlouva na daných pozemcích mezi prodávajícím a společností SADOVNICTVÍ HARVÁNEK A SPOL, a.s. (dále jen „nájemní smlouva“). Prodávající se tímto

zavazuje, že ke dni podpisu smlouvy bude nájemní smlouva ukončena, což doloží prodávající kupujícímu písemným potvrzením o ukončení nájemní smlouvy. V případě nesplnění povinnosti ukončení nájemní smlouvy či předložení písemného potvrzení o ukončení nájemní smlouvy je kupující oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit.

8. Předmět převodu je kupujícím od strany prodávající vykupován z důvodu stavby č. 9567 Radlická radiála JZM-Smíchov.

## II.

### Projev vůle a kupní cena

1. Na základě této kupní smlouvy a za podmínek v této kupní smlouvě uvedených, prodávají prodávající kupujícímu Předmět převodu uvedený v čl. I této kupní smlouvy, a to se vším právním i faktickým příslušenstvím a součástmi Předmětu převodu.
2. Prodávající Předmět převodu spolu se všemi součástmi a příslušenstvím prodávají kupujícímu za smluvně dohodnutou kupní cenu stanovenou smluvními stranami na základě znaleckého posudku a jeho analýzy, která včetně náhrady za újmu způsobenou realizací stavby vyčíslenou znaleckým posudkem činí **30 378 281,20 Kč** (slovy: třicet milionů tři sta sedmdesát osm tisíc dvě stě osmdesát jedna korun českých dvacet haléřů).
3. Ocenění jednotlivých nemovitých věcí, součástí a příslušenství je uvedeno ve znaleckém posudku.
4. Kupující Předmět převodu, s jeho součástmi a příslušenstvím, který je specifikován v čl. I této kupní smlouvy za dohodnutou kupní cenu od prodávajících kupuje a do vlastnictví přijímá.
5. Kupní cena bude uhrazena kupujícím straně prodávající takto:

Kupní cenu se kupující zavazuje uhradit na účet prodávajících č. [REDAKCE] vedený [REDAKCE], a to ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bude kupujícímu doručeno vyrozumění od katastrálního úřadu o provedeném vkladu vlastnického práva k nemovitým věcem do katastru nemovitostí.

6. Závazek kupujícího zaplatit za Předmět převodu dle této kupní smlouvy je splněn ve chvíli, kdy celá dohodnutá kupní cena bude připsána na účet strany prodávající.
7. Úhradou výše uvedené částky jsou veškeré nároky mezi prodávajícími a kupujícím z titulu náhrady škody a ušlého zisku v souvislosti se stavbou č. 9567 Radlická radiála JZM – Smíchov vyrovnávány a nemají vůči sobě dalších nároků, což stvrzují svým podpisem této smlouvy.

### **III. Prohlášení účastníků**

1. Prodávající prohlašují, že neexistují žádná práva a žádné závazky, které se týkají Předmětu převodu, a které by přecházely na nového vlastníka.
2. Prodávající prohlašují, že na Předmětu převodu, součástech a příslušenství nevážnou žádné dluhy, věcná práva ani jiné právní vady a jako vlastníci jsou tedy oprávněni Předmět převodu, jeho součásti a příslušenství bez omezení zcizovat nebo jinak s ním nakládat. Prodávající současně prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost, jež by mohla vést ke vzniku zástavního práva k Předmětu převodu ze zákona.
3. Prodávající seznámili kupujícího se stavem Předmětu převodu včetně jeho příslušenství a prohlašují, že na Předmětu převodu nevážnou žádné vady, na které by měli povinnost kupujícího upozornit.
4. Kupující prohlašuje, že si Předmět převodu řádně prohlédl, že jeho stav je mu znám, a že kupuje a nabývá Předmět převodu do vlastnictví, a to včetně jeho součástí a příslušenství ve stavu, jak je výše popsán, pro účely výstavby stavby č. 9567 Radlické radiály JZM – Smíchov.

### **IV. Platnost a účinnost kupní smlouvy**

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami. Od okamžiku podpisu kupní smlouvy jsou účastníci svými projevy vázáni a nemohou od kupní smlouvy odstoupit. Účinnosti nabývá tato kupní smlouva dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
2. Kupující nabude vlastnické právo k předmětným nemovitým věcem vkladem vlastnického práva k nemovitým věcem do katastru nemovitostí s účinností ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že kupující má právo vstupu a bezplatného užívání Předmětu převodu v celém jeho rozsahu, včetně práva brát z Předmětu převodu užitky, a to bez jakéhokoli omezení od okamžiku uzavření této kupní smlouvy.

### **V. Náklady spojené s předmětem kupní smlouvy a způsob úhrady daně z nabytí nemovité věci**

1. Správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitým věcem do katastru nemovitostí a náklady spojené s vyhotovením této kupní smlouvy hradí kupující.
2. Daň z nabytí nemovitých věcí se v tomto případě neplatí, neboť kupující jako poplatník daně z nabytí nemovité věci, je dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, od této daně osvobozen.



## VI.

### Zápis do listu vlastnictví v katastru nemovitostí

1. Smluvní strany souhlasí výslovně s tím, aby na základě této kupní smlouvy byl podán návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitým věcem ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha se sídlem v Praze, a to nejpozději do 2 měsíců ode dne uzavření této kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly na tom, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá kupující. Návrh na vklad vlastnického práva podepsaly smluvní strany současně s podpisem této kupní smlouvy.
2. Kupující po podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí předá do 30 dnů ode dne podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí prodávajícím kopii návrhu na vklad s vyznačeným podacím razítkem.
3. Pokud příslušný katastrální úřad zastaví řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitým věcem do katastru nemovitostí nebo vyzve k odstranění nedostatků, poskytnou si smluvní strany vzájemně nezbytnou součinnost za účelem co možná nejrychlejšího odstranění všech překážek či odstranění všech nesrovnalostí v této kupní smlouvě a/nebo návrhu na vklad vlastnického práva v co nejkratší době, aby mohl Katastrální úřad povolit vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v co nejkratší době.
4. Bude-li návrh na vklad zamítnut na základě pravomocného rozhodnutí, z důvodu právních nedostatků této kupní smlouvy zjištěných v průběhu kontrolních činností v rámci schvalovacího procesu v souvislosti s vkladem vlastnického práva podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, zavazují se smluvní strany uzavřít novou kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem kupujícímu, za níže uvedených podmínek (dále jen „**Nová smlouva**“). Znění Nové smlouvy bude plně v souladu se zněním této kupní smlouvy, s výjimkou ustanovení, v nichž byly zjištěny právní nedostatky. Ustanovení obsahující právní nedostatky musejí být nahrazena novými ustanoveními v dobré víře tak, aby došlo k odstranění daných právních nedostatků, přičemž obsah a význam těchto ustanovení musí zůstat beze změn. Každá smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření Nové smlouvy předložením upraveného návrhu Nové smlouvy do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne, kdy rozhodnutí Katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu vlastnického práva nabude právní moci. Vyzvaná smluvní strana musí uzavřít Novou smlouvu v co nejkratším možném termínu, s přihlédnutím k nutnosti schválení uzavření Nové smlouvy ze strany orgánů kupujícího dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

## VII.

### Předání Předmětu převodu

1. Smluvní strany se dohodly, že výzva k protokolárnímu a fyzickému předání Předmětu převodu s uvedením termínu předání Předmětu převodu bude ze strany kupujícího odeslána prodávajícím na emailovou adresu prodávajících [harvpetr@gmail.com](mailto:harvpetr@gmail.com) nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení Vyrozumění Katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva k nemovitým věcem podle této kupní smlouvy

ve prospěch strany kupující. V rámci předávání a přejímání Předmětu převodu sepíší smluvní strany protokol, v němž popíší stav Předmětu převodu.

2. Prodávající předají Předmět převodu kupujícímu vyklizený od svých osobních věcí a ve stavu, jak jej doposud užívali, s nímž je kupující seznámen.
3. Pokud by k předání Předmětu převodu nedošlo ve lhůtě dle odst. 1. tohoto článku z důvodu na straně prodávající (zejména proto, že Předmět převodu do dohodnutého data nevyklidí nebo neuvolní), zavazuje se strana prodávající uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý den prodlení se splněním tohoto závazku.
4. Pokud by k předání Předmětu převodu nedošlo ve lhůtě dle odst. 1. tohoto článku z důvodu na straně kupující (zejména proto, že Předmět převodu bez závažného důvodu odmítne převzít anebo se k předem dohodnutému převzetí nedostaví), zavazuje se strana kupující uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý den prodlení s převzetím Předmětu převodu.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Prodávající a kupující prohlašují, že jsou oprávněni uzavřít a plnit tuto kupní smlouvu, jež je pro ně zcela a bezpodmínečně závazná, a uzavření ani plnění této kupní smlouvy nepředstavuje porušení jakýchkoli smluvních či jiných závazků či omezení závazných pro prodávající a kupujícího.
2. Kupující podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že se seznámil s faktickým stavem Předmětu převodu a právním stavem Předmětu převodu, jak je popsán v této kupní smlouvě. Kupující prohlašuje, že je mu znám stav Předmětu převodu jakož i přístup k němu a že ho v tomto stavu také bez výhrad přejímá.
3. Prodávající se zavazují hradit veškeré platby spojené s vlastnictvím Předmětu převodu až do jejich faktického předání kupujícímu.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato kupní smlouva byla vedena v evidenci CES, tj. v centrální evidenci smluv, vedené kupující, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této kupní smlouvy, datum jejího podpisu a text této kupní smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této kupní smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato kupní smlouva obsahuje jejich osobní údaje, a ujednávají si, že s jejich uvedením souhlasí. Smluvní strany berou taktéž na vědomí, že ochranu osobních údajů upravuje Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení

o ochraně osobních údajů), ve znění pozdějších předpisů. Ochrana osobních údajů v této kupní smlouvě obsažených se řídí tímto nařízením.

