



MHMPXPETK9S4

Stejnopis č. 4

SMLOUVA
o poskytnutí náhrady ze ztráty podnikání
č. INO/21/05/006914/2020
stavba č. 9657 Radlická radiála JZM - Smíchov

Níže psaného dne, měsíce a roku uzavírají
smluvní strany:

SADOVNICTVÍ HARVÁNEK A SPOL, a.s.

sídlem: Heranova 1550/1, 155 00 Praha 5

IČO: 453 08 853

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložce 15436
zastoupená předsedou představenstva Pavlem Harvánkem, [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú: [REDACTED]

(dále jen „SADOVNICTVÍ“)

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 „HMP“)

na straně druhé

tuto

smlouvu

o

poskytnutí náhrady ze ztráty podnikání

(dále jen „smlouva“)

I.

Předmět smlouvy

1. SADOVNICTVÍ prohlašuje, že je dlouhodobým nájemcem areálu ve vlastnictví manželů Petra Harvána, nar. 22.9.1949, a Marie Harvánkové, nar. 18. 9. 1953, oba trvale bytem Na Lahovské 455/48, 159 00 Praha 5 – Velká Chuchle (dále jen „Pronajímatelé“), sestávajícího z nemovitých věcí – pozemku parc. č. 229/1, parc.

č. 229/2, parc. č. 229/3, jehož součástí je stavba č.ev. 51, parc. č. 229/4, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. a parc. č. 1424/4 zapsaných na LV č. 275 pro k.ú. Jinonice u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha včetně součástí a příslušenství těchto nemovitých věcí (dále jen „nemovité věci“).

S ohledem na potřeby veřejně prospěšné stavby č. 9567 Radlická radiála JZM – Smíchov na základě § 2894 odst. 1 zákona 89/2012 Sb. Občanský zákoník, se kompenzuje ztráta z podnikání vzniklá ukončením činnosti podniku. Ukončení nájemní smlouvy je provázáno s výkupem výše uvedených pozemků.

2. Znalecký posudek za účelem stanovení výše dále sjednané náhrady ze ztráty podnikání vyhotovil soudní znalec Ing. Jindřich Pavlíček, [REDAKCE] dne 28. 9. 2018 pod číslem znaleckého deníku č.j. 4061-042/2018 (dále jen „znalecký posudek“) a je přílohou č. 1 této 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 suport.
3. K ukončení nájemní smlouvy dojde před realizací výkupu pozemků, k čemuž se Pronajímatelé zavázali v kupní smlouvě týkající se výkupu pozemků.

II.

Projev vůle a výše náhrady ze ztráty podnikání

1. Na základě této smlouvy a za podmínek v této smlouvě uvedených uznává HMP nárok SADOVNICTVÍ na náhradu ze ztráty podnikání ve výši stanovené ve znaleckém posudku, tedy ve výši **35 306 560,-Kč** (slovy třicet pět milionů tři sta šest tisíc pět set šedesát korun českých) a SADOVNICTVÍ tuto částku považuje za odpovídající jako náhradu ze ztráty podnikání, neboť prodejem výše uvedených pozemků dojde k ukončení dlouhodobého nájmu SADOVNICTVÍ.
2. Náhradu ze ztráty podnikání ve výši **35 306 560,- Kč** (slovy třicet pět milionů tři sta šest tisíc pět set šedesát korun českých) se HMP zavazuje uhradit na účet SADOVNICTVÍ č. [REDAKCE], a to ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy Pronajímatelé protokolárně předají nemovité věci HMP dle podmínek v kupní smlouvě č. KUP/21/05/006916/2020 uzavřené mezi HMP a Pronajímateli dne
3. Závazek HMP zaplatit náhradu ze ztráty podnikání SADOVNICTVÍ dle této smlouvy je splněn ve chvíli, kdy celá dohodnutá výše náhrady ze ztráty podnikání bude připsána na účet SADOVNICTVÍ.
4. Úhradou výše uvedené částky jsou veškeré nároky SADOVNICTVÍ vůči HMP z titulu náhrady škody a ušlého zisku ze ztráty podnikání v souvislosti se stavbou č. 9567 Radlická radiála JZM – Smíchov vyrovnávány a nemají vůči sobě dalších nároků, což stvrzují svým podpisem této smlouvy.

III.

Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami. Od okamžiku podpisu smlouvy jsou účastníci svými projevy vázáni a nemohou od

smlouvy odstoupit. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. HMP a SADOVNICTVÍ prohlašují, že jsou oprávněni uzavřít a plnit tuto smlouvu, jež je pro ně zcela a bezpodmínečně závazná, a uzavření ani plnění této smlouvy nepředstavuje porušení jakýchkoli smluvních či jiných závazků či omezení závazných pro smluvní strany.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v evidenci CES, tj. v centrální evidenci smluv, vedené HMP, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato 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 smlouvě obsažených se řídí tímto nařízením.
4. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemně formou očíslovaných dodatků, a to po vzájemné dohodě obou smluvních stran. Smluvní strana může namítnout neplatnost této smlouvy a/nebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
5. Tato smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky, konkrétně Občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy České republiky.
6. Smluvní strany se pokusí vyřešit smírně a v dobré víře veškeré spory, které mohou vzniknout v souvislosti s touto smlouvou. Pokud smluvní strany nevyřeší jakýkoli spor vyplývající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní do třiceti (30) dnů, bude takový spor s konečnou platností vyřešen příslušnými soudy ČR.
7. Společnost SADOVNICTVÍ bere na vědomí, že HMP je povinno 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 smlouvě v souladu a v rozsahu stanoveném tímto zákonem byly poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.
8. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této 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 HMP.

9. Smluvní strany se tímto zavazují jednat v souladu s oprávněnými zájmy druhé smluvní strany a účelem této smlouvy a učinit veškeré právní úkony nezbytné pro plnění závazků vyplývajících z této smlouvy.
10. Tato smlouva je sepsána v osmi identických stejnopisech, přičemž HMP obdrží sedm stejnopisů a SADOVNICTVÍ jeden stejnopis. Stejnopis č. 4 bude opatřen úředně ověřeným podpisem smluvních stran.
11. V souladu s ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto HMP potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 20/30 ze dne 15. 10. 2020.
12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto 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 znaleckého posudku č.j. 4061-042/2018 včetně kopie analýzy znaleckého posudku ze dne 27. 8. 2019

V Praze dne 21.10.2020

V Praze dne 21-10-2020

SADOVNICTVÍ HARVÁNEK
Pavel Harvánek
předseda představenstva

Ing. Ivo Krémann
pověřený řízením odboru investičního
Magistrátu hlavního města Prahy

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 24
Vlastnoručně podepsal: Pavel Harvánek

Poř.č.: 12004-0311-0005

Datum a místo narození:

Adresa pobytu:

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz

Praha 24 dne 21.10.2020

Podpis, úředně

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

ÚČEL OCENĚNÍ: (ocení 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 způs.realizaci 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 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	
Připojky:	<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	<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 m² 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 nezátíženém 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 mm² 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 tvárníc - polovegetační
16. Újma způsobená realizací stavby
17. Pozemky LV č.275 kú.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/m²

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 _i
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 spoluvl. 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 _i
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 ²]
přízemí	9,5*14,85	141,07

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	141,07 m ²	2,90 m	409,10
Součet	141,07 m ²		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 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

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

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

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

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 plně 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) [$Kč/m^3$]:	=	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

koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

*	1,2000
*	2,1730
=	8 630,27
=	5 113 348,67 Kč

Plná cena: 592,49 m³ * 8 630,27 Kč/m³

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
=	4 039 545,45 Kč
*	0,517
=	2 088 445,- Kč
=	2 088 445,- Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Kanceláře a šatny na parc.č.229/3 k.ú.Jinonice - zjištěná cena

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 ²]
přízemí	6,2*19,5	= 120,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	120,90 m ²	2,70 m	326,43
Součet	120,90 m ²		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 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

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

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

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

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 K₄

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

Empírické konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
Úprava vnitřních povrchů	C	4,30	100	0,00	0,00
Úprava vnějších povrchů	C	3,00	100	0,00	0,00
9. 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 :					0,6614

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	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 ³]	=	4 633,09
Plná cena: 362,70 m ³ * 4 633,09 Kč/m ³	=	1 680 421,74 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 _N	=	1 238 470,82 Kč
Koeficient pp	*	0,517
Cena stavby CS	=	640 289,41 Kč
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 ²]
přízemí	6*8,8	=	52,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	52,80 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