6. Prodávající berou na vědomí, že kupující je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, aby informace obsažené v této kupní smlouvě v souladu a v rozsahu stanoveném tímto zákonem byly poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.
7. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této kupní smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí kupující.
8. Veškeré změny nebo doplňky této kupní smlouvy je možno činit pouze písemně formou očíslovaných dodatků, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran. Smluvní strana může namítnout neplatnost této kupní smlouvy a/nebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
9. Tato kupní smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky, konkrétně občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.
10. Smluvní strany se tímto zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé smluvní strany a účelem této kupní smlouvy a učinit veškeré právní úkony nezbytné pro plnění závazků vyplývajících z této kupní smlouvy.
11. Tato kupní smlouva je sepsána v desíti identických stejnopisech, přičemž kupující obdrží sedm stejnopisů, prodávající každý po jednom stejnopisu a jeden stejnopis kupní smlouvy je určen pro katastrální úřad pro potřeby řízení o návrhu na povolení zápisu vkladu změny vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž toto vyhotovení kupní smlouvy je opatřeno úředně ověřenými podpisy smluvních stran.
12. V souladu s ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto kupující potvrzuje, že uzavření této kupní smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 20/30 ze dne 15.10.2020.

13. Smluvní strany prohlašují, že si tuto kupní smlouvu přečetly, že rozumí jejímu obsahu a smyslu a že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy či podpisy svých oprávněných zástupců.

Příloha č. 1 - Kopie výpisu z katastru nemovitosti

Příloha č. 2 – Kopie znaleckého posudku č.j. 4061-042/2018 včetně kopie analýzy znaleckého posudku ze dne 27. 8. 2019

V Praze dne  
prodávající

21. 10. 2020

[Redacted signature]

Petr Harvanek

[Redacted signature]

Marie Harváňková

V Praze dne  
kupující

21. 10. 2020

[Redacted signature]

Ing. Vyb Freima  
pověřený řízením odboru  
Magistrátu hlavního m

[Redacted signature]

Ověřovací doložka pro legalizaci Ref. č.: 12004-0310-0197  
Podle ověřovací knihy pošt: Praha 24  
Vlastnoručně podepsal: MARIE HARVÁŇKOVÁ

Datum a místo narození: [Redacted]

Adresa pobytu: [Redacted]

Druh a č. předložené dokl. totožnosti; Občanský průkaz

Praha 24, dne 21. 10. 2020

Podpis, úřední

Ověřovací doložka pro legalizaci Ref. č.: 12004-0310-0202  
Podle ověřovací knihy pošt: Praha 24  
Vlastnoručně podepsal: PETR HARVANEK

Datum a místo narození: [Redacted]

Adresa pobytu: [Redacted]

Druh a č. předložené dokl. totožnosti; Občanský průkaz

Praha 24, dne 21. 10. 2020

Podpis, úřední



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2020 13:15:02

vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1/15/10/20 pro Hlavní město Praha  
Magistrát hl. m. Prahy  
odbor technické vybavenosti

Adresa: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Parcelní číslo: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 275

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo M Harvánek Petr a Harváňková Marie, [redacted]	[redacted]	[redacted]
M = společně jmění manželů		

## Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
229/1	497	zahrada		zemědělský půdní fond
229/2	2067	zahrada		zemědělský půdní fond
229/3	141	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jinonice, č.e. 51, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 229/3				
229/4	96	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 229/4				
1424/4	226	ostatní plocha	jiná plocha	

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

- Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: 1424/4, Parcela: 229/1, Parcela: 229/2

Dotazy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listiny

- Kupní smlouva V11 10796/1995 - kup.sml. včetně dílu v ppč. 1424/4.

POLVZ:9/1996

Z-13500009/1996-101

Pro: Harvánek Petr a Harváňková Marie, [redacted]

RČ/IČO: [redacted]

- Jiná listina číslo 383/1997 - díl c ( 227 m2 ) z ppč. 229/1 je částí ppč.1424/4, dle geom. pl. 359-151/92 - uživ.: IROP P1 V Jámě 12.  
číslo listiny = číslo pol. VZ.

POLVZ:383/1997

Z-13500383/1997-101

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2020 15:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 275

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Listina

Harvánek Petr a Harváňková Marie, [redacted]

o Kolaudační rozhodnutí 5962/1997 -potvrzení OV č.j. 229/1,2-6305/98.

POLVZ:247/1999 Z-13500247/1999-101

Pro: Harvánek Petr a Harváňková Marie, [redacted]

o Kolaudační rozhodnutí 5962/1997 -určení ev.č. 51 č.j. OVS 595/19998  
-potvrzení OV č.j. 229/1,2-6305/98.

POLVZ:247/1999 Z-13500247/1999-101

Pro: Harvánek Petr a Harváňková Marie, [redacted]

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
229/1	20100	497
229/2	20100	2067

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:  
český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.10.2020 15:20:36

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4061-042/2018

## NEMOVITÁ VĚC: Sadovnictví Harvánek

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Jinonice  
Adresa nemovité věci: Řeporyjská 51, 15000 Praha 5 - Jinonice  
Vlastník stavby: Sadovnictví Harvánek, spol. a.s., Řeporyjská 51, 15000 Praha 5, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: Sadovnictví Harvánek, spol. a.s., Řeporyjská 51, 15000 Praha 5, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL:** Hlavní Město Praha, Magistrát HMP, Odbor Strategických investic, Oddělení pozemních staveb a Městského okruhu, RČ/IČO: 00064581

Adresa objednavatele: Mariánské nám. 2, 110 00 Praha

## ZHOTOVITEL : Ing. Jindřich Pavlíček

Adresa zhotovitele: Olešná 49, 592 31 Nové Město na Moravě  
IČ: 18532225 telefon: [REDAKCE]

e-mail: [REDAKCE]

## ÚČEL OCENĚNÍ: (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**72 000 000 Kč**

Stav ke dni : 17.8.2018

Datum místního šetření: 17.8.2018

Za přítomnosti: pana Petra Harváňka

Počet stran: 55 stran

Počet příloh: 22

Počet vyhotovení: 2

V Novém Městě na Moravě, dne 28.9.2018

Ing. Jindřich Pavlíček





## NÁLEZ

### Znalecký úkol

1. Číslo a název stavby : Stavba č.9567 Radlická radiála JZM - Smíchov

Zpracování znaleckého posudku

2. Specifikace a rozsah předmětu plnění

Zajištění znaleckého ocenění na zjištění ceny obvyklé (+ vyčíslení újmy způsobené realizací stavby, stanovení náhrady ze ztráty z podnikání) - Provozní areál f. Sadovnictví Harvánek a spol.a.s., na adrese Řeporyjská 51, Praha 5 - stavba č.e.51 vše.příslušenství na pozemcích p.č.229/3, 229/4, 229/1 229/2 a 1424/4, vše v k.ú. Jinonice, vlastnické právo SJM Petr a Marie Havránkovi a pozemek p.č.226/3, k.ú. Jinonice, vlastnické právo : Pavel Harvánek, vše dotčené trvalým zábořem stavby č.9567 Radlická radiála JZM - Smíchov

Znalecké posudek bude odevzdán 2 x tištěné paré a 1 x CD

### Základní pojmy a metody ocenění

zák.č.151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů viz strana č.1  
pásmo 30 m

### Přehled podkladů

Znalcem zajištěné výpisy z katastru nemovitostí zpracované Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou dne 7.9.2018 včetně Kopie Katastrální mapy, dále firmou Harvánek poskytnuté účetní doklady

### Místopis

Firma Sadovnictví Harvánek spol. a.s. je situovaná na ulici Řeporyjské e.č.51, Praha 5. Koplex se nachází na okraji Jinonic a Butovic přístupná z veřejné asfaltové komunikace. Areál je oplocený drátěným plotem vedle plnicí stanice plynu.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí : <input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
vef. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	vef. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

1424/4

SJM Harvánek Petr a Harvánková Marie

### Celkový popis

Stavby se nachází na pozemcích o výměře 4673 m<sup>2</sup> přístupné po vlastní asfaltové komunikaci, která prochází šikmo areálem kolem jednotlivých objektů. Hlavní stavba je Kancelář a šatny, budova obdélníkového tvaru, krytá sedlovou střechou. Za hlavní budovou, vedle plotu je postavený Hangár - dílna, budova obdélníkového tvaru, OK s mírně sedlovou střechou. Dále je postavený Hangár - garáž, budova obdélníkového tvaru, OK s mírně sedlovou střechou. Na straně od plnicí stanice je postavený přístřešek,

OK s mírně sedlovou střechou, stěna do areálu otevřená. Za garážemi jsou dva skleníky, betonové podezdívky, ocelové konstrukce a sklo. Vlevo u přední stěny je buňka jako vrátnice. Mezi administrativní budovou a dílnou je druhá buňka jako sklad.