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

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

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

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

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

Výpočet koeficientu K_4

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_4 :					0,5086

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	-	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5086
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 ³]	=	1 797,54
Plná cena: 195,36 m ³ * 1 797,54 Kč/m ³	=	351 167,41 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_N	= 258 810,38 Kč
Koeficient pp	* 0,517
Cena stavby CS	= 133 804,97 Kč
Garáž na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice - zjištěná cena	= 133 804,97 Kč

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 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 ²]
přízemí	16,8*6	100,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	100,80 m ²	3,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

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

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

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

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 :					0,7270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	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 ³]	=	1 952,77
Plná cena: 362,88 m ³ * 1 952,77 Kč/m ³	=	708 621,18 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_N	=	522 253,81 Kč
Koeficient pp	*	0,517
Cena stavby CS	=	270 005,22 Kč
Přístřešek na parc.č.229/2 k.ú.Jinonice - zjištěná cena	=	270 005,22 Kč

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 ²]
přízemí	2,75*6,1	16,77

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $46,12 / 16,77 = 2,75$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $16,77 / 1 = 16,77$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
přízemí	16,77*2,75	46,12 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	46,12 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		46,12 m ³

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
15. 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 :					0,8560

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

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 ³]	=	8 219,86
Plná cena: 46,12 m ³ * 8 219,86 Kč/m ³	=	379 099,94 Kč

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

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

*	0,920
=	348 771,94 Kč
*	0,517
=	180 315,09 Kč
=	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 ²]
přízemí	2,75*6,1	= 16,77

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	16,77 m ²	2,75 m	46,12
Součet	16,77 m ²		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 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží Obestavěný prostor

emí

16,77*2,75

= 46,12 m³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	46,12 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		46,12 m³

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_f

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 ₄ :					0,8933

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
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):	*	0,8933
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 638,97
Plná cena: 46,12 m ³ * 6 638,97 Kč/m ³	=	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 _N	=	225 661,51 Kč
Koeficient pp	*	0,517
Cena stavby CS	=	116 667,- Kč

uška 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 živicí
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
Množství: 226,00 m² plochy komunikace
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 079,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	2 979,33
Plná cena: 226,00 m ² * 2 979,33 Kč/m ²	=	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 _N	=	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. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.3. Přípojka 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 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/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: $(1 - 73,3 \% / 100)$	*	0,267
Nákladová cena stavby CS_N	=	11 058,68 Kč
Koeficient pp	*	0,517
Cena stavby CS	=	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: $(1 - 73,3 \% / 100)$	*	0,267
Nákladová cena stavby CS_N	=	47 277,47 Kč
Koeficient pp	*	0,517
Cena stavby CS	=	24 442,45 Kč
Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena	=	24 442,45 Kč

10. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel
2224

Délka: 38,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (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)	*	0,267
Nákladová cena stavby CS _N	=	5 900,20 Kč
Koeficient pp	*	0,517
Cena stavby CS	=	3 050,40 Kč

Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel - zjištěná cena = 3 050,40 Kč

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

Měra:
193,5*2 = 387,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	686,02
Plná cena: 387,00 m ² * 686,02 Kč/m ²	=	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]
 olohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
 koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 základní cena upravená cena [Kč/ks]

lná cena: 1,00 ks * 9 775,73 Kč/ks

-	3 420,-
*	1,2000
*	2,3820
=	<u>9 775,73</u>
=	9 775,73 Kč

ýpočet opotřebení lineární metodou

áří (S): 23 roků
 edpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků
 edpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 otřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 60 = 38,3 \%$
 oeficient opotřebení: $(1 - 38,3 \% / 100)$

ákladová cena stavby CS_N

oefficient pp

ena stavby CS

*	0,617
=	<u>6 031,63 Kč</u>
*	0,517
=	<u>3 118,35 Kč</u>

rata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná
 :na

= 3 118,35 Kč

14. Brána s elektrickým pohonem**atřídění pro potřeby ocenění**

enkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet
 omovitá věc je součástí pozemku
 počet: 1,00 ks

cenění

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

ná cena: 1,00 ks * 95 000,- Kč/ks

-	95 000,-
=	<u>95 000,-</u>
=	95 000,- Kč

ýpočet opotřebení lineární metodou

áří (S): 23 roků
 edpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků
 edpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 otřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 60 = 38,3 \%$
 oeficient opotřebení: $(1 - 38,3 \% / 100)$

ákladová cena stavby CS_N

oefficient pp

ena stavby CS

*	0,617
=	<u>58 615,- Kč</u>
*	0,517
=	<u>30 303,96 Kč</u>

ána s elektrickým pohonem - zjištěná cena

= 30 303,96 Kč

15. Plochy ze zatravňovacích tvárnic - polovegetační

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.18. Plochy ze zatravňovacích tvárnic -
polovegetační

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

50,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

340,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2000

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

* 2,3010

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 938,81

Plná cena: 50,00 m² * 938,81 Kč/m²

= 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_N

= 28 962,29 Kč

Koeficient pp

* 0,517

Cena stavby CS

= 14 973,50 Kč

Plochy ze zatravňovacích 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 ²]	Nájemné [Kč/m ² /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 m²

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

enění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

upina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti	
úvodnění zatřídění do skupiny C):		
ma v provozu		
enění nákladovým způsobem	CN =	0,00 Kč
enění výnosovým způsobem	CV =	23 187 500,00 Kč
zdíl	R =	23 187 500,00 Kč
enění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):		
CV * 1,10		= 25 506 250,- Kč
ma způsobená realizací stavby - zjištěná cena		= 25 506 250,- Kč

17. Pozemky LV č.275 kú.Jinonice

cenění
 dex trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$
 dex polohy pozemku $I_P = 0,488$

ýpočet indexu cenového porovnání

index omezujících vlivů pozemku	č.	P _i
ázev znaku		
Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
Omezení užívání pozemku: Stavební závěra	II	-0,05
Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	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		11 613 600,09

Pozemky LV č.275 k.ú.Jinonice - zjištěná cena = 11 613 600,09 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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

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

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 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 ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	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

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Náhrada ze ztráty podnikání

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	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 ²	1
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	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
Čisté roční nájemné	$N - Nh - V$	Kč/rok	2 647 992
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	35 306 560

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 ² 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

I. Výnosová hodnota

1.1. Náhrada ze ztráty podnikání 35 306 560,- Kč

Výnosová hodnota

35 306 560 Kč

Komentář 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 Olomouci 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.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Situace firmy	1
Výpis z katastru nemovitosti LV 275	1
Výpis z katastru nemovitosti LV 1184	1
Kopie katastrální mapy	1
Snímky firmy	1
Snímky firmy	1
Analýza Sadovnictví Harvánek	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	1
	2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2018 09:18:51

Okres: C20100 Hlavní město Praha Obec: 554702 Praha
 Katastrální území: 728730 Jinonice List vlastnictví: 275

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo
 SJM Harvánek Petr a Harváňková Marie [redacted] [redacted]
 SJM [redacted] [redacted]

B Pozemky

Parcela	Výměra(m ²)	Druh a zástavba	Spůsob využití	Spůsob ochrany
229/1	497	zahradá		zemědělský půdní fond
229/2	2067	zahradá		zemědělský půdní fond
229/3	141	zastavěná plocha a nádvoří		zemědělský půdní fond
Součástí je stavba: Jinonice, č.o. 51, jiná st. stavba stojí na pozemku p.č.: 229/3				
229/4	96	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/čs, jiná st. stavba stojí na pozemku p.č.: 229/4				
1424/4	226	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva kloučící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

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

D Pozemky a další obdobné údaje

Typ vztahu

a Změna výměr obnovou operátu

Povinnost z

Parcela: 1424/4, Parcela: 229/1, Parcela: 229/2

Plochy a upozornění - Bez zápisu

E Nábyvací tituly a jiné podklady zápisu

Lístky

a Kupní smlouva VII 10796/1996 - kup.sml, včetně dílu v ppč. 1424/4.

POLVI:9/1996

2-13500009/1996-101

1) Harvánek Petr a Harváňková Marie, [redacted]

a Jiná věcná práva 383/1997 - díl c (227 m²) z ppč. 229/1 je částí ppč.1424/4.
 dla čísel. pl. 359-151/92 - uřiv., IROP PI v Jáně 12.
 číslo listiny = číslo pol. vz.