Dále je areál napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a veřejný rozvod elektrické energie.



Administrativní budovou je plocha ze zatravnovacích tvárnic pro parkování. Areál je oplocený  
plotem s bránou na elektrický pohon a brankou pro vstup a branou pro vjezd.

#### Silné stránky

oplocený areál firma je v provozu

#### Slabé stránky

nejsou využity všechny strojní zařízení

### RIZIKA

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
  - NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
  - NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
  - NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- Komentář: kolaudovaná stavba v právním stavu

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- Komentář: areál na nezatiženém území

#### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: není omezená nájmem

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Kanceláře a šatny na parc.č.229/3 k.ú.Jinonice
2. Hangár s dílnou vedle kanceláře na parc.č.229/4 k.ú.Jinonice
3. Garáž na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice
4. Přístřešek na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice
5. Buňka obytná na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice
6. Buňka skladová na parc.č.229/1 k.ú.Jinonice
7. Komunikace na parc.č.1424/4 k.ú.Jinonice
8. Přípojka vody DN 50 mm
9. Přípojka kanalizace DN 250 mm
10. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel
11. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
12. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
13. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
14. Brána s elektrickým pohonem
15. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační
16. Újma způsobená realizací stavby
17. Pozemky LV č.275 k.ú.Jinonice
18. Pozemek LV č. 1184 k.ú. Jinonice

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
  - 1.1. Náhrada ze ztráty podnikání

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Sadovnictví Harvánek  
Adresa předmětu ocenění: Řeporyjská 51  
15000 Praha 5 - Jinonice  
LV: 275  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Jinonice  
Počet obyvatel: 1 280 508  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 7 814,00 Kč/m<sup>2</sup>

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:



$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,135$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,20
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,488$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,554$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,517$$

### 1. Kanceláře a šatny na parc.č.229/3 k.ú.Jinonice

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	montovaná z prostorových buněk
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
přízemí	9,5*14,85	141,07

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží



		Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
		141,07 m <sup>2</sup>	2,90 m	409,10
		141,07 m <sup>2</sup>		409,10
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP	409,10 / 141,07	2,90 m	
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP	141,07 / 1	141,07 m <sup>2</sup>	

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
přízemí	141,07*2,9	409,10 m <sup>3</sup>
nadzdívka	141,07*0,3	42,32 m <sup>3</sup>
zastřešení	141,07*2*0,5	141,07 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	409,10 m <sup>3</sup>
nadzdívka	NP	42,32 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	141,07 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		592,49 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panely betonové sendvičové s izolací	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kovové	P	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	akumulační	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100

18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	domácí telefon	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	P	2,90	100	0,46	1,33
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,96
Koeficient vybavení $K_4$ :					0,9596

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	1,2410
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9668
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9596

nový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	8 630,27
plná cena: 592,49 m <sup>3</sup> * 8 630,27 Kč/m <sup>3</sup>	=	5 113 348,67 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 100 = 21,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 21,0 % / 100)	*	0,790
Nákladová cena stavby $CS_N$	=	4 039 545,45 Kč
Koeficient pp	*	0,517
Cena stavby CS	=	2 088 445,- Kč
Kanceláře a šatny na parc.č.229/3 k.ú..Jinonice - zjištěná cena	=	2 088 445,- Kč

### 2. Hangár s dílnou vedle kanceláře na parc.č.229/4 k.ú..Jinonice

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	R. (oprava, údržba)
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
přízemí	6,2*19,5	= 120,90

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	120,90 m <sup>2</sup>	2,70 m	326,43
Součet	120,90 m <sup>2</sup>		326,43

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	326,43 / 120,90	= 2,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	120,90 / 1	= 120,90 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
přízemí	120,9*2,7	= 326,43 m <sup>3</sup>
zastřešení	120,9*0,6*0,5	= 36,27 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	326,43 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	36,27 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		362,70 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelová konstrukce opláštěná vlnitým eternitem	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	kovový svařovaný a šroubovaný	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	protipožární	N	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,90	100	1,00	10,90
2. Svislé konstrukce	S	25,80	100	1,00	25,80
3. Stropy	C	12,00	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30



...mpířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
...prava vnitřních povrchů	C	4,30	100	0,00	0,00
...prava vnějších povrchů	C	3,00	100	0,00	0,00
Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	N	2,30	100	1,54	3,54
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	S	3,30	100	1,00	3,30
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,14
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,6614</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9746
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,6614
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 633,09</b>
<b>Plná cena:</b> 362,70 m <sup>3</sup> * 4 633,09 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 680 421,74 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 21 / 80 = 26,3\%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 26,3\% / 100)$	*	0,737
Nákladová cena stavby $CS_N$	=	<b>1 238 470,82 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,517
Cena stavby CS	=	<b>640 289,41 Kč</b>

Hangár s dílnou vedle kanceláře na parc.č.229/4 k.ú.Jinonice - zjištěná cena = 640 289,41 Kč

### 3. Garáž na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
přízemí	6*8,8	=	52,80

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	52,80 m <sup>2</sup>	3,40 m

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
přízemí	52,8*3,4	=	179,52 m <sup>3</sup>
zastřešení	52,8*0,6*0,5	=	15,84 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	179,52 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	15,84 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		195,36 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	kovová kostra opláštěná plechem	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	nátěry	P	100

9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	P	30,10	100	0,46	13,85
3. Stropy	C	26,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	P	4,80	100	0,46	2,21
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					50,86
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5086</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5086
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 797,54</b>
<b>Plná cena:</b> 195,36 m <sup>3</sup> * 1 797,54 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>351 167,41 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 21 / 80 = 26,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 26,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,737
=	<b>258 810,38 Kč</b>
*	0,517
=	<b>133 804,97 Kč</b>
=	<b>133 804,97 Kč</b>

Garáž na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice - zjištěná cena

#### 4. Přístřešek na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15: typ C  
 Svislá nosná konstrukce: kovová, plechová  
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny  
 I.nadz. podlaží  
 Podkrovní: nemá podkrovní  
 Krov: neumožňující zřízení podkrovní  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
přízemí	16,8*6	100,80

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	100,80 m <sup>2</sup>	3,30 m

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
přízemí	100,8*3,3	= 332,64 m <sup>3</sup>
zastřešení	100,8*0,6*0,5	= 30,24 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	332,64 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	30,24 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		362,88 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	kovová kostra opláštěná plechem	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	nátěry	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	chybí	C	100



Podlahy  
Elektroinstalace

chybí

C 100  
X 100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Obvodové stěny	S	33,80	100	1,00	33,80
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	16,20	100	1,00	16,20
5. Krytina	S	8,20	100	1,00	8,20
6. Klempířské konstrukce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Dveře	C	3,60	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,60	100	0,00	0,00
10. Vrata	C	6,20	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	14,00	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,70
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,7270</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 045,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,7270
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 952,77</b>
Plná cena: 362,88 m <sup>3</sup> * 1 952,77 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>708 621,18 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 80 = 26,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 26,3 % / 100)	* 0,737
Nákladová cena stavby $CS_N$	= 522 253,81 Kč
Koeficient pp	* 0,517
Cena stavby CS	= <b>270 005,22 Kč</b>
Přístřešek na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice - zjištěná cena	= <b>270 005,22 Kč</b>

#### 5. Buňka obytná na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
přízemí	2,75*6,1	16,77

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	16,77 m <sup>2</sup>	2,75 m	46,12
Součet	16,77 m <sup>2</sup>		46,12

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	46,12 / 16,77	= 2,75 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	16,77 / 1	= 16,77 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
přízemí	16,77*2,75	46,12 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	46,12 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		46,12 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelová konstrukce opláštěná vlnitým eternitem	S	100
3. Stropy	železný	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	novodobé nástřiky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	protipožární	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100

Povrchy podlah	PVC	S	100
Vytápění	přímotopy	P	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	domácí telefon	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	P	4,20	100	0,46	1,93
16. Elektroinstalace	P	5,70	100	0,46	2,62
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,60
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,8560</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>]:

2 807,-

Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	1,3136
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0636
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,8560
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>8 219,86</b>
<b>Plná cena:</b> 46,12 m <sup>3</sup> * 8 219,86 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>379 099,94 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 100 = 8,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 8,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,920
=	<b>348 771,94 Kč</b>
*	0,517
=	<b>180 315,09 Kč</b>

**Buňka obytná na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice - zjištěná cena**

= **180 315,09 Kč**

#### 6. Buňka skladová na parc.č.229/1 k.ú.Jinonice

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

##### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
přízemí	2,75*6,1	=	16,77

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	16,77 m <sup>2</sup>	2,75 m	46,12
Součet	16,77 m <sup>2</sup>		46,12

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $46,12 / 16,77 = 2,75$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $16,77 / 1 = 16,77$  m<sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží Obestavěný prostor

16,77\*2,75

46,12 m<sup>3</sup>

P = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	46,12 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		46,12 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelová konstrukce opláštěná plechem s izolací	S	100
3. Stropy	železný	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	novodobé nástřiky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	protipožární	N	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	kovová bez přerušení tep. mostu	S	100
14. Povrchy podlah	prkna palubky	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>1</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80



4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	N	2,40	100	1,54	3,70
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,33
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					0,8933

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,3136
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0636
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8933
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	6 638,97
<b>Plná cena:</b> 46,12 m <sup>3</sup> * 6 638,97 Kč/m <sup>3</sup>	=	306 189,30 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 80 = 26,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 26,3 % / 100)	*	0,737
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	225 661,51 Kč
Koeficient pp	*	0,517
Cena stavby CS	=	116 667,- Kč

...ka skladová na parc.č.229/1 k.ú.Jinonice - zjištěná cena

= 116 667,- Kč

### 7. Komunikace na parc.č.1424/4 k.ú.Jinonice

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 5. Komunikace pozemní  
Objekt: Komunikace pozemní(silnice)  
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): z kameniva prolévaný živíci  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211  
Množství: 226,00 m<sup>2</sup> plochy komunikace  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15: = 1 079,-  
Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,2000  
Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3010  
Základní cena upravená cena Kč/m<sup>2</sup> = 2 979,33  
Plná cena: 226,00 m<sup>2</sup> \* 2 979,33 Kč/m<sup>2</sup> = 673 328,58 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 44 / 60 = 73,3 %  
Koeficient opotřebení: (1- 73,3 % / 100) \* 0,267  
Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub> = 179 778,73 Kč  
Koeficient pp \* 0,517  
Cena stavby CS = 92 945,60 Kč

Komunikace na parc.č.1424/4 k.ú.Jinonice - zjištěná cena = 92 945,60 Kč

### 8. Připojka vody DN 50 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Připojka vody DN 50 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku  
Délka: 34,50 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 420,-  
Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,2000  
Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3820

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 200,53
Plná cena: 34,50 m * 1 200,53 Kč/m	=	41 418,28 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 60 = 73,3 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 73,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	*	0,267
Koeficient pp	=	11 058,68 Kč
Cena stavby CS	*	0,517
	=	5 717,34 Kč

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena	=	5 717,34 Kč
--	---	-------------

### 9. Přípojka kanalizace DN 250 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
 Nemovitá věc je součástí pozemku  
 Délka: 34,50 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 810,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3630
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	5 132,44
Plná cena: 34,50 m * 5 132,44 Kč/m	=	177 069,18 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 60 = 73,3 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 73,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	*	0,267
Koeficient pp	=	47 277,47 Kč
Cena stavby CS	*	0,517
	=	24 442,45 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena	=	24 442,45 Kč
---	---	--------------

### 10. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

venkovní úprava § 18:  
Klasifikace stavebních děl CZ-CC  
Nemovitá věc je součástí pozemku

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel  
2224

Délka: 38,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m]	=	581,53
Plná cena: 38,00 m * 581,53 Kč/m	=	22 098,14 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 60 = 73,3 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 73,3 \% / 100)$   
Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>  
Koeficient pp  
Cena stavby CS

*	0,267
=	5 900,20 Kč
*	0,517
=	3 050,40 Kč
=	3 050,40 Kč

Přípojky elektro kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel - zjištěná cena

#### 11. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:  
193,5\*2 = 387,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	686,02
Plná cena: 387,00 m <sup>2</sup> * 686,02 Kč/m <sup>2</sup>	=	265 489,74 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 23 / 60 = 38,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 38,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,617
=	163 807,17 Kč
*	0,517
=	84 688,31 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 84 688,31 Kč

## 12. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 450,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,2000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,3820

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 4 144,68

Plná cena: 1,00 ks \* 4 144,68 Kč/ks

= 4 144,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 23 / 60 = 38,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 38,3 \% / 100)$

\* 0,617

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= 2 557,27 Kč

Koeficient pp

\* 0,517

Cena stavby CS

= 1 322,11 Kč

Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = 1 322,11 Kč

## 13. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks



**ocenění**

základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]  
plochový koeficient  $K_s$  (příl. č. 20 - dle významu obce):  
koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):  
základní cena upravená cena [Kč/ks]

**plná cena:** 1,00 ks \* 9 775,73 Kč/ks

-	3 420,-
*	1,2000
*	2,3820
=	9 775,73
=	9 775,73 Kč

**výpočet opotřebení lineární metodou**

stáří (S): 23 roků  
ředpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků  
ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 60 = 38,3 \%$   
koeficient opotřebení:  $(1 - 38,3 \% / 100)$

základová cena stavby  $CS_N$   
koeficient pp  
cena stavby CS

*	0,617
=	6 031,63 Kč
*	0,517
=	3 118,35 Kč
=	3 118,35 Kč

**cena ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupek - zjištěná cena**

**14. Brána s elektrickým pohonem**

**atřídění pro potřeby ocenění**

ankovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet  
emovitá věc je součástí pozemku  
čet: 1,00 ks

**ocenění**

základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]  
základní cena upravená cena [Kč/ks]  
**plná cena:** 1,00 ks \* 95 000,- Kč/ks

-	95 000,-
=	95 000,-
=	95 000,- Kč

**výpočet opotřebení lineární metodou**

stáří (S): 23 roků  
ředpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků  
ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 60 = 38,3 \%$   
koeficient opotřebení:  $(1 - 38,3 \% / 100)$

základová cena stavby  $CS_N$   
koeficient pp  
cena stavby CS

*	0,617
=	58 615,- Kč
*	0,517
=	30 303,96 Kč
=	30 303,96 Kč

**cena s elektrickým pohonem - zjištěná cena**

## 15. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.18. Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	50,00 m <sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	340,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	938,81
Plná cena: 50,00 m <sup>2</sup> * 938,81 Kč/m <sup>2</sup>	=	46 940,50 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 60 = 38,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 38,3 % / 100)	*	0,617
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	28 962,29 Kč
Koeficient pp	*	0,517
Cena stavby CS	=	14 973,50 Kč
Plochy ze zatravnovacích tvárnic - polovegetační - zjištěná cena	=	14 973,50 Kč

## 16. Újma způsobená realizací stavby

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro zemědělství
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %

### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
výnosy z podnikání	1,00	2 782 500,-	231 875,-	2 782 500,-
Výnosy celkem				2 782 500,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	2 782 500,- Kč
---	---	----------------

### Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	11 613 600,09 Kč
- výměra stavebního pozemku:	3 027,00 m <sup>2</sup>

zastavěná plocha:	4 673,00 m <sup>2</sup>	
skutečně zastavěné plochy:	17 928 758,91 Kč	
5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		- 896 437,95 Kč
set nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
2 782 500,00 * 40 %		- 1 113 000,- Kč
nájemné upravené dle § 32 odst. 5:		= 773 062,05 Kč
rální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:		= 1 391 250,- Kč
2 782 500,- * 50%		
kapitalizace 6,00 %		/ 6,00 %
stanovená výnosovým způsobem		= 23 187 500,- Kč

**ění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

na: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost má rozvojové možnosti

odnění zařídění do skupiny C):

v provozu		
ění nákladovým způsobem	CN =	0,00 Kč
ění výnosovým způsobem	CV =	23 187 500,00 Kč
íl	R =	23 187 500,00 Kč

ění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,10	=	25 506 250,- Kč
způsobená realizací stavby - zjištěná cena	=	25 506 250,- Kč

**Pozemky LV č.275 kú.Jinonice**

ění

trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,060

polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,488

**očet indexu cenového porovnání**

omezujících vlivů pozemku

ev znaku	č.	P <sub>i</sub>
ometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
ražítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00
četně - ostatní orientace		
ížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
ráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a	I	0,00
chranné pásmo		
mezení užívání pozemku: Stavební závěra	II	-0,05
statní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,060 * 0,950 * 0,488 = 0,491$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří § 4 odst. 1	7 814,-	0,491		3 836,67

  

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	229/1	497	3 836,67	1 906 824,99
§ 4 odst. 1	zahrada	229/2	2 067	3 836,67	7 930 396,89
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	229/3	141	3 836,67	540 970,47
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	229/4	96	3 836,67	368 320,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1424/4	226	3 836,67	867 087,42
Stavební pozemky - celkem			3 027		<b>11 613 600,09</b>

$$\text{Pozemky LV č.275 kú.Jinonice - zjištěná cena} = 11 613 600,09 \text{ Kč}$$

### 18. Pozemek LV č. 1184 k.ú. Jinonice

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,488$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Stavební závěra	II	-0,05
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$



$$\text{Korekční index } I = I_r * I_o * I_p = 1,060 * 0,950 * 0,488 = 0,491$$

stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny tvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Katřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 9 odst. 4 b) - jiné pozemky - pro movitou komerční stavbu § 9 odst. 4 b)	7 814,-	0,491		3 836,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 b)	orná půda	226/3	1 646	3 836,67	6 315 158,82
stavební pozemek - celkem			1 646		6 315 158,82

Pozemek LV č. 1184 k.ú. Jinonice - zjištěná cena = 6 315 158,82 Kč

## Průžní ocenění majetku

### 1. Výnosová hodnota

#### 1.1. Náhrada ze ztráty podnikání

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosu

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	příjem [Kč/rok]	příjem [Kč/měsíc]	příjem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	areál zahradnictví		1	2 787 360	232 280	2 787 360	7,50
Celkový výnos za rok:						2 787 360	

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	1
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/rok)	2 787 360
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 787 360
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 647 992
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0

Správa nemovitosti	$0,00 \% * RC$	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	$V$	Kč/rok	0
<b>Čisté roční nájemné</b>	$N - Nh - V$	Kč/rok	2 647 992
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	$Cv$	Kč	<b>35 306 560</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Kanceláře a šatny na parc.č.229/3 k.ú.Jinonice	2 088 445,- Kč
2. Hangár s dílnou vedle kanceláře na parc.č.229/4 k.ú.Jinonice	640 289,40 Kč
3. Garáž na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice	133 805,- Kč
4. Přístřešek na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice	270 005,20 Kč
5. Buňka obytná na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice	180 315,10 Kč
6. Buňka skladová na parc.č.229/1 k.ú.Jinonice	116 667,- Kč
7. Komunikace na parc.č.1424/4 k.ú.Jinonice	92 945,60 Kč
8. Přípojka vody DN 50 mm	5 717,30 Kč
9. Přípojka kanalizace DN 250 mm	24 442,50 Kč
10. Přípojky elektro kabel Al 50 mm <sup>2</sup> zemní kabel	3 050,40 Kč
11. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	84 688,30 Kč
12. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 322,10 Kč
13. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	3 118,30 Kč
14. Brána s elektrickým pohonem	30 304,- Kč
15. Plochy ze zatravnovacích tvárníc - polovegetační	14 973,50 Kč
16. Újma způsobená realizací stavby	25 506 250,- Kč
17. Pozemky LV č.275 k.ú.Jinonice	11 613 600,10 Kč
18. Pozemek LV č. 1184 k.ú. Jinonice	6 315 158,80 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**47 125 097,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**47 125 100,- Kč**

slovy: Čtyřicetsedmmilionůjednostodvacetpěttisícjednosto Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**47 125 100 Kč**

slovy: Čtyřicetsedmmilionůjednostodvacetpěttisícjednosto Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### Výnosová hodnota

1.1. Náhrada ze ztráty podnikání

35 306 560,- Kč

#### Výnosová hodnota

**35 306 560 Kč**

### Commentář ke stanovení výsledné ceny

Cena dle vyhlášky 47 125 100,- Kč - výnosová cena 25 506 250,- Kč -

celkem Újma způsobená realizací stavby - 36 315 675,- Kč

Náhrady ze ztráty podnikání 35 306 560,- Kč

Obvyklá cena

71 622 235,- Kč

**Obvyklá cena**

**72 000 000 Kč**

slovy: Sedmdesátdvamilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC verze 3 9 10

**Závěr**

obvyklá cena je stanovena ze dvou položek - Újma způsobená realizací stavby a Náhrada ze ztráty z podnikání

V Novém Městě na Moravě 28.9.2018

Ing. Jindřich Pavlíček

Olešná 49

592 31 Nové Město na Moravě

**Znalecká  
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 16.12.1981, č.j. Spr. 5811/81 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4061-042/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23042/2018.









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2018 9:19:50

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 728730 Jinonice

List. listovní číslo: 1184

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Harvánek Pavel, Navanova 1037/16, Řepy, 16300 Praha 6	480806/026	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob držby
226/3	1646	orná půda		zemědělský půdní fond

b) Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v část. B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v část. B včetně převodních údajů

Typ vztahu

o Základní právo smluvní

Pohledávka ve výši 600 000,- Kč.

Právní účinky vkladu vznikly dne 12.1.1999.

Oprávnění pro

Harvánek Petr a Harváneková Marie, [redacted]

Opinnost k

Parcela: 226/3

Listina Salouva V2 694/1999.

POLVZ:52/2000

Z-13500052/2000-101

Předání k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

o Pohledávka občana

ve výši 2 000 Kč - [redacted]

Opinnost k

Parcela: 226/3

Listina Pozemková kniha vložka 4

POLVZ:31/1973

Z-22903/2011-101

o Pohledávka občana

ve výši 2 000 Kč - [redacted]

Opinnost k

Parcela: 226/3

Listina Pozemková kniha vložka 4

POLVZ:31/1973

Z-22903/2011-101

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Začína výměr obnovou operátu

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastrální úřad (místní úřad) Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pr. úv. 1 - Praha 6, Podolí 71.  
Strana 2









**SADOVNICTVÍ HARVÁNEK A SPOL., a.s.**

Předmětem ocenění je podnik **SADOVNICTVÍ HARVÁNEK A SPOL., a.s.** Smyslem ocenění je odhad tržní hodnoty tohoto podniku z důvodu plánovaného prodeje, kdy zatím není znám konkrétní kupující a vlastníci podniku chtějí mít pouze představu o jeho pravděpodobné ceně na trhu. Hodnota společnosti je odhadnuta ke dni 1. 9. 2018.

Sídlo: Heranova 1550/1, Praha 5, 155 00

DIČ: CZ45308853

Zápis v OR MS v Praze odd. B.vložka 15436

Provozovny: Řeporyjská 51/11, Praha 5, 158 00

Tel: +

Email

*Vedení společnosti :*

Pavel Harvánek, předseda představenstva Tel:

Petr Harvánek, člen představenstva Tel: +

Datum zápisu 30. 3. 1992

Obchodní firma **SADOVNICTVÍ HARVÁNEK A SPOL, a.s.**

Sídlo Praha - Stodůlky, Heranova 1550/1, PSČ 155 00

IČO **45308853**

Identifikátor c9syt38

datové schránky:

Právní forma Akciová společnost

Spisová značka 15436 B, Městský soud v Praze

Předmět podnikání - Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující



3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady
- podnikání v oblasti nakládání s odpady vyjma činností uvedených v příloze č.3 zákona č.455/1991 Sb.
- údržba veřejné zeleně a obchodní činnost s tím související

**Ostatní skutečnosti**

- Počet členů dozorčí rady: 3
- Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.
- Ke dni zápisu byla splacena celá výše základního jmění.
- Datum založení společnosti : 4.března 1992

**Kapitál**

Základní kapitál 2 000 000 Kč, splaceno 100 %  
Akcie na jméno 1 000, počet akcií: 2 000.

**Statutární orgán**

**PAVEL HARVÁNEK** - předseda představenstva

den vzniku členství: 13. 8. 2013  
den vzniku funkce: 13. 8. 2013

*Za společnost jedná člen představenstva samostatně.*

**Dozorčí rada**

**PETR HARVÁNEK** - člen dozorčí rady

den vzniku členství: 1. 12. 2016  
den vzniku funkce: 1. 12. 2016

**PAVEL HARVÁNEK** - předseda dozorčí rady

den vzniku členství: 1. 8. 2013  
den vzniku funkce: 1. 8. 2013

den vzniku členství: 1. 8. 2013

Společnost Sadovnictví Harvánek a spol. a.s. vznikla v roce 1992. Její hlavní činností je **údržba zeleně a komunikací**. Společně s těmito službami podnik zajišťuje i nakládání s odpady. Zaměstnanci společnosti Sadovnictví Harvánek a spol. a.s. jsou odborně školeni pro práci při údržbě zeleně. V sezonních měsících společnost přibírá i řadu brigádníků.

### Strategická analýza

Účelem strategické analýzy je vymezit výnosový potenciál podniku, tedy zhodnotit podnik z vnější a vnitřní perspektivy a určit tak faktory, které ovlivňují fungování podniku a faktory, které mohou ovlivnit jeho budoucí vývoj, především vývoj jeho tržeb. K zhodnocení makrookolí a mikrookolí podniku je zvolena PESTE analýza respektive Porterův model pěti konkurenčních sil. Perspektivnost podniku Sadovnictví Harvánek a spol. a.s. je hodnocena prostřednictvím GE matice z hlediska její konkurenční síly a atraktivity trhu. V poslední části strategické analýzy jsou predikovány tržby podniku a tempo růstu tržeb.

#### Rozbor vnějšího potenciálu.

Vymezení relevantního trhu a odhad jeho velikosti.

Zvyšující se poptávku vysvětluje větší zájem obyvatelstva o dekoraci obydlí, přeměnu užitkových zahrad v okrasné, inspirace v sousedních zemích, stále se rozšiřující obnova okrasných městských, soukromých a firemních veřejných zelení a především jejich údržba. Proto v současné době i do budoucna je velmi výrazně zvýšená poptávka po zřizovacích a údržbových sadovnických a zahradnických aktivitách v celém regionu sídla oceňované firmy. Na základě této velikosti poptávky vycházím ke stanovení vývojové tendence rozvoje trhu což je výchozí základnou pro odhad tempa budoucích, a tím i pro prognózu tržeb oceňované společnosti.

Těžiště činnosti společnosti je v maloobchodní činnosti zaměřené na údržbu veřejných zelení, rekonstrukce a údržba soukromých zahrad, BD nebo SVJ nebo jiných soukromých objektů nebo firem včetně likvidace bioodpadů.

Relevantní trh tím věcně vymezím jako velikost poptávky po zahradním zboží, zahradních a sadovnických službách. Z hlediska území vymezují trh jako region území Prahy a Středočeského kraje.

Kriterium	Váha	Bodové hodnocení kritéria atraktivity						Bodu	Váha x body			
		Negativ.		Průměr		Positiv.						
		0	1	2	3	4	5			6		
Přímé faktory	1	Cenová úroveň		3			X				3	9
	2	Šířka sortimentu		1		X					2	2
	3	Hloubka sortimentu		1			X				3	3

	4	Kvalita produkce	3					X		5	15
	5	Běžná dostupnost	2								
	6	Intenzita reklamy	2				X			4	8
	7	Image společnosti	1	X						1	1
Nepřímé faktory	8	Kvalita managementu	1			X				3	3
	9	Výkonný personál	2					X		5	10
	10	Systém řízení	2			X				3	6
	11	Majetek a investice	1			X				3	3
	12	Finanční situace	1			X				3	3
			2			X				3	6
Celkem			20							69	

Maximální počet bodů	120
Dosažený počet bodů	69
Hodnocení	57,5%

Konkurenční síla Sadovnictví Harvánek a spol. a.s. je stanovena na 57,5 % dle bodového hodnocení kritérií – viz výše tabulka. Silnou stránkou společnosti je kvalitní produkce, dokonalé a kvalitní služby, naopak reklamní činnost a šířka sortimentu je dosti nedostatečná.

### Analýza atraktivity trhu.

Po získání základních informací o trhu lze přistoupit k posouzení sadovnického a zahradnického trhu z hlediska kvantitativního hodnocení za pomoci analýzy atraktivity trhu, která byla provedena na základě kritérií, kterým byly přiřazeny váhy a následné body, viz tabulka níže.

Kritéria jsou stanovena a hodnocena vzhledem k výše vypracovaným analýzám. Průměrná rentabilita vyplývá z hodnocení konkurence. (Jediný podnik v regionu – Zahradní Architektura Kurz s.r.o. – odlišné aktivity).

Čím větší je intenzita konkurence, tím bude průměrná rentabilita menší.

Kritérium	Váha	Bodové hodnocení kritéria atraktivity						Body	Váha X body
		Negativní		Průměr		Positivní			
		0	1	2	3	4	5		

Růst trhu	3				X			4	12
Velikost trhu	2			X				3	6
Intenzita konkurence	3		X					2	6
Průměrná rentabilita	2			X				3	6
Bariéry vstupu	2			X				3	6
Struktura zákazníků	3				X			4	12
Vlivy prostředí	1			X				3	3
Celkem	16								51

Maximální počet bodů	96
Dosažený počet bodů	51
Hodnocení	53,1 %

Atraktivita trhu je ve výši 53,1 %. Tento výsledek pozitivně ovlivnily kritéria růst a velikost trhu a struktura koncových zákazníků.

### Perspektivnost společnosti.

Hodnocení perspektivnosti společnosti Sadovnictví Harvánek, spol. a.s. vychází z analýzy atraktivnosti trhu a konkurenčního postavení společnosti.

Atraktivnost trhu je vypočtena na 53,1 % a konkurenční síla společnosti je stanovena na 57,5 %. Na základě kombinace těchto dvou ukazatelů bylo určeno postavení podnikatelských aktivit. Dle této kombinace se společnost řadí do skupiny podniků se střední atraktivitou a průměrnou konkurenční pozicí. V průběhu aktivní běžné činnosti management zlepšoval technické vybavení společnosti s cílem zvýšené kvality služeb. Tím byla vytvářena lepší perspektivnost společnosti.

### Vývoj a prognóza tržeb.

Východiskem pro vypracování této prognózy je časová řada analyzovaných údajů, tedy tržeb od roku 2014 až do 2017. Prognózané období je zvoleno na dobu čtyř let. Delší časové období by vykazovalo velmi zkreslené údaje. Dle strategické analýzy a prognózy lze předpokládat, že v následujících obdobích budou tržby analyzované společnosti růst.

Nejvyšší tempo růstu tržeb bylo zaznamenáno v roce 2014. Tento rok byl celkově pro sadovnictví a zahradnictví úspěšný.

Ukazatel tržeb za prognózané období se může pohybovat v 95 % konfidenčním intervalu tržeb za vlastní výroby a služby (v tis. Kč).

Intervaly se rok od roku rozšiřují, jelikož předpoklad do časově vzdálenější budoucnosti je čím dál tím více nejistá.

Rok	Předpověď	95 % konfidenční interval
2018	8517	6950 – 10084
2019	8900	7262 – 10538
2020	9300	7589 – 11011
2021	9719	7931 -

### Vývoj a prognóza tržeb za vlastní výrobky a služby společnosti.

	Rok	Tržby společnosti (tis. Kč)	Tempo růstu tržeb v %	Průměrné tempo růstu společnosti
Minulost	2014	10 255	x	-11,8
	2015	8 126	-20,8	
	2016	8 955	10,2	
	2017	6730	-24,8	
Prognóza	2018	8 517	26,6	11,7
	2019	8 900	4,5	
	2020	9 300	4,5	
	2021	9 719	4,5	

Vývoj a prognóza tržeb za vlastní výrobky a služby jsou vypočteny v tabulce výše. Průměrná tempa růstu jsou vypočtena geometrickým průměrem. Výkyvy v tržbách v minulosti byly ovlivněny prodejem DHM, který měl vysokou zůstatkovou hodnotu, která vstupuje do nákladu a zapříčinila snížení hospodářského výsledku společnosti. Tím nedostatečná vybavenost zapříčinila pokles tržeb. Prodej vychází z přípravné činnosti vyvolané nechtěným ukončením podnikatelské činnosti. Prognóza tržeb se jeví pozitivně s průměrným tempem růstu 11,7 %. Pro další výpočty je počítáno s reálným meziročním růstem tržeb 4,5 %.

### Finanční analýza.

Finanční situace společnosti je hodnocena na základě analýzy absolutních poměrových a rozdílových ukazatelů a souhrnných indexů hodnocení společnosti.

### Analýza absolutních ukazatelů.



Analýza absolutních ukazatelů se zabývá horizontálním a vertikálním rozbořem účetních výkazů a slouží k prvotní orientaci hospodaření společnosti. Cílem analýzy absolutních ukazatelů je charakterizovat dosavadní finanční zdraví společnosti. Jednotlivá kritéria a výsledky horizontální analýzy jsou zřejmá z příložené finanční analýzy.

### **Horizontální analýza.**

Horizontální analýza zkoumá jednotlivé položky účetních výkazů v čase tzn. po řádcích horizontálně. Zjišťuje o kolik jednotek či procent se změnila sledovaná veličina, vyjadřuje tedy jejich absolutní a procentní změny ve vztahu k předchozímu účetnímu období.

Velká přednost společnosti je, že prakticky veškeré tržby jsou v hotovosti. Proto společnost z provozní činnosti prakticky nemá krátkodobé pohledávky z obchodního vztahu.

Taktéž z oběžných aktiv společnost nemá zásoby.

Vývoj vlastního kapitálu společnosti je převážně ovlivněn pouze finančními výsledky společnosti. Ve společnosti nedochází k výplatě akumulovaného zisku jejím vlastníkům. Činnost společnosti Sadovnictví Harvánek a spol. a.s. je minimálně financována z cizích zdrojů. Taktéž společnost ve sledovaném období v minimální míře využívala krátkodobé závazky z obchodního vztahu.

### **Vertikální analýza.**

Cílem vertikální analýzy je zjistit procentuální podíl jednotlivých veličin účetních výkazů na vybraném základu. Při analýze rozvahy jsou jednotlivé položky výkazu vyjádřeny jako určité procento z celkových aktiv a pasív, při analýze výkazu zisku a ztráty pak jako procento z celkových výnosů.

### **Analýza poměrových ukazatelů.**

Poměrové finanční ukazatele jsou vypočítány jako podíl určitých položek výkazů, které mají mezi sebou určitou souvztažnost. Jedná se o ukazatele:

- Rentability
- Likvidity
- Zadluženosti
- Aktivity

### **Ukazatele rentability.**

Ukazatele rentability napomáhají k hodnocení efektivnosti podnikání. Dosažený zisk je poměřen s vynaloženými zdroji pro dosažení tohoto zisku. Čím vyšší hodnoty ukazatele dosáhnou, tím je vyšší ziskovost a efektivita řízení společnosti.

Rentabilita udává, kolik Kč zisku přináší 1 Kč zvoleného základu. Výsledky jednotlivých ukazatelů rentability jsou v analýze, která je přílohou.

## Ukazatele zadluženosti.

Ukazatel zadluženosti hodnotí do jaké míry je společnost úvěrově zatížena, tedy v jakém rozsahu používá analyzovaná společnost dluhy k financování své činnosti. Dle hodnocení analyzovaná společnost má minimální zadluženost. Ukazatele zadluženosti jsou uvedeny v analýze, která je přílohou.

## Ukazatele likvidity.

Ukazatele likvidity napomáhají hodnotit schopnost společnosti dostát svým krátkodobým závazkům, a to pomocí krátkodobých zdrojů. Hodnoty všechstupňů likvidity společnosti jsou taktéž předmětem zpracované analýzy společnosti, která je přílohou. Pokud by společnost zpeněžila svá oběžná aktiva v roce 2021 je schopna uhradit 6,37krát své krátkodobé závazky. Pohotová likvidita oproti běžné likviditě nezahrnuje při výpočtu zásoby do oběžných aktiv, společnost zásoby nevede.

## Ukazatele aktivity.

Ukazatele aktivity naznačují, zda společnost hospodaří efektivně se svými aktivy. Hodnoty ukazatelů jsou prezentovány v grafech finanční analýzy společnosti. Vyjadřují, kolikrát za rok se jednotlivé druhy aktiv přemění v peníze a jak dlouho má podnik v aktivech uložené své peněžní prostředky.

## Analýza rozdílových ukazatelů.

V analýze rozdílových ukazatelů je hodnocen pouze ukazatel čistého pracovního kapitálu, který je vypočítán jako rozdíl oběžných aktiv a krátkodobých závazků.

Čistý pracovní kapitál Sadovnictví Harvánek spol a.s. v tis. Kč.

Čistý pracovní kapitál				
2014	2015	2016	2017	
2 125	2 597	2 169	4 239	

Z následujícího přehledu v tabulce je zřejmé, že společnost má v letech 2014 až 2017 volné peněžní prostředky, které zůstávají společnosti po úhradě krátkodobých závazků. Ukazuje to že v rámci podnikatelských aktivit společnost disponuje s finanční rezervou, která by společností umožňovala úspěšně a bezproblémově pokračovat v její podnikatelské činnosti.

## Souhrnný index hodnocení společnosti.

Souhrnný index hodnocení Sadovnictví Harvánek spol a.s. – výsledky analýzy.

Index	Rok							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021

Altmanův koeficient	3,03	2,77	2,63	2,61	2,86	2,92	2,98	2,99
---------------------	------	------	------	------	------	------	------	------

Podle Altmanova modelu je analyzovaná společnost podnikem prosperujícím s velmi uspokojivou finanční situací. Podrobné hodnoty indexů jsou v příložené finanční analýze společnosti.

### Rozdělení aktiv na provozně nutná a nenutná.

Na základě výsledků vypracovaných analýz lze přistoupit k ocenění společnosti pomocí některé z výnosových metod ocenění. Oceňovaná společnost v plném rozsahu využívá veškerý svůj majetek ke své činnosti z něhož plynou příjmy společnosti, tím společnost neviduje nenutná aktiva, která mají hodnotu nula.

#### Provozně nutné peněžní prostředky.

Provozně nutné peněžní prostředky (v tis. Kč) = je v plné výši krátkodobý finanční majetek

Položka (tis. Kč)	Rok			
	2014	2015	2016	2017
Krátkodobý finanč. majetek (tis. Kč)	2444	2393	2953	2624
Krátkodobé závazky (v tis. Kč)	544	353	1224	234
Hotovostní likvidita	4,49	6,78	2,41	11,2
Provozně nutná likvidita	5,42	8,71	2,77	19,12
Provozně nutné peněžní prostředky (tis. Kč)	2 444	2 393	2 953	2 624
Oběžná aktiva	2 947	3 077	3 393	4 473

#### Provozně nutný investovaný kapitál.

Položka (v tis. Kč)	Rok			
	2014	2015	2016	2017
DM nehmotný	0	0	0	0
DM hmotný (+)	1804	1461	2326	992
DM provozně nutné	1804	1461	2326	992
Zásoby (+)	0	0	0	0
Pohledávky (+)	503	684	440	1849
Provozně nutná výše peněz(+)	2444	2393	2953	2624
Časové rozlišení aktiv (+)	43	33	50	52
Krátkodobé závazky (-)	544	353	1224	234

Časové rozlišení pasiv (-)	0	0	0	0
Pracovní kapitál provozně nutný	2446	2757	2219	4291
Provozně nutný investovaný kapitál	4250	4218	4545	5283

Výpočet provozně nutného investovaného kapitálu je vyjádřen v předchozí tabulce jako součet nutného dlouhodobého majetku a provozně nutného pracovního kapitálu. Dále je nutné vyčíslit korigovaný provozní výsledek hospodaření jako provozní výsledek hospodaření upravený o zisky z prodeje majetku a další položky nesloužící k hlavnímu podnikání. Výsledek korigovaného provozního výsledku generovaným provozně nutným investovaným kapitálem před odpočtem odpisů za sledované období 2014 až 2017 je uveden v následující tabulce.

Korigovaný provozní výsledek hospodaření před odpisy a zdaněním.

Položky (v tis. Kč)	Rok			
	2014	2015	2016	2017
Provozní výsledek hospodaření	218	167	594	-78
Ostatní provozní výnosy	-108	-59	-3	-21
Ostatní provozní náklady	7	0	2	168
Změna stavu rezerv a opravných položek v provoz oblastí	0	0	0	0
Tržby z prodeje DM a materiálu	12	-207	-529	-339
Zůstatková cena prodaného DM	15	0	387	425
Odpisy	390	542	562	414
Korigovaný provozní výsledek hospodaření před odpisy a zdaněním	510	443	1013	569

### Analýza a prognóza generátorů hodnoty.

Na základě analýzy a předpovědi generátorů hodnoty jakožto souboru základních podnikohospodářských veličin, které určují hodnotu podniku bude proveden předběžný odhad hodnoty podniku brutto. Ke generátorům hodnoty podniku se řadí tržby, provozní zisková marže, investice do pracovního kapitálu, investice do dlouhodobého majetku a kalkulovaná úroková míra.

#### Tržby.

Analýza tržeb a jejich prognóza byla již provedena v tabulce „Vývoj a prognóza tržeb“. Průměrné tempo růstu tržeb za období 2014 až 2017 bylo vypočítáno ve výši 11,8%, v bilančním období 2018 až 2021 je průměrné tempo růstu tržeb (g) stanoveno na 11,7%.

#### Provozní zisková marže.

Dalším významným generátorem hodnoty podniku je provozní zisková marže. Jak vyplývá z tabulky, korigovaný výsledek hospodaření ve sledovaném období je poměrně ustálený a pohybuje se mezi 443 tis. Kč a 1013 tis. Kč. Ustálená je také provozní zisková marže. Vývoj výsledku hospodaření za uplynulá období, respektive zisková marže, je důležitý pro odhad ziskovosti společnosti do budoucna.

Vývoj ziskové marže zdola (%)

Položka	Skutečnost			
	2014	2015	2016	2017
Náklady na PZ/ Tržby za PZ	5,3	0	0	0
(Výkonová spotřeba celkem - Aktivace)/ Tržby za vlastní výrobky a služby	59,54	51,11	50,47	38,69
(Spotřeba mater. a energie - Aktivace)/ Tržby za vlastní výrobky a služby	18,18	19,53	19,20	21,43
Služby/ Tržby za vlastní výrobky a služby	41,29	31,60	31,28	30,06
Osobní náklady/ Tržby celkem	32,44	38,89	34,27	36,12
Daně a poplatky/ Tržby celkem	0,56	0,73	0,57	0,67
KPVH před odpisy/ Tržby celkem (zisková marže)	5,0	5,45	11,31	8,45
Odpisy/ Tržby celkem	3,8	6,67	6,27	6,15
KPVH po odpisech/ tržby celkem	1,2	-1,22	5,04	2,3

PZ – prodané zboží

Prognóza ziskové marže zdola (%)

Položka	Prognóza			
	2018	2019	2020	2021
Náklady na PZ/ Tržby za PZ	0	0	0	0
(Výkonová spotřeba celkem - Aktivace)/ Tržby za vlastní výrobky a služby	50,5	50,5	50,5	50,5
(Spotřeba mater. a energie - Aktivace)/ Tržby za vlastní výrobky a služby	19,6	19,6	19,6	19,6
Služby/ Tržby za vlastní výrobky a služby	33,6	33,6	33,6	33,6
Osobní náklady/ Tržby celkem	35,4	35,4	35,4	35,4
Daně a poplatky/ Tržby celkem	0,63	0,63	0,63	0,63
KPVH před odpisy/ Tržby celkem (zisková marže)	7,6	7,6	7,6	7,6
Odpisy/ Tržby celkem	4,6	4,6	4,6	4,6



KPVH po odpisech/ tržby celkem	1,83	1,83	1,83	1,83
--------------------------------	------	------	------	------

PZ – prodané zboží

### Upravený pracovní kapitál.

Upravený pracovní kapitál je jako suma zásob, krátkodobých pohledávek, provozně nutných peněžních prostředků a časové rozlišení aktiv, od níž jsou následně neúročené krátkodobé závazky. Průměrný koeficient náročnosti růstu tržeb na růst pracovního kapitálu (Kwc) je zachycen taktéž v tabulce na následující straně. Tento ukazatel je vyjádřen pro minulé i prognózované období jako podíl přírůstku pracovního kapitálu a přírůstku tržeb.

Výpočet a prognóza upraveného pracovního kapitálu (PK) a Kwc

Položka (v tis. Kč)	Skutečnost				Prognóza			
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Zásoby	0	0	0	0	0	0	0	0
Pohledávky	503	684	440	1849	973	1015	1060	1108
PP provozně nutné	2444	2393	2953	2624	2657	2777	2902	3032
Časové rozlišení A	43	33	50	52	42	44	46	48
Krátkodobé závaz.	549	353	1224	234	571	596	623	651
Upravený PK	2446	2757	2219	4291	3101	3240	3385	3537
Průměrný koeficient náročnosti růstu tržeb (Kwc)	-52,3				-25,2			

PP – peněžní prostředky, A .aktiva, KZ– krátkodobé závazky

### Náročnost na investice do dlouhodobého majetku

Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici podnikové plány odpisů majetku, jsou odpisy stanoveny na základě podílu z tržeb. Předpokladem je, že tržby společnosti budou v prognózovaném období pozvolna růst. Investice brutto jsou naplánovány mírně nad úroveň odpisů daného období a růst těchto investic pak kopíruje tempo budoucího růstu společnosti.

Investice netto jsou rozdílem hodnot dlouhodobého majetku mezi jednotlivými lety. Součtem investic netto a odpisů je získána hodnota brutto. Koeficient investiční náročnosti růstu tržeb na růst dlouhodobého majetku ( $K_{DM}$ ) je podílem všech investic netto a přírůstku tržeb v daném období. Pro sledované období do roku 2017 je tento koeficient vypočítán ve výši 23 %.

Následně jsou predikovány hodnoty pro investice netto jako 62 % z přírůstku tržeb prognózovaného období. Výpočet koeficientu  $K_{DM}$  je znázorněn v tabulce na následující straně.

### Koeficient investiční náročnosti růstu tržeb (K<sub>DMx</sub>)

Položka (v tis. Kč)	Skutečnost				Prognóza			
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DM k 31.12	1804	1461	2326	992	1565	1620	1676	1739
Odplisy	390	542	562	414	392	409	428	447
ZC DM	1396	1053	1382	584	0	0	0	0
Investice netto	X	-343	865	-1334	573	55	56	63
Investice brutto	X	1252	2809	656	965	464	484	510
Koeficient investiční náročnosti růstu tržeb (K <sub>DMx</sub> )	23%				62%			

PP – peněžní prostředky, A. aktiva, KZ – krátkodobé závazky

### Kalkulovaná úroková míra.

V rámci použití metody DCF entity je diskontní míra následně stanovena na úrovni průměrných vážených nákladů kapitálu (WACC). Z tohoto důvodu je nutné nejprve určit náklady na kapitál cizí a náklady na kapitál vlastní, dále pak podíl hodnoty tržního vlastního a cizího kapitálu na velikosti celkového tržního investovaného kapitálu.

Náklady na cizí kapitál jsou většinou tvořeny placenými úroky a jinými platbami za bankovní úvěrové služby a formy cizího kapitálu. Mohou se také stanovit ve výši průměrné úrokové míry na úvěry.

Úroková míra bankovního úvěru je uvedena na základě získaných informací od managementu. V následující tabulce je vyčíslen průměrný náklad cizího kapitálu, a to ve výši 3,6 %.

Průměrné náklady na cizí kapitál.

Položka	Tržní hodnota úvěru (v tis. Kč)	Náklady cizího kapitálu	Součin (v tis. Kč)
Bankovní úvěry dlouhodobé	628	3,6	22,60
Bankovní úvěry krátkodobé	0	0	0
Součet	628	3,6	22,60
Průměrné náklady cizího kapitálu	3,60 %		

Náklady na vlastní kapitál jsou vypočítány na základě metody CAPM. Proto, aby bylo dosaženo větší spolehlivosti dat, se vychází především z dat kapitálového trhu USA. Výpočet nákladů na vlastní kapitál je pak nutné modifikovat o aktuální riziko v České republice.

Údaje vstupující do výpočtu nákladů na vlastní kapitál jsou stanoveny následovně:

- Rf (bezriziková úroková míra) dosahuje dle USA 2,78%
- RPT (riziková prémie z kapitálu v USA) 4,2%
- B nezadluženost má hodnotu 0,73
- Použitá daňová sazba z příjmu je 21%
- Poměr cizího a vlastního kapitálu činí v relativní hodnotě 0,22
- RPZ je 1,28%

Vypočtené náklady vlastního kapitálu v návaznosti na model CAPM je 6,24 %

Výsledná struktura kapitálu je stanovena na úrovni 61 % cizího kapitálu a 39 % vlastních zdrojů. Na základě nově vypočítané kapitálové struktury, nákladů vlastního a cizího kapitálu lze vyjádřit kompletní propočet průměrných vážených nákladů kapitálu – WACC = 5,56 %.

### Ocenění společnosti metodou DCF entity.

Společnost Sadovnictví Harvánek spol. a.s. je oceněna za použití výnosové metody diskontovaných peněžních toků DCF entity. Stanovení hodnoty společnosti pomocí DCF entity probíhá ve dvou fázích. V prvním kroku se diskontováním peněžních toků z hlavního provozospolečnosti jako celku neboli hodnota brutto. Následně je od hodnoty brutto odečtena celková výše cizího kapitálu. Tímto způsobem se získá hodnota vlastního kapitálu neboli hodnota netto.

Provozně nutný investovaný kapitál v tis. Kč.

Položka	Mínulost	Prognóza			
	2017	2018	2019	2020	2021
Dlouhodobý majetek	992	1565	1620	1678	1739
Upravený PK	4291	3101	3240	3385	3637
Provozně nutný investiční kapitál	5283	4666	4860	5063	5276

Hledání hodnoty entity je provozní peněžní tok, který je upraven o investice, které jsou předpokladem k dosažení určité výše peněžních toků v budoucím období. Volný peněžní tok do společnosti (FCFF) pro jednotlivé budoucí roky je počítán jako korigovaný provozní výsledek po odečtení daně z příjmu, následně jsou připočteny odpisy, změny rezerv, investice do provozně nutného DM a investice do provozně nutného pracovního kapitálu a tok úvěrů.

Korigovaný provozní výsledek hospodaření před odpisy a zdaněním.

Položka (v tis. Kč)	prognóza			
	2018	2019	2020	2021
Provozní výsledek hospodaření.	553	578	602	627
Ostatní provozní výnosy	-28	-28	-28	-28
Ostatní provozní náklady	0	0	0	0
Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti	0	0	0	0
Tržby z prodeje DM a materiálu	0	0	0	0
Zůstatková cena prodaného DM	0	0	0	0
Odpisy	392	409	428	447



Korigovaný provozní VH před odpisy a zdaněním	917	959	1002	1046
---	-----	-----	------	------

Současná hodnota společnosti 1. fáze výpočtu metody DCF entity v tis, Kč.

Položka	Prognóza			
	2018	2019	2020	2021
Korigovaný provozní výsledek hospodaření	917	959	1002	1046
Upravená daň z příjmu	105	110	114	119
KPVH po dani	812	849	888	927
Odpisy	392	409	428	447
Změna rezerv	0	0	0	0
Investice do provozně nutného DM	-365	-464	-484	-510
Investice do provozně nutného PK	-190	-139	-145	-152
Volné cash flow (FCFF)	649	655	687	712
Odúročitel pro diskontní míru 5,55 %	0,957	0,897	0,837	0,777
Diskontované FCFF	621	588	575	553
Současná hodnota první fáze společnosti	2337			

Stanovení tzv. pokračující hodnoty, která představuje současnou hodnotu nekonečně rostoucí řady peněžních toků, tzn. od konce první fáze do nekonečna je úkolem druhé fáze výpočtu s použitím Gordonova vzorce.





## ANALÝZA ZNALECKÉHO POSUDKU, ROZVRH KUPNÍCH CEN A DOPORUČENÍ POSTUPU

Na základě Znaleckého posudku číslo 4061-041/2018 zpracovaného na základě objednávky: Hlavní Město Praha, Magistrát HMP, Odbor investiční, Oddělení Městského okruhu, RČ/IČO: 00064581 předkládáme odborné stanovisko realitní kanceláře a návrh postupu a doporučení při rozvrhu jednotlivých kupních cen dle kupních smluv.

Zhotovitel posudku měl prostřednictvím Znaleckého posudku o ceně obvyklé stanovit cenu nemovitosti a náhradu ztráty z podnikání Sadovnictví Harvánek.

Obvyklá cena stanovená znalcem Ing. Jindřichem Pavlíčkem dne 8. 9. 2018 byla stanovena na částku 72.000.000,- Kč

Způsob výpočtu kupních cen a náhrady ze ztráty podnikání:

Způsob stanovení jednotlivých cen a výsledné částky:

72.000.000,- - Obvyklá cena (finální částka pro výplatu prodávajícím)

Částka se skládá z:

- A) Ceny za nemovitosti (str. 28 ZP)
- B) Náhrady ze ztráty podnikání (str.27 ZP)

adA) Tato cena byla stanovena znalcem součtem Vyhláškové ceny (47.125.100,- Kč) a Výnosové ceny (25.506.250,- Kč) = 72.631.350,- Kč, které je dle oceňovacího předpisu nutné dělit 2 (dvěma). Zjištěná cena za nemovitosti činí celkem **36.315.675,- Kč**

adB) Cena byla stanovena na základě ocenění společnosti metodou DCF entity (současná a budoucí hodnota). Výsledná cena činí **35.306.560,- Kč**.

Součet 36.315.675,- + 35.306.560,- = 71.622.635,- (zaokrouhleno dle předpisu: **72.000.000,- Kč**).

### ROZVRH KUPNÍCH CEN:

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| 1. Kupní smlouva na nemovitosti a movité věci ve vlastnictví manželu Harvánekových: | <b>30.378.281,20,- Kč</b> |
| 2. Kupní smlouva - Náhrada za ztrátu podnikání - manželé Harvánekovi:               | <b>35.306.560,- Kč</b>    |
| 3. Kupní smlouva na pozemek (LV č. 1184), vlastník Pavel Harvánek :                 | <b>6.315.158,80,- Kč</b>  |
| Celkem za nemovitosti a náhrady ze ztráty podnikání:                                | <b>72.000.000,- Kč</b>    |

Realitní kancelář doporučuje tento postup rozvrhu kupních cen.

Dne 27.08.19  
Vypřacoval: 