POLVI:383/1997

2-13500383/1997-101

1) Harvánek Petr a Harváňková Marie, [redacted]

a Kolaudační rozhodnutí 5962/1997 -potvrzení OV E.J. 229/1,2-6305/98.

Nemovitosti jsou v územní evidaci. Všechny údaje jsou zveřejněny v katastrální evidaci. V katastrální evidaci pro účely map: Plochy, pozemkové právo, právo vlastnictví, OV, strán. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2018 9:19:56

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jánovice

Listovní list: 1184

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

Harvánek Pavel, [redacted]

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra(m²) Druh pozemku

Spůsob využití

Spůsob držby

226/3

1646 orná půda

zemědělský půdní fond

b1 Více práva sloučitel ve prospěch nemovitosti v číselné řadě B - Bez zápisu

C Více práva zatěžující nemovitost v číselné řadě B - Více práva sloučitel ve prospěch nemovitosti v číselné řadě B

Typ práva

o Základní právo smluvní

Pohledávka ve výši 600 000,- Kč.

Právní účinky vkladu vznikly dne 12.1.1999.

(přírodně pro

Harvánek Petr a Harváneková Marie, [redacted]

Závinnost k

Parcela: 226/3

Listina Salouva V2 694/1999.

POLVZ:52/2000

Z-13500052/2000-101

Předí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Pohledávka občana

ve výši 2 000 Kč [redacted]

Závinnost 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]

Závinnost k

Parcela: 226/3

Listina Pozemková kniha vložka 4

POLVZ:31/1973

Z-22903/2011-101

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ práva

o Znána výměr obnovou operátu

Informace jsou v tomto území uvedeny pouze pro informaci a nejsou závazné. Pro další informace kontaktujte Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Ústřední pracoviště, Prahy 2, Praha 2, Mladá Boleslavská 15, 120 00 Praha 2, tel: 224 221 221, fax: 224 221 222, e-mail: katastr@mestopraha.cz



Katastrální úřad pro Vysočinu
 KP ŽDAR NAD SÁZAVOU

Dne: -7. 09. 2018

byl správný poplatek uhrazen
 v hotovosti

ve výši.....500.....Kč

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha	Okres Hlavní město Praha	Obec Praha
Kat. území Jinonice	Mapový list č. PRAMA 9-3/22	Měřítko 1:1000
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY		

Podpis *Hájek*
 Číslo *70-1606/2018*
 Razítka

Stisk
7. 9. 2018, 09:21:39

Tiskovatel
Hrubá Lenka

Dne
8. 09. 2018 09:21:39





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

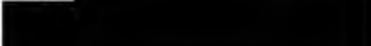
DIČ: CZ45308853

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

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


Vedení společnosti :

Pavel Harvánek, předseda představenstva 

Petr Harvánek, člen představenstva 

Ing. Petra Pekařová, vedoucí provozu 

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
datové schránky: c9syt38

Právní forma Akciová společnost

Spisová značka 15436 B, Městský soud v Praze

Předmět
podnikání - Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo
jízdniemi 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 %
Akcíe 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

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 temp budoucích, a tím i pro prognózu tržeb oceňované společnosti.

Těžiště činnosti společnosti je v maloobchodní činnosti zaměřené na údržby 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						Bodů	Váha x body		
			Negativ.		Průměr		Positiv.					
			0	1	2	3	4	5			6	
Přímé faktory	1	Cenová úroveň				X					3	3
	2	Šířka sortimentu			X						2	2
	3	Hloubka sortimentu				X					3	3

	4	Kvalita produkce	3					X		5	15
	5	Běžná dostupnost									
	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
Celkem			20								69

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

Konkureční 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 následně 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 zahrádnictví 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 výroby 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 výroby 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 rozbohem 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 akumulovaných 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 ukazatelé 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 společnosti 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 nenučná.

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 neevakuje nenučná 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 vylíčit 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 odpisem 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 oblasti	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 takéž 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_{DM})

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 _{DM})	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:

- R_f (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

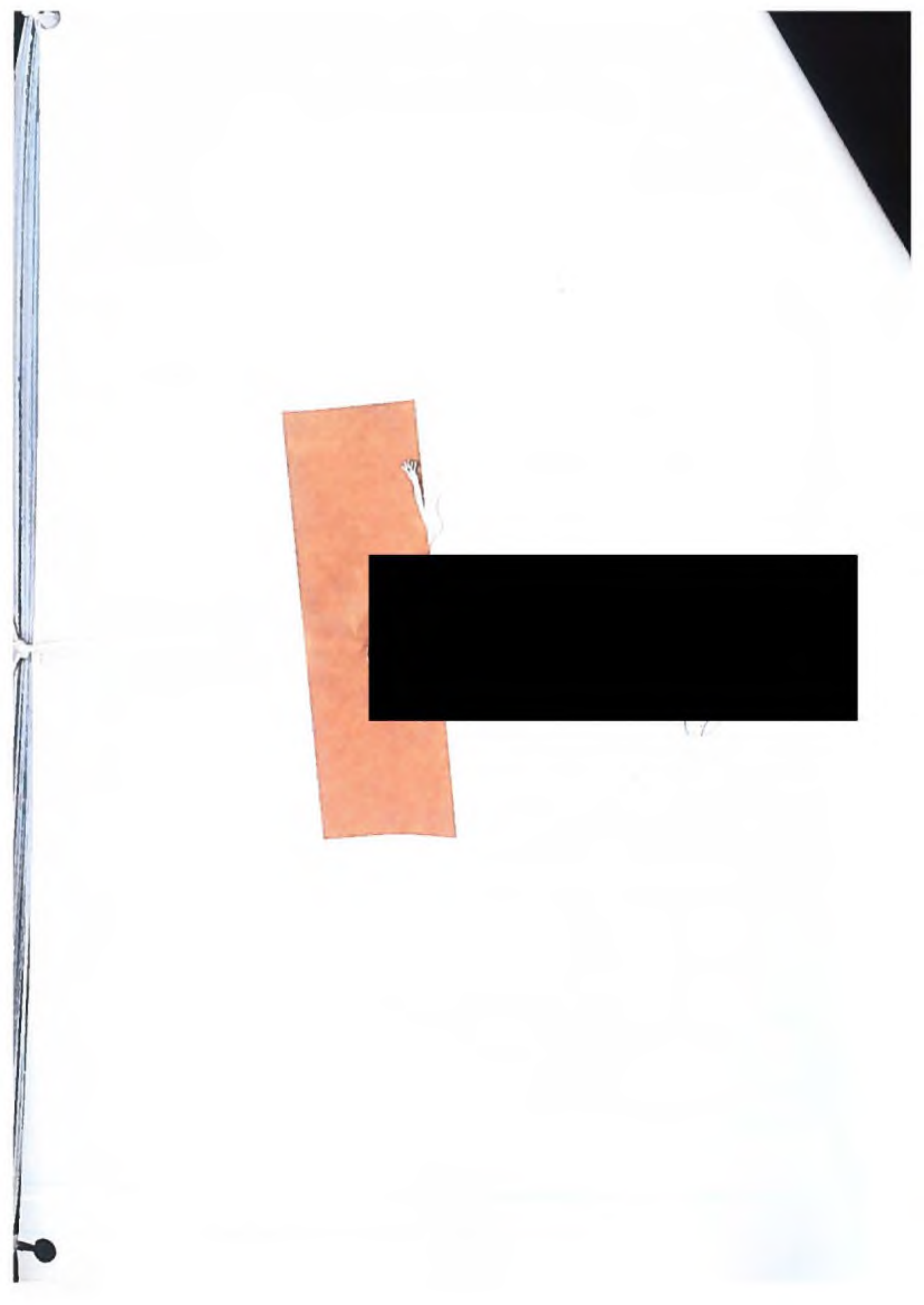


Korigovaný provozní VH před odpisy a zdaněním	917	959	1002	1046
---	-----	-----	------	------

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 nemovitostí 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 manželů Harvánkových: **30.378.281,20,- Kč**
 2. Kupní smlouva - Náhrada za ztrátu podnikání - manželé Harvánkovi: **35.306.560,- Kč**
 3. Kupní smlouva na pozemek (LV č. 1184), vlastník Pavel Harvánek : **6.315.158,80,- Kč**
- Celkem za nemovitosti a náhrady ze ztráty podnikání: **72.000.000,- Kč**

Realitní kancelář doporučuje tento postup rozvrhu kupních cen.

Dne 27.08.19

Vypracoval: