

## **Znalecký posudek**

**č. 281-06/2016**

### **Ocenění jmění společnosti**

**TZK Myslív, spol. s r.o.  
IČ 65006038**

**Zadavatel** TZK Myslív, spol. s r.o.  
Nehodív č.p. 59, PSČ 34101  
IČ 65006038

**Účel posudku:** ocenění jmění společnosti TZK Myslív, spol. s r.o., IČ 65006038 se sídlem Nehodív č.p. 59, PSČ 34101 k datu 31.12.2015 pro účel změny právní formy ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost v souladu s ustanoveními zákona 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev.

**Zpracovatel:** Ing. Jaroslav Ježek, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování podniků  
Klatovská 128, 301 00 Plzeň

Posudek obsahuje 197 stran včetně příloh a objednateli se předává ve 4 vyhotoveních

V Plzni dne 30.3.2016

## Obsah

A. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad tržní hodnoty .....	3
B. NÁLEZ .....	4
1. ÚVOD .....	4
1.1 Základní pojmy .....	4
1.2 Účel posudku .....	5
1.3 Základ hodnoty .....	5
1.4 Rozsah odhadu .....	5
2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	5
2.1 Výchozí data .....	5
2.2 Finanční charakteristika společnosti .....	9
2.3 Majetek společnosti .....	22
2.4 Restituční a jiné váznoucí nároky .....	23
2.5 Popis podnikatelské činnosti, analýza trhu .....	24
2.5.4.1 Analýza vnějšího potenciálu .....	27
2.5.4.2 Analýza vnitřního potenciálu .....	38
3. VOLBA METODY OCENĚNÍ .....	45
3.1 popisy metod oceňování .....	45
3.2 volba metody ocenění .....	47
C. OCENĚNÍ – POSUDEK .....	48
4. ANALÝZA OCENĚNÍ .....	48
4.1 Finanční plán společnosti .....	48
4.2 Analýza finančního zdraví plánu .....	49
4.3 Metoda účetní hodnoty .....	50
4.4 Ocenění metodou věcné hodnoty (metodou substanční) .....	50
4.5 Ocenění výnosovou metodou .....	57
5. ZÁVĚR .....	64
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	65
6. Použitá literatura a podklady .....	66
7. PŘÍLOHY .....	66

## A. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad tržní hodnoty

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

1. Nebylo provedeno šetření a nebyla převzata odpovědnost za obsah předaných dokladů a podkladů o oceňované společnosti. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a majetek je zpeněžitelný.
2. Předpokládá se rovněž, že všechny předané ekonomické podklady jsou správné a odpovídají skutečným a zadavatel ručí za jejich správnost i s ohledem na skutečnost, že výkazy, které byly pro ocenění předány objednatelům a zástupci oceňované společnosti, jsou součástí mezitímní účetní závěrky a nebyly auditovány
3. Informace z jiných zdrojů nebyly ověřovány co do věrohodnosti a přesnosti.
4. Znalec není rovněž zodpovědný za změny v tržních podmínkách po datu zpracování posudku a nepředpokládá se, že by nějaký následný závazek měl být důvodem k přezkoumání posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu zpracování.
5. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa majetku.
6. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad zpracovaných podkladů se všemi platnými republikovými zákony a předpisy.
7. Posudek byl vypracován pouze za účelem ocenění jmění společnosti TZK Myslív, spol. s r.o., IČ 65006038 se sídlem Nehodív č.p. 59, PSČ 34101 k datu 31.12.2015 pro potřeby změny právní formy ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost v souladu s ustanoveními zákona 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev a není použitelný k jiným účelům.
8. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení, souhlasná stanoviska - povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od příslušných orgánů republiky nebo soukromé osoby či organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v tomto posudku.
9. Určená hodnota čistého obchodního majetku (vlastního kapitálu společnosti) společnosti je stanovena ke dni 31.12.2015 tj. dni předcházejícímu rozhodnému dni 1.1.2016 pro změnu právní formy společnosti TZK Myslív, spol. s r.o.
10. Znalec na základě informací vedení společnosti konstatuje, že ode dne, k němuž je ocenění zpracováno až do dne zpracování tohoto posudku, nedošlo k žádným změnám a událostem, které by mohly mít rozhodný význam pro změnu výsledku ocenění.
11. Znalec ani odborní konzultanti nemají současné ani budoucí zájmy na aktivitách a hodnotě oceňované společnosti ani neexistuje zaujatost těchto osob na výsledku znaleckého posudku.

## B. NÁLEZ

### 1. ÚVOD

#### 1.1 Základní pojmy

*Užitná hodnota* - je souhrnem vlastností, které činí ze zboží statek tj. schopnost být v budoucnu užitečný.

*Hodnota* - je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny.

*Výnosová hodnota* - je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos společnosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

*Roční stabilizovaný zisk* - výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), po zdanění, stanovený jako průměrná hodnota z časové řady.

*Věcná hodnota* (dle právního názvosloví „časová cena“ věci) - reprodukční cena hodnota věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné potřebě věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci.

*Trh* - je soubor vzájemně závislých vztahů, resp. Proces konkurujících si nabídek prodávajících a kupujících.

*Tržní hodnota* - definována podle norem TIAVSC jako odhadnutá částka, za kterou by se k datu ocenění aktivum směňovalo mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingu, přičemž každá strana jednala se znalostí, rozumně a bez nátlaku.

*Cena reprodukční pořizovací* - cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

*Likvidační hodnota* - peněžní částka, kterou je majitel společnosti přinucen akceptovat a přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

Užívané zkratky:

Z	- závazky
HP	- hodnota společnosti
EBIT	- zisk před úroky a daněmi
WC	- pracovní kapitál
HS	- věcná hodnota (substanční hodnota)
HS <sub>B</sub>	- věcná hodnota (substanční hodnota) brutto
HS <sub>N</sub>	- věcná hodnota (substanční hodnota) netto

i	- úroková míra
n	- počet roků
HV	- hodnota výnosová
FCF	- volný peněžní tok
WACC	- průměrné vážené náklady kapitálu
g	- tempo růstu

## 1.2 Účel posudku

ocenění jmění společnosti TZK Myslív, spol. s r.o., IČ 65006038 se sídlem Nehodív č.p. 59, PSČ 34101 k datu 31.12.2015 pro potřeby změny právní formy ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost v souladu s ustanoveními zákona 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev.

## 1.3 Základ hodnoty

Základem ocenění je hodnota čistého obchodního majetku společnosti, přičemž tento čistý obchodní majetek je odhadnut jako tržní hodnota. V případě, že by nebylo možné naplnit požadavek tržní hodnoty, bude určena hodnota jako fair value.

Tato hodnota je v souladu s definicí tržní hodnoty Evropského sdružení odhadců TEGEVOFA, jak je uvedeno při vymezení základních pojmů.

## 1.4 Rozsah odhadu

Ocenění je založeno na předpokladu pokračování stávajícího využití majetku, které bylo shledáno jako maximální a nejlepší.

Rozsah odhadu přihlíží ke všem v úvahu připadajícím vlivům, které mohou výrazně ovlivnit hodnotu společnosti. Mezi tyto vlivy lze zařadit zejména:

- a) historii a podstatu oceňovaného majetku subjektu
- b) obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky podnikání
- c) účetní hodnotu společnosti, pověst společnosti - jeho postavení v očích zákazníků a další nehmotné hodnoty
- d) předpokládaný objem výnosů z činnosti společnosti

Hodnocení synergických efektů z případného začlenění do nového subjektu nebylo uvažováno.

## 2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

### 2.1 Výchozí data

#### 2.1.1 Představení společnosti

Obchodní společnost TZK Myslív, spol. s r.o. byla založena 4.3.1996 jako společnost s ručením omezeným 6 společníky.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.5.1996

Sídlem společnosti při založení byla Radomyšl 181, okr. Strakonice. 4.12.1996 společnost sídlo změnila na Nehodív 56, okr. Klatovy, kde sídlí dosud.

Ke dni ocenění má společnost TZK Myslív, spol. s r.o. šest společníků, kterými jsou

Ing. FRANTIŠEK MORAVEC, č.p. 35, 341 01 Myslív  
JULIUS TICHÁČEK, Pačejov-nádraží 167, 341 01 Pačejov  
MARIE POSAVÁDOVÁ, č.p. 95, 341 01 Myslív  
Ing. JAN ŠEVČÍK, č.p. 23, 341 01 Myslív

YVONA TROJÁNKOVÁ, Francouzská třída 1950/8,  
Východní Předměstí, 326 00  
JOSEF VOPALECKÝ, Loužná 38, 341 01 Myslív

Všichni společníci mají rovné podíly 1/6 odpovídající splaceným vkladům 20 000,-Kč.

Společnost je zapsána v obchodním obchodního rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 10097.

Dle výpisu z obchodního rejstříku charakterizují společnost tyto základní údaje:

Den zápisu:	6.5.1996
Obchodní firma:	TZK Myslív, spol. s r.o.
Sídlo:	Nehodív č.p. 59,
Identifikační číslo:	65006038
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
základní kapitál	120 000,- Kč.

***předmětem činnosti je***

Zemědělství, včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje.

V souladu s definicí právní formy společnosti dle Obchodního zákoníku má společnost s ručením omezeným TZK Myslív, spol. s r.o. zapsán statutární orgán tvořený jednatelem:

**Jednatel:** Ing. FRANTIŠEK MORAVEC, č.p. 35, 341 01 Myslív  
JULIUS TICHÁČEK, Pačejov-nádraží 167, 341 01 Pačejov  
MARIE POSAVÁDOVÁ, č.p. 95, 341 01 Myslív

Společnost působí na území okresu Plzeň – jih v blízkosti Nepomuka. Ke dni ocenění má technické a personální zázemí v Nehodívi . Aktivitami TZK

Myslív, spol. s r.o. jsou zejména konkrétní činnosti v oblasti rostlinné a živočišné výroby.

Na základě smluv o postoupení pohledávky uzavřených mezi zakladateli a oprávněnými osobami byl převzat majetek z JZD VŘSR v Pačejově od likvidátora družstva.

Společnost hospodář na pronajatých pozemcích. Celková výměra zemědělské půdy v době vzniku společnosti činila 622 ha. Nájemní smlouvy na pozemky jsou uzavřeny na dobu neurčitou s 5 letou výpovědní lhůtou.

V roce 1999 se zvýšila výměra obdělávaných pozemků na 974 ha a následujícího roku další navýšení na 999 ha. V roce 2002 pokles na 977 ha, v roce 2004 navýšení na 1052 ha. V roce 2007 pokles na 1036 ha, v roce 2012 pokles na 971 ha a v roce 2015 pokles na 955 ha.

Hlavní příčiny poklesu ve výměře obdělávané půdy:

- upřesnění LPIS - z pronajatých pozemků vyňaty meze, remízky, zamokřené a neobdělávané části pozemků
- pozemky prodané vlastníky pro výstavbu fotovoltaických elektráren

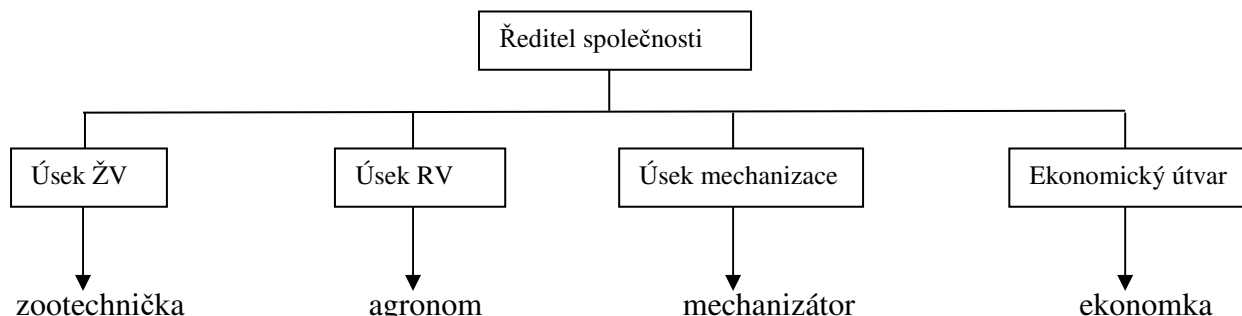
### 2.1.2 Základní organizační struktura

Společnost sídlí ve vlastním objektu na adrese Nehodív č.p. 59, Základní dokumenty společnosti TZK Myslív, spol. s r.o., které definují principy a zásady organizačního uspořádání a pravidla řízení společnosti jsou:

- **společenská smlouva** společnosti TZK Myslív, spol. s r.o.

Organizačně je společnost rozdělena na úsek RV, ŽV, mechanizace a ekonomický útvar.

Základní organizační struktura společnosti vychází z liniově štábního uspořádání dle organizačního schématu



*Ředitel společnosti* – Ing. František Moravec - absolvent Vysoké školy zemědělské v Č. Budějovicích fakulta provozně ekonomická. Praxe – od roku 1976 zootechnik, 1986 hlavní zootechnik, místopředseda družstva, od r. 1996

ředitel společnosti.

*Mechanizátor* – Julius Ticháček – absolvent Střední zemědělské technické školy v Křimicích, obor mechanizace zemědělství. Praxe – od roku 1984 do roku 1996 střediskový mechanizátor družstva. Od roku 1996 vedoucí mechanizačního úseku a zástupce ředitele společnosti.

*Ekonomka* – Marie Posavádová – absolventka Střední zemědělské technické školy v Klatovech, obor ekonomika zemědělství. Praxe – od roku 1975 skladová a mzdová účetní. Od roku 1996 ekonomka společnosti.

*Agronom* – Ing. Václav Liška – absolvent Vysoké školy zemědělské v Praze, fakulta agronomická. Praxe – od roku 2002 agronom.

*Zootechnička* – Pavla Silovská – absolventka Gymnasia v Blovicích, nástavba zemědělská výroba. Praxe – od roku 1985 faremní zootechnička.

Společnost disponuje stabilním týmem 21 kvalifikovaných zaměstnanců a osvědčených spolupracovníků dle následujícího přehledu

	2015		2014		2013		2012		2011	
	m	ž	m	ž	m	ž	m	ž	m	ž
celkem	18	3	17	3	20	7	20	9	19	10
z toho vyučeno	15	-	144	-	17	4	17	6	16	7
středoškoláci	1	3	1	3	1	3	1	3	1	3
vysokoškoláci	2	-	2	-	2	-	2	-	2	-
Věk do 40 let	7	-	5	-	9	2	9	2	8	2
40-50	6	2	5	2	5	2	5	2	6	2
50-60	3	1	5	1	6	3	6	5	5	6
Důchodci	2	-	2	-	1	-	1	-	1	-
Zaměstnanci celkem	21		20		27		29		29	

Pracovníci jsou vesměs stabilní. K pohybu dochází pouze při odchodu do důchodu, nebo ze zdravotních důvodů a při náhradě za tyto úbytky. Většina zaměstnanců je vysoce univerzální a na vysoké profesní úrovni. Řada pracovníků je držitelem svářečského průkazu, řidičského oprávnění sk. C, T, řidiči vysokozdvížného vozíku, řidiči zemních strojů, jeřábnické zkoušky, kombajnéri. V průběhu roku všichni zaměstnanci pracují podle potřeby a jsou schopni běžně přecházet na jednotlivé stroje a vzájemně se zastupovat.

Společnost je členem zemědělského svazu ČR a řídí se kolektivní smlouvou vydanou svazem.

Sociální program:



Společnost přispívá zaměstnancům na penzijní a životní pojištění a na stravné ve formě stravenek dle předpisů o dani z příjmů.

Řízení společnosti je kromě obecně závazných právních předpisů a výše uvedené společenské smlouvy a organizačního řádu dále upraveno navazujícími řídicími a organizačními akty.

## 2.2 Finanční charakteristika společnosti

Společnost je samostatným subjektem, vede účetnictví a sestavuje příslušné účetní výkazy, pravidelně 1x ročně projednává VH výsledky hospodaření za příslušný rok..

Ekonomické výsledky společnosti jsou ovlivňovány rizikovými faktory:

- klimatické podmínky a výkyvy počasí
- dotační politika státu a EU
- legislativní změny
- sezónnost
- veliká konkurence v oboru
- růst cen energií

### 2.2.1. Ukazatele do 31.12.2015 a finanční analýza minulého období

Hlavním a jediným oborem činnosti společnosti je zemědělská výroba a to jak rostlinná tak živočišná..

V průběhu posledních 5 let vykazovala společnost výkony v rozmezí od 26 648 tis. Kč v roce 2011 po 14 955 tis. Kč v roce 2015 s výrazně klesajícím trendem, přičemž hospodářský výsledek za účetní období se pohyboval se stejným trendem od 3 660 tis. Kč v roce 2011 do ztráty -3848 tis. Kč v roce 2015.

V posledních 5 letech společnost vykazuje zhoršující se výsledky hospodaření . Pracuje s vysokým podílem vlastního kapitálu .

Některé ukazatele uvádí následující tabulka

TZK Myslív spol. s r.o.	2011	2012	2013	2014	2015
výkony (tis Kč)	26648	23936	19766	18560	14955
přidaná hodnota	9132	6974	3226	4204	1002
prov. Výsledek hospodaření	4682	2203	5622	771	-3676
finanční výsledek hospodaření	-242	-114	-66	-145	-172
výsledek hospodaření za úč.obd.	3660	1747	1187	627	-3848
odpisy	3414	3265	3297	3482	4339

Výkazy zisků a ztrát a rozvahy jsou uvedeny v příloze č. 2 tohoto posudku.

### Hlavní výrobová náplň

	2015		2014		2013		2012		2011	
	t	tis. Kč	t	tis. Kč	t	tis. Kč	t	tis. Kč	t	tis.Kč
Řepka	316	3110	380	3465	20	217	301	3554	245	2669
Pšenice kr.	1002	2386	781	2973	160	655	34	163	114	1604
Žito	154	554	161	483	125	407	188	808	198	716
Ječmen jarní	520	2279	653	3104	148	835	465	2502	572	2915
Kukuřice z.	0	0	1996	998	0	0	0	0	0	0
Kukuřice sil.	271	176	0	0	0	0	1988	1590	3100	2430
Senáž tr.	250	75	561	262	1100	388	2520	1008	1804	790
Seno	0	0	42	51	35	42	32	38	0	0
Brambory	0	0	0	0	0	0	0	0	230	620
Krávy jat.	41,4	1270	24,4	636	56,2	3535	37,4	1376	28,7	734
Býci jateční	66,8	3413	59,7	2903	86,3	3918	62,3	2791	74,9	3234
Jalovice ch.	11,6	524	6,9	313	0	0	15,8	713	11,3	452
Mléko	0	0	188	1980	758	6820	1003	8199	1147	9657
Dotace		9437		10071		9151		9346		9358
Pojišťovna						5413				
<b>Celkem</b>	<b>23224</b>		<b>27239</b>		<b>31381</b>		<b>32088</b>		<b>35179</b>	

Výpadek tržeb RV v roce 2015 byl způsoben extrémním suchem. Postižen byl především sladovnický ječmen a píce. V roce 2013 (těsně před začátkem žní) postihlo společnost silné krupobití. Vzhledem k tomu, že je úroda kompletně pojištěna, škody uhradila Česká pojišťovna.

#### 2.2.2 Finanční analýza minulého období

Finanční analýza společnosti je vypracována za období 2011 – 2015 a to na základě účetních závěrek, předaných účetních výstupů a informací od představitelů společnosti.

#### Horizontální analýza výnosů a nákladů

Ukazuje, jak se jednotlivé finanční ukazatele mění v čase. To znamená změnu současného ukazatele oproti minulému období, z čehož lze při dostatečně dlouhé časové řadě vyvodit určité tendence.

		2012/2011	2013/2012	2014/2013	2015/2014
1	Výnosy celkem	-5,4%	11,1%	-23,5%	-12,9%
2	Náklady celkem	1,1%	13,8%	-22,2%	2,2%
3	Přidaná hodnota	-25,6%	-52,5%	30,3%	-76,2%
4	Provozní hospodářský výsledek	-52,9%	155,2%	-86,3%	-576,8%
5	Hospodářský výsledek z fin.operací	52,9%	42,1%	-116,7%	-20,3%
6	Zisk před zdaněním	-53,0%	-30,2%	-56,9%	-713,7%
7	Zisk po zdanění	-52,3%	-32,1%	-47,2%	-713,7%
8	Tržby za prodej zboží	x	x	x	x
9	Tržby z vl.výkonů a služeb	-14,8%	-37,8%	25,3%	-24,7%
10	Náklady na prodané zboží	x	x	x	x
11	Spotřeba materiálu a energie	-3,8%	-1,2%	-13,9%	-2,0%
12	Služby	1,4%	-8,1%	-11,7%	-3,7%
13	Osobní náklady	7,3%	-3,7%	-5,7%	0,4%
14	Daně a poplatky	3,0%	-23,4%	1,9%	14,0%
15	Odpisy	-4,4%	1,0%	5,6%	24,6%
16	Změna stavu rezerv, OP a KNPO	x	x	x	x
17	Ostatní provozní náklady	24,3%	118,3%	-60,7%	7,4%
18	Finanční výnosy	106,7%	22,6%	-36,8%	-75,0%
19	Finanční náklady	-43,6%	-28,3%	60,6%	6,6%
20	z toho úroky	-45,6%	-32,4%	35,2%	59,4%

Celkové výnosy společnosti kromě roku 2013 za sledované období celkově klesaly. Vývoj výnosů byl výrazně ovlivněn tržbami z vl. výkonů a služeb, jakožto nejvyšší výnosovou položkou, které stejně tak jako celkové výnosy nejdříve klesly o 14,8 % a v následujícím roce ještě výrazněji o 37,8%, následně sice vzrostly o 25,3 % a v roce 2015 opět zaznamenaly pokles 24,7%. Druhou významnou položkou v celkových výnosech jsou ostatní provozní výnosy (poskytované dotace), které jsou po sledované období s výjimkou roku 2014, zhruba ve stejné výši v rozpětí 9,3 až 10 mil. Kč. Celkové náklady po nárůstu 1,1 a 13,8% v letech 2012 a 2013, v roce 2014 výrazně poklesly o 22,2 %, v roce 2015 zaznamenaly už jen mírný nárůst o 2,2 %. Celkově tak došlo k poklesu nákladů za sledované období. Osobní náklady jsou nejvýznamnější nákladovou položkou společnosti. Zprvu v roce 2012 vzrostly o 7,3%, v dalších dvou letech klesaly (z důvodu snižování počtu pracovníků) a v roce 2015 vykázaly pouze mírná 0,4% nárůst. Provozní hospodářský byl velmi nestabilní a vykazoval velmi výrazné výkyvy. Nejdříve poklesl téměř o 53 %, v roce 2013 vzrostl o neuvěřitelných 155,2 % a v roce 2014 došlo k propadu o 86,3 % a v roce 2015

společnost vykázala provozní ztrátu (pokles provozního výsledku hospodaření o neuvěřitelných 576,8%) , jejíž příčinou byl jednoznačně pokles výkonů i ostatních provozních výnosů (dotací) při provedeném zainvestování do majetku ( nárůstu odpisů).

#### Vertikální analýza výnosů a nákladů

Vertikální analýza vyjadřuje procentuální poměr jednotlivých druhů výnosů, resp. nákladů k celkovým veličinám.

		2011	2012	2013	2014	2015
1	Výnosy celkem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
2	Tržby za prodej zboží	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
3	Tržby z vl.výkonů a služeb	68,7%	61,8%	34,6%	56,6%	49,0%
4	Ostatní výkony	3,4%	6,7%	16,3%	5,8%	9,0%
5	Ostatní provozní výnosy	27,8%	31,4%	49,0%	37,5%	42,0%
6	Finanční výnosy	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,0%
7	Mimořádné výnosy	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
8	Náklady celkem	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
9	Náklady na prodané zboží	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
10	Spotřeba materiálu a energie	36,4%	34,6%	30,0%	33,2%	31,9%
11	Služby	17,5%	17,6%	14,2%	16,1%	15,2%
12	Osobní náklady	31,3%	33,2%	28,1%	34,1%	33,5%
13	Daně a poplatky	0,4%	0,4%	0,3%	0,4%	0,4%
14	Odpisy	10,5%	9,9%	8,8%	12,0%	14,6%
15	Změna stavu rezerv, OP a KNPO	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
16	Ostatní provozní náklady	3,1%	3,8%	7,3%	3,7%	3,9%
17	Úroky	0,6%	0,3%	0,2%	0,3%	0,5%
18	Ostatní finanční náklady	0,2%	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%
19	Mimořádné náklady	0,0%	0,0%	11,0%	0,0%	0,0%

Tržby z vl. výkonů a služeb se podílí na celkových výnosech rozhodující měrou a jejich podíl se postupem času mírně snižuje a to ze 68,7% v roce 2011 přes nejnižší podíl v roce 2013 34,6% až na podíl 49% v roce 2015. Naopak podíl ostatních provozních výnosů na celkových výnosech roste z 27,8% v roce 2011 až na 42 % v roce 2015, což je podtrhuje význam dotací. Ostatní výkony se již podílejí do cca 10% na celkových výnosech. Na straně nákladů jsou nejdominantnější osobní náklady spolu s náklady na materiál a energie (přibližně rovným dílem), které reprezentují dohromady 67 až 65,5% celkových nákladů. Další významnou nákladovou položkou jsou služby 15 -17 % podílem na nákladech společnosti. Výrazný nárůst lze pozorovat u odpisů sledovaného období, což je odrazem investiční aktivity společnosti.

## Horizontální analýza rozvahy

Zaměřuje se na vývoj jednotlivých položek rozvahy v čase.

			2012/2011	2013/2012	2014/2013	2015/2014
<b>1</b>		<b>AKTIVA CELKEM</b>	0,2%	0,0%	16,4%	-15,9%
2	A	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	x	x	x	x
<b>3</b>	<b>B</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	-6,9%	10,3%	77,2%	-21,8%
4	B.I	Dlouhodobý nehmotný majetek	94,6%	-4,4%	-59,0%	-18,3%
9	B.I.5	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	-20,0%	-28,6%	-35,0%	-100,0%
10	B.I.6	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	163,8%	0,0%	-62,1%	0,0%
11	B.I.7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	x	x	x	x
12	B.II	Dlouhodobý hmotný majetek	-7,8%	10,6%	79,3%	-21,8%
13	B.II.1	Pozemky	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
14	B.II.2	Stavby	-6,7%	-7,2%	191,8%	-22,4%
15	B.II.3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	-15,3%	32,1%	-6,8%	-32,7%
16	B.II.4	Pěstitelské celky trvalých porostů	x	x	x	x
17	B.II.5	Základní stádo a tažná zvířata	-2,6%	29,6%	10,9%	-13,0%
<b>30</b>	<b>C</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	-8,5%	-13,7%	4,3%	-16,5%
31	C.I	Zásoby	1,4%	-5,1%	-5,1%	-2,1%
32	C.I.1	Materiál	-18,1%	1,7%	2,0%	-22,6%
33	C.I.2	Nedokončená výroba a polotovary	4,1%	0,1%	-7,1%	18,8%
34	C.I.3	Výrobky	1,8%	5,7%	-18,5%	-10,4%
35	C.I.4	Zvířata	1,7%	-13,9%	4,2%	-5,9%
36	C.I.5	Zboží	x	x	x	x
37	C.I.6	Poskytnuté zálohy na zásoby	x	x	x	x
38	C.II	Dlouhodobé pohledávky	-26,8%	-30,3%	-41,0%	-73,5%
43	C.II.5	Jiné pohledávky	-26,8%	-30,3%	-41,0%	-73,5%
44	C.III	Krátkodobé pohledávky	-44,7%	-51,2%	109,5%	-80,4%
45	C.III.1	Pohledávky z obchodního styku	-13,0%	-51,2%	109,5%	-80,4%
46	C.III.2	Pohledávky ke společníkům a sdružení	x	x	x	x
47	C.III.3	Sociální zabezpečení	x	x	x	x
48	C.III.4	Stát - daňové pohledávky a dotace	-100,0%	x	x	x
51	C.III.7	Jiné pohledávky	-100,0%	x	x	x
52	C.IV	Finanční majetek	12,9%	-9,4%	-4,6%	-3,2%
53	C.IV.1	Peníze	-48,1%	-20,0%	-54,5%	60,0%
54	C.IV.2	Účty v bankách	13,9%	-9,3%	-4,2%	-3,4%
55	C.IV.3	Krátkodobý finanční majetek celkem	x	x	x	x
<b>57</b>	<b>D</b>	<b>Ostatní aktiva - přechod.účty aktiv</b>	964,7%	74,2%	-39,8%	16,9%
58	D.I	Časové rozlišení	-58,1%	240,3%	-88,2%	-32,0%
59	D.I.1	Náklady příštích období	-76,5%	-58,1%	-7,7%	-50,0%
60	D.I.2	Příjmy příštích období	93,8%	538,7%	-93,4%	-15,4%
61	D.II	Dohadné účty aktivní	1 668,8%	71,5%	-38,2%	17,2%

62		<b>PASIVA CELKEM</b>	0,2%	0,0%	16,4%	-15,9%
63	<b>A</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	9,3%	5,6%	2,3%	-21,0%
64	A.I	Základní kapitál	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
65	A.I.1	Základní kapitál	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
66	A.I.2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíl	x	x	x	x
68	A.II	Kapitálové fondy	x	x	x	x
73	A.III	Fondy ze zisku	-100,0%	x	-100,0%	x
74	A.III.1	Zákonný rezervní fond	-100,0%	x	-100,0%	x
75	A.III.2	Nedělitelný fond	x	x	x	x
76	A.III.3	Statutární a ostatní fondy	x	x	x	x
77	A.IV	Výsledek hospodaření minulých let	26,9%	9,5%	5,7%	1,7%
78	A.IV.1	Nerozdělený zisk minulých let	26,9%	9,5%	5,7%	1,7%
79	A.IV.2	Neuhrazená ztráta minulých let	x	x	x	x
80	A.V	Výsledek hospodaření běžného obd. (+-)	-52,3%	-32,1%	-47,2%	-713,7%
81	<b>B</b>	<b>Cizí zdroje</b>	-5,6%	-4,2%	28,2%	-12,5%
82	B.I	Rezervy	x	x	x	x
87	B.II	Dlouhodobé závazky	0,0%	0,0%	-1,0%	0,0%
93	B.II.6	Jiné dlouhodobé závazky	0,0%	0,0%	-1,0%	0,0%
94	B.III	Krátkodobé závazky	-52,1%	-22,4%	-8,9%	-13,0%
95	B.III.1	Závazky z obchodního styku	-30,2%	-40,0%	-20,4%	-52,7%
96	B.III.2	Závazky ke společníkům a sdružení	x	x	x	x
97	B.III.3	Závazky k zaměstnancům	11,3%	-16,8%	1,9%	1,0%
98	B.III.4	Závazky ze sociálního zabezpečení	26,7%	-16,9%	4,3%	-4,2%
99	B.III.5	Stát - daňové závazky a dotace	-148,9%	38,3%	-11,1%	21,9%
103	B.IV	Bankovní úvěry a výpomoci	-10,6%	-51,0%	947,2%	-47,8%
104	B.IV.1	Bankovní úvěry dlouhodobé	-100,0%	x	947,2%	-47,8%
105	B.IV.2	Běžné bankovní úvěry	x	x	x	x
106	B.IV.3	Krátkodobé finanční výpomoci (dopočtené automatizovaně)	x	-100,0%	x	x
107	<b>C</b>	<b>Ostatní pasiva - přechodné účty pasiv</b>	-100,0%	x	x	-100,0%
108	C.I	Časové rozlišení	-100,0%	x	x	x
111	C.II	Dohadné účty pasivní	-100,0%	x	x	-100,0%

Bilanční suma společnosti se v roce 2012 zvětšila pouze nepatrně o 0,2 %, v roce 2013 zůstala nezměněna, v následujícím roce se zvětšila o 16,4% se zvětšila a rok 2015 znamenal 15,9% propad bilanční sumy, když pokles zaznamenal jak dlouhodobý majetek tak oběžná aktiva. Dlouhodobý majetek společnosti je zastoupen hmotným majetkem a zásobami. V oběžných aktivech docházelo po celé sledované období k poklesu dlouhodobých i krátkodobých pohledávek, což svědčí o dobré aktivitě společnosti, zásoby vykazovaly stabilní mírný meziroční pokles do 5,1%. Vlastní kapitál společnosti vykázal ve sledovaném období až do roku 2014 mírný nárůst, v posledním roce 2015 pak vykázal výrazný propad o

21% způsobený vykázanou ztrátou. Cizí zdroje vykazují ve sledovaném období většinou pokles, pouze v roce 2014 byl vykázan nárůst o 28,2% z důvodu čerpání úvěru.

#### Vertikální analýza rozvahy

Zobrazuje a hodnotí podíl jednotlivých položek na celkové bilanční sumě a vývoj tohoto podílu ve sledovaném období.

			2011	2012	2013	2014	2015
<b>1</b>		<b>AKTIVA CELKEM</b>	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
2	A	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>3</b>	<b>B</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	25,7%	23,8%	26,3%	40,0%	37,2%
4	B.I	Dlouhodobý nehmotný majetek	0,2%	0,4%	0,4%	0,1%	0,1%
10	B.I.6	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0,1%	0,4%	0,4%	0,1%	0,1%
11	B.I.7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
12	B.II	Dlouhodobý hmotný majetek	25,5%	23,4%	25,9%	39,9%	37,1%
13	B.II.1	Pozemky	1,3%	1,3%	1,3%	1,1%	1,3%
14	B.II.2	Stavby	12,3%	11,4%	10,6%	26,6%	24,5%
15	B.II.3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	6,7%	5,7%	7,5%	6,0%	4,8%
16	B.II.4	Pěstitelské celky trvalých porostů	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	B.II.5	Základní stádo a tažná zvířata	5,2%	5,0%	6,5%	6,2%	6,4%
22	B.III	Dlouhodobý finanční majetek	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>30</b>	<b>C</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	73,5%	67,1%	57,9%	51,8%	51,4%
31	C.I	Zásoby	38,1%	38,5%	36,5%	29,8%	34,7%
32	C.I.1	Materiál	1,7%	1,4%	1,4%	1,3%	1,2%
33	C.I.2	Nedokončená výroba a polotovary	8,3%	8,6%	8,6%	6,8%	9,7%
34	C.I.3	Výrobky	9,9%	10,0%	10,6%	7,4%	7,9%
35	C.I.4	Zvířata	18,2%	18,5%	15,9%	14,3%	15,9%
36	C.I.5	Zboží	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
37	C.I.6	Poskytnuté zálohy na zásoby	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
38	C.II	Dlouhodobé pohledávky	1,9%	1,4%	1,0%	0,5%	0,2%
43	C.II.5	Jiné pohledávky	1,9%	1,4%	1,0%	0,5%	0,2%
44	C.III	Krátkodobé pohledávky	18,4%	10,2%	5,0%	8,9%	2,1%
45	C.III.1	Pohledávky z obchodního styku	11,7%	10,2%	5,0%	8,9%	2,1%
46	C.III.2	Pohledávky ke společníkům a sdružení	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
47	C.III.3	Sociální zabezpečení	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
48	C.III.4	Stát - daňové pohledávky a dotace	6,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
49	C.III.5	Pohledávky v podn. s rozhod. vlivem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50	C.III.6	Pohledávky v podn. s podstat. vlivem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
51	C.III.7	Jiné pohledávky	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
52	C.IV	Finanční majetek	15,1%	17,0%	15,4%	12,6%	14,5%
53	C.IV.1	Peníze	0,3%	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%

54	C.IV.2	Účty v bankách	14,8%	16,8%	15,3%	12,6%	14,4%
55	C.IV.3	Krátkodobý finanční majetek celkem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>57</b>	<b>D</b>	<b>Ostatní aktiva - přechod.účty aktiv</b>	<b>0,9%</b>	<b>9,1%</b>	<b>15,9%</b>	<b>8,2%</b>	<b>11,4%</b>
58	D.I	Časové rozlišení	0,3%	0,1%	0,5%	0,1%	0,0%
59	D.I.1	Náklady příštích období	0,3%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
60	D.I.2	Příjmy příštích období	0,0%	0,1%	0,5%	0,0%	0,0%
61	D.II	Dohadné účty aktivní	0,5%	9,0%	15,4%	8,1%	11,3%
<b>62</b>		<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
<b>63</b>	<b>A</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>39,5%</b>	<b>43,1%</b>	<b>45,4%</b>	<b>39,9%</b>	<b>37,5%</b>
64	A.I	Základní kapitál	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,3%
65	A.I.1	Základní kapitál	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,3%
66	A.I.2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíl	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
68	A.II	Kapitálové fondy	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
73	A.III	Fondy ze zisku	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
77	A.IV	Výsledek hospodaření minulých let	30,5%	38,7%	42,3%	38,4%	46,5%
78	A.IV.1	Nerozdělený zisk minulých let	30,5%	38,7%	42,3%	38,4%	46,5%
79	A.IV.2	Neuhrazená ztráta minulých let	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
80	A.V	Výsledek hospodaření běžného obd. (+-)	8,6%	4,1%	2,8%	1,3%	-9,3%
<b>81</b>	<b>B</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>60,4%</b>	<b>56,9%</b>	<b>54,6%</b>	<b>60,1%</b>	<b>62,5%</b>
82	B.I	Rezervy	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
83	B.I.1	Rezervy zákonné	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
87	B.II	Dlouhodobé závazky	50,9%	50,8%	50,8%	43,2%	51,3%
93	B.II.6	Jiné dlouhodobé závazky	50,9%	50,8%	50,8%	43,2%	51,3%
94	B.III	Krátkodobé závazky	5,7%	2,7%	2,1%	1,6%	1,7%
95	B.III.1	Závazky z obchodního styku	2,1%	1,4%	0,9%	0,6%	0,3%
96	B.III.2	Závazky ke společníkům a sdružení	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
97	B.III.3	Závazky k zaměstnancům	1,2%	1,3%	1,1%	1,0%	1,2%
98	B.III.4	Závazky ze sociálního zabezpečení	0,6%	0,8%	0,6%	0,6%	0,7%
99	B.III.5	Stát - daňové závazky a dotace	1,8%	-0,9%	-0,5%	-0,5%	-0,5%
100	B.III.6	Závazky k podnikům s rozhod. vlivem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
101	B.III.7	Závazky k podnikům s podstat. vlivem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
102	B.III.8	Jiné závazky	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
103	B.IV	Bankovní úvěry a výpomoci	3,9%	3,5%	1,7%	15,3%	9,5%
104	B.IV.1	Bankovní úvěry dlouhodobé	3,9%	0,0%	1,7%	15,3%	9,5%
105	B.IV.2	Běžné bankovní úvěry	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
106	B.IV.3	Krátkodobé finanční výpomoci (dopočtené automatizovaně)	0,0%	3,5%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>107</b>	<b>C</b>	<b>Ostatní pasiva - přechodné účty pasiv</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
108	C.I	Časové rozlišení	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
109	C.I.1	Výdaje příštích období	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
110	C.I.2	Výnosy příštích období	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
111	C.II	Dohadné účty pasivní	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Na celkové bilanční sumě se nejvíce podílejí po celé sledované období oběžná aktiva, když jejich podíl neklesá pod 50%. Zcela logicky pak největší podíl mají zásoby, zejména zvířata cca 15% a nedokončená výroba cca 7 – 10%. Příznivý podíl má finanční majetek cca 14,5% a je tak zajištěna likvidita. Dlouhodobý majetek se svým rostoucím podílem se na konci období podílí 37,2% na celkových aktivech, když rozhodující jsou stavby s podílem cca 24,5%.

Na straně pasiv převažují cizí zdroje svým 62,5% podílem na celkových pasivech, tento podíl po celé období neklesl pod 50%. Zde hrají dominantní roli jiné dlouhodobé závazky – dluh společnosti za vnosy oprávněných osob. Menší podíl pak mají dlouhodobé úvěry. Vlastní kapitál tvoří 37,5% celkových pasiv a jeho podíl ve sledovaném období má klesající trend. Rozhodující vliv měl záporný výsledek hospodaření v posledním roce sledovaného období.

### ***Poměrové ukazatele***

#### Ukazatele zadluženosti

Stupeň finanční nezávislosti (podíl vlastního kapitálu na celkovém) se ve sledovaném období zhoršoval, v roce 2012 činil 43,5 %, v roce 2015 byl nižší, kdy dosáhl 37,51 %. Stupeň zadluženosti jako podíl cizího kapitálu na celkovém kapitálu činil v roce 2012 56,95 % a pak se zadluženost ještě zvýšila na necelých 62,49 % v roce 2015. Zadluženost je tedy poměrně vyšší a společnost by mohla mít problémy se splácením svých závazků.

Úrokové krytí, jako podíl součtu úroků a zisku před zdaněním a nákladovými úroky, podává informaci o tom, kolikrát zisk pokrývá úroky společnosti. Bezproblémová společnost má mít ukazatel na úrovni 800 %. Hodnotu 400 – 600 % lze považovat ještě za dobrou, hodnota pod 200 % je značně riziková. Ukazatele úrokového krytí společnosti se po celé období nachází ve značné výši a v tomto ohledu je společnost bezproblémová. Ukazatel úrokového krytí v roce 2015 však dosáhl záporných hodnot, a to z důvodu ztráty dosažené v tomto roce. Krytí splátek provozním CF je na příznivé výši.

<b>I. Ukazatele zadluženosti</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Stupeň finanční nezávislosti	43,05%	45,44%	39,93%	37,51%
Stupeň zadluženosti	56,95%	54,56%	60,07%	62,49%
Stupeň samofinancování	13 676,67%	14 992,50%	15 833,33%	16 106,67%
Úrokové krytí	2 085,71%	2 149,30%	753,13%	-2 415,03%
Krytí splátek úvěrů provozním CF	38,04%	0,00%	0,00%	125,92%

### Ukazatele likvidity

Likvidita byla ve sledovaném období nadprůměrná a velmi výrazně převyšovala doporučené hranice. Okamžitá likvidita jako poměr finančního majetku a krátkodobého cizího kapitálu po celé období neklesla pod 275%. Doporučená hodnota tohoto ukazatele je 20 – 50 %, což společnost po celé sledované období značně převyšuje. Stav finančního majetku je dostatečný vzhledem k závazkům. Rychlá likvidita by se měla nacházet v intervalu 100 – 150 % a i toto kritérium společnost bez problému plnila. Běžná likvidita by měla být vyšší než 180 % a v žádném případě by neměla klesnout pod 100 %. Ani s běžnou likviditou nemá společnost problémy. Schopnost společnosti plnit své závazky nebyla ohrožena, společnost udržuje dostatečnou část svých aktiv v likvidní formě.

<b>III. Likvidita</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Okamžitá likvidita	274,85%	731,73%	763,24%	852,90%
Rychlá likvidita	584,89%	1 699,10%	1 798,16%	1 642,86%
Běžná likvidita	1 231,79%	3 485,65%	3 633,09%	3 692,36%

### Ukazatele doby obratu

Ve sledovaném období společnost vykázala ve své rozvaze zásoby, jejichž doba obratu byla velice proměnlivá a delší než 365 dní v roce 2013 a 2015 . Vzhledem k tomu, že se jedná zemědělskou výrobu je tak dlouhá doba obratu zákonitá. Obecně platí, že čím menší je tento ukazatel, tím lépe. Avšak do určité míry, aby byl zajištěn plynulý provoz společnosti. Doba obratu krátkodobých pohledávek byla ve sledovaném období velmi nestabilní, činila na počátku období 110,71 dní, na konci období se zlepšila na 24,59 dne. Doba obratu dlouhodobých pohledávek činila na počátku období 11,53 dne a na konci období 1,85 dne. Jedná se spíše o kratší dobu obratu. Doba obratu celkových závazků (tedy krátkodobých i dlouhodobých) mírně rostla z 387 dnů v roce 2012 na 631 dnů v roce 2015. Hodnota doby obratu závazků je delší než doba obratu pohledávek, tedy společnost je vůči svému okolí spíše dlužníkem. To má do určité míry pozitivní vliv na cash flow společnosti.

<b>IV. Ukazatelé obratu</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Obrat zásob	1,33	0,84	1,11	0,87
Obrat celkových pohledávek	2,46	1,51	1,90	1,77
Obrat celkových závazků	0,93	0,60	0,75	0,57
Obrat vlastního kapitálu	1,23	0,72	0,86	0,72
Obrat celkového kapitálu		0,32	0,37	0,28

	0,51		
--	------	--	--

### Ukazatele rentability

Společnost dosáhla v letech 2012 a 2013 zisku a celkem lžíznivých hodnota rentability jak tržeb tak vlastního ai celkového kapitálu. Ukazatele rentability vykazovaly zhoršení v roce 2014. V roce 2015 byla vykázána ztráta. Rentabilita je z tohoto důvodu v tomto roce záporná. Rentabilita vlastního kapitálu se využívá jako měřítko zhodnocení vložených prostředků a slouží pro rozhodování o tom, zda investice do společnosti přináší očekávaný vyšší výnos, než kdyby byl kapitál investován jiným způsobem.

Rentabilita celkového kapitálu v roce 2011 činila 4,32 % a za rok poklesla na 2,93%. Tento ukazatel je užitečný při porovnání společnosti s rozdílnými daňovými podmínkami a s různým podílem dluhu ve finančních zdrojích.

Rentabilita tržeb vypovídá o tom, kolik zisku připadá na korunu tržeb. Hodnota tohoto ukazatele je nezávislá na velikosti společnosti. Je-li hodnota ukazatele nižší než průměr dosahovaný ve stejném oboru podnikání, znamená to, že společnost dosahuje buď nižší prodejní ceny, nebo má vyšší náklady, popřípadě obojí. Rentabilita tržeb za rok 2012 činila 8,08%, tedy na 1 Kč tržeb připadá 0,0808 Kč zisku. V roce 2013 se rentabilita tržeb zvýšila na 8,83 % a tedy na 1 Kč tržeb připadlo již 0,0883 Kč zisku. V roce 2014 všechny rentability poklesly z důvodu výrazného propadu zisku. Úroveň rentability společnosti v roce 2011 byla průměrná, v dalších letech díky snižování zisku vykazovaly rentability zhoršení.

<b>V. Ukazatelé rentability</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Rentabilita tržeb	8,08%	8,83%	3,72%	-30,36%
Rentabilita vlastního kapitálu	9,98%	6,32%	3,21%	-21,77%
Rentabilita celkového kapitálu	4,32%	2,93%	1,53%	-8,18%
Rentabilita celkového kapitálu	5,16%	3,59%	1,57%	-8,12%

### Altmanův index

Altmanův index, známý též jako Z-skore, se stanovuje jako vážený součet pěti poměrových ukazatelů s pevně stanovenými vahami

$$AI = v_1 \times \frac{HZ + U}{K} + v_2 \times \frac{T}{K} + v_3 \times \frac{VK}{CK} + v_4 \times \frac{NZ}{K} + v_5 \times \frac{PK}{K}$$

kde	CK	cizí kapitál (cizí zdroje),
	HZ + Ú	zisk před úroky a zdaněním (EBIT),
	K	kapitál (celková pasiva),
	PK	pracovní kapitál,
	NZ	nerozdělený zisk včetně fondů ze zisku,
	T	tržby,

## VK vlastní kapitál

Pro Altmanův index se uvádí tyto meze

- dolní mez 1,23 - pokud je hodnota indexu pod dolní mezí, firma není finančně zdravá a hrozí jí bankrot,
- horní mez 2,89 - pokud je hodnota indexu nad horní mezí, jde o finančně stabilní firmu,
- hodnoty indexu mezi horní a dolní mezí se označuje jako tzv. „šedá zóna“ a o finanční stabilitě firmy nelze pouze na základě Altmanova indexu rozhodnout.

Altmanův index			2012	2013	2014	2015
<b>pro podniky neobchodované na burze (VK v účetní hodnotě)</b>						
PK / K	0,717	hodnota	0,609	0,558	0,502	0,497
		vážená hodnota	0,437	0,400	0,360	0,357
(FZ+NZ) / K	0,847	hodnota	0,428	0,452	0,397	0,372
		vážená hodnota	0,362	0,382	0,336	0,315
(HZ + Ú) / K	3,107	hodnota	0,052	0,036	0,016	-0,081
		vážená hodnota	0,160	0,112	0,049	-0,252
VK / CK	0,420	hodnota	0,756	0,833	0,665	0,600
		vážená hodnota	0,318	0,350	0,279	0,252
T / K	0,998	hodnota	0,510	0,316	0,366	0,278
		vážená hodnota	0,509	0,316	0,366	0,278
<b>AI</b>	<b>šedá zóna: (1,23 - 2,89)</b>		<b>1,785</b>	<b>1,560</b>	<b>1,389</b>	<b>0,950</b>
Tempo růstu AI				-12,65%	-10,91%	-31,66%

Podle Altmanova indexu se v letech 2012 až 2015 finanční situace vyvíjela nepříznivě. Po celé sledované období se ukazatel nacházel v šedé zóně, tedy dle Altmanova indexu nelze o finanční stabilitě společnosti rozhodnout. *Meziroční pokles indexu o 31,66% v roce 2015 pod dolní mez signalizuje takové zhoršení finančního zdraví, kdy se firma dostává do kategorie hrozícího bankrotu.*

### 2.2.2 Strategie a výhled společnosti

Společnost předložila výhledový plán pro samostatnou existenci při stávající podnikatelské koncepci na časové období pěti roků (do roku 2020). Na delší časové období než jeden rok však jsou v oboru zakázky obtížně predikovatelné a už vůbec ne kontrahovatelné.

V oblasti tržeb společnost předpokládá jejich stabilizaci v následujících letech 2016 -2020 v objemech kolem 30 mil. Kč, cca na úrovni roku 2012, sjednány jsou odbytově zakázky v rozhodujících komoditách. Pokud se týká zisku, společnost očekává pro rok 2016 a dále, že dosáhne výše cca 500 – 700 tis. Kč. V oblasti nákladů se společnost zaměří na jejich optimalizaci či jejich snižování.

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Výnosy	30 000	30 200	30 400	30 500	30 500
Náklady	29 400	29 500	29 800	29 800	30 000
Zisk	600	700	600	700	500
Aktiva	40 200	42 500	45 000	47 000	48 500
Investice		Hnojiště,jímka 5 000	Nakladač,obra ceč 3 000	Kombajn,shrn. 5 000	

Na úrovni majetkové rozvahy společnost plán netvoří. V oblasti investic předpokládá

- 2017 - rekonstrukce hnojiště a močůvkové jímky financovaná úvěrem s žádostí o dotaci SZIF, předpokládané náklady 5 000 tis.Kč, z toho dotace 2 200 tis. Kč.
- 2018 - nákup nakladače a obrabeče – předpokládaná cena 3 000 tis.Kč, financované úvěrem a dotací ze SZIF.
- 2019 - nákup obilního kombajnu a shrnovače- předpokládaná cena 5 000 tis.Kč, financované úvěrem a dotací ze SZIF.

Společnost v minulých letech investovala do technického vybavení a oprav staveb a nemá tak zásadní investiční potřeby. Bude probíhat pouze prostá obnova běžného vybavení a strojového parku.

Společnost nepředpokládá zásadní změny v rozdělování zisku majitelům společnosti a toto rozdělování je uvažováno v dosavadním konceptu.

Znalec byl nucen rámcové záměry společnosti korigovat a vytvořit pro účely ocenění výnosovou metodou finanční plán, který vychází z uvedeného konceptu podnikání, v němž jsou uplatněna pouze všeobecně platná a nesporná data. Při výpočtu pak jsou dodrženy zásady udržovat substanci společnosti, kdy ze společnosti je vybíráno pouze tolik zisku aby nebyla ohrožena majetková podstata, dále se předpokládá, že se společnost chová při pokračování jako dosud, do data k němuž je oceňován a změny jsou uvažovány pouze ty, které již byly zahájeny nebo o nich již bylo rozhodnuto a stejně tak se

předpokládá setrvání současného managementu. Pro zpracování plánu znalec zejména vyhodnotil celkovou situaci v oboru podnikání společnosti a její pozici na trhu.

## 2.3 Majetek společnosti

### 2.3.1 Aktuální přehled majetku

Společnost vykazuje ke dni ocenění celková aktiva ve výši 41 589 tis. Kč, přičemž největší podíl představují oběžná aktiva ve formě zejména zásob dále krátkodobý finanční majetek a krátkodobé pohledávky. Dlouhodobý majetek tvoří zejména stavby, dále zvířata (základní stádo) a samostatné movité věci.

Nehmotný majetek je zastoupen v zanedbatelné výši díky nedokončenému nehmotnému majetku.

Krátkodobé pohledávky ve výši 5 585 tis. Kč tvoří zejména dohadné účty (jedná se o očekávané dotace), z obchodního styku jsou pohledávky minimální ve výši podprůměrné v oboru. Finanční majetek ve výši 6 030 tis. Kč dosahuje potřebné výše aby zajistil potřebnou okamžitou likviditu společnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek v celkové zůstatkové hodnotě 15 409 tis. Kč tvoří zejména stavby.

**Úsek ŽV** – středisko chovu skotu bylo vytvořeno v Myslívě, včetně celého zázemí, které zahrnuje:

- velkokapacitní seník
- 4 silážní žlaby, včetně jímek na silážní šťávy
- hnojné hospodářství včetně močůvkových jímek
- ocelokolna – sklad strojů
- stará sýpka – sklad stavebního materiálu
- stáj pro telata – 50 ks
- stáj pro mladý skot do 1 roku - 110 ks
- stáj pro vysokobřezí jalovice a krávy - 70 ks
- výkrmna býků I – 70 ks
- výkrmna býků II – 80 ks
- stáj MI – 170 ks krav a jalovic + 20 telat
- stáj MII – 170 krav a jalovic + 20 telat
- mostní váha

**Úsek RV** – středisko Nehodív

- sídlo společnosti – správní budova Nehodív č.p. 56
- posklizňová linka – čistička + sila na uskladnění obilí
- sklad osiv a náhradních dílů
- sklad obilí
- čerpací stanice nafty

### **Úsek mechanizace** – středisko Nehodív

- opravářská dílna – pracovníci úseku mechanizace při sezónních pracích nastupují do RV jako specialisté na sklízecí stroje, v zimním období provádí po sezónní opravy strojů a zařízení a zajišťují opravy a střídání dovolených v ŽV.

### **Ekonomický útvar** – středisko Nehodív

- správní budova – Nehodív 56

Celkový stav skotu 620 ks.

Stáje byly vesměs technologicky zastaralé, ve špatném stavu. Neumožňovaly dosahovat dobrou produktivitu práce a tím se provoz prodražoval. V roce 1999 byla zrušena porodna selat a stáj byla následně rekonstruována pro volné ustájení skotu. V roce 2004 po rozhodnutí specializovat ŽV na chov skotu byla prodána výkrmna kuřat v Loužné. Jednalo se o provizorně rekonstruované stáje, bývalé stáje pro skot, které po změně cen vstupů (topný olej, krmení, el. proud apod. ) neumožňovaly ekonomický provoz.

V roce 2005 byl rekonstruován starý vazný kravín na volné ustájení pro jalovice a masné krávy.

Společnost nevykazuje provozně nepotřebný majetek.

## **2.4 Restituční a jiné vážnoucí nároky**

### **2.4.1 Restituční nároky**

Na majetek společnosti nejsou uplatněny ani zjištěny jakékoliv restituční nároky.

### **2.4.2 Úvěry a půjčky**

Firma dlouhodobě spolupracuje s Komerční bankou. Veškeré úvěry poskytnuté tímto peněžním ústavem byly vždy včas splaceny. Nově poskytnutý úvěr je také řádně splácen.

### **2.4.3 Leasing**

Společnost ke dni ocenění nevyužívá možnost finančního pronájmu.

### **2.4.4 Ochrana životního prostředí**

Společnost hospodaří ve zranitelných katastrofách pro které platí zvláštní režim hospodaření. Proto má zpracovány následující dokumenty, ve kterých jsou ekologické požadavky zakotveny.

a/ Provozní řád – středisko chovu skotu Myslív.

Schválil Krajský úřad pro Plzeňský kraj, odbor životního prostředí č.j. ŽP/10128/14 ze dne 17.10.2014

b/ Hodnocení rizik ekologické újmy TZK Myslív, spol. s r.o. podle nařízení vlády č. 295/2011 Sb. Ze dne 17.12. 2012

c/ Pohotovostní plán pro případ vzniku nebezpečné nákazy hospodářských

zvířat ze dne 13.5. 2011.

d/ Plán správné zemědělské praxe ve vztahu k zákonu na ochranu ovzduší č. 615/2006 Sb. V platném znění. Schválen rozhodnutím Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí č.j. ŽP/1041/11 ze dne 20.1. 2011.

e/ Plán opatření pro případy havarijního znečištění vod. Schváleno Městským úřadem Horažďovice odbor ŽP č.j. MH/07338/2010 ze dne 25.5. 2010

Ekologický audit nemusel být zpracován na základě zpracovaného hodnocení rizik ekologické újmy.

## **2.5 Popis podnikatelské činnosti, analýza trhu**

### **2.5.1 Program aktivit společnosti**

Společnost TZK Myslív, spol. s r.o. má jako hlavní náplň činnosti zemědělskou činnosti a to jak rostlinnou tak živočišnou výrobu. V živočišné výrobě se zaměřuje výhradně na chov skotu a v rostlinné výrobě na pěstování obilnin a řepky.

Pro nadcházející období :

- na rozhodující část produkce uzavřeny kupní smlouvy s určením množství, kvality a termínem dodání výrobků. Vzhledem k tomu, že se jedná o zemědělské produkty jsou dodávky sezónní. Své závazky společnost plní.

- kvalita produktů RV je dlouhodobě na velice dobré úrovni. Preferuje stabilní a spolehlivé odběratele – např. Plzeňský Prazdroj a.s., Primagra a.s. apod. Totéž preferuje i ze strany dodavatelů.

- prodej jatečného skotu směřuje především do sousedních států – Rakousko, Německo z důvodu lepšího zpeněžení a krátké splatnosti za dodané výrobky.

- realizační ceny produkce podléhají ročním výkyvům, na které téměř nemá společnost vliv – evropské ceny.

- množství produkce je limitováno několika podmínkami:

a/ výměrou a úrodností zemědělské půdy

b/ počasím

c/ v ŽV počtem ustajovacích míst a krmivovou základnou

- kvalitativní požadavky na výrobky jsou dané a mají prakticky celosvětovou platnost a pokud chce společnost na silně konkurenčním trhu uspět musí této kvality dosahovat. Veškerou produkci je schopna bez problémů uplatnit na trhu.

- po nákupu a instalaci nové čističky je veškerý sladovnický ječmen připravován k prodeji v společnosti, což představuje značnou úsporu nákladů za službu čištění, manipulaci a umožňuje pružně reagovat na požadavky obchodních partnerů. Navíc odpady z čištění může použít ke krmení skotu.

- výrobky jsou naprosto srovnatelné s ostatními českými i zahraničními firmami.



V roce 2010 rozhodla Valná hromada společnosti o ukončení chovu dojených krav a postupném převedení chovu na chov bez tržní produkce mléka.

Hlavní důvody:

- zastaralá technologie – vazná stáj, nízká produktivita práce, vysoká potřeba pracovních sil, velké nároky na údržbu a náhradní díly v případě dalšího provozu nutnost finančně vysoce náročné rekonstrukce s problematickou návratností vložených prostředků. Cyklické propady nákupních cen mléka a po zrušení mléčných kvót v roce 2015 se dal očekávat opět razantní propad nákupních cen mléka, což se splnilo. Mléko je v současné době značně ztrátové a společnost tuto výrobu musí dotovat z jiných zdrojů.

V roce 2014 byl chov dojeného skotu ukončen. Byla provedena rekonstrukce vazných kravínů a výstavba nové haly pro chov masného skotu. To umožní zvýšit stav skotu na +- 760 ks. Ukončení produkce mléka přineslo výpadek tržeb za mléko, ale zároveň pokles nákladů za nakoupená krmiva a služby. Umožnilo to také zvýšit tržní produkci obilí – masný skot nepotřebuje takové množství jadrných krmiv. Zvýšení stavů umožní zvýšit prodej jatečných i chovných zvířat. Další úsporu představují mzdové náklady, protože chov skotu bez tržní produkce mléka je pracovně méně náročný. Postupně tak dojde k navýšení tržeb nad předchozí úroveň

Dále společnost využívá pracovních kapacit – lidských zdrojů:

v rozhodné době má společnost průměrný počet zaměstnanců 21. Z toho 127 zaměstnanců je se středním odborným vzděláním s výučním listem a dalších 36 s úplným středním odborným vzděláním bez výučního listu, 13 pracovníků s vysokoškolským vzděláním, 2 s bakalářským a 11 vyšší nebo nižší odborné či všeobecné střední úplné vzdělání.

Nedílnou součástí zdrojů podnikatelských aktivit je samozřejmě využití znalostního potenciálu (know how) firmy .

Dlouhodobým záměrem vedení společnosti TZK Myslív, spol. s r.o. je udržet v konkurenci současnou pozici na trhu, přitom zachovat kontinuitu výkonů.

Společnost neprezentuje své dlouhodobé záměry jakoukoliv veřejnou formou ani nepředložila dlouhodobý plán svého rozvoje.

Bližší informace zakomponovatelné do tohoto ocenění jsou uvedeny v článku strategie a výhled společnosti.

## **2.5.2 Odběratelé, analýza odbytu**

Z analýzy obchodních a výkonových aktivit společnosti TZK Myslív, spol. s r.o. vyplývá složení hlavních odběratelů výkonů společnosti, u kterých působí společnost jako přímý dodavatel v posledních letech.

## Odběratelé 2015

název podniku	druh dodávky	objem v Kč	% z celkových tržeb
Primagra a.s.	obilí, řepka	6 465 595,-	43,3 %
Garant Průcha	jatečný skot	5 497 537,-	36,8 %
Plzeňský Prazdroj	ječmen jarní	1 861 860,-	12,5 %
Měcholupská zemědělská a.s.	senáž	259 124,-	1,7 %
Sláva Krstev	jatečný skot	225 794,-	1,5 %
Jatky Horažďovice	nutná porážka	219 804,-	1,4 %

Z pohledu objemu odebraných výkonů jednoznačně dominuje Primagra a.s. (43,3%) , dále Garant Průcha (36,8%) a Plzeňský prazdroj (12,5%). Další odběratelé jsou již objemově vyrovnanější a následují menší odběratelé. V průběhu posledních let se okruh odběratelů příliš neměnil.

U odběratelů – velkých firem je poněkud rizikovým momentem plnění v dlouhých lhůtách splatnosti faktur.

### 2.5.3 Hlavní dodavatelé, analýza vstupů

Z hlediska dodavatelského vůči společnosti TZK Myslív, spol. s r.o. dle informací vedení společnosti není situace problémová a na celkových dodávkách pro společnost se podílí větší počet dodavatelů.

#### Dodavatelé 2015

název podniku	druh dodávky	objem v Kč	% z cel.objemu
Primagra a.s.	nafta	2 917 195,-	17 %
Agropa a.s.	postřiky	2 167 827,-	12,8 %
Oseva Praha	osivo	964 564,-	5,7 %
Agrospol Nezvěstice	postřiky	819 864,-	4,8 %
ZEA Sedmihorky	osivo, krmivo	812 695,-	4,8 %
Novum CZECH	postřiky	803 341,-	4,7 %
Česká Pojišťovna	pojištění	707 731,-	4,2 %
Kupka Jaroslav	služby RV	693 624,-	4 %
U+M Servis	náhradní díly	592 232,-	3,5 %
ČEZ	elektřina	584 536,-	3,4 %
Veterinární centrum Sušice	krmivo	539 465,-	3,2 %
MKVS Paseky	míchání směsí	515 742,-	3 %
Veterináři	služby ŽV	274 047,-	1,6 %
Agrowest a.s.	náhradní díly	275 918,-	1,6 %
Pneuservis D+H Nepomuk	náhradní díly, služby	222 492,-	1,3 %

Dodavatelé energií a médií jako společnosti působící v dané lokalitě s téměř monopolním postavením a dále skupina dodavatelů materiálů a služeb pro hlavní předmět činnosti společnosti TZK Myslív, spol. s r.o.

U dodávek služeb a výkonů není společnost odkázána na jediného dodavatele a minimalizuje tak tržní riziko. U dodávek médií a energií je situace poněkud obtížnější, protože se jedná o monopolní dodavatele.

Ostatní dodavatelé již vytváří menší podíl dodávek a jsou snadněji nahraditelní.

## **2.5.4 postavení firmy na trhu**

Společnost TZK Myslív, spol. s r.o. neprezentovala informace povahy výstupů z marketingové analýzy trhu, na kterém ve svých podnikatelských aktivitách operuje, ale z předložených dokumentů a zejména z vyjádření představitelů firmy vyplývá znalost podnikatelského prostředí, konkurence a potenciálních příležitostí včetně zákaznické poptávky.

### ***2.5.4.1 Analýza vnějšího potenciálu***

Vnější potenciál společnosti je výsledkem působení několika makroekonomických faktorů: makroekonomického prostředí, relevantního trhu a postavení obch. závodu v rámci trhu.

### ***Makroekonomický vývoj ČR***

Pro posouzení pozice společnosti na trhu je důležité charakterizovat celkovou situaci v příslušné oboru podnikání. Charakteristika činnosti TZK Myslív s.r.o. spadá dle klasifikace ekonomických činností – CZ NACE 014 živočišná výroba, 01620 – podpůrné činnosti pro živočišnou výrobu, 015 smíšené hospodářství. Je tedy možné odvozovat předpokládaný vývoj tržeb společnosti od předpokladů vývoje tohoto segmentu zemědělské výroby. Veřejně dostupná data za ČR jsou však pouze ke konci roku 2014.

### ***Rostlinná výroba***

Obiloviny vstupovaly do minulého marketingového roku 2013/2014 se sníženým množstvím počátečních zásob (1 338,8 tis. tun). Svým objemem se blíží k marketingovému ročníku 2007/2008, kdy také byla snížena úroveň počátečních zásob ve výši 1 210,2 tis. tun. Po mírně nadprůměrné sklizni v roce 2013, která ve všech směrech pokrývala potřeby bilance pro marketingový rok 2013/2014, jak v užití na potraviny tak i na krmiva, nastalo období, kdy stále převažovala nabídka s poptávkou. Cenový vývoj byl touto tendencí výrazně ovlivněn a měl u všech obilovin v ČR postupně snižující se cenový trend.

Celková výše sklizně obilovin v roce 2014 v množství 8 748,1 tis. tun je v ČR svojí úrovní řazena mezi vysoce nadprůměrné sklizně (třetí nejvyšší sklizeň od roku 1990). Takto vysoká produkce obilovin dostatečně pokrývá domácí poptávku ve všech základních obilných surovinách. Na domácím trhu se tak znovu objeví velmi vysoké přebytky všech druhů obilovin. Letošní přebytky obilovin v ČR tak znovu velmi negativně ovlivňují ceny jednotlivých obilných druhů, a to především vzhledem k situaci na světových a evropských trzích, kde ceny obilovin také různě kolísají směrem dolů.

Intervenční nákup obilovin v České republice ze sklizně roku 2013 byl zahájen dle pravidel režimu intervenčního nákupu stanovených Evropskou komisí,

kteřá jsou platná pro všechny členské státy EU. V České republice byl intervenční nákup otevřen v období od 1. listopadu 2013 do 31. května 2014 a bylo umožněno ho realizovat v množstevním stropu pro pšenici obecnou v souhrnném objemu 3,0 miliony tun. Zemědělskými subjekty nebo obchodníky však nebylo od 1. listopadu 2013 do 31. května 2014 do intervenčního nákupu nabídnuto žádné množství obilovin.

Pro vývoz obilovin do zahraničí byly od počátku marketingového roku 2013/2014 dány stejně dobré předpoklady jako v předchozím marketingovém roce 2012/2013 a tak docházelo k jeho vysoké realizaci výhradně z volného trhu. Vývoz z volného trhu směřoval především do stávajících členských států EU (Německo, Polsko, Rakousko).

Podle šetření ČSÚ o struktuře osevních ploch k 31. 5. 2014 došlo k mírnému poklesu ploch ozimých obilovin o 11,8 tis. ha, tj. o 1,2 %. U jarních obilovin také došlo k úbytku osevních ploch (a to i přes brzký nástup jara) o 5,1 tis. ha, tj. o 1,1 %.

Podle zákona č. 62/2000 Sb., o některých opatřeních při vývozu a dovozu výrobků a o licenčním řízení, jsou druhy zboží, na které se vztahovaly licenční režimy, vyhlášovány nařízením vlády. Dovozy a vývozy produktů, který patří pod společnou organizaci trhu s obilovinami, podléhá předložení dovozní nebo vývozní licence. Společná prováděcí pravidla k režimu dovozních a vývozních licencí a osvědčení o stanovení náhrady předem pro zemědělské produkty jsou stanovena v Nařízení komise č. 376/2008 ze dne 23. dubna 2008.

Většina obchodů s obilovinami probíhá v České republice mimo burzy. Burzy však jsou považovány za velmi důležité ukazatele cenového vývoje a jejich význam na našem obilném trhu je stále aktuální. S obilovinami mají v současné době oprávnění obchodovat Plodinová burza Brno, Obchodní burza Hradec Králové, Moravskoslezská komoditní burza v Ostravě, 1. Karlovarská komoditní burza, Českomoravská komoditní burza Kladno a Komoditní burza Praha.

Dalšímu pokračování sdružování zemědělských výrobců do odbytových organizací napomáhá prostřednictvím dotačních titulů i stát. Tyto organizace, vlastněné a kontrolované prvovýrobci, ovlivňují sdružováním nabídky a aktivní prodejní činností stále významněji charakter trhu zemědělskými výrobky v ČR.

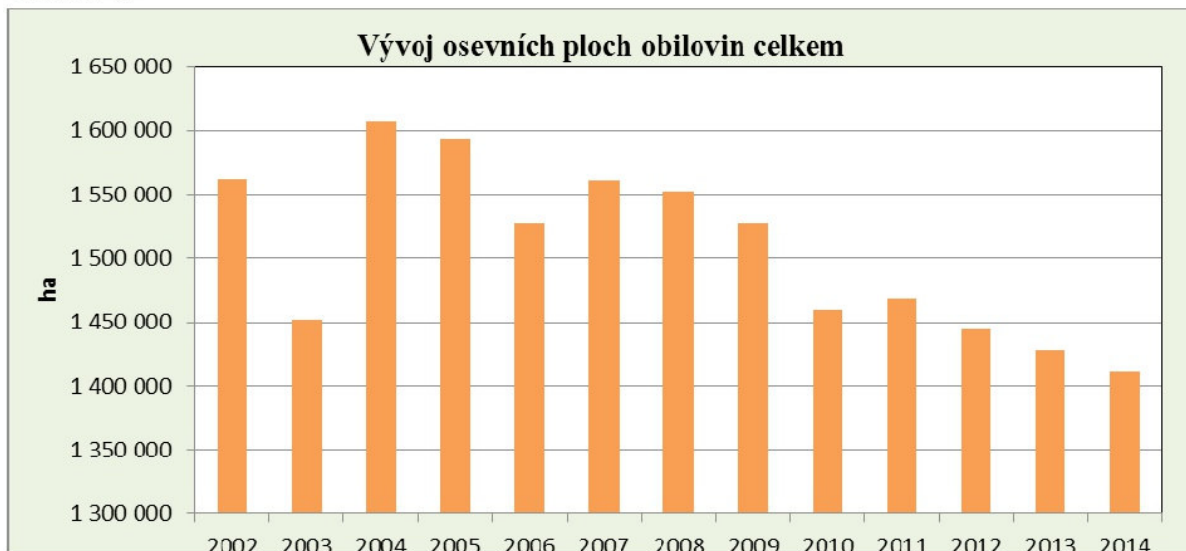
V návaznosti na zákon č. 307/2000 Sb., o zemědělských skladních listech a zemědělských veřejných skladech (ZVS) a k němu se vztahující vyhlášky č. 403/2000 Sb., Ministerstvo zemědělství vydává povolení k provozování zemědělských veřejných skladů a s tím spojenému vystavování zemědělských skladních listů. Zemědělský skladní list je listinný cenný papír, který představuje vlastnické a zástavní právo k uskladněnému zboží. Je převoditelný rubopisem a předáním na jiného vlastníka. Zemědělský veřejný sklad dává záruku kvalitního ošetření a uskladnění vybraných druhů obilovin, luskovin a olejnin. Skladování těchto vybraných komodit musí splňovat podmínky

vymezené výše uvedenými legislativními normami. K 31. 10. 2014 již není provozován žádný zemědělský veřejný sklad. ZVS byly zrušeny na vlastní žádost provozovatelů a nebo jsou uvedeny do klidového režimu.

Předpokládaná celková sklizeň obilovin v roce 2014 ve výši 8748,1 tis. tun je stanovena na základě odhadu sklizně základních obilovin a kukuřice ČSÚ k 15. 9. 2014, doplněného o odhad Ministerstva zemědělství pro sklizeň ostatních obilovin. Proti skutečnosti předchozího roku je o 1 235,5 tis. tun (tj. o 16,4 %) vyšší. Ve srovnání se sklizní loňského roku jde o další, velmi výrazný nárůst a ve srovnání s běžnou produkční úrovní obilovin v České republice v letech předchozích, lze hovořit o produkci srovnatelné se sklizňovými ročníky 1990 a 2004. Tato produkce se historicky řadí na třetí místo celkových sklizní od roku 1990. Jedná se o vysoce nadprůměrnou sklizeň, která svým objemem zcela bez problémů zabezpečuje kvantitativní pokrytí domácí potřeby, která činí v dlouhodobém průměru 5 500 - 6 000 tis. tun obilovin celkem. Podle ukončených rozborů by neměl být problém se zajištěním dostatku kvalitní potravinářské pšenice, a to i přes značnou nevyrovnanost kvality pšeničného zrna v Čechách a na Moravě. Charakteristickým rysem letošního ročníku jsou celkově průměrné hodnoty v parametrech objemové hmotnosti a čísla poklesu, určité problémy jsou ale v obsahu bílkovin a kvalitě bílkovin a to jak na Moravě, tak i v Čechách. Nejedná se sice o plošný problém, ale jde především o zrno, které bylo sklizeno především v druhé polovině žní (druhá polovina srpna a začátek září 2014). Kvalitu u sladovnického ječmene ze sklizně ročníku 2014 lze charakterizovat také jako průměrnou, kdy sklizený ječmen vykazuje především vyšší hodnoty zrnových příměsí sladařsky nevyužitelných. Příznivé jsou hodnoty přepadu a klíčivosti, hodnoty vlhkosti jsou vyšší než v předchozích dvou ročnících. Obsah bílkovin je nízký a je shodný s ročníkem 2011. Obsah zrnových příměsí částečně sladařsky využitelných je srovnatelný s hodnotami z předchozích let.

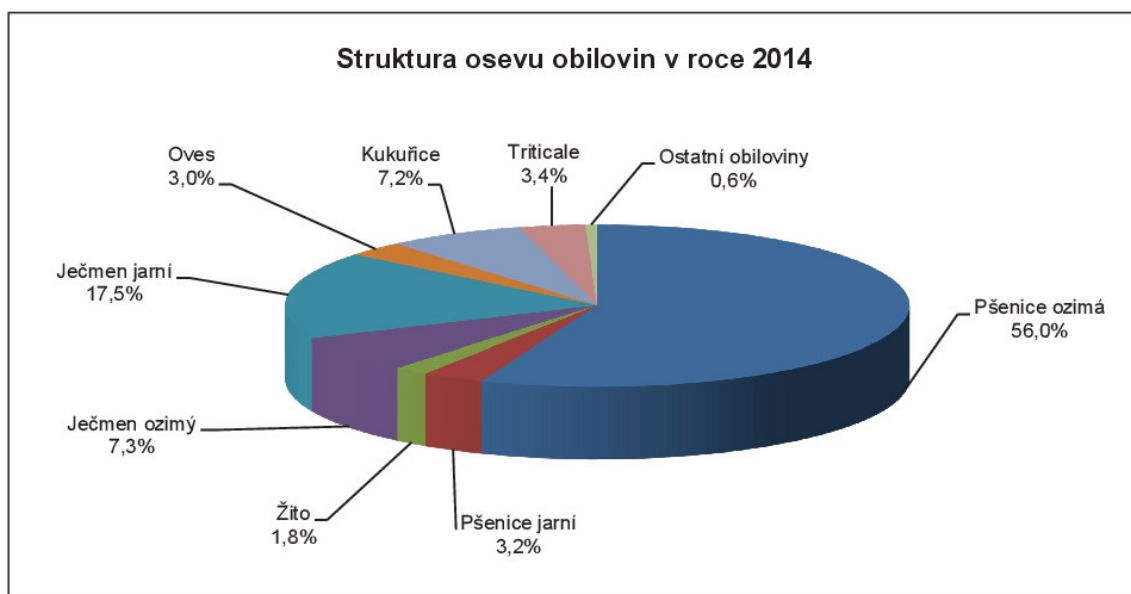
V letošním roce se dá předpokládat, že nadprůměrná sklizeň obilovin opět povede k tvorbě výrazných přebytků v celkové bilanci. Proto lze očekávat, že vzhledem k neustále se snižující domácí spotřebě obilovin bude nutné vzniklé přebytky odčerpat nezbytným vývozem (export v rámci EU a také do třetích zemí), ale také zpracováním obilovin pro technické užití (bioetanol, energetická biomasa).

**Graf. č. 1.**



Pramen: ČSÚ

**Graf. č. 2.**



Pramen: ČSÚ

### ***Osevní plochy***

Celková osevní plocha obilovin podle soupisu osevních ploch ČSÚ k 31. 5. 2014 opětovně mírně poklesla proti předchozímu roku o 16,9 tis. ha na 1 411,3 tis. ha. Přesto při pohledu z dlouhodobého hlediska se osevní plocha pěstovaných obilovin příliš nemění a stále osciluje kolem výměry 1 500 tis. ha. V procentním meziročním vyjádření jde o snížení o 1,2 %. U ozimých obilovin došlo k meziročnímu procentnímu nárůstu pouze u dvou pěstovaných ozimů (u ozimé pšenice o 0,3 % a u triticale o 3,6 %). U ozimého žita a u ozimého ječmene se výměra snížila o 33,0 % a o 3,1 %. U jarních obilovin došlo jak k navýšení, tak i ke snížení osevních ploch. Navýšení se týká zejména jarní pšenice o 10,4 % a pak jarního ječmene o 2,0 %. U ovsa, kukuřice na zrno a u

ostatních obilovin byl zaznamenán různě velký pokles osevních ploch (oves o 2,9 %, kukuřice na zrno o 10,3 % a u ostatních obilovin o 15,1 %).

V roce 2014 zaujímají zrniny celkem 1 431,5 tis. ha (58,0 %) celkové osevnické plochy a obiloviny 57,2 % celkové osevnické plochy.

Struktura osevních ploch obilnin v roce 2014 je znázorněna v grafu č. 2.

Při porovnání osevních ploch roku 2014 s rokem 2013 je struktura osevních ploch obilovin velmi podobná. Procentní nárůst ve struktuře byl zaznamenán pouze u některých ozimých obilovin, z toho nejvyšší u ozimé pšenice o 0,8 % na 56,0 % a u triticales o 0,1 % na 3,4 %. Navýšení je také u některých jařin a to u jarní pšenice o 0,3 % a u ječmene jarního o 0,5 %. Pokles ve struktuře obilovin zaznamenaly jak některé ozimé obiloviny, tak jarní obiloviny. Nejvyšší pokles byl zaznamenán u ozimého žita o 0,8 % na 1,8 % a kukuřice na zrno o 0,6 % na 7,2 %. Snížení je také u ozimého ječmene o 0,1 % na 7,3 % a ostatních obilovin o 0,1 % na 0,6 %. Pouze plochy ovsa nezaznamenaly žádný pohyb ve struktuře osevu a jsou na stejné úrovni jako v roce 2013, tzn. ve výši 3,0 %.

### ***Hektarové výnosy***

V roce 2014 se očekává průměrný hektarový výnos obilovin ve výši 6,20 t/ha. Ve srovnání s předchozím rokem jde o velmi razantní nárůst o 0,88 t/ha (tj. o 16,5 %). Výrazné zvýšení výnosu se očekává u všech ozimých obilovin, ale také u všech jarních obilovin. Nejvyšší nárůst je především u ječmenů a to u ozimého ječmene o 1,26 t/ha (tj. o 26,6 %) a u jarního ječmene o 0,99 t/ha (tj. o 21,5 %). Významné zvýšení se očekává u ozimého žita o 0,88 t/ha (tj. o 18,7 %), dále u ozimé pšenice o 0,85 t/ha (tj. o 14,8 %) a u kukuřice na zrno o 0,77 t/ha (tj. o 11,0 %). Další zvýšení je pak u ovsa o 0,63 t/ha (tj. o 19,7 %), u jarní pšenice o 0,62 t/ha (tj. o 14,9 %), u triticales o 0,50 t/ha (tj. o 10,9 %) a u ostatních obilovin o 0,48 t/ha (tj. o 36,4 %).

Jak je z uvedených údajů patrné má kromě obvyklé výměry pěstovaných obilovin na konečnou produkci významný vliv také výše průměrného hektarového výnosu.

***Řepka olejná*** je v České republice komoditou, jejíž pěstování je v posledních letech pro většinu zemědělských podniků velmi příznivé. Náklady na pěstování řepky sice v posledních letech mírně rostou, ale dosahovaný průměrný hektarový výnos a velmi příznivé CZV řadí řepku mezi rentabilní plodiny. V roce 2003/04 klesly plochy řepky olejné pod 300 tis. ha a v následujícím čtyřletém období se řepka v ČR pěstovala na 251 tis. až 292 tis. ha. Od marketingového roku 2007/08 opět pěstitelské plochy překračují 300 tis. ha a produkce řepkového semene 1 mil. t. Veškeré sklizené řepkové semeno nachází uplatnění na domácích i zahraničních trzích.

**Osevní a sklizňové plochy, hektarové výnosy a produkce řepky olejné v ČR**

Marketingový rok	Osevní plocha ha	Sklizňová plocha ha	Výnos t/ha	Produkce celkem t
1990/91	105 113	105 102	2,90	304 515
1991/92	127 773	126 890	2,74	348 292
1992/93	136 473	135 895	2,16	292 939
1993/94	167 423	166 995	2,26	377 233
1994/95	190 721	189 913	2,38	451 628
1995/96	252 675	252 675	2,62	662 176
1996/97	228 775	226 533	2,30	520 572
1997/98	229 767	227 310	2,47	560 509
1998/99	265 560	264 310	2,57	680 216
1999/00	350 353	348 949	2,67	931 053
2000/01	325 338	323 842	2,61	844 428
2001/02	344 117	343 004	2,84	973 321
2002/03	313 025	313 025	2,27	709 533
2003/04	250 959	250 959	1,55	387 805
2004/05	259 460	259 460	3,60	934 674
2005/06	267 160	267 160	2,88	769 377
2006/07	292 247	292 247	3,01	880 172
2007/08	337 571	337 571	3,06	1 031 920
2008/09	356 924	356 924	2,94	1 048 943
2009/10	354 826	354 826	3,18	1 128 119
2010/11	368 824	368 824	2,83	1 042 418
2011/12	373 386	373 386	2,80	1 046 071
2012/13	401 319	401 319	2,76	1 109 137
2013/14	418 808	418 808	3,45	1 443 210
2014/15 <sub>1)</sub>	389 298	389 298	3,94	1 532 448

**Živočišná výroba**

Vykazovala v uplynulém období vývoj, jak je zřejmé z následující tabulky  
(zdroj FADN – Zemědělská účetní datová síť)



Tabulka: Tržby živočišné výroby podle hlavních výrobků	Třídění (sloupce): Roky	Data pro rok: 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014
Typ databáze: Podniky zveřejněné ve FADN ČR		
Výrobní zaměření: Smíšená výroba		
Výrobní zaměření (2.úroveň): Polní výroba a chov skotu		

Tržby živočišné výroby podle hlavních výrobků		2009	2010	2011	2012	2013	2014
Tržby ŽV celkem	Kč	5225882680	5016289805	5872060893	5643011986	4867775329	6611521387
Kravné mléko	Kč	3202150425	3477276790	4267025360	3860623730	3459887660	4872792087
Vepřové maso	Kč	654381120	458829665	445842090	477236390	365183050	421114220
Hovězí maso	Kč	1070798245	966082950	1055412133	1169464156	914692349	1148329162
Ovce a kozy	Kč	3187780	2703950	3084040	2147280	1759370	1876090
Drůbež	Kč	248336280	95421820	78742390	104178490	109134730	125007900
Vejce	Kč	22245000	6629000	10482000	6174000	8336000	17823000
Ovčí a kozí mléko	Kč	942700	1239050	951380	343820	126450	135860
Ostatní tržby	Kč	17480070	5911150	9220450	16821910	6341060	0
Počet podniků	počet	276	294	310	285	263	276

Vymezen byl relevantní trh takto:

#### Relevantní trh dle MZE a FADN

k dispozici jsou pouze data  
do konce roku 2014

Rostlinná výroba (Kč/ha)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>obiloviny (Kč/ha)</b>	1 102,57	2 591,68	3 014,33	4 385,55	7 544,40	4 114,09
plocha sklizně (ha)	1 541 679	1 462 837	1 479 485	1 454 436	1 413 143	1 402 834
celkem výroba obiloviny (tis. Kč)	1 699 809,02	3 791 205,40	4 459 656,02	6 378 501,80	10 661 316,05	5 771 385,33
<b>olejniný (Kč/ha)</b>	950,01	1 642,41	1 304,10	1 934,38	3 233,11	2 782,89
plocha sklizně (ha)	486 533,00	490 420,00	464 405,00	470 819,00	486 908,00	464 274,00
celkem výroba olejnin (tis. Kč)	462 211,22	805 470,71	605 630,56	910 742,86	1 574 227,12	1 292 023,47
<b>Celkem segment trhu RV (tis. Kč)</b>	<b>2 162 020,23</b>	<b>4 596 676,11</b>	<b>5 065 286,58</b>	<b>7 289 244,66</b>	<b>12 235 543,17</b>	<b>7 063 408,80</b>

živočišná výroba (tis. Kč)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
hovězí maso	1 070 798,25	966 082,95	1 055 412,13	1 169 464,16	914 692,35	1 148 329,16

Znaménko tohoto koeficientu pak signalizuje, zda je závislost přímá (+) nebo nepřímá (-).

## ANALÝZA VNĚJŠÍHO POTENCIÁLU - ATRAKTIVITA TRHU

Kritérium	Váha	Bodové hodnocení kritéria atraktivity						Body	Váha × Body
		Negativní		Průměr		Pozitivní			
		0	1	2	3	4	5		
Růst trhu	3		x					1	3
Velikost trhu	2				x			3	6
Intenzita konkurence	3		x					1	3
Průměrná rentabilita	2				x			3	6
Bariéry vstupu	1				x			3	3
Možnosti substituce	1			x				2	2
Citlivost na konjunkturu	1					x		4	4
Struktura zákazníků	2			x				2	4
Vlivy prostředí	1				x			3	3
<b>Celkem</b>	<b>16</b>								<b>34</b>

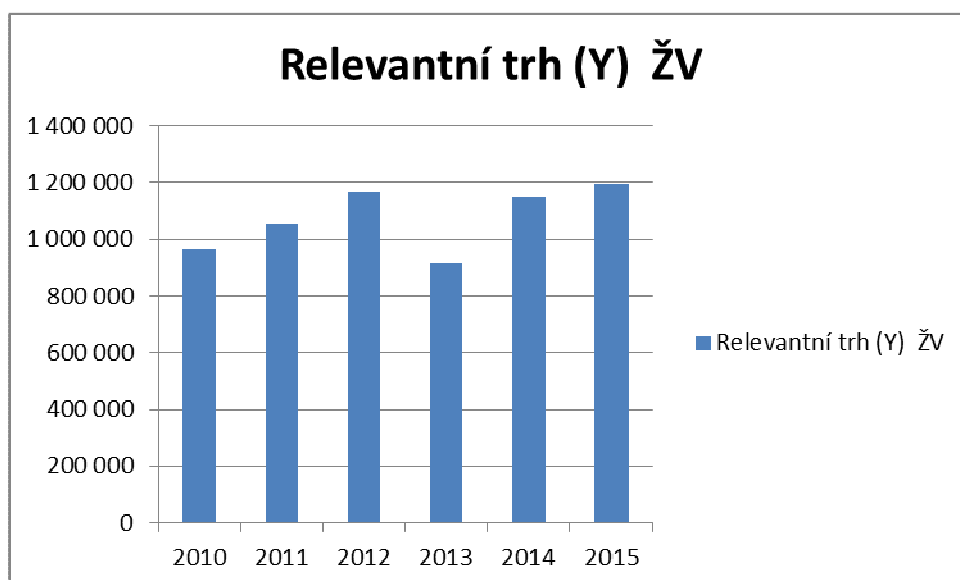
Maximální počet bodů:	96
Dosažený počet bodů:	34
<b>Hodnocení:</b>	<b>35%</b>

Na následujících stranách je odvozena závislost vývoje rostlinné a živočišné výroby na vývoji HDP ČR a vývoj tržeb společnosti ve vazbě na prognózu vývoje tržeb rostlinné a živočišné výroby. Pro vyhodnocení těchto vazeb byla použita regresní analýza a to samostatně pro živočišnou výrobu (pouze výroba hovězího masa) a samostatně pro rostlinnou výrobu (obiloviny a vybrané olejniny), kdy bodové hodnoty vývoje vybrané zemědělské výroby byly proloženy logaritmickou funkcí.

Pro predikci hodnot výkonů v závislosti na vývoji HDP jsou použity prognózy HDP zveřejněné MFČR. MFČR uvádí prognózu pouze do roku 2018 a proto byla pro rok 2019 a 2020 hodnota dopočtena odhadem s nárůstem oproti roku 2018 o 2,5%. Prognózu výkonů společnosti pro nadcházející období volil znalec na základě propočtu podle logaritmické regrese vzhledem k výsledným tempům růstu oscilujícím kolem 4%. Tempa dle lineární regrese by byla příliš optimistická.

Rok	Relevantní trh (Y) ŽV	HDP v b.c. v mil. Kč (X)	ln (X)	Tempo růstu relevantního trhu
2010	966 083	3 953 700,0	15,19	
2011	1 055 412	4 022 500,0	15,21	9,25%
2012	1 169 464	4 041 600,0	15,21	10,81%
2013	914 692	4 077 100,0	15,22	-21,79%
2014	1 148 329	4 260 900,0	15,26	25,54%
2015	1 194 262	4 448 379,6	15,31	4,00%

<b>Pearsonův koef.</b>	<b>0,646</b>
------------------------	--------------



#### Logaritmičká regrese

$$y = a \ln x + b$$

$$a \quad 1\,690\,681$$

$$b \quad -24\,681\,026$$

Rok	Relevantní trh (Y) ŽV	HDP v b.c. v mil. Kč (X)	Tempo růstu relevantního trhu
2010	966 083	3 953 700	
2011	1 055 412	4 022 500	9,25%
2012	1 169 464	4 041 600	10,81%
2013	914 692	4 077 100	-21,79%
2014	1 148 329	4 260 900	25,54%
2015	1 159 812	4 448 380	1,00%
2016	1 240 094	4 555 141	6,92%

2017	1 280 191	4 664 464	3,23%
2018	1 320 288	4 776 411	3,13%
2019	1 353 768	4 871 939	2,54%
2020	1 387 248	4 969 378	2,47%

Rok	Relevantní trh (Y) RV	HDP v b.c. v mil. Kč (X)	ln (X)	Tempo růstu relevantního trhu
2010	4 596 676	3 953 700,0	15,19	
2011	5 065 287	4 022 500,0	15,21	10,19%
2012	7 289 245	4 041 600,0	15,21	43,91%
2013	12 235 543	4 077 100,0	15,22	67,86%
2014	7 063 409	4 260 900,0	15,26	-42,27%
2015	7 345 945	4 448 379,6	15,31	4,00%

Pearsonův koeficient

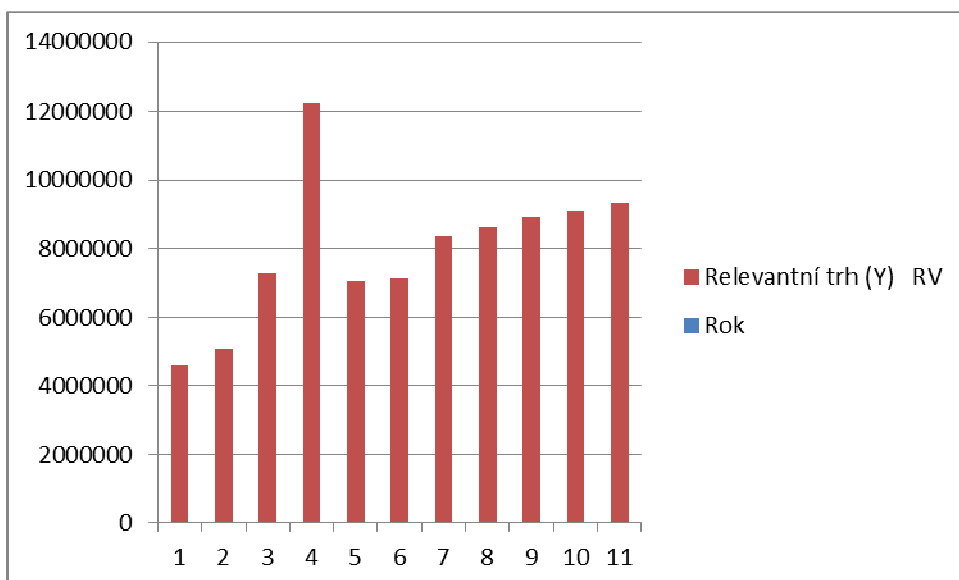
**0,1757**

#### Logaritmická regrese

$$y = a \ln x + b$$

a 11 267 785  
b -164 386 788

Rok	Relevantní trh (Y) RV	HDP v b.c. v mil. Kč (X)	Tempo růstu relevantního trhu
2010	4 596 676	3 953 700	
2011	5 065 287	4 022 500	10,19%
2012	7 289 245	4 041 600	43,91%
2013	12 235 543	4 077 100	67,86%
2014	7 063 409	4 260 900	-42,27%
2015	7 134 043	4 448 380	1,00%
2016	8 368 262	4 555 141	17,30%
2017	8 635 495	4 664 464	3,19%
2018	8 902 728	4 776 411	3,09%
2019	9 125 860	4 871 939	2,51%
2020	9 348 991	4 969 378	2,45%



Pro posouzení a zhodnocení závislosti vývoje rostlinné a živočišné výroby a vývoje HDP byla použita korelační analýza.

Korelační analýza se zabývá zjištěním existence závislosti mezi dvěma proměnnými a její intenzitou. Míra této závislosti je měřena koeficientem korelace (R). Ten nabývá hodnot v intervalu  $< -1;1 >$ , přičemž čím více se blíží hodnotě 1 nebo -1, tím je závislost těsnější.

Výsledný korelační koeficient vypočten ve výši 0,646 u živočišné výroby, což signalizuje určitou závislost, nikoliv však těsnou a u rostlinné výroby pouze 0,1757, což je ještě menší závislost .

V současné době se společnosti daří udržet postavení na trhu a to v rámci dlouhodobého vývoje jak rostlinné výroby tak segmentu živočišné výroby (výroba hovězího masa), které vykazují dlouhodobý mírný pokles aevent. Stagnaci. V minulém roce došlo k výraznému poklesu obrátu, který lze považovat za extrémní způsobená jednak změnami počasí a dále ukončením produkce mléka.

Pro rok 2016 je již dnes zakázkově zajištěn odbyt rozhodující části produkce a vedení společnosti předpokládá, že je reálné dosáhnout výkonů na úrovni roku 2012 , cca 30 mil. Kč.

Oceňovaná společnost  
vykazovala tyto  
výkony

<b>živočišná výroba</b>			<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
krávy jat.	tis. Kč		734	1 376	3 535	636	1 270
býci jat	tis. Kč		3 234	2 791	3 918	2 903	3 413
<b>celkem ŽV</b>	<b>tis. Kč</b>		<b>3 968</b>	<b>4 167</b>	<b>7 453</b>	<b>3 539</b>	<b>4 683</b>

<b>rostlinná výroba</b>		plocha (ha)	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
řepka	tis.Kč	102,21	2 669	3 554	217	3 465	3 110
pšenice	tis.Kč	80,81	1 604	163	655	2 973	2 386
žito	tis.Kč	41,35	716	808	407	483	554
ječmen	tis.Kč	157,84	2 915	2 502	835	3 104	2 279
kukuřice	tis.Kč	112,77	2 430	1 590	0	998	176
oves		10,00	0	0	0	0	0
senáž	tis.Kč		790	1 008	388	262	75
seno				38	42	51	0

brambory			620				
<b>CELKEM RV</b>	<b>tis.Kč</b>		<b>13 755</b>	<b>11 675</b>	<b>4 557</b>	<b>13 350</b>	<b>10 595</b>
OSEVNÍ PLOCHA	ha	504,98	505	504,98	504,98	502,22	495
<b>VÝNOSY Kč/ha</b>	<b>Kč/ha</b>		<b>27 239</b>	<b>23 120</b>	<b>9 024</b>	<b>26 582</b>	<b>21 384</b>
RV + ŽV			17 723	15 842	12 010	16 889	15 278
jalovice ch.			452	713	0	313	524
<b>mléko</b>			9657	8199	6820	1980	0
CELKEM VÝROBA BEZ DOTACÍ			27 832	24 754	18 830	19 182	15 802
<b>DOTACE</b>			9358	9346	9151	10071	9437
Celkem tržby			37 190	34 100	27 981	29 253	25 239

V souhrnném pohledu v českém podnikatelském prostředí je však aktuální pozice společnosti TZK Myslív, spol. s r.o. v rámci vzrůstající české ekonomiky a stagnace zemědělské produkce výhledově udržitelná.

Trendy vývoje ekonomiky ČR a z nich vyplývající rizika jsou nutně zakomponovatelná do podnikatelských záměrů společnosti TZK Myslív, spol. s r.o. při tvorbě finančního plánu a v rámci ocenění do rizikových přírážek při diskontování.

#### 2.5.4.2 Analýza vnitřního potenciálu

##### ANALÝZA VNITŘNÍHO POTENCIÁLU - KVALITA MANAGEMENTU

Kritérium	Příklad pro špatné hodnocení	Bodové hodnocení							Příklad pro dobré hodnocení
		0	1	2	3	4	5	6	
1 Schopnost tvořit vize	Žádné			x					Vedení má jasnou vizi
2 Schopnost tvořit strategie	Žádná			x					Vedení má jasnou strategii
3 Schopnost prognózovat	Špatná				x				Mimořádná
4 Schopnost ocenit šance a rizika	Příliš optimistické cíle						x		Realistické pohledy
5 Plánování běžné činnosti	Žádné					x			Pravidelně, obsáhle
6 Styl vedení, hodnoty	Nejasné kompetence, přetížené vedení				x				Jasná kompetence a hodnoty

7 Osobní kvalifikace	Nedosta-tečná						x		Vysoce kvalifikovaný
8 Schopnost se učit	Ztrnulost v minulém				x				Vysoká, zájem o nové
9 Schopnost rozhodovat	Váhavost při rozhodování					x			Schopnost rychle nalézt řešení
10 Vyváženost technických a ekonomických hledisek	Jedno-strannost					x			Ovládá obě oblasti
<b>Četnost bodů</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	
<b>Body × četnost</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	

Získaný počet bodů:	35
<b>Průměrný počet bodů:</b>	<b>4</b>

#### ANALÝZA VNITŘNÍHO POTENCIÁLU - PERSONÁLNÍ OBLAST

Kritérium	Příklad pro špatné hodnocení	Bodové hodnocení							Příklad pro dobré hodnocení	
		0	1	2	3	4	5	6		
<b>A. Kvalifikace a fluktuace</b>										
1 Závislost na klíčových odbornostech	Provoz podniku je vysoce závislý na pracovních se specifickou odborností			x						Provoz nevyžaduje speciální odbornost
2 Kvalifikace personálu	Podnik nemá tak kvalifikovaný personál, jak by to provoz vyžadoval						x			Podnik má personál s potřebnou kvalifikací
3 Nebezpečí fluktuace klíčových osob	Vysoká fluktuace, podnik nevěnuje pozornost klíčovým pracovním místům						x			Zatím nízká fluktuace, klíčové kvalifikace jsou identifikovány a vhodně řízeny
<b>B. Klima v podniku</b>										

4	Obecné hodnocení klimatu	Napjatá atmosféra, nespokojenost						<b>x</b>		Spokojenost, důvěra v budoucnost
5	Ochota k výkonům pro firmu	Minimální ochota k výkonům, pracovníci podali „vnitřní výpověď“						<b>x</b>		Iniciativnost, ochota přebírat odpovědnost
<b>C. Osobní náklady</b>										
6	Relativní vývoj osobních nákladů	Náklady rostou rychleji než produktivita práce, nebo naopak růstu mezd je věnována malá pozornost						<b>x</b>		Osobní náklady se vyvíjejí přiměřeně
7	Náklady na školení	Minimální	<b>x</b>							Vysoké, srovnatelné s konkurencí
<b>Četnost bodů</b>			<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	
<b>Body × četnost</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	

Získaný počet bodů:	22
<b>Průměrný počet bodů:</b>	<b>3</b>

#### ANALÝZA VNITŘNÍHO POTENCIÁLU - DLOUHODOBÝ MAJETEK A INVESTICE

Kritérium	Příklad pro špatné hodnocení	Bodové hodnocení							Příklad pro dobré hodnocení	
		0	1	2	3	4	5	6		
1	Přiměřenost kapacit k datu ocenění					<b>x</b>				Kapacity optimálně využité
2	Technická úroveň dlouhodobého majetku					<b>x</b>				Modernější vybavení než u konkurence



3 Stav údržby (podle celkového dojmu)	Nedosta-tečná údržba, zanedbanost				<b>x</b>				Pečlivá údržba
4 Fundovanost posuzování investic	Rozhodo-vání „od oka“				<b>x</b>				Standardní kritéria hodnocení investic, scénáře
5 Investiční controlling	Žádné prvky investičního controllingu		<b>x</b>						Průběžná kontrola a zpětné hodnocení významných investic
6 Přiměřenost investic	Investiční činnost zcela nedosta-tečná			<b>x</b>					Investice jsou přiměřené konkrétní situaci a rozvojovým záměrům
<b>Četnost bodů</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Body × četnost</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Získaný počet bodů:	15
<b>Průměrný počet bodů:</b>	<b>3</b>

### *Analýza tržních podílů*

Společnost má marginální tržní podíl, což je na trhu běžné a lze to konstatovat i o konkurenci. Je to dáno značným množstvím zemědělských podniků bez výrazného producenta s převažujícím podílem. Z hlediska konkurence lze charakterizovat trh jako polypol/monopson, tj. nikdo nemá na trhu rozhodující vliv, odběratelé diktují podmínky, situace je pro dodavatele nevýhodná. Na trhu působí řada výrobců a jejich počet je cca konstantní. Vývoj podílu na trhu ilustrují následující tabulky :

<b>ŽIVOČIŠNÁ VÝROBA</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
relevantní trh (tis. Kč)	966 083	1 055 412	1 169 464	914 692	1 148 329	1 194 262
tržby ŽV podniku (tis.Kč)bez dotací		3 968	4 167	7 453	3 539	4 683
podíl na trhu		0,38%	0,36%	0,81%	0,31%	0,392%

<b>ROSTLINNÁ VÝROBA</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
relevantní trh (tis. Kč)	4 596 676	5 065 287	7 289 245	12 235 543	7 063 409	7 134 043
tržby RV podniku (tis.Kč)bez dotací		13 755	11 675	4 557	13 350	10 595
podíl na trhu	0,00%	0,27%	0,16%	0,04%	0,19%	0,149%

## ***Analýza konkurence – přímé faktory***

### Šíře nabízeného sortimentu

V rámci zemědělské výroby nabízí pouze část sortimentu rostlinné a živočišné výroby – část obilnin a řepku, chov skotu na maso, produkci mléka společnost zcela zrušila z ekonomických důvodů.

### Substituty výrobků

Nabízená produkce nemá adekvátní substituci.

### Kvalita

Kvalita produktů živočišné výroby podléhá kontrole Státní veterinární správy a je garantována.

### Značka a image firmy

Značka a image firmy nejsou cíleně budovány.

### Marketing

Marketing není prováděn cíleně.

### Ceny

Ceny produktů jsou regulovány v rámci EU s minimálním vlivem společnosti.

### Odběratelé (zajištění odbytu)

Odběratelé jsou ze soukromého sektoru.

### Personál a vedení společnosti

Společnost disponuje adekvátním počtem zaměstnanců, který má potřebné odborné způsobilosti.

## SOUHRNNÁ KONKURENČNÍ SÍLA - VÝROBNÍ PODNIK

	Kritérium	Váha	Bodové hodnocení kritéria atraktivity						Body	Váha × Body	
			Negativní		Průměr		Pozitivní				
			0	1	2	3	4	5			6
<b>Přímé faktory</b>	1 Kvalita výrobků	3					<b>x</b>			4	12
	2 Technická úroveň výrobků	2	<b>x</b>							0	0
	3 Cenová úroveň	3				<b>x</b>				3	9
	4 Intenzita reklamy	2	<b>x</b>								0

	5 Výhody místa	1		x					1	1
	6 Výhody distribuce	1				x			3	3
	7 Image firmy	1				x			3	3
	8 Servis a služby	1	x						0	0
Nepřímé faktory	9 Kvalita managementu	3					x		4	12
	10 Výkonný personál	1				x			3	3
	11 Výzkum a vývoj	1	x						0	0
	12 Majetek a investice	2				x			3	6
	13 Finanční situace	1			x				2	2
<b>Celkem</b>		<b>22</b>								<b>51</b>

Maximální počet bodů:	132
Dosažený počet bodů:	51
<b>Hodnocení:</b>	<b>39%</b>

### *Hodnocení perspektivnosti oceňované společnosti*

U oceňované společnosti byla zjištěna atraktivita trhu ve výši 35% a konkurenční síla 39%. Pro hodnocení perspektivnosti společnosti je vhodné použití tzv. Bostonské matice, která přehledně hodnotí konkurenční sílu a atraktivitu trhu. Z vyhodnocení předchozích aspektů lze zařadit společnost jako **podnik na pomezí s malou až přijatelnou perspektivou, který by měl event. změnit zaměření svého podnikání.**

### 2.5.6 SWOT analýza

Společnost je relativně konsolidovaná z pohledu finanční, personální, výrobní kapacity a získala v oblasti své produkce stabilní pozici na trhu v rámci regionu.

Společnost v současné době disponuje na všech úrovních stabilizovaným kádrem zaměstnanců s potřebnou kvalifikací. Stavy zaměstnanců se budou odvíjet od celkové strategie společnosti a v současnosti se nepředpokládají

žádné významné změny v této oblasti, neboť společnost nemá ve svých dlouhodobých cílech navyšování výrobních kapacit. Stav zaměstnanců k 31.12.2015 byl 21 a tento stav je očekáván i v dalších letech. Plán na další roky nepředpokládá nárůst. Stav zaměstnanců by se v budoucím období mohly pohybovat kolem 21-23.

Společnost je zatížena závazky (vnosy bývalých členů družstva Pačejov), což představuje budoucí náklady.

### SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
<p>TZK Myslív, spol. s r.o. je považována v oboru za spolehlivou s dobrou kvalitou produkce jak pro tuzemský tak zahraniční trh</p> <p>Schopnost příznivě reagovat na měnící se požadavky</p> <p>Zkušenost a multiprofesionalita zaměstnanců na všech úrovních</p>	<p>Zvýšené tržní riziko závislosti na počasí a klimatu</p> <p>Sezónnost dodávek</p> <p>Podprůměrná výnosnost v obilovinách (kromě pšenice)</p> <p>Závislost na dotacích</p> <p>Nejasná vize</p>
Příležitosti	Hrozby
<p>Orientace na spolehlivé odběratele a dodavatele</p> <p>Realizace odbytu převážně v zahraničí</p>	<p>Závislost odbytu na 1 odběrateli živ. Výroby a 2 rozhodujících odběratelích rostlinné výroby</p> <p>Vliv EU na realizační ceny produkce</p> <p>Klesající počty kvalifikovaných řemeslníků v ČR</p> <p>Stoupající ceny energie vytvářejí hrozbu neúměrného zvyšování cen služeb</p> <p>Zdražování pracovní síly ČR</p>

## 2.5.7 Prognóza tržního podílu a tržeb

TZK Myslív s.r.o. je zprostředkovaně odbytově závislá na celkové ekonomické situaci státu, na dotační politice v zemědělství a na koncepci podpory zemědělství v rámci EU.

Management společnosti předpokládá v budoucnosti udržení stávajícího konceptu podnikání, zachování stávajícího segmentu zemědělské výroby (smíšené) a dosažení výkonů na úrovni cca 30 mil. Kč (vč. poskytnutých dotací). Tento hrubý plán znalec podrobil korekci vycházející z provedené regresní analýzy a předpokladů tržeb pro roky 2016 až 2020.

Podle této regresní analýzy by bylo možné očekávat postupný nárůst výnosů takto:

#### prognózované tržby dle podílu na relevantním trhu

	podíl					0,392%
ŽIVOČIŠNÁ VÝROBA	2016	2017	2018	2019	2020	
vývoj relevantního trhu (tis. Kč)	1 240 094	1 280 191	1 320 288	1 353 768	1 387 248	
předpokládané tržby ŽV podniku ( tis. Kč)	4 863	5 020	5 177	5 308	5 440	

Podíl 0,149%

<b>ROSTLINNÁ VÝROBA</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
vývoj relevantního trhu (tis. Kč)	<b>8 368 262</b>	<b>8 635 495</b>	<b>8 902 728</b>	<b>9 125 860</b>	<b>9 348 991</b>
předpokládané tržby RV podniku ( tis. Kč)	<b>12 428</b>	<b>12 825</b>	<b>13 222</b>	<b>13 553</b>	<b>13 884</b>

<b>VÝNOSY SPOLEČNOSTI CELKEM</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Celkem RV + ŽV</b>	<b>17 291</b>	<b>17 845</b>	<b>18 399</b>	<b>18 862</b>	<b>19 324</b>
Dotace	9400	9400	9400	9400	9400
Celkem výnosy	26 691	27 245	27 799	28 262	28 724
Plán Managementu	30000	30200	30400	30500	30500

V budoucnosti lze očekávat spíše mírný růst odvozený z vnějších ukazatelů, tedy na úrovni udržitelného prognózovaného tempa růstu HDP ČR, segmentů zemědělské výroby, při zachování stávajícího konceptu podnikání společnosti a udržení jejího podílu na trhu v rámci segmentů. Dotace jsou uvažovány v průměru za posledních 5 roků s ohledem na zachování výměry zemědělské půdy.

### 3. VOLBA METODY OCENĚNÍ

#### 3.1 popisy metod oceňování

Pro ocenění společnosti se nabízí řada metod:

##### **Metoda věcné hodnoty**

Význam hodnoty věcné tkví v tom, že majetek, který má schopnost vytvářet výnos, je pořízen za určitou hodnotu. Proto základem pro jeho ocenění substance společnosti jsou náklady na její pořízení. Metoda substanční hodnoty (věcné hodnoty) se proto opírá o informace z účetnictví společnosti. Oceňovatel postupně oceňuje jednotlivé majetkové části společnosti z pohledu „společnost v chodu“ tj. fungující společnost.

Podstata spočívá v tom, že se zjišťuje reprodukční hodnota jednotlivých aktiv, případně snížená o přiměřené opotřebení. Pokud se ocení pouze aktiva, označuje se výsledná hodnota jako substanční hodnota brutto.

Odečtením od substanční hodnoty brutto reálně oceněných závazků se získá substanční hodnota netto.

##### **Metoda účetní hodnoty**

Metoda účetní hodnoty vychází z informací zjištěných v účetnictví. Základem je rozvaha společnosti, v níž je možno identifikovat celkový majetek, aktiva a strukturu kapitálu, ze kterého byl majetek pořízen. Hodnoty

čistého obchodního kapitálu se získá jako rozdíl aktiv a cizích zdrojů. Přitom je využito tzv. historických cen, cen v době pořízení. Tato metoda má malou vypovídací schopnost, informuje však o současných proporcích a majetkové struktuře společnosti.

### Metody výnosové

Podstatou metod je poznatek, že hodnota společnosti je dána očekávaným užitekem pro jeho držitele, tedy hodnotou budoucích výnosů. Tržní hodnota společnosti se rovná současné hodnotě očekávaných výnosů.

Nejjednodušší výnosová metoda je **metoda kapitalizace zisku (kapitalizace čistých vnosů)**, kdy hodnotu společnosti stanovíme kapitalizací trvale odnímatelného zisku podle vztahu

$$HV = \frac{Z}{i}$$

kde  $i$  ... je úroková míra kapitalizace

$Z$  ... je trvale dosažitelný zisk

Předpokladem uplatnění této metody je

- znalost výsledků firmy v minulosti (3 - 5 let)
- nekonečně dlouhá doba trvání firmy
- investice firmy jsou uvažovány do výše odpisů
- v případě předlužení společnosti je nutno uvažovat s navýšením základního jmění

Další metodou výnosovou, vhodnou pro oceňování stabilizovaných korporací, je **metoda diskontovaného peněžního toku** (označovaná metoda DCF). Základem je myšlenka, že pouze peněžní toky jsou reálným příjmem a tedy užitekem ze společnosti. Ocenění je založeno na odhadu současné hodnoty upraveného budoucího peněžního toku. Samozřejmě ocenění předpokládá, že společnost bude dále fungovat. Hlavním problémem při stanovení peněžních toků je nejistota s jakou lze odhadnout budoucí vývoj společnosti, zejména budoucí investiční výdaje. Základní vzorec pro stanovení hodnoty společnosti metodou diskontovaných peněžních toků má tvar

$$HV = \sum_{i=1}^n \frac{FCF}{(1+i)^n}$$

kde FCF je budoucí peněžní tok v období  $i$

$i$  - diskontní míra

$n$  - počet let existence společnosti

Předpokladem pro uplatnění této metody je možnost dobrého odhadu budoucích peněžních toků, dobrý odhad budoucí existence společnosti, odhady předpokládaných investic. Proto je metoda vhodná pro stabilizované společnosti.

### **Metoda srovnávací**

Tato metoda vychází ze srovnání obdobných transakcí společností . Předpokládá existenci dostatečného statisticky významného počtu transakcí a věrohodnosti údajů o cenách zaplacených za převody podílů. Kritéria pro výběr transakcí stanoví znalec a dále stanoví koeficienty, které určují vztah mezi vybraným kritériem a tržní cenou. Pak vypočte hodnotu čistého obchodního majetku oceňované společnosti.

Modifikací porovnávací metody je metoda tržních násobků, kdy hodnota vl. kapitálu (čistého obchodního majetku) je dána jako násobek EBITDA (zisku před úroky, daněmi a odpisy) nebo EBIT (zisk před úroky a daněmi) či dokonce jako násobek vlastního kapitálu. Statistická vyhodnocení jsou uváděna na stránkách profesora Damodarana jak pro americký tak pro evropský trh. Tato metoda je nejčastěji užívána firmami obchodujícími s obchodními korporacemi.

Všechny metody jsou uvedeny pro ilustraci. Zpracovatel ocenění je oprávněn pro výsledné ocenění zvolit metodu či více metod dle vlastního uvážení .

### **3.2 volba metody ocenění**

Z metod užívaných v ČR je považována za základní metoda diskontovaných peněžních toků (DCF) a to peněžních toků pro vlastníky a věřitele (DCFF). Tato metoda vychází z tržních podmínek pokud uvažuje se strukturou kapitálu v tržních hodnotách. Tuto podmínku metoda DCFF splňuje pokud je doplněna iteračním postupem.

Další výnosové metody - metoda kapitalizace čistých odnímatelných výnosů, která je založena spíše na účetních hodnotách nebo metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA ), vhodné spíše pro finanční analýzu nebo jako nástroj pro řízení společnosti, postrádají potřebnou vazbu na trh a nejsou proto pro daný účel ocenění zcela vhodné a lze je použít jako podpůrné.

Metody majetkové (substanční neboli věcné hodnoty) mají spíše charakter „statický“, nemohou zohlednit očekávané změny trhu a předpokládají identifikaci hodnoty všech majetkových složek (hmotných i nehmotných) vč. goodwillu, což bývá problematické.

Metoda srovnávací nebývá aplikovatelná, neboť neexistuje dostatek statisticky věrohodných údajů o cenách zaplacených za podíly ve srovnatelných společnostech. Kromě toho specifická společnost nedává možnost nalézt odpovídající společnost, u něhož byl v posledních 6 měsících obchodován alespoň vlastnický podíl.

V poslední době bývá používána stále více metoda tržních násobků, založená na statistickém vyhodnocení, kdy tržní hodnota vl. kapitálu je odhadována jako násobek EBITDA či EBIT. Statistická

vyhodnocení jsou uváděna na stránkách profesora Damodarana a mají vypovídací schopnost spíše pro americký trh. Tento postup zatím není dostatečně prověřen v podmínkách ČR.

Po zvážení závěrů strategické analýzy a finanční analýzy (SWOT analýzy) lze chod společnosti považovat pouze za relativně stabilizovaný. Jelikož společnost nevykazuje jednoznačně dobré finanční zdraví, po zvážení shora uvedených aspektů jednotlivých oceňovacích metod, zvolil znalec jako odpovídající jednak metodu DCFF a DCFF s iteračním postupem jako metodu základní a současně kontrolně metodu věcné hodnoty s identifikací hodnoty likvidační.

## **C. OCENĚNÍ – POSUDEK**

### **4. ANALÝZA OCENĚNÍ**

#### **4.1 Finanční plán společnosti**

Na základě výsledků z minulosti, analýzy trhu, na kterém se společnost pohybuje a s ohledem na závěry hodnocení potenciálu firmy a výsledky finanční analýzy a regresní analýzy za uplynulé období byl sestaven finanční plán na období do konce roku 2020.

Ve výkonech společnosti došlo k výraznému poklesu v roce 2015, když do roku 2013 společnost vykazovala celkem přijatelný vývoj.

Společnost pracuje převážně s vlastním kapitálem a dotacemi, kromě toho využívá úvěrů a krátkodobých i dlouhodobých závazků. Po celé plánované období plán předpokládá zachování stávajícího konceptu podnikání společnosti při udržení tržního podílu v jednotlivých segmentech trhu.

V investiční činnosti je uvažováno s rozvojovými investicemi v roce 2017 dokončení rekonstrukce hnojiště a močůvkové jímky v objemu cca 5000 tis. Kč, v roce 2018 nákup nakladače a obrabeče v předpokládané výši investice 3000 tis. Kč a v roce 2019 nákup obilního kombajnu a shrnovače v předpokládané výši investice 5000 tis. Kč. U všech uvedených investic je uvažováno s dotací cca 40 – 45% z celkového objemu a částečným krytím z poskytnutých úvěrů. V dalších letech (2021 a dále) jsou předpokládány investice na úrovni prosté reprodukce s hledem na současné dostačující výrobní kapacity a stav výrobních prostředků. V personální oblasti byl sice managementem předpokládán nárůst počtu pracovníků v letech 2016 a 2017 na celkový počet 23 avšak z ekonomických důvodů nebude tento předpoklad realizovatelný a společnost se musí zaměřit na zvýšení produktivity práce. Uvažován je růst mezd s tempem 2% ročně.

V nákladech je výrazněji uvažováno s nárůstem cen energií v prvních třech letech.



Při zpracování plánu vycházel znalec i z odbytových možností společnosti, kdy tyto jsou poznamenány vyšším obchodním rizikem – viz. SWOT analýza.

Pro ilustraci plánu jsou uvedeny některé ukazatele v následující tabulce.

TZK Mysliv s.r.o.	2016	2017	2018	2019	2020
tržby z vlastních výkonů a služeb	17452	18009	18567	19033	19498
výkony (tis Kč)	21858	20835	21263	21488	21961
přidaná hodnota	6578	5372	5615	5652	5934
prov. výsledek hospodaření	1818	2670	1444	2614	2686
finanční výsledek hospodaření	-262	-288	-237	-272	-197
výsledek hospodaření za úč.obd.	1225	1902	949	1868	1988

Úplné výkazy (R a VZZ) jsou v příloze č. 5 tohoto posudku.

## 4.2 Analýza finančního zdraví plánu

Finanční zdraví společnosti během období finančního plánu, tj. v letech 2016 až 2020 můžeme vyhodnotit na základě globálního ukazatele finančního zdraví - Altmanova indexu jak uvádí následující tabulka:

Altmanův index pro podniky neobchodované na burze		2016	2017	2018	2019	2020
X1 = PK / K	hodnota	0,610	0,590	0,559	0,552	0,563
	vážená hodnota	0,437	0,423	0,401	0,396	0,404
X2 = (FZ + NZ) / K	hodnota	0,387	0,415	0,439	0,468	0,494
	vážená hodnota	0,328	0,352	0,372	0,397	0,419
X3 = (HZ + Ú) / K:	hodnota	0,048	0,072	0,043	0,063	0,064
	vážená hodnota	0,150	0,225	0,134	0,196	0,199
X4 = VK / CK	hodnota	0,639	0,717	0,791	0,890	0,987
	vážená hodnota	0,268	0,301	0,332	0,374	0,415
X5 = T / K	hodnota	0,412	0,410	0,415	0,424	0,426
	vážená hodnota	0,412	0,409	0,414	0,423	0,425
<b>AI Altmanův index</b>		1,60	1,71	1,65	1,79	1,86
Tempo růstu AI (%)		54,69	7,15	-3,32	8,04	4,28

V roce 2016 je identifikován nárůst indexu na hodnotu 1,6 (téměř na úroveň roku 2012) a vrátil se do šedé zóny, V dalších letech index vykazuje

proměnlivé hodnoty s relativní stabilizací na konci období ve výši 1,86 . Po celé plánované období však index zůstává v tzv. šedé zóně, bez tendence k přechodu do zóny finančně zdravých společností. Zlepšení indexu je zapříčiněno plánovaným poklesem zadluženosti a zvýšením vlastního kapitálu, postupným zvyšováním tržeb a také nárůstem rentability celkového kapitálu.

### 4.3 Metoda účetní hodnoty

Jak již bylo uvedeno v popisu metod metoda účetní hodnoty vychází z informací zjištěných v účetnictví. Základem je rozvaha společnosti, v níž je možno identifikovat celkový majetek, aktiva a strukturu kapitálu, ze kterého byl majetek pořízen. Hodnoty čistého obchodního kapitálu se získá jako rozdíl aktiv a cizích zdrojů.

V rozvaze na straně pasiv je na čísle řádku 068 uvedena hodnota vlastního kapitálu ve výši 15 599 tis. Kč

Zde možno konstatovat, že hodnota společnosti netto na základě metody účetní hodnoty činí

**15 599 000,-Kč**

**Slovy Patnáctmilionůpětsetdevadesátdevěttisíckorunčeských**

### 4.4 Ocenění metodou věcné hodnoty (metodou substanční)

#### 4.4.1 Odhad hodnoty aktiv společnosti

**Dlouhodobý nehmotný majetek** - vykázán v zůstatkové účetní hodnotě 58 000,- Kč. Jedná se o projektovou dokumentaci k močůvkové jímkce.  
Oceněno v pořizovací hodnotě ..... **58 000,- Kč**

**Dlouhodobý hmotný majetek** - vykázán v zůstatkové účetní hodnotě 15 409 000,- Kč . (Jedná se o pozemky, stavby areálů v Myslívi a Nehodivi , dospělá zvířata a samostatné movité věci)  
z toho

<b>Stavby</b> v zůstatkové účetní hodnotě	10 202 000,- Kč
<b>Pozemky</b> v hodnotě	550 000,- Kč.
<b>Samostatné movité věci</b> (odepisované) v zůstatkové účetní hodnotě	1 991 000,- Kč
<b>Dospělá zvířata</b> v zůstatkové úč. hodnotě	2 666 000,- Kč
<b>Nedokončený dl. majetek</b> v úč. hodnotě	58 000,- Kč

Samostatnými oceněními v příloze č.3 a č.4 tohoto posudku byla  
**hodnota nemovitostí ( pozemků a staveb) celkem odhadnuta**  
**na částku 21 512 000,-Kč**

Z toho **hodnota staveb** 20 608 000,-Kč, zaokrouhleně **20 608 000,- Kč**  
**hodnota pozemků** 903 504,-Kč, zaokrouhleně **904 000,- Kč**

**Samostatné věci movité** – zahrnují jak **samostatné věci movité** tak i **drobný hmotný majetek**

Položkový seznam majetku je přílohou samostatného ocenění movitých věcí v příloze č. 4 tohoto znaleckého posudku.

Hodnota movitého majetku byla odhadnuta na částku 8 621 690,- Kč, celkem zaokrouhleně 8 622 000,- Kč,

z toho

**Samostatný movitý majetek** 7 353 650,- Kč,  
zaokrouhleně **7 354 000,-Kč,**

**Drobný hmotný majetek** 1 268 040,- **Kč,**  
zaokrouhleně **1 268 000,-Kč**

**Celkem movité věci 8 622 000,-Kč**

**Dospělá zvířata**

Vykázána v zůstatkové účetní hodnotě 2 665 954,50 Kč. Oceněna z pohledu prodejnosti jak uvádí tabulka:

zvířata	zůst. Cena	počet	hmotnost	Mysliv II		nové stáje		prodejní cena	hodnota tržní
				ks	kg	ks	kg		
<b>základní stádo</b>		ks	kg	ks	kg	ks	kg	Kč/kg	
býci	216 673,42	6	3190			6	3190	75000/ks	300 000
dojnice	2 449 281,08	303	37415	303	37415			65,00	2 431 975
<b>CELKEM</b>	<b>2 665 954,50</b>								<b>2 731 975</b>

**Dospělá zvířata po přecenění zaokrouhleně 2 732 000,- Kč**

**Celkem hmotný majetek společnosti činí 32 866 000,-Kč**

**Zásoby** – vykázány v účetní hodnotě 14 425 000,- Kč a tvoří je

Materiál v úč. hodnotě 480 000,- Kč  
Nedokončená výroba v hodnotě 4 024 000,- Kč  
Výrobky v hodnotě 3 288 000,- Kč  
Mladá zvířata v hodnotě 6 633 000,- Kč

Položkový seznam majetku je přílohou samostatného ocenění movitých věcí a zásob v příloze č. 4 tohoto znaleckého posudku.

Hodnota zásob materiálu, výrobků a nedokončené výroby byla odhadnuta na částku 9 720 200,- Kč, celkem zaokrouhleně 9 720 000,- Kč,

z toho

<i>Materiál</i>	435 300,- Kč,	
	zaokrouhleně	<b>435 000,-Kč,</b>
<i>Výrobky</i>	5 260 500,- Kč,	
	zaokrouhleně	<b>5 261 000,-Kč</b>
<i>Nedokončená výroba</i>	4 024 400,	
	Zaokrouhleně	<b>4 024 000,- Kč</b>

*Mladá zvířata*

Vykázána v účetní hodnotě 6 633 027,46 Kč. Oceněna z pohledu prodejnosti jak uvádí tabulka:

zvířata	zúst. Cena	počet	hmotnost	Mysliv II		nové stáje		prodejní cena	hodnota tržní
				ks	kg	ks	kg		
<b>mladá zvířata</b>		ks	kg	ks	kg	ks	kg	Kč/kg	
telata 6 měs. masná	714 701,30	130	14916	70	2900	14	4396		
býci ve výkrmu	2 644 517,16	132	52397	46	7620			33,00	492 228
jalovice masn. do 2 r.	2 068 972,64	109	39873			132	52397	51,00	2 672 247
VBJ	1 204 836,36	43	23662	27	13393	82	26480	31,00	1 236 063
CELKEM	6 633 027,46	414	130 848					48,00	1 135 776
									<b>5 536 314</b>

**Dlouhodobé pohledávky** v účetní hodnotě 64 811,- Kč vedenou jako jiné pohledávky. Jedná se o pohledávku za MK Milčice . Dlužník komunikuje a splácí, pohledávky hodnocena jako plně dobytná.

Oceněno na zaokrouhleně na

**65 000,- Kč**

**Krátkodobé pohledávky**- vykázány v celkové účetní hodnotě netto 5 584 690,10 Kč a tvoří je

**pohledávky z obchodních vztahů** ve výši 148 168,40, z nichž většina je nedobytných. Na tyto pohledávky vytvořila společnost opravné položky ve výši 145 407,70 Kč, zbývající pohledávky ve výši 2 760,70 Kč jsou ve splatnosti a jsou proto považovány za 100% dobytné. Oceněno v nominální hodnotě zaokrouhleně 3 000,- Kč + opravná položka 145 000, celkem pohledávky z obch. styku

**148 000,- Kč**

**poskytnuté zálohy** v účetní hodnotě 862 595,40 Kč – jedná se o půjčku společnosti PROM Dvorec ve výši 82 215,30 Kč, která je považována za nedobytnou a společnost již vytvořila opravnou položku (viz pohledávky

z obch. vztahů) a dále o zálohu na jarní hnojivo poskytnutou společností Agropa a.s. Tato společnost patří k významným dodavatelům TZK a jsou s ní dobré zkušenosti. Pohledávka je považována za plně doboytanou.  
Oceněno na 780 380,30 Kč, zaokrouhleně **780 000,- Kč**

**dohadné účty aktivní** v účetní hodnotě 4 719 334,- Kč. Tvoří očekávané dotace v celkové výši 4 730 334,- Kč a dále závazek TZK ve výši 11 000,-Kč zaměstnancům na stravenky.  
Ponecháno v nominální hodnotě zaokrouhleně **4 719 000,- Kč**

**Krátkodobé pohledávky celkem** **5 647 000,- Kč**

**Krátkodobý finanční majetek** – v účetní hodnotě 6 030 000,- Kč,  
z toho

bankovní účty 5 998 00,- Kč  
pokladna 32 000,- Kč  
Oceněno nominální hodnotou na částku  
zaokrouhleně **6 030 000,-Kč**

**Časové rozlišení** v účetní hodnotě 17 008,20 Kč sestává z  
*Nákladů příštího období* ve výši 5 917,12 Kč **a**  
*Příjmy příštích období* ve výši 11 091,08 Kč (odložené DPH)

Oceněny pouze příjmy příštích období zaokrouhleně **11 000,- Kč**

<b>Přeceněná aktiva společnosti</b>			
	<b>úč.h. k 31.12.2015</b>	<b>oceňovací rozdíl</b>	<b>přecenění</b>
nedokončený DNM	58 000	0	58 000
<b>dlouhodobý nehm. Majetek</b>	<b>58 000</b>	<b>0</b>	<b>58 000</b>
pozemky	550 000	354 000	904 000
stavby	10 202 000	10 406 000	20 608 000
samostatné movité věci	1 991 000	6 631 000	8 622 000
dospělá zvířata	2 666 000	66 000	2 732 000
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>15 409 000</b>	<b>17 457 000</b>	<b>32 866 000</b>
<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>15 467 000</b>	<b>17 457 000</b>	<b>32 924 000</b>
materiál	480 000	-45 000	435 000
nedok. výroba	4 024 000	0	4 024 000
výrobky	3 288 000	1 973 000	5 261 000
mladá a ost. zvířata	6 633 000	-1 097 000	5 536 000
<b>zásoby</b>	<b>14 425 000</b>	<b>831 000</b>	<b>15 256 000</b>
jiné pohledávky	65 000	0	65 000
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>65 000</b>		<b>65 000</b>
pohledávky z obch. vztahů	3 000	145 000	148 000
krátkodobě posk. Zálohy	863 000	-83 000	780 000
dohadné účty aktivní	4 719 000	0	4 719 000
<b>krátkodobé pohledávky</b>	<b>5 585 000</b>	<b>62 000</b>	<b>5 647 000</b>
<b>krátkodobý finanční majetek</b>	<b>6 030 000</b>	<b>0</b>	<b>6 030 000</b>
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>26 105 000</b>	<b>893 000</b>	<b>26 998 000</b>
náklady př. období	6 000	-6 000	0
příjmy příštích období	11 000	0	11 000
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>	<b>17 000</b>	<b>-6 000</b>	<b>11 000</b>
<b>AKTIVA celkem</b>	<b>41 589 000</b>	<b>18 344 000</b>	<b>59 933 000</b>

**Hodnota aktiv společnosti TZK s.r.o. ke dni 31.12.2015 činí**  
**59 933 000,-Kč**  
**Slovy Padesátdevětmiliónůdevěttřicettřítisícekorunčeských**

**4.4.2 Odhad hodnoty dluhů společnosti**

Dluhy společnosti byly doloženy inventurním soupisem

**Krátkodobé závazky (dluhy)** v účetní hodnotě 707 046,52 Kč,

zaokrouhleně **708 000,-Kč**

z toho

Dluhy z <i>obchodních vztahů</i> v úč. hodnotě	138 242,52 Kč
Dluhy <i>k zaměstnancům</i> v úč. hodnotě	488 640,- Kč
Dluhy <i>ze soc. poj.</i> V úč. hodnotě	275 683,- Kč
Dluhy <i>vůči státu</i> (daně z příjmu a ze mzdy)	3 124,- Kč
Vratky daní	- 198643,- Kč
Dohadné účty pasivní	1000,- Kč

**Dlouhodobé závazky (dluhy)** v účetní hodnotě 21 341 550,- Kč,

zaokrouhleně **21 342 000,-Kč**

Jedná se o vnosy podílníků převzatého JZD Pačejov v souvislosti s převzetím majetku tohoto družstva. Dle podepsaných smluv s jednotlivými osobami, by měla společnost závazek uhradit do 20 roků (zbývá 13 roků), pokud v roce 2016 neprovede změnu právní formy na a.s.

**Bankovní úvěry** v účetní hodnotě 3 940 336,- Kč, zaokrouhleně **3 940 000,-Kč**

Nelze mít za to, že by podnik nebyl povinen všechny tyto závazky hradit a proto jsou závazky oceněny v nominální hodnotě na částku

celkem **25 990 000,-Kč**

Jiné závazky nebyly zjištěny ani doloženy.

**Hodnota dluhů společnosti TZK Mysliv, spol. s r.o. ke dni 31.12.2015 činí**

**25 990 000,-Kč**

**Slovy Dvacetpětmiliónůdevětsetdevadesáttisícekorunčeských**

**4.4.3 Odhad hodnoty ČOM metodou věcné hodnoty**

Hodnota čistého obchodního majetku společnosti je dána rozdílem přeceněných aktiv a veškerých závazků společnosti vzniklých v souvislosti s podnikáním.

Hodnota přeceněných aktiv činí	59 933 000,- Kč
Hodnota dluhů činí	25 990 000,- Kč
Hodnota čistého obchodního majetku činí	33 943 000,- Kč

**Hodnota čistého obchodního majetku společnosti TZK Myslív, spol. s r.o.  
ke dni 31.12.2015 činí odhadnutá metodou věcné hodnoty činí**

**33 943 000,-Kč**

*Slovy Třicettřímilióndevětsetčtyřicettřítisícekorunčeských*

#### **4.4.4 Odhad likvidační hodnoty**

Likvidační hodnota společnosti je odhadnuta dále uvedeným postupem tak, že jednotlivé položky aktiv byly samostatně přeceněny z hlediska trhu (metodou věcné hodnoty) a dále upraveny na cenu pro prodej v tísní (promptní prodej do 3 měsíců), která byla dále upravena o náklady likvidace.

Ceny v tísní uvádí následující tabulka:

	<b>úč.h. k 31.12.2015</b>	<b>oceňovací rozdíl</b>	<b>přecenění</b>	<b>prodejnost v likvidaci</b>	<b>cena v tísní</b>
nedokončený DNM	58 000	0	58 000	0	0
<b>dlouhodobý nehm. Majetek</b>	<b>58 000</b>	<b>0</b>	<b>58 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
pozemky	550 000	354 000	904 000	0,80	723 200
stavby	10 202 000	10 406 000	20 608 000	0,80	16 486 400
samostatné movité věci	1 991 000	6 631 000	8 622 000	0,80	6 897 600
dospělá zvířata	2 666 000	66 000	2 732 000	0,80	2 185 600
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>15 409 000</b>	<b>17 457 000</b>	<b>32 866 000</b>		<b>26 292 800</b>
<b>STÁLÁ AKTIVA</b>	<b>15 467 000</b>	<b>17 457 000</b>	<b>32 924 000</b>		<b>26 292 800</b>
materiál	480 000	-45 000	435 000	0,65	282 750
nedok. výroba	4 024 000	0	4 024 000	0,90	3 621 600
výrobky	3 288 000	1 973 000	5 261 000	0,90	4 734 900
mladá a ost. zvířata	6 633 000	-1 097 000	5 536 000	0,80	4 428 800
<b>zásoby</b>	<b>14 425 000</b>	<b>831 000</b>	<b>15 256 000</b>		<b>13 068 050</b>
jiné pohledávky	65 000	0	65 000	0,90	58 500
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>65 000</b>		<b>65 000</b>		<b>58 500</b>
pohledávky z obch. vztahů	3 000	145 000	148 000	0,00	0
krátkodobě posk. Zálohy	863 000	-83 000	780 000	0,80	624 000
dohadané účty aktivní	4 719 000	0	4 719 000	0,65	3 067 350
<b>krátkodobé pohledávky</b>	<b>5 585 000</b>	<b>62 000</b>	<b>5 647 000</b>		<b>3 691 350</b>
<b>krátkodobý finanční majetek</b>	<b>6 030 000</b>	<b>0</b>	<b>6 030 000</b>	<b>1,00</b>	<b>6 030 000</b>
<b>OBĚŽNÁ AKTIVA</b>	<b>26 105 000</b>	<b>893 000</b>	<b>26 998 000</b>		<b>22 847 900</b>
náklady př. období	6 000	-6 000	0	1,00	0
příjmy příštích období	11 000	0	11 000	1,00	11000
<b>ČASOVÉ ROZLIŠENÍ</b>	<b>17 000</b>	<b>-6 000</b>	<b>11 000</b>		<b>11 000</b>
<b>AKTIVA celkem</b>	<b>41 589 000</b>	<b>18 344 000</b>	<b>59 933 000</b>		<b>49 151 700</b>

**Zaokrouhleně cena v tísní činí 49 152 000,- Kč**

Cenu v tísni je dále nutno ponížít o **náklady spojené s likvidací, které by společnost musela hradit přednostně.**

Pro stanovení nákladů likvidace je uvažováno s časovým horizontem pro prodej 3 měsíců od dne ukončení činnosti podniku, tj. 31.12.2015. Je nutné uvažovat **s osobními náklady a odstupným zaměstnancům, provozními náklady po dobu 3 měsíců, režijními náklady, provizí za prodej majetku, odměna likvidátora, daně a poplatky a právní služby.**

**Osobní náklady a odstupné:**

odstupné zaměstnancům 2+3 měs. platů a odvody soc. a zdr. poj. 2 měs.  
21 zaměstnanců, průměrná měsíční mzda 28726,- Kč

Mzdy	21*28726*2 =	1 206 492,- Kč
Odvody	21*28726*0,35*2 =	422 272,- Kč
Odstupné	21*28726*3 =	1 809 738,- Kč

**Náklady spojené s prodejem podstaty –**

- režie
- provozní náklady
- provize RK 3% z prodejní ceny
- právní služby spojené s prodejem
- odměna insolvenčního správce

Přehled odhadovaných **nákladů na likvidaci** uvádí následující tabulka:

mzdy (2 měsíce výpověď)	1 206 492
odstupné zaměstnancům	1 809 738
zákonné soc.poj	422 272
odměna likvidátora	300 000
provozní náklady	2 261 500
režie	288 000
provize (3%) a právní služby (2%)	1 474 551
daně a poplatky	30 250
<b>Celkem</b>	<b>6 586 311</b>

**zaokrouhleně**

**6 586 000,-Kč**

Ze majetku prodaného v tísni budou kromě nákladů likvidace dále hrazeny i všechny dluhy společnosti vy výši 25 990 tis. Kč. Likvidační hodnota společnosti pak činí:

$$HS_L = 49\,152\,000 - 6\,586\,000 - 25\,990\,000 = 16\,576\,000,-Kč$$

$$HS_L = 16\,576\,000,-Kč$$

**Slovy Šestnáctmiliónůpětsetsedmdesátšesttisíckorunčeských**



## 4.5 Ocenění výnosovou metodou

Pro výpočet výnosové hodnoty společnosti, resp. stanovení hodnoty jeho čistého obchodního majetku byla použita výnosová metoda a to dvoufázová metoda diskontovaných peněžních toků pro vlastníky a věřitele (DCFF) doplněná iteračním postupem na bázi těchto DCFF .

**Výpočet byl proveden v následujících krocích:**

- a) byla vypočtena **diskontní sazba propočtem průměrných vážených nákladů kapitálu (WACC).**

Přitom pro výpočet nákladů na vlastní kapitál byla použita diskontní míra odhadnutá modelem CAPM s použitím přírážky za menší společnost. Odhad diskontní sazby pomocí informací z kapitálového trhu USA je v současnosti běžně používaným postupem a to zejména pro dostupnost těchto dat. Pro tuzemské podmínky jsou pak upraveny rizikovou přírážkou země. Základní náklady kapitálu pro investora s možností vytvářet diverzifikované kapitálové portfolio:

$$nVK = R_{f(USA)} + \beta_{(USA)} \times RPKT_{(USA)} + RPZ + iD + SP$$

kde:

$R_{f(USA)}$  pro dlouhodobé prognózy byla aplikována aktuální (r.2015) **výnosnost 30letých státních obligací USA** (hodnota = **4,96% p.a.**), [www.bondsonline.com](http://www.bondsonline.com)

$\beta_{(USA)}$  = údaje odvětvových nezadlužených beta Spojených států = **0,36** (farming pro Evropu), na stránkách -zdroj: Damodaran leden 2016 . Nezedlužené  $\beta$  bylo přepočteno na  $\beta$  zadlužené Podle vztahu

$$\beta_z = \beta_n \cdot (1 + (1-d) \cdot CK/VK) = 0,36 \cdot (1 + (1-0,19) \cdot 0,25/0,75) = \mathbf{0,45}$$

$RPKT_{(USA)}$  **riziková prémie kapitálového trhu** ( hodnota = **6 proc.bodů**), [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com), leden 2016

$RPZ$  = **riziková prémie země** (podle srovnání ratingu země s výnosností stejně hodnocených CP) Riziková prémie země (RPZ) vyjadřuje zvýšenou míru rizika na daném kapitálovém trhu, v případě ČR se jedná o **1,05%**, [www.damodaran.com](http://www.damodaran.com), leden 2016.

$iD$  = **inflační diferenciál** (rozdíl inflace USA a ČR) náleží k systematickým rizikovým přírážkám a byl stanoven ve výši průměrného inflačního diferenciálu mezi očekávanou inflací České republiky (inflace podle aktuálně vykázané hodnoty za rok 2015 = 0,3 % a inflací USA = 1,37 % (zdroj: predikce

KB, [www.inflationdata.com](http://www.inflationdata.com)), neboť kapitálový trh USA byl vzat za základ pro konstrukci diskontní míry. Infl. Diferenciál pak činí -1,34%

SP = specifická přírážka je **specifickou rizikovou přírážkou za omezenou likviditu dané investice do podniku**, obvykle se skládá z přírážky za rizika charakteristická pro neobchodovatelné společnosti ve výši 0 - 2 proc. body též analogicky za podniky, které by byly neatraktivní jako kapitálové investice i kdyby obchodovatelné byly + specifická riziková přírážka konkrétního podniku se obvykle pohybuje od 0 – 3 proc. bodů a bývá vyhodnocena podle výsledků strategické analýzy.  $K = K1 + K2 = 1,81$  proc. Bodu, představuje obvykle uplatňovanou korekční přírážku K1 za rizika charakteristická pro veřejně neobchodovatelné společnosti ve výši zaokrouhleně = 2 proc. body (přesně 1,81%) => protože půjde o podnik, jehož akcie nebyly a nejsou veřejně obchodovatelné

Rf (USA) % bodů	Beta zadluž. oborové	zdroj: damodaran	RPKT (USA) % b.	Riziková prémie země	Míra inflace %b. = rozdíl (ČR - USA)	Daň. Sazba v %	Korekce kapitál. nákladů K
4,96	0,45	index	6,00	1,05	-1,34	19,0	1,81

$$n_{vk}=4,96+0,45*6+1,05-1,34+1,81= 9,18$$

$n_{ck}$  - **náklady cizího kapitálu** jsou uvažovány dle uzavřených úvěrových smluv ( s KB a.s.), kde jsou úroky sjednány jako konstantní ve výši 2,70 % p.a. nebo jako 1M PRIBOR + 2,07 % p.a., 1M PRIBOR k 31.12.2015 činil 0,2%.

### Výpočet WACC

		3. fáze	2016	2017	2018	2019	2020
Podíl vlastního kapitálu		75	80,03	75,72	75,59	76,85	76,80
Náklady vlastního kapitálu - Vlastní zadání		9,5	9,18	9,18	9,18	9,18	9,18
Podíl cizího kapitálu		25	19,97	24,28	24,41	23,15	23,20
Náklady cizího kapitálu - vlastní zadání		2,8	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Sazba daně z příjmů		19	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00
Vážené průměrné náklady kapitálu	WACC	7,69	7,75	7,44	7,43	7,52	7,52

b) Proveden byl **propoččet volného peněžního toku** (free cash flow) pro vlastníky a věřitele (FCFF) je uvedený v následující tabulce

<b>volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Korigovaný provozní HV před zdaněním	957	2 091	842	1 743	1 846
Zdanění korigovaného provozního HV	182	397	160	331	351
<b>Korigovaný provozní HV po zdanění</b>	<b>775</b>	<b>1 694</b>	<b>682</b>	<b>1 411</b>	<b>1 496</b>
Úpravy o nepeněžní operace celkem	4 653	4 517	4 814	4 751	4 136
Odpisy stálých aktiv bez odpisů provozně nepotřebných aktiv	4 657	4 518	4 814	4 751	4 136
Odpis oceň.rozdílu příp. goodwillu k úplatně nabytému majetku	0	0	0	0	0
Změna zůstatků rezerv	0	0	0	0	0
Změna zůstatků časového rozlišení	-4	-0	-0	-0	-0
Změna zůstatků opravných položek ke SA	0	0	0	0	0
<b>Peněžní tok z provoz.činnosti před změnami prac.kap.</b>	<b>5 428</b>	<b>6 211</b>	<b>5 496</b>	<b>6 162</b>	<b>5 631</b>
Změny pracovního kapitálu	1 163	-606	-1 148	-53	-39
<b>Peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>6 591</b>	<b>5 605</b>	<b>4 348</b>	<b>6 109</b>	<b>5 592</b>
Změna provozně nutných stálých aktiv	-3 242	-5 300	-4 100	-5 300	-4 100
<b>Volný peněžní tok - vypočtený</b>	<b>3 349</b>	<b>305</b>	<b>248</b>	<b>809</b>	<b>1 492</b>

Pro výpočet druhé fáze metody bylo nutné dovést *předpokládané tempo růstu g ve druhé fázi*. Toto tempo bylo odvozeno na základě vnitřních předpokladů, týkajících se klíčových rozhodnutí finančního charakteru (především dividendové politiky, kapitálové struktury resp. dosažení určitých hodnot rentability kapitálu. Tempo růstu bylo odvozeno z předpokládané rentability kapitálu (aktiv), výplatního poměru, kapitálové struktury a nákladů cizího kapitálu jako tzv. *udržitelné tempo růstu*. To představuje takové tempo růstu firmy, které je dosažitelné při určité kapitálové struktuře firmy. Určuje se podle vztahu

$$g_u = (1-v) \cdot \left\{ RK + \frac{CK}{VK} \cdot [RK - n_c \cdot (1 - s_{dp})] \right\}$$

Kde  $g_u$  udržitelné tempo růstu,

$RK$  rentabilita kapitálu, počítaná z čistého zisku a úroků po zdanění (%),

$CK$  cizí kapitál,

$VK$  vlastní kapitál,

$n_c$  náklady cizího kapitálu (%),

$s_{dp}$  sazba daně z příjmů (%).

$v$  výplatní poměr (poměr dividend k zisku po zdanění).

	předpokládaná hodnota ve II. Fázi
<b>Udržitelné tempo růstu</b>	
<b>RK</b> (rentabilita kapitálu)	4
<b>CK</b> (cizí kapitál)	25
<b>VK</b> (vlastní kapitál)	75
<b>nc</b> (náklady cizího kapitálu) %	2,8
<b>Sdp</b> (sazba daně z příjmů) %	0,19
<b>v</b> (výplatní poměr)	0,2
<b>gu</b> (udržitelné tempo růstu) %	<b>3,66</b>

Rentabilita kapitálu na konci I. fáze činí 5,13%, pro II. Fázi je předpokládána na nižší úrovni cca roku 2012, kdy dosahovala 4,32%. Rovněž je předpokládáno rozdělování zisku ve výši 20%, poměr cizího a vlastního kapitálu se předpokládá v hodnotách odpovídajících poslednímu roku plánu (I. Fáze), sazba daně z příjmu se předpokládá ve stávající úrovni.

- c) **Výpočet výnosové hodnoty společnosti** resp. hodnoty čistého obchodního majetku (vlastního kapitálu) pak byl, jako základní metodou, proveden dvoufázovou výnosovou metodou DCFF na základě volného peněžního toku pro vlastníky a věřitele (peněžní tok do firmy) a současně, aby byla vyloučena chyba způsobená užitím účetní kapitálové struktury, byl pro konečný výsledek použit iterační postup. Jako doplňující byly provedeny výpočty i metodami DCFE, kapitalizace zisku.

Výsledky výpočtů jsou uvedeny na následujících stranách

## Výsledky ocenění podniku

TZK Mysliv, spol. s r.o.

Ocenění bylo provedeno výnosovými metodami na základě finančního plánu za období 2016 - 2020

Podnik je oceňován k datu 1. 1. 2016

K ocenění byla použita iterační metoda

1. fáze byla oceněna metodou *volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele*  
 2. fáze nebyla použita  
 3. fáze byla oceněna *na základě perpetuity*

### A. Náklady použitého kapitálu a volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele v 1. fázi

Náklady vlastního kapitálu  
 Náklady cizího kapitálu

*Vlastní zadání*  
*Vlastní zadání*

položka	jedn.	2016	2017	2018	2019	2020
Náklady vlastního kapitálu	%	9,18	9,18	9,18	9,18	9,18
Náklady cizího kapitálu	%	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Podíl vlastního kapitálu	%	80,03	75,72	75,59	76,85	76,80
Sazba daně z příjmů	%	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00
Vážené průměrné náklady kapitálu	%	7,75	7,44	7,43	7,52	7,52
volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele	tis.Kč	3 349	305	248	809	1 492
meziroční růst	%	10,82	-90,89	-18,65	226,02	84,39

### B. Parametry pro odhad hodnoty 3. fáze

Vážené průměrné náklady kapitálu	%	7,69
Zadaný volný peněžní tok v roce 2021 (v 1. roce 3. fáze)	tis.Kč	1 547
Zadané tempo růstu VPT ve 3. fázi	%	3,66

### C. Cizí úročený kapitál, EBITDA a ocenění neprovozních aktiv

Cizí úročený kapitál	3 940
EBITDA	-216
Hodnota neprovozních aktiv celkem	0

### D. Výsledky iterací

položka	jedn.	2016	2017	2018	2019	2020	3. fáze
1. Počet iterací		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	4,00
2. Podíl vlastního kapitálu (účetní)	%	80,03	75,72	75,59	76,85	76,80	75,00
3. Podíl vlastního kapitálu (tržní ocenění)	%	87,30	83,06	81,82	82,97	83,02	82,15
4. Náklady vlastního kapitálu (účetní)	%	9,18	9,18	9,18	9,18	9,18	9,50
5. Náklady vlastního kapitálu (tržní ocenění)	%	8,70	8,75	8,80	8,78	8,82	9,00
6. Náklady cizího kapitálu	%	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,80
7. Vážené průměrné náklady kapitálu (účetní)	%	7,75	7,44	7,43	7,52	7,52	7,69
8. Vážené průměrné náklady kapitálu (tržní ocenění)	%	7,85	7,61	7,56	7,63	7,66	7,80
9. Provozní hodnota firmy (tržní ocenění)	tis.Kč (k počátku roku)	31 015	30 101	32 086	34 265	36 071	37 343
10. Hodnota vlastního kapitálu (tržní ocenění)	tis.Kč (k počátku roku)	27 075	25 001	26 253	28 428	29 947	30 677

### E. Výsledky ocenění

1. Provozní hodnota firmy	31 015
2. Hodnota neprovozních aktiv	0
3. Výsledná hodnota firmy (1+2)	31 015
4. Cizí úročený kapitál	3 940
5. Hodnota vlastního kapitálu (3-4)	27 075
6. Hodnota akcie v Kč/akcii ( 5 / počet emit. akcií)	nelze
6. Transakční násobitel ( 1 / EBITDA)	-143,59

Finanční údaje jsou v tis. Kč

## Výsledky ocenění podniku

TZK Myslív, spol. s r.o.

Ocenění bylo provedeno výnosovými metodami na základě finančního plánu  
za období 2016 - 2020

Podnik je oceňován k datu 1. 1. 2016

K ocenění byla použita třífázová metoda

1. fáze byla oceněna metodou

volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele

2. fáze nebyla použita

3. fáze byla oceněna

na základě perpetuity

A. Náklady použitého kapitálu a volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele v 1. fázi

Náklady vlastního kapitálu

Vlastní zadání

Náklady cizího kapitálu

Vlastní zadání

položka	jedn.	2016	2017	2018	2019	2020
Náklady vlastního kapitálu	%	9,18	9,18	9,18	9,18	9,18
Náklady cizího kapitálu	%	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Podíl vlastního kapitálu	%	80,03	75,72	75,59	76,85	76,80
Sazba daně z příjmů	%	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00
Vážené průměrné náklady kapitálu	%	7,75	7,44	7,43	7,52	7,52

	tis.Kč	2016	2017	2018	2019	2020
volný peněžní tok pro vlastníky a věřitele		3 349	305	248	809	1 492
meziroční růst	%	10,82	-90,89	-18,65	226,02	84,39

Cizí úročený kapitál, EBITDA a ocenění neprovozních aktiv

Cizí úročený kapitál	3 940
EBITDA	-216
<b>Neprovozní aktiva</b>	
+ Dlouhodobý majetek provozně nepotřebný	0
+ Dlouhodobý finanční majetek bez fin. maj. provozně nutného	0
+ Zásoby nesouvisející s hlavní (provozní) činností	0
+ Pohledávky nesouvisející s hlavní (provozní) činností	0
+ Uvolněný (vázaný) finanční majetek (dle zadané OL)	0
- Závazky nesouvisející s hlavní (provozní) činností	0
<b>Hodnota neprovozních aktiv celkem</b>	<b>0</b>

Výsledky ocenění

1. Hodnota 1. fáze	5 214
2. Hodnota 2. fáze	0
3. Hodnota 3. fáze	26 677
4. Provozní hodnota firmy (1+2+3)	31 891
5. Hodnota neprovozních aktiv	0
6. Výsledná hodnota firmy (4+5)	31 891
7. Cizí úročený kapitál	3 940
8. Hodnota vlastního kapitálu (6-7)	27 951
9. Hodnota akcie v Kč/akcii ( 8 / počet emit. akcií)	nelze
10. Transakční násobitel ( 4 / EBITDA)	-147,64

Finanční údaje jsou v tis. Kč

## Výsledky ocenění podniku

TZK Myslív, spol. s r.o.

Ocenění bylo provedeno výnosovými metodami na základě finančního plánu za období 2016 - 2020

Podnik je oceňován k datu 1. 1. 2016

K ocenění byla použita třífázová metoda

1. fáze byla oceněna metodou
2. fáze nebyla použita
3. fáze byla oceněna

*kapitalizované čisté výnosy - ocenění plánových období*

*na základě perpetuity*

### A. Náklady použitého kapitálu a kapitalizované čisté výnosy - ocenění plánových období v 1. fázi

Náklady vlastního kapitálu  
Náklady cizího kapitálu

*Vlastní zadání*  
*Vlastní zadání*

položka	jedn.	2016	2017	2018	2019	2020
Náklady vlastního kapitálu	%	9,18	9,18	9,18	9,18	9,18
Náklady cizího kapitálu	%	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Podíl vlastního kapitálu	%	80,03	75,72	75,59	76,85	76,80
Sazba daně z příjmů	%	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00
Vážené průměrné náklady kapitálu	%	7,75	7,44	7,43	7,52	7,52
kapitalizované čisté výnosy - ocenění plánových období	%	587	1 463	446	1 105	1 186
meziroční index	%	-683,00	-81,32	-97,98	4 731,28	118,43

### C. Parametry pro odhad hodnoty 3. fáze

Náklady vlastního kapitálu	%	9,50
Odn. čistý výnos v 1. roce 3. fáze (2021)	tis. Kč	1 230
Tempo růstu KOČV ve 3. fázi	%	3,66
Pokračující hodnota	tis. Kč	21 056

### Cizí úročený kapitál, EBITDA a ocenění neprovozních aktiv

Cizí úročený kapitál	3 940
EBITDA	-216
<b>Neprovozní aktiva</b>	
+ Dlouhodobý majetek provozně nepotřebný	0
+ Dlouhodobý finanční majetek bez fin. maj. provozně nutného	0
+ Zásoby nesouvisející s hlavní (provozní) činností	0
+ Pohledávky nesouvisející s hlavní (provozní) činností	0
+ Uvolněný (vázaný) finanční majetek (dle zadané OL)	0
- Závazky nesouvisející s hlavní (provozní) činností	0
<b>Hodnota neprovozních aktiv celkem</b>	<b>0</b>

### Výsledky ocenění

1. Hodnota vlastního kapitálu za 1. fázi	3 650
2. Hodnota vlastního kapitálu za 2. fázi	0
3. Hodnota vlastního kapitálu za 3. fázi	13 573
4. Provozní hodnota vlastního kapitálu (1+2+3)	17 222
5. Hodnota neprovozních aktiv	0
6. Výsledná hodnota vlastního kapitálu (4+5)	17 222
7. Cizí úročený kapitál	3 940
8. Celková hodnota firmy (6+7)	21 162
9. Hodnota akcie v Kč/akcii ( 6 / počet emit. akcií)	nelze
10. Transakční násobitel ( 4 / EBITDA)	-97,97

Finanční údaje jsou v tis. Kč

### **Shrnutí výpočtu ocenění výnosovými metodami identifikuje**

hodnotu společnosti netto tedy jako hodnotu čistého obchodního majetku

takto:

HV ( DCFE)	27 951 000,-Kč
HV ( DCFE s iterací)	27 075 000,-Kč
HV (kapitalizace zisku)	21 162 000,-Kč

Výsledek výnosové metody ocenění je stanoven na základě výpočtu metodou DCFE s iterací s ohledem na přednosti této a metody a iterační postup. (viz. Volba metod ocenění).

**Hodnota čistého obchodního majetku** (vlastního kapitálu) společnosti stanovená výnosovou metodou činí

$$\text{HV} = 27\,075\,000,-\text{Kč}$$

**Slovy Dvacetsedmmiliónůsedmdesátpěttisíckorunčeských**

## **5.ZÁVĚR**

Účelem tohoto znaleckého posudku bylo ocenění jmění společnosti TZK Myslív, spol. s r.o., IČ 65006038 se sídlem Nehodív č.p. 59, PSČ 34101 k datu 31.12.2015 pro potřeby změny právní formy ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost v souladu s ustanoveními zákona 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev.

Oceněním jmění společnosti měl znalec zhodnotit zda hodnota čistého obchodního majetku je alespoň rovna hodnotě základního kapitálu, který má být upsán na základě projektu změny právní formy obchodní společnosti TZK Myslív, spol. s r.o. na akciovou společnost.

Na základě analýzy hospodaření společnosti TZK Myslív, spol. s r.o. znalec společnost ocenil několika metodami a to *metodou účetní hodnoty* s výsledkem **15 599 000,-Kč** a několika *metodami výnosovými* (diskontovanými peněžními toky pro vlastníky a věřitele, kapitalizace zisku) s výsledkem **27 075 000,-Kč** a dále vzhledem k nejednoznačnému finančnímu zdraví společnosti, kdy byla indikováno chatrné finanční zdraví společnosti, i *metodou věcné hodnoty* s výsledkem **33 944 000,- Kč**. Vzhledem k tomu, že metoda věcné hodnoty identifikuje hodnotu čistého obchodního majetku vyšší hodnotou než výnosové metody, bylo nutné zjistit i likvidační hodnotu společnosti, jako alternativu výnosové hodnoty, tedy simulováním peněžních toků z likvidace společnosti, kdy je společnost v likvidaci a majetek společnosti bude nutné rozprodat promptně (v čase do 3 měsíců) a uhradit veškeré dluhy i likvidační náklady. *Likvidační hodnota* byla odhadnuta ve výši **16 576 000,- Kč**.



Účetní hodnota představuje pouze orientační hodnotu, neboť vychází z historických hodnot majetku bez vztahu k reálným hodnotám k datu ocenění, hodnota likvidační představuje spodní hranici hodnoty čistého obchodního majetku společnosti, hodnota věcná nezohledňuje tržní vlivy a může sloužit spíše jako investiční hodnota (pro konkrétního investora). Rozhodující význam má hodnota čistého obchodního majetku zjištěná výnosovými metodami neboť tyto zohledňují i hodnoty nehmotného charakteru, které účetní či substanční metody neumožňují identifikovat. V daném případě společnost sice nevytváří goodwill ale její výnosová hodnota je vyšší než hodnota likvidační.

**Znalec proto stanoví tržní hodnotu čistého obchodního majetku na úrovni ocenění jmění společnosti výnosovou metodou diskontovaných peněžních toků s iterací ve výši 27 075 000,- Kč.**

**Hodnota čistého obchodního majetku společnosti TZK Myslív, spol. s r.o. ke dni 31.12.2015 činí**

**27 075 000,-Kč**

**Slovy Dvacetsedmmiliónůsedmdesátpěttisíckorunčeských**  
(hodnota je bez DPH)

**Tato hodnota je vyšší než částka 27 000 000,-Kč, která má být započtena na základní kapitál podle projektu změny právní formy.**

Hodnota čistého obchodního majetku (vlastního kapitálu společnosti) společnosti byla stanovena ke dni 31.12.2015 tj. dni předcházejícímu rozhodnému dni 1.1.2016 pro změnu právní formy společnosti TZK Myslív, spol. s r.o. a ke dni 1.1.2016 je tato hodnota stejná a platí i k datu 1.1.2016.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 20.5.1999, čj. Spr. 714/97 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování podniků.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 281-06/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle faktury.

Ing. Jaroslav Ježek



Odborný konzultant: Jiří Lupáč, odhadce majetku pro věci movité

## 6. Použitá literatura a podklady

- (1) Miloš Mařík - Oceňování podniků (Ekopress 1996, I. vydání, Praha 4
- (2) Rolf Grunwald - finanční analýza (VŠE Praha 1997, IOM)
- (3) Dana Kovanicová - Nová abeceda účetních znalostí pro každého ( Polygon Praha 1996)
- (4) Bohuslav Fireš, Vladimír Zelenka - Oceňování aktiv a dluhů v účetnictví (Management press Praha 1997)
- (5) Michel Refait - oceňování podniků (HZ Praha spol s r.o., Praha 1995)
- (6) Kovanicová, Kovanic - poklady skryté v účetnictví I a II (Polygon ,Praha 1995)
- (7) Jan Jurečka - oceňování podniku - případová studie (VŠE Praha 1997, IOM)
- (8) Eva Kislíngerová - Oceňování podniku (VŠE Praha 1997, IOM)
- (9) Jan Tomek - Marketingová strategie a hodnocení podniku (VŠE Praha 1996, IOM)
- 10) Miloš Mařík – Metody oceňování podniku (Ekopress 2003, I. vydání, Praha 2003

### **Použité podklady**

účetní závěrky společnosti za roky 2011-2015 vč. příloh  
zápisy z valných hromad společnosti  
inventury majetku k 31.12.2015  
základní dokumenty společnosti  
Informace zjištěné od vedení společnosti  
Odvětvová analýza a hodnocení ukazatelů MPO ČR  
Veřejně dostupné údaje MF ČR, MZe, FADN  
Data  
Informace z kapitálových trhů získané prostřednictvím internetu  
Informace ČSÚ

## 7. PŘÍLOHY

- Příloha č. 1 Výpis z obchodního rejstříku společnosti
- Příloha č. 2 účetní výkazy společnosti za minulé období od roku 2011
- Příloha č. 3 ocenění nemovitosti č. 280-05/2016 – ocenění pozemků a staveb společnosti TZK Myslív spol. s r.o.
- Příloha č. 4 ocenění M/272/2016 – odhad ceny movitého majetku zásob
- Příloha č. 5 výkazy finančního plánu na roky 2016 až 2020 a ukazatele finanční analýzy
- Příloha č. 6 Usnesení Krajského soudu v Plzni č.j. 46Nc4002/2016-7

Podklady, na které je v posudku poukazováno a netvoří přílohu tohoto posudku, jsou uloženy v archivu znalce.

# **PŘÍLOHA č. 1**

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Plzni  
oddíl C, vložka 10097

<b>Datum zápisu:</b>	6. května 1996
<b>Spisová značka:</b>	C 10097 vedená u Krajského soudu v Plzni
<b>Obchodní firma:</b>	TZK Myslív, spol. s r.o.
<b>Sídlo:</b>	Nehodív čp. 56, okres Klatovy, PSČ 34101
<b>Identifikační číslo:</b>	650 06 038
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	Zemědělství, včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků za účelem zpracování nebo dalšího prodeje.
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>jednatel:</b>	Ing. FRANTIŠEK MORAVEC, dat. nar. 16. června 1951 č.p. 35, 341 01 Myslív Den vzniku funkce: 6. května 1996
<b>jednatel:</b>	JULIUS TICHÁČEK, dat. nar. 1. prosince 1961 Pačejov-nádraží 167, 341 01 Pačejov Den vzniku funkce: 6. května 1996
<b>jednatel:</b>	MARIE POSAVÁDOVÁ, dat. nar. 5. října 1956 č.p. 95, 341 01 Myslív Den vzniku funkce: 6. května 1996
<b>Způsob jednání:</b>	Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně.
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	Ing. FRANTIŠEK MORAVEC, dat. nar. 16. června 1951 č.p. 35, 341 01 Myslív
<b>Podíl:</b>	<b>Vklad:</b> 20 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 20 000,- Kč <b>Obchodní podíl:</b> 1/6 <b>Druh podílu:</b> základní podíl č. 1 <b>Kmenový list:</b> ne
<b>Společník:</b>	JULIUS TICHÁČEK, dat. nar. 1. prosince 1961 Pačejov-nádraží 167, 341 01 Pačejov
<b>Podíl:</b>	<b>Vklad:</b> 20 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 20 000,- Kč <b>Obchodní podíl:</b> 1/6 <b>Druh podílu:</b> základní podíl č. 2 <b>Kmenový list:</b> ne
<b>Společník:</b>	MARIE POSAVÁDOVÁ, dat. nar. 5. října 1956 č.p. 95, 341 01 Myslív
<b>Podíl:</b>	<b>Vklad:</b> 20 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 20 000,- Kč

**Obchodní podíl:** 1/6  
**Druh podílu:** základní podíl č. 3  
**Kmenový list:** ne

---

**Společník:** Ing. JAN ŠEVČÍK, dat. nar. 16. listopadu 1962  
č.p. 23, 341 01 Myslív

---

**Podíl:** **Vklad:** 20 000,- Kč  
**Splaceno:** 20 000,- Kč  
**Obchodní podíl:** 1/6  
**Druh podílu:** základní podíl č. 4  
**Kmenový list:** ne

---

**Společník:** YVONA TROJÁNKOVÁ, dat. nar. 25. června 1957  
Francouzská třída 1950/8, Východní Předměstí, 326 00 Plzeň

---

**Podíl:** **Vklad:** 20 000,- Kč  
**Splaceno:** 20 000,- Kč  
**Obchodní podíl:** 1/6  
**Druh podílu:** základní podíl č. 5  
**Kmenový list:** ne

---

**Společník:** JOSEF VOPALECKÝ, dat. nar. 2. dubna 1974  
Loužná 38, 341 01 Myslív

---

**Podíl:** **Vklad:** 20 000,- Kč  
**Splaceno:** 20 000,- Kč  
**Obchodní podíl:** 1/6  
**Druh podílu:** základní podíl č. 6  
**Kmenový list:** ne

---

**Základní kapitál:** 120 000,- Kč

**Ostatní skutečnosti:**

---

Počet členů statutárního orgánu: 3

---

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

---

## Výpis z Registru ekonomických subjektů ČSÚ v ARES

---

(Datum aktualizace databáze: 31.1.2016)

Tento výpis má pouze informativní charakter, výpis nemusí obsahovat nejaktuálnější údaje a nemá žádnou právní moc.

### Základní údaje

---

IČ: 65006038  
obchodní firma: TZK Myslív, spol. s r.o.  
statistická právní forma: 112 - Společnost s ručením omezeným  
datum vzniku: 6.5.1996

sídlo: 34101 Nehodiv 56  
ZÚJ: 578223 - Nehodiv  
okres: CZ0322 - Klatovy

### Klasifikace ekonomických činností - CZ-NACE

---

01500: Smíšené hospodářství  
014: Živočišná výroba  
01620: Podpůrné činnosti pro živočišnou výrobu

### Statistické údaje

---

institucionální sektor: podle ESA2010 11002 - Nefinanční podniky soukromé národní  
velikostní kat. dle počtu zam.: 20 - 24 zaměstnanci

Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne 7.3.2016 v 13:56:15  
Copyright © 2016, Ministerstvo financí ČR, ares@mfc.cz

## Výpis z evidence zemědělského podnikatele v ARES

---

*(Datum aktualizace databáze: 4.3.2016)*

*Tento výpis má pouze informativní charakter, výpis nemusí obsahovat nejaktuálnější údaje a nemá žádnou právní moc.*

### Informace o zemědělském podnikateli

---

**IČ:** 65006038

**obchodní firma:** TZK Myslív, spol. s r.o.

**adresa:** 34101 Nehodiv 56

*Tento výpis byl pořízen prostřednictvím IS ARES dne 7.3.2016 v 13:57:22  
Copyright © 2016, Ministerstvo financí ČR, [ares@mfcz.cz](mailto:ares@mfcz.cz)*

English Český

## IS CEDR III

Login  
Připřihlášený uživatel

Kontakty

Dnes je 7.3.2016

&gt; Podmínky pro výběr &gt; Seznam vybraných dotací

## Seznam vybraných dotací





















Úvod  
Info IS CEDR  
Info pro poskytovatele dotací  
Příjemci pomoci  
Poskytnuté dotace  
Tvorba sestav  
Uložené sestavy  
Seznam zkratk  
Nápověda

Tisknout

## Nastavené podmínky




(Č) 65006038; (Název příjemce pomoci) TZK Mysliv spol.s r.o.; (Max. počet vrášených záznamů) 100; (Počet záznamů na stránku) 20;

 Rozšířený způsob zobrazení výsledků

Číslo projektu	IC	Typ právní formy	Název příjemce pomoci	Obec	Částka uvolněná
 1044/2001-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Nehodiv	32 119,00
 1045/2001-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Nehodiv	49 942,00
 1055/2001-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Nehodiv	11 007,00
 1089/2002-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	21 856,00
 1090/2002-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	24 724,00
 1166/2002-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	78 423,00
 1263/2000-2123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	32 119,00
 1279/2002-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	51 095,00
 1525(2000)/2001-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	161 370,00
 1525/2000-2123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	97 800,00
 25/2000-2123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	1 265 886,00
 252/2002-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	981 631,00
 598/1999-2123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	neznámá hodnota (*)	421 481,00
 606/2000-2123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	160 766,00
 639/2000-2123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	119 250,00
 640/2000-2123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	195 210,00
 71/2001-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	944 858,00
 726/2001-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	77 140,00
 8/1999-2123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	neznámá hodnota (*)	1 280 972,00
 946/2002-A123	65006038	PO	TZK Mysliv spol.s r.o.	Mysliv	93 070,00

1 2 3

Počet nalezených záznamů

Tip: Podržení kurzoru zejména nad grafickými objekty (např.   ) nebo nad položkami tabulek, získáte rychlou nápovědu ve formě žlutého boxu s textem (např. [Detail příjemce - podrobnosti](#)). Další informace naleznete v nápovědě.



## **PŘÍLOHA č. 2**

**ROZVAHA**  
**(BALANCE)**

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**TZK Myslív, spol. s r.o.**

**Ke dni 31. prosince 2015**

( údaje jsou vyčísleny v celých tisících Kč )

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

**IČ**

**Nehodív 56  
34101 Horažovice**

**'0065006038**

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)</b>	001	67 064	-25 475	41 589	49 455
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)</b>	003	40 797	-25 330	15 467	19 784
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)</b>	004	141	-83	58	71
B. I. 1	Zřizovací výdaje	005	0	0	0	0
2	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	0	0	0	0
3	Software	007	0	0	0	0
4	Ocenitelná práva	008	0	0	0	0
5	Goodwill	009	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	83	-83	0	13
7	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	58	0	58	58
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)</b>	013	40 656	-25 247	15 409	19 713
B. II. 1	Pozemky	014	550	0	550	550
2	Stavby	015	16 155	-5 953	10 202	13 139
3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	14 263	-12 272	1 991	2 959
4	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018	9 688	-7 022	2 666	3 065
6	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0	0	0	0
9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	0	0	0	0
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)</b>	023	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná osoba	024	0	0	0	0
2	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0
3	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	0	0	0	0
4	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
6	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Minulé úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)</b>	031	26 250	-145	26 105	29 646
C. I.	<b>Zásoby (ř.33 až 38)</b>	032	14 425	0	14 425	14 728
C. I. 1	Materiál	033	480	0	480	620
2	Nedokončená výroba a polotovary	034	4 024	0	4 024	3 386
3	Výrobky	035	3 288	0	3 288	3 670
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036	6 633	0	6 633	7 052
5	Zboží	037	0	0	0	0
6	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. II.	<b>Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)</b>	039	65	0	65	245
C. II. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	040	0	0	0	0
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	0	0	0	0
5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	0	0	0	0
6	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
7	Jiné pohledávky	046	65	0	65	245
8	Odložená daňová pohledávka	047	0	0	0	0
C. III.	<b>Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)</b>	048	5 730	-145	5 585	8 445
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	049	148	-145	3	3 489
2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	0	0	0	0
5	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6	Stát - daňové pohledávky	054	0	0	0	0
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	863	0	863	928
8	Dohadné účty aktivní	056	4 719	0	4 719	4 028
9	Jiné pohledávky	057	0	0	0	0
C. IV.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)</b>	058	6 030	0	6 030	6 228
C. IV. 1	Peníze	059	32	0	32	20
2	Účty v bankách	060	5 998	0	5 998	6 208
3	Krátkodobý cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
4	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 64 až 66)</b>	063	17	0	17	25
D. I. 1	Náklady příštích období	064	6	0	6	12
2	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	066	11	0	11	13

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 68 + 86 + 119)</b>	067	41 589	49 455
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 79 + 82 + 85)</b>	068	15 599	19 746
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 70 až 72)</b>	069	120	120
1	Základní kapitál	070	120	120
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	<b>Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)</b>	073	0	0
A. II. 1	Emisní ážio	074	0	0
2	Ostatní kapitálové fondy	075	0	0
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	0	0
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077	0	0
5	Rozdíly z přeměn společností	078	0	0
A. III.	<b>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 80 + 81)</b>	079	0	0
A. III. 1	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	080	0	0
2	Statutární a ostatní fondy	081	0	0
A. IV.	<b>Výsledek hospodaření minulých let (ř. 83 + 84)</b>	082	19 328	19 000
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	083	19 328	19 000
2	Neuhrazená ztráta minulých let	084	0	0
A. V.	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 69 + 73 + 79 + 82 + 86 + 119)/</b>	085	-3 849	626
B.	<b>Cizí zdroje (ř. 87 + 92 + 103 + 115)</b>	086	25 990	29 709
B. I.	<b>Rezervy (ř. 88 až 91)</b>	087	0	0
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088	0	0
2	Rezerva na důchody a podobné závazky	089	0	0
3	Rezerva na daň z příjmů	090	0	0
4	Ostatní rezervy	091	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 93 až 102)</b>	092	21 342	21 342
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	093	0	0
2	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	094	0	0
3	Závazky - podstatný vliv	095	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	096	0	0
5	Dlouhodobé přijaté zálohy	097	0	0
6	Vydané dluhopisy	098	0	0
7	Dlouhodobé směnky k úhradě	099	0	0
8	Dohadné účty pasivní	100	0	0
9	Jiné závazky	101	21 342	21 342
10	Odložený daňový závazek	102	0	0

označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
B. III.	<b>Krátkodobé závazky (ř. 104 až 114)</b>	103	708	817
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	104	138	292
2	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	105	0	0
3	Závazky - podstatný vliv	106	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	107	0	0
5	Závazky k zaměstnancům	108	489	484
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	109	276	288
7	Stát - daňové závazky a dotace	110	-196	-251
8	Krátkodobé přijaté zálohy	111	0	0
9	Vydané dluhopisy	112	0	0
10	Dohadné účty pasivní	113	1	3
11	Jiné závazky	114	0	1
B. IV.	<b>Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 116 až 118)</b>	115	3 940	7 550
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	116	3 940	7 550
2	Krátkodobé bankovní úvěry	117	0	0
3	Krátkodobé finanční výpomoci	118	0	0
C. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 120 + 121)</b>	119	0	0
C. I. 1	Výdaje příštích období	120	0	0
2	Výnosy příštích období	121	0	0

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT

Ke dni 31. prosince 2015

( údaje jsou vyčísleny v celých tisících Kč )

IČ

'0065006038

Obchodní firma nebo jiný název účetní  
jednotky

TZK Myslív, spol. s r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Nehodův 56  
34101 Horažovice

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	<b>Obchodní marže (ř. 01-02)</b>	03	0	0
II.	<b>Výkony (ř. 05+06+07)</b>	04	14 995	18 560
II. 1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	12 676	16 836
2	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	-163	-806
3	Aktivace	07	2 482	2 530
B.	<b>Výkonová spotřeba (ř. 09+10)</b>	08	13 993	14 356
B. 1	Spotřeba materiálu a energie	09	9 479	9 668
B. 2	Služby	10	4 514	4 688
+	<b>Přidaná hodnota (ř. 03+04-08)</b>	11	1 002	4 204
C.	<b>Osobní náklady</b>	12	9 948	9 910
C. 1	Mzdové náklady	13	7 239	7 216
C. 2	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	0
C. 3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2 438	2 385
C. 4	Sociální náklady	16	271	309
D.	Daně a poplatky	17	122	107
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	4 339	3 482
III.	<b>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20+21 )</b>	19	1 283	931
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	1 270	636
2	Tržby z prodeje materiálu	21	13	295
F.	<b>Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu /(ř. 23+24 )</b>	22	404	225
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	404	195
F. 2	Prodaný materiál	24	0	30
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	9 597	10 205
H.	Ostatní provozní náklady	27	745	845
V.	Převod provozních výnosů	28	0	
I.	Převod provozních nákladů	29	0	
*	<b>Provozní výsledek hospodaření /(ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)/</b>	30	<b>-3 676</b>	<b>771</b>

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			1 sledovaném	2 minulém
VI	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)</b>	33	0	0
VII. 1	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	0	0
VII. 2	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
VII. 3	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	6	23
N.	Nákladové úroky	43	153	96
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	0	2
O.	Ostatní finanční náklady	45	25	71
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45-(-46)+(-47))</b>	48	-172	-142
Q.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)</b>	49	0	0
Q. 1	-splatná	50	0	0
Q. 2	-odložená	51	0	0
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)</b>	52	-3 848	629
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	0
R.	Mimořádné náklady	54	0	1
S.	<b>Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)</b>	55	0	0
S. 1	-splatná	56	0	0
S. 2	-odložená	57	0	0
*	<b>Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53 - 54 -55 )</b>	58	0	-1
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)</b>	60	-3 848	628
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48 + 53 - 54)</b>	61	-3 848	628

## I.1. Výkaz zisků a ztrát (met. 2010)

TZK Myslív, spol. s r.o.

ř.	popis	2011	2012	2013	2014	2015	
1	I.	Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	
2	A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0	0	0	
3	+	<b>Obchodní marže</b>	0	0	0	0	
4	II.	Výkony	26 648	23 936	19 766	18 560	14 995
5	II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	25 380	21 612	13 438	16 836	12 676
6	II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	-921	351	3 260	-806	-163
7	II.3.	Aktivace	2 189	1 973	3 068	2 530	2 482
8	B	Výkonová spotřeba	17 516	17 142	16 540	14 356	13 993
9	B.1.	Spotřeba materiálu a energie	11 820	11 366	11 230	9 668	9 479
10	B.2.	Služby	5 696	5 776	5 310	4 688	4 514
11	+	<b>Přidaná hodnota</b>	9 132	6 794	3 226	4 204	1 002
12	C.	Osobní náklady	10 170	10 917	10 510	9 910	9 948
13	C.1.	Mzdové náklady	7 360	7 887	7 596	7 216	7 239
14	C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	0	0	0	0	0
15	C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 426	2 654	2 554	2 385	2 438
16	C.4.	Sociální náklady	384	376	360	309	271
17	D.	Daně a poplatky	133	137	105	107	122
18	E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3 414	3 265	3 297	3 482	4 339
19	III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	913	1 563	4 060	931	1 283
20	III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	734	1 376	3 535	636	1 270
21	III.2	Tržby z prodeje materiálu	179	187	525	295	13
22	F.	Zůstatková cena prod. dlouhod. majetku a materiálu	418	581	2 125	225	404
23	F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	367	531	1 684	195	404
24	F.2	Prodaný materiál	51	50	441	30	0
25	G.	Změna stavu rezerv a OP v prov.oblasti a KNPO	0	0	0	0	0
26	IV.	Ostatní provozní výnosy	9 358	9 413	14 973	10 205	9 597
27	H.	Ostatní provozní náklady	586	667	600	845	745
28	V.	Převod provozních výnosů	0	0	0	0	0
29	I.	Převod provozních nákladů	0	0	0	0	0
30	*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	4 682	2 203	5 622	771	-3 676
31	VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0	0	0	0
32	J.	Prodané cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0
33	VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0	0
34	VII.1.	Výnosy z podílů v ovládn. a řízených osob. a v ú.j. pod PV	0	0	0	0	0
35	VII.2.	Výnosy z ost. dlouhod. cenných papírů a podílů	0	0	0	0	0
36	VII.3.	Výnosy z ost. dlouhod. finančního majetku	0	0	0	0	0
37	VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0	0	0	0
38	K.	Náklady z finančního majetku	0	0	0	0	0
39	IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0	0	0	0
40	L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0	0	0	0
41	M.	Změna stavu rezerv a OP ve finanční oblasti	0	0	0	0	0
42	X.	Výnosové úroky	15	31	37	23	6
43	N.	Nákladové úroky	193	105	71	96	153
44	XI.	Ostatní finanční výnosy	0	0	1	1	0
45	O.	Ostatní finanční náklady	64	40	33	71	25
46	XII.	Převod finančních výnosů	0	0	0	0	0
47	P.	Převod finančních nákladů	0	0	0	0	0
48	*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	-242	-114	-66	-143	-172
49	Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	0	338	268	0	0
50	Q.1.	- splatná	0	338	268	0	0
51	Q.2.	- odložená	0	0	0	0	0
52	**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>	4 440	1 751	5 288	628	-3 848
53	XIII.	Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0
54	R.	Mimořádné náklady	2	4	4 101	1	0
55	S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	778	0	0	0	0
56	S.1.	- splatná	778	0	0	0	0
57	S.2.	- odložená	0	0	0	0	0
58	*	<b>Mimořádný výsledek hospodaření</b>	-780	-4	-4 101	-1	0
59	T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	0	0	0	0	0
60	***	<b>Hospodářský výsledek za účetní období</b>	3 660	1 747	1 187	627	-3 848
61		<b>Hospodářský výsledek před zdaněním</b>	4 438	2 085	1 455	627	-3 848



**I.2. Rozvaha (met. 2010)**

TZK Mysliv, spol. s r.o.

ř.	popis	2011	2012	2013	2014	2015
1	<b>AKTIVA CELKEM</b>	42 371	42 457	42 469	49 455	41 589
2 A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0	0
3 B.	<b>Dlouhodobý majetek</b>	10 877	10 122	11 166	19 784	15 467
4 B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	93	181	173	71	58
5 B.I.1.	Zřizovací výdaje	0	0	0	0	0
6 B.I.2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0
7 B.I.3.	Software	0	0	0	0	0
8 B.I.4.	Ocenitelná práva	0	0	0	0	0
9 B.I.5.	Goodwill (+/-)	0	0	0	0	0
10 B.I.6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	35	28	20	13	0
11 B.I.7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	58	153	153	58	58
12 B.I.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
13 B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	10 784	9 941	10 993	19 713	15 409
14 B.II.1.	Pozemky	550	550	550	550	550
15 B.II.2.	Stavby	5 205	4 854	4 503	13 139	10 202
16 B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2 841	2 405	3 176	2 959	1 991
17 B.II.4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0	0
18 B.II.5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	2 188	2 132	2 764	3 065	2 666
19 B.II.6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
20 B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
21 B.II.8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
22 B.II.9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
23 B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
24 B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	0	0	0	0	0
25 B.III.2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	0	0	0	0	0
26 B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0
27 B.III.4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	0	0	0	0	0
28 B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
29 B.III.6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
30 B.III.7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
31 C.	<b>Oběžná aktiva</b>	31 346	32 273	31 092	29 646	26 105
32 C.I.	Zásoby	16 135	16 354	15 521	14 728	14 425
33 C.I.1.	Materiál	730	598	608	620	480
34 C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	3 497	3 640	3 645	3 386	4 024
35 C.I.3.	Výrobky	4 186	4 261	4 503	3 670	3 288
36 C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	7 722	7 855	6 765	7 052	6 633
37 C.I.5.	Zboží	0	0	0	0	0
38 C.I.6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0	0	0	0
39 C.II.	Dlouhodobé pohledávky	813	595	415	245	65
40 C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	0	0	65
41 C.II.2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	0	0	0	0	0
42 C.II.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0	0
43 C.II.4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky s	0	0	0	0	0
44 C.II.5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0	0	0	0	0
45 C.II.6.	Dohadné účty aktivní	0	0	0	0	0
46 C.II.7.	Jiné pohledávky	813	595	415	245	0
47 C.II.8.	Odložená daňová pohledávka	0	0	0	0	0
48 C.III.	Krátkodobé pohledávky	8 020	8 123	8 629	8 445	5 585
49 C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	4 565	3 673	1 222	3 489	3
50 C.III.2.	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	0	0	0	0	0
51 C.III.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0	0
52 C.III.4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastník	0	0	0	0	0
53 C.III.5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0	0	0	0
54 C.III.6.	Stát - daňové pohledávky	2 809	0	0	0	0
55 C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	401	647	886	928	863
56 C.III.8.	Dohadné účty aktivní	215	3 803	6 521	4 028	4 719
57 C.III.9.	Jiné pohledávky	30	0	0	0	0
58 C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	6 378	7 201	6 527	6 228	6 030
59 C.IV.1.	Peníze	106	55	44	20	32
60 C.IV.2.	Účty v bankách	6 272	7 146	6 483	6 208	5 998
61 C.IV.3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0
62 C.IV.4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
63 D.	<b>Časové rozlišení</b>	148	62	211	25	17
64 D.I.1.	Náklady příštích období	132	31	13	12	6
65 D.I.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0	0	0	0
66 D.I.3.	Příjmy příštích období	16	31	198	13	11
67	<b>PASIVA CELKEM</b>	42 371	42 457	42 469	49 455	41 589
68 A.	<b>Vlastní kapitál</b>	16 723	18 279	19 298	19 747	15 600
69 A.I.	Základní kapitál	120	120	120	120	120
70 A.I.1.	Základní kapitál	120	120	120	120	120
71 A.I.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	0	0
72 A.I.3.	Změny základního kapitálu	0	0	0	0	0
73 A.II.	Kapitálové fondy	0	0	0	0	0

**I.2. Rozvaha (met. 2010)**

TZK Myslív, spol. s r.o.

ř.	popis	2011	2012	2013	2014	2015
74	A.II.1. Emisní ažio	0	0	0	0	0
75	A.II.2. Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0	0
76	A.II.3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0	0	0	0
77	A.II.4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0	0	0	0
78	A.II.5. Rozdíly z přeměn společnosti	0	0	0	0	0
79	A.III. Fondy ze zisku	12	0	0	0	0
80	A.III.1. Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond	12	0	12	0	0
81	A.III.2. Statutární a ostatní fondy	0	0	12	0	0
82	A.IV. Výsledek hospodaření minulých let	12 931	16 412	17 979	19 000	19 328
83	A.IV.1. Nerozdělený zisk minulých let	12 931	16 412	17 979	19 000	19 328
84	A.IV.2. Neuhrazená ztráta minulých let	0	0	0	0	0
85	A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+-)	3 660	1 747	1 187	627	-3 848
<b>86</b>	<b>B. Cizí zdroje</b>	<b>25 606</b>	<b>24 178</b>	<b>23 171</b>	<b>29 708</b>	<b>25 989</b>
87	B.I. Rezervy	0	0	0	0	0
88	B.I.1. Rezervy podle zvláštních předpisů	0	0	0	0	0
89	B.I.2. Rezerva na důchody a podobné závazky	0	0	0	0	0
90	B.I.3. Rezerva na daň z příjmu	0	0	0	0	0
91	B.I.4. Ostatní rezervy	0	0	0	0	0
92	B.II. Dlouhodobé závazky	21 558	21 558	21 558	21 342	21 342
103	B.III. Krátkodobé závazky	2 403	1 149	892	816	707
104	B.III.1. Závazky z obchodních vztahů	877	612	367	292	138
105	B.III.2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	0	0	0	0	0
106	B.III.3. Závazky - podstatný vliv	0	0	0	0	0
107	B.III.4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům	0	0	0	0	0
108	B.III.5. Závazky k zaměstnancům	513	571	475	484	489
109	B.III.6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	262	332	276	288	276
110	B.III.7. Stát - daňové závazky a dotace	749	-366	-226	-251	-196
111	B.III.8. Krátkodobé přijaté zálohy	0	0	0	0	0
112	B.III.9. Vydané dluhopisy	0	0	0	0	0
113	B.III.10. Dohadné účty pasivní	2	0	0	0	0
114	B.III.11. Jiné krátkodobé závazky	0	0	0	3	0
115	B.IV. Bankovní úvěry a výpomoci	1 645	1 471	721	7 550	3 940
116	B.IV.1. Bankovní úvěry dlouhodobé	1 645	0	721	7 550	3 940
117	B.IV.2. Krátkodobé bankovní úvěry	0	0	0	0	0
118	B.IV.3. Krátkodobé finanční výpomoci	0	1 471	0	0	0
<b>119</b>	<b>C. Časové rozlišení</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
20	C.I.1. Výdaje příštích období	42	0	0	0	0
21	C.I.2. Výnosy příštích období	0	0	0	0	0
<b>Aktiva - pasiva</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## I.6. Soustava poměrových ukazatelů

TZK Mysliv, spol. s r.o.

ř. popis	zkratka	vzorec	2012		2013		2014		2015	
<b>I. Ukazatele zadluženosti</b>										
1	SFN	100*VK/K	43,05	45,44	39,93	37,51				
2	SZ	100*CK/K	56,95	54,56	60,07	62,49				
3	MZ	CK/VK	1,32	1,20	1,50	1,67				
4	UK	(HZ+U)/U	20,86	21,49	7,53	-24,15				
5	KCF	prov.CF/suma splátek	2,63	0,86	x	0,79				
6	SS	100*(NZ+FZ)/(ZK+KF)	13 676,67	14 992,50	15 833,33	16 106,67				
<b>II. Ukazatele krytí stálých aktiv</b>										
7	I.SKSA	100*VK/SA	180,59	172,83	99,81	100,86				
8	II.SKSA	100*DK/SA	393,57	372,35	245,85	264,32				
9	PK/OA	PK/OA	0,92	0,98	0,97	0,97				
<b>III. Ukazatele likvidity</b>										
10	LI	100*FM/KCK	274,85	731,73	763,24	852,90				
11	LII	100*(FM+POHLK)/KCK	584,89	1 699,10	1 798,16	1 642,86				
12	LIII	100*OA/KCK	1 231,79	3 485,65	3 633,09	3 692,36				
<b>IV. Ukazatele obratu</b>										
13	OVK	T/VK	1,23	0,72	0,86	0,72				
14	OA	T/K	0,51	0,32	0,37	0,28				
15	OZAS	T/ZAS	1,33	0,84	1,11	0,87				
16	OPOHL	T/POHL	2,46	1,51	1,90	1,77				
17	OKZ	T/KZ	12,17	13,17	19,71	16,65				
18	DOZ	360/OZAS	270,59	426,96	323,40	413,97				
19	DOP	360/OPOHL	146,18	237,92	189,60	203,63				
20	DOKZ	360/OKZ	29,58	27,34	18,26	21,63				
<b>V. Ukazatele rentability</b>										
21	RT	100*Z/T	8,08	8,83	3,72	-30,36				
22	RVK	100*Z/VK	9,98	6,32	3,21	-21,77				
23	RK1	100*(Z+U(1-Sdp))/K	4,32	2,93	1,53	-8,18				
24	RK2	100*(HZ+U)/K	5,16	3,59	1,57	-8,12				
<b>VI. Ukazatele produktivity</b>										
25	PV	V/prům.počet prac.	825,38	705,93	789,79	731,46				
26	PPH	PH/prům.počet prac.	234,28	115,21	178,89	48,88				
<b>VII. Ukazatele vázané na EVA</b>										
27	EVA	tab.IV.3, ř15	989	2 986	53	-4 779				
28	HR	EVA/IK	0,02	0,07	0,00	-0,11				
29	REVA	EVA/(ON+WACC*IK/100)	0,09	0,28	0,01	-0,47				

### I.6. Soustava poměrových ukazatelů

TZK Myslív, spol. s r.o.

ř. popis	zkratka	vzorec	2012		2013		2014		2015	
30	Rentabilita tržeb z EVA	RT(EVA)	100*EVA/Tržby	4,58	22,22	0,31				-37,71
<b>VIII. Ukazatele tržní hodnoty</b>										
31	Zisk na akcii	EPS	Z/PEA	x	x	x	x	x	x	x
32	Výplatní poměr (podíl dividend ze zisku)	VP	DIV/Z	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33	Tržní cena akcie k zisku na akcii	P/E	TCA / EPS	x	x	x	x	x	x	x
<b>XI. Index IN05</b>										
34	X1 = K / CK	v1:	0,130	hodnota	1,76	1,83	1,66	1,60		1,60
35	X2 = (HZ + Ú) / Ú	v2:	0,040	vážená hodnota	0,23	0,24	0,22	0,21		0,21
36	X3 = (HZ + Ú) / K	v3:	3,970	hodnota	0,21	0,21	0,08	-0,24		-0,24
37	X4 = T / K	v4:	0,210	vážená hodnota	0,01	0,01	0,00	-0,01		-0,01
38	X5 = OA / KCK	v5:	0,090	hodnota	0,05	0,04	0,01	-0,09		-0,09
39	IN05			vážená hodnota	0,20	0,14	0,06	-0,35		-0,35
	Tempo růstu IN05 (%)			vážená hodnota	0,51	0,32	0,34	0,30		0,30
				vážená hodnota	0,11	0,07	0,07	0,06		0,06
				vážená hodnota	12,32	34,86	36,33	36,92		36,92
				šedá zóna: (0,9 - 1,6)	1,11	3,14	3,27	3,32		3,32
				%	1,66	3,59	3,62	3,23		3,23
					x	116,85	0,71	-10,67		-10,67
<b>IX. Altmanův index</b>										
pro podniky neobchodované na burze (VK v účetní hodnotě)										
40	X1 = PK / K	v1:	0,717	hodnota	0,700	0,716	0,583	0,611		0,611
41	X2 = (FZ + NZ) / K	v2:	0,847	vážená hodnota	0,502	0,513	0,418	0,438		0,438
42	X3 = (HZ + Ú) / K	v3:	3,107	hodnota	0,428	0,452	0,397	0,372		0,372
43	X4 = VK / CK	v4:	0,420	vážená hodnota	0,362	0,382	0,336	0,315		0,315
44	X5 = T / K	v5:	0,998	hodnota	0,052	0,036	0,016	-0,081		-0,081
45	Altmanův index			vážená hodnota	0,160	0,112	0,049	-0,252		-0,252
	Tempo růstu AI (%)			vážená hodnota	0,756	0,833	0,665	0,600		0,600
				vážená hodnota	0,318	0,350	0,279	0,252		0,252
				vážená hodnota	0,510	0,316	0,366	0,278		0,278
				vážená hodnota	0,509	0,316	0,366	0,278		0,278
				šedá zóna: (1,23 - 2,89)	1,85	1,67	1,45	1,03		1,03
				%	x	-9,58	-13,45	-28,79		-28,79

## **PŘÍLOHA č. 3**

# OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

**280-05/2016**

**Ocenění pozemků a staveb společnosti TZK Myslív spol. s r.o.**

**Účel ocenění:**

ocenění aktiv společnosti TZK Myslív spol. s r.o.

**Zhotovitel:**

Ing. Jaroslav Ježek

znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování podniků  
odhadce majetku pro věci movité, nemovité, nehmotný majetek , podnik

Klatovská 128

30100 Plzeň

**Datum, k němuž je majetek oceněn:** 31.12.2015

**Počet vyhotovení:** 3

Plzeň, dne: 11.02.2016

## 1. ÚČEL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Ocenění je vypracováno v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí" pro potřeby poskytování hypotečních úvěrových obchodů. Metodika obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Pro specifický produkt oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy vychází metodika ze standardu IVS č. 4 a navazující uživatelské směrnice. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Jedná se o odhad tržní hodnoty pozemků a staveb společnosti TZK Myslív, spol. s r.o. včetně vybraného příslušenství v katastrálních územích Myslív a Nehodiv, okres Klatovy dle LV č.344 a 384 pro k.ú. Myslív a 281 pro k.ú. Nehodiv.

Výsledky práce budou použity pro přecenění aktiv společnosti TZK Myslív spol. s r.o.

Odhadnutá tržní hodnota podle tohoto ocenění je zpětně dosažitelná při prodeji předmětného majetku za podmínek platných v době jeho zpracování.

## 2. VÝSLEDNÉ HODNOCENÍ

Cílem ocenění bylo vypracovat odhad tržní hodnoty pozemků a staveb společnosti TZK Myslív spol. s r.o. včetně vybraného příslušenství v katastrálních územích Myslív a Nehodiv, okres Klatovy dle LV č.344 a 384 pro k.ú. Myslív a 281 pro k.ú. Nehodiv., ke dni 31.12.2015.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty k uvedenému datu, je tato odhadnuta ve výši

**26 935 000,-- Kč**

**Slovy: Dvacetšestmilionůdevěttřicetpěttisíc korun českých**

z toho hodnota **pozemků činí 1 131 000,- Kč**  
**staveb činí 25 804 000,- Kč**

Poznámka :

Tato hodnota je bez odečtení poskytnutých úvěrů.

Datum:

**3. SOUHRNNÁ REKAPITULACE**

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
1. Areál TZK Myslív, spol. s r.o. - k.ú. Myslív	72 387 897	18 855 621	0	18 860 000
2. Aeál TZK Myslív, spol s r.o. - k.ú. Nehodiv	26 048 879	7 453 866	0	7 450 000
3. Podíl na bytovém domě č.p. 123	1 245 229	639 608	634 750	625 000
<b>Celkem</b>	<b>99 682 005</b>	<b>26 949 095</b>	<b>634 750</b>	<b>26 935 000</b>

Věcná hodnota - vlastnická část

**99 682 005 Kč****Devadesátdevětmilionůšestsetosmdesátdvatisíc pět korun českých**

Výnosová hodnota

**26 949 095 Kč****Dvacetšestmilionůdevětsetčtyřicetdevět tisíc devadesát pět korun českých**Porovnávací hodnota  
(pouze bytového domu)**634 750 Kč****Šestsetřicetčtyřitisíc sedmsetpadesát korun českých**

Tržní hodnota

**26 935 000 Kč****Dvacetšestmilionůdevětsetřicetpět tisíc korun českých**



#### **4. POPIS A OCENĚNÍ MAJETKU**

##### **Seznam oceňovaných majetků**

M.1. Areál TZK Myslív, spol. s r.o. - k.ú. Myslív

M.2. Areál TZK Myslív, spol. s r.o. - k.ú. Nehodiv

M.3. Podíl na bytovém domě č.p. 123

#### **M.1. AREÁL TZK MYSLÍV, SPOL. S R.O. - K.Ú. MYSLÍV**

##### **IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

<b>Kód katastrálního území:</b>	700665
<b>Název katastrálního území:</b>	Myslív
<b>Kód obce:</b>	556734
<b>Název obce:</b>	Myslív
<b>Počet obyvatel obce:</b>	431
<b>Datum stanovení počtu obyvatel:</b>	01.01.2014
<b>Kód okresu:</b>	CZ0322
<b>Název okresu:</b>	Klatovy
<b>Název kraje (oblasti):</b>	Plzeňský kraj (Jihozápad)
<b>Název státu:</b>	Česká republika
<b>Poloha v obci:</b>	Ostatní
<b>Časové koeficienty:</b>	ČSÚ

**Seznam oceňovaných objektů**

- M.1.1. Kravín starý , inv. č. 0235 na p.č. St. 97/1,3,4  
 M.1.1.1. Kravín  
 M.1.1.2. Přístřešek
- M.1.2. Sklad strojů - ocelokolna , inv. č. 0236 na p.č. St. 114
- M.1.3. Sklad obilí, inv. č. 0248 na p.č. St. 102
- M.1.4. Výkrm býků II inv. č. 0249 na p.č. St. 99/1,2  
 M.1.4.1. Hala  
 M.1.4.2. Přístřešek
- M.1.5. Výkrm býků I inv. č. 0249 na p.č. St. 100/1,2  
 M.1.5.1. Hala  
 M.1.5.2. Přístřešek
- M.1.6. Teletník inv. č. 0249 na p.č. St. 101/1,2
- M.1.7. Seník inv.č. 0254 na p.č. St. 143/1
- M.1.8. Kravín I inv.č. 0255 na p.č. St.132/1
- M.1.9. Kravín II inv. č. 0256 na p.č. St. 133/1
- M.1.10. Hala pro skot inv.č. 0298 na p.č. St. 185
- M.1.11. Mléčice na p.č. St. 134/1
- M.1.12. Sil. žlaby 4x - inv.č. 0251 na p.č. 1076 (jímky na 412/14)  
 M.1.12.1. Silážní žlaby  
 M.1.12.2. Jímky
- M.1.13. Hnojiště inv. č. 0252na p.č. 1078,1079 (jímka na  
 M.1.13.1. Hnojiště  
 M.1.13.2. Jímka
- M.1.14. Venkovní úpravy a příslušenství
- M.1.15. Pozemky

**M.1.1. Kravín starý , inv. č. 0235 na p.č. St. 97/1,3,4****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Kravín s přístřeškem z roku1964. Zděná nepodsklepená hala s jedním NP, sedlovou střechou a stavebně neupraveným podkrovím. Část stavby (cca 666m<sup>2</sup>) stojí na pozemku St. 97/1 jiného vlastníka.

**M.1.1.1. Kravín****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO:

811 81

Haly pro skot a koně

SKP:

46.21.15.20

Budovy pro živočišnou produkci

Materiálová charakteristika:

zděná z cihel,tvárníc,bloků

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	102*11.4+14.2*3.7	1215,34

Zastavěná plocha celkem:

**1 215 m<sup>2</sup>**

Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.NP	10.2*100.8+13.4*2.9	1067,02
2.NP	10.2*100.8+13.4*2.9	1067,02

Podlahová plocha celkem: **2 134 m<sup>2</sup>**Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	102*11.4*5.0+14.2*3.7*2.34	5936,94
Zastřešení	102*11.4*(9.0-4.90)/2++14.2*3.7*(4.9-2.24)/2	2453,62

Celkem: **8 390,56 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

## Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 3 004 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruHodnota po mat. charakteristice: 3 077 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1774

Výpočet: 3 077 \* 1,1774 = 3 623

Výchozí hodnota jednotková: 3 623 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 3 623 \* 8 390,56 = 30 398 999

Výchozí hodnota celková: 30 398 999 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,063	4 579 001	1,0000	20,418	4 579 001
Svislé konstrukce	18,084	5 497 355	1,0000	24,513	5 497 355
Stropy a podhledy	7,711	2 344 067	1,0000	10,452	2 344 067
Konstrukce střechy	9,300	2 827 107	1,0000	12,606	2 827 107
Krytina střechy	3,816	1 160 026	1,0000	5,173	1 160 026
Klempířské konstrukce	1,312	398 835	1,0000	1,778	398 835
Úprava vnitřních povrchů	7,909	2 404 257	1,0000	10,721	2 404 257
Úprava vnějších povrchů	3,498	1 063 357	1,0000	4,742	1 063 357
Schodiště	0,199	60 494	0,5000	0,135	30 247
Dveře	1,391	422 850	0,1000	0,189	42 285
Vrata	1,113	338 341	0,2000	0,302	67 668
Okna	5,286	1 606 891	0,1000	0,717	160 689
Podlahy	2,504	761 191	0,5000	1,697	380 596
Vytápění	1,351	410 690	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,849	1 474 047	0,5000	3,286	737 024
Bleskosvod	0,835	253 832	1,0000	1,132	253 832
Vnitřní vodovod	1,232	374 516	0,5000	0,835	187 258
Vnitřní kanalizace	4,809	1 461 888	0,2000	1,304	292 378
Zdroj teplé vody	0,159	48 334	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	2,266	688 841	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,313	2 223 079	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>30 398 999</b>	<b>0,7377</b>	<b>100,000</b>	<b>22 425 982</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7377

Výpočet: 30 398 999 \* 0,7377 = 22 425 982

Reprodukční cena celková: **22 425 982 Kč**

Výpočet: 22 425 982 / 8 390,56 = 2 672,7634

Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 2 672,7634 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruReprodukční cena jednotková: 2 673 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

## Výpočet věcné hodnoty:

Opotřebení:	lineární
Stáří:	51 roků
Celková životnost:	80 roků
Výpočet:	$100 * 51 / 80 = 63,750$
Míra opotřebení:	63,750 %
Výpočet:	$22\,425\,982 * (1 - 0,63750) = 8\,129\,418$
Věcná hodnota:	<b>8 129 418 Kč</b>

**Kravín - celkem:**

Reprodukční cena	22 425 982 Kč
Věcná hodnota	8 129 418 Kč

**M.1.1.2. Přístřešek****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:	
JKSO:	811 81 Haly pro skot a koně
SKP:	46.21.15.20 Budovy pro živočišnou produkci
Materiálová charakteristika:	dřevěná a na bázi dřevní hmoty

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	102*2.5	255,00

Zastavěná plocha celkem: **255 m<sup>2</sup>****Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	102*2.5	255,00

Podlahová plocha celkem: **255 m<sup>2</sup>****Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	102*2.5*3.6	918,00
Zastřešení	102*2.5*(4.9-3.5)/2	178,50

Celkem: **1 096,50 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota:	3 004 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	1 844 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Koeficient úpravy základní hodnoty:	1,1774
Výpočet:	1 844 * 1,1774 = 2 171
Výchozí hodnota jednotková:	2 171 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Výpočet:	2 171 * 1 096,50 = 2 380 502

Výchozí hodnota celková: 2 380 502 Kč  
 Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,089	359 194	0,2000	18,542	71 839
Svislé konstrukce	26,389	628 191	0,0000	0,000	0
Stropy a podhledy	8,034	191 250	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	8,752	208 342	1,0000	53,773	208 342
Krytina střechy	3,396	80 842	1,0000	20,865	80 842
Klempířské konstrukce	1,110	26 424	1,0000	6,820	26 424
Úprava vnitřních povrchů	4,507	107 289	0,0000	0,000	0
Úprava vnějších povrchů	2,417	57 537	0,0000	0,000	0
Schodiště	0,196	4 666	0,0000	0,000	0
Dveře	1,176	27 995	0,0000	0,000	0
Vrata	0,914	21 758	0,0000	0,000	0
Okna	4,376	104 171	0,0000	0,000	0
Podlahy	2,547	60 631	0,0000	0,000	0
Vytápění	1,176	27 995	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,637	110 384	0,0000	0,000	0
Bleskosvod	0,849	20 210	0,0000	0,000	0
Vnitřní vodovod	1,045	24 876	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	3,919	93 292	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,131	3 118	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	2,025	48 205	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,315	174 134	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>2 380 504</b>	<b>0,1628</b>	<b>100,000</b>	<b>387 447</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,1628  
 Výpočet:  $2\,380\,502 * 0,1628 = 387\,447$   
 Reprodukční cena celková: **387 447 Kč**  
 Výpočet:  $387\,447 / 1\,096,50 = 353,3488$   
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 353,3488 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Reprodukční cena jednotková: 353 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
 Stáří: 51 roků  
 Celková životnost: 80 roků

Výpočet:  $100 * 51 / 80 = 63,750$   
 Míra opotřebení: 63,750 %  
 Výpočet:  $387\,447 * (1 - 0,63750) = 140\,450$   
 Věcná hodnota: **140 450 Kč**

**Přístřešek - celkem:**

Reprodukční cena	387 447 Kč
Věcná hodnota	140 450 Kč

**Rekapitulace objektu**

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Kravín	22 425 982	8 129 418	-	-
Přístřešek	387 447	140 450	-	-
<b>Objekt</b>	<b>22 813 429</b>	<b>8 269 868</b>	-	-

**M.1.2. Sklad strojů - ocelokolna , inv. č. 0236 na p.č. St. 114****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Skład strojů z roku 1970. Montovaná, ocelová, nepodsklepená, jednopodlažní hala s nízkou sedlovou střechou (se zděnou podezdívkou) . Stojí na pozemcích St. 114 a 427/1 jiného vlastníka.

**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO: 811 53  
Haly garáží vozidel, strojů a zaříz.(mimo pro os.automobily)  
SKP: 46.24.14.50  
Materiálová charakteristika: kovová

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	30.8*13.5	415,80

Zastavěná plocha celkem: **416 m<sup>2</sup>****Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	30.4*13.1	398,24

Podlahová plocha celkem: **398 m<sup>2</sup>****Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	30.8*13.5*5.6	2328,48
Zastřešení	30.8*13.5*(7.1-5.5)/2	332,64

Celkem: **2 661,12 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota: 3 323 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Hodnota po mat. charakteristice: 3 118 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1681  
Výpočet: 3 118 \* 1,1681 = 3 642  
Výchozí hodnota jednotková: 3 642 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Výpočet: 3 642 \* 2 661,12 = 9 691 799  
Výchozí hodnota celková: 9 691 799 Kč  
Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,798	1 531 110	0,5000	15,741	765 555
Svislé konstrukce	25,681	2 488 951	1,0000	51,178	2 488 951
Stropy a podhledy	8,016	776 895	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	10,156	984 299	1,0000	20,239	984 299
Krytina střechy	3,191	309 265	1,0000	6,359	309 265
Klempířské konstrukce	0,895	86 742	0,0000	0,000	0

Úprava vnitřních povrchů	3,813	369 548	0,0000	0,000	0
Úprava vnějších povrchů	2,802	271 564	0,0000	0,000	0
Schodiště	0,700	67 843	0,0000	0,000	0
Dveře	0,895	86 742	0,0000	0,000	0
Vrata	0,700	67 843	0,5000	0,698	33 922
Okna	4,981	482 749	0,2000	1,985	96 550
Podlahy	2,918	282 807	0,5000	2,908	141 404
Vytápění	1,556	150 804	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	5,019	486 431	0,0000	0,000	0
Bleskosvod	0,895	86 742	0,5000	0,892	43 371
Vnitřní vodovod	0,584	56 600	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	2,412	233 766	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,156	15 119	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	1,128	109 323	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,704	746 656	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>9 691 799</b>	<b>0,5018</b>	<b>100,000</b>	<b>4 863 317</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,5018  
Výpočet:  $9\,691\,799 * 0,5018 = 4\,863\,317$   
Reprodukční cena celková: **4 863 317 Kč**  
Výpočet:  $4\,863\,317 / 2\,661,12 = 1\,827,5452$   
Reprodukční cena jednotková nezaokr.:  $1\,827,5452 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru  
Reprodukční cena jednotková:  $1\,828 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru

**Výpočet věčné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
Stáří: 45 roků  
Celková životnost: 80 roků

Výpočet:  $100 * 45 / 80 = 56,250$   
Míra opotřebení: 56,250 %  
Výpočet:  $4\,863\,317 * (1 - 0,56250) = 2\,127\,701$   
Věčná hodnota: **2 127 701 Kč**

**Sklad strojů - ocelokolna , inv. č. 0236 na p.č. St. 114 - celkem:**

Reprodukční cena	4 863 317 Kč
Věčná hodnota	2 127 701 Kč

**M.1.3. Sklad obilí, inv. č. 0248 na p.č. St. 102****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Sklad obilí z roku 1968. Zděná podsklepená hala se dvěma NP, sedlovou střechou a stavebně neupraveným podkrovím.

**Věčná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO:

811 75

Haly pro skladování a úpravu obilí

SKP:

46.21.15.30

Materiálová charakteristika: Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů  
zděná z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	32.4*8.7	281,88

Zastavěná plocha celkem: **282 m<sup>2</sup>**

Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
1.PP	31.2*7.5	234,00
1.NP	31.2*7.5	234,00
2.NP	31.2*7.5	234,00
Podkroví	31.2*5.5	171,60

Podlahová plocha celkem: **874 m<sup>2</sup>**

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Spodní stavba	31.2*7.5*3.95	924,30
Vrchní stavba	31.2*7.5*6.75	1579,50
Zastřešení	31.2*7.5*(10.1-6.75)/2	391,95

Celkem: **2 895,75 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

## Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 1 453 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 1 558 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1466

Výpočet: 1 558 \* 1,1466 = 1 786

Výchozí hodnota jednotková: 1 786 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 1 786 \* 2 895,75 = 5 171 810

Výchozí hodnota celková: 5 171 810 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	16,719	864 675	1,0000	23,220	864 675
Svislé konstrukce	17,975	929 633	1,0000	24,965	929 633
Stropy a podhledy	8,399	434 380	1,0000	11,665	434 380
Konstrukce střechy	9,655	499 338	1,0000	13,409	499 338
Krytina střechy	4,082	211 113	1,0000	5,669	211 113
Klempířské konstrukce	1,099	56 838	1,0000	1,526	56 838
Úprava vnitřních povrchů	5,730	296 345	1,0000	7,958	296 345
Úprava vnějších povrchů	2,276	117 710	1,0000	3,161	117 710
Schodiště	0,235	12 154	0,5000	0,163	6 077
Dveře	1,570	81 197	0,2000	0,436	16 239
Vrata	1,256	64 958	0,2000	0,349	12 992
Okna	5,573	288 225	0,1000	0,774	28 823
Podlahy	3,061	158 309	0,5000	2,126	79 155
Vytápění	3,532	182 668	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,867	251 712	0,5000	3,380	125 856
Bleskosvod	0,863	44 633	1,0000	1,199	44 633
Vnitřní vodovod	0,549	28 393	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	1,727	89 317	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,392	20 273	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,942	48 718	0,0000	0,000	0



Ostatní	9,498	491 219	0,0000	0,000	0
Celkem	100,000	5 171 808	0,7200	100,000	3 723 807

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7200  
Výpočet:  $5\,171\,810 * 0,7200 = 3\,723\,807$   
Reprodukční cena celková: **3 723 807 Kč**  
Výpočet:  $3\,723\,807 / 2\,895,75 = 1\,285,9560$   
Reprodukční cena jednotková nezaokr.:  $1\,285,9560 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru  
Reprodukční cena jednotková:  $1\,286 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
Stáří: 50 roků  
Celková životnost: 80 roků

Výpočet:  $100 * 50 / 80 = 62,500$   
Míra opotřebení: 62,500 %  
Výpočet:  $3\,723\,807 * (1 - 0,62500) = 1\,396\,428$   
Věcná hodnota: **1 396 428 Kč**

**Sklad obilí, inv. č. 0248 na p.č. St. 102 - celkem:**

Reprodukční cena	3 723 807 Kč
Věcná hodnota	1 396 428 Kč

**M.1.4. Výkrm býků II inv. č. 0249 na p.č. St. 99/1,2****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Výkrm býků s přístřeškem z roku 1962, částečná rekonstrukce v roce 2005. Zděná nepodsklepená hala s jedním NP, sedlovou střechou a stavebně neupraveným podkrovím. Část stavby (cca 129m<sup>2</sup>) stojí na pozemku St. 99/2 jiného vlastníka.

**M.1.4.1. Hala****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO:

811 81

Haly pro skot a koně

SKP:

46.21.15.20

Budovy pro živočišnou produkci

Materiálová charakteristika:

zděná z cihel, tvárnic, bloků

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	40.95*8.40	343,98

Zastavěná plocha celkem: **344 m<sup>2</sup>**

Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
1.NP	40.05*7.50	300,38
Podkroví	40.05*5.50	220,28

Podlahová plocha celkem: **521 m<sup>2</sup>**

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	40.95*8.40*3.15	1083,54
Zastřešení	40.95*8.40*(4.30-3.05)/2	214,99

Celkem: **1 298,53 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

## Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 3 004 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Hodnota po mat. charakteristice: 3 077 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1466  
 Výpočet: 3 077 \* 1,1466 = 3 528  
 Výchozí hodnota jednotková: 3 528 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Výpočet: 3 528 \* 1 298,53 = 4 581 214  
 Výchozí hodnota celková: 4 581 214 Kč  
 Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,063	690 068	1,0000	20,473	690 068
Svislé konstrukce	18,084	828 467	1,0000	24,580	828 467
Stropy a podhledy	7,711	353 257	1,0000	10,481	353 257
Konstrukce střechy	9,300	426 053	1,0000	12,640	426 053
Krytina střechy	3,816	174 819	1,0000	5,187	174 819
Klempířské konstrukce	1,312	60 106	1,0000	1,783	60 106
Úprava vnitřních povrchů	7,909	362 328	1,0000	10,750	362 328
Úprava vnějších povrchů	3,498	160 251	1,0000	4,754	160 251
Schodiště	0,199	9 117	0,0000	0,000	0
Dveře	1,391	63 725	0,1000	0,189	6 373
Vrata	1,113	50 989	0,5000	0,756	25 495
Okna	5,286	242 163	0,2000	1,437	48 433
Podlahy	2,504	114 714	0,5000	1,702	57 357
Vytápění	1,351	61 892	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,849	222 143	0,5000	3,295	111 072
Bleskosvod	0,835	38 253	1,0000	1,135	38 253
Vnitřní vodovod	1,232	56 441	0,5000	0,837	28 221
Vnitřní kanalizace	4,809	220 311	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,159	7 284	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	2,266	103 810	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,313	335 024	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>4 581 215</b>	<b>0,7357</b>	<b>100,000</b>	<b>3 370 553</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7357  
 Výpočet: 4 581 214 \* 0,7357 = 3 370 553  
 Reprodukční cena celková: **3 370 553 Kč**  
 Výpočet: 3 370 553 / 1 298,53 = 2 595,6682  
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 2 595,6682 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Reprodukční cena jednotková: 2 596 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení:	lineární
Stáří:	53 roků
Celková životnost:	80 roků
Výpočet:	$100 * 53 / 80 = 66,250$
Míra opotřebení:	66,250 %
Výpočet:	$3\ 370\ 553 * (1 - 0,66250) = 1\ 137\ 562$
Věcná hodnota:	<b>1 137 562 Kč</b>

**Hala - celkem:**

Reprodukční cena	3 370 553 Kč
Věcná hodnota	1 137 562 Kč

**M.1.4.2. Přístřešek****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:	
JKSO:	811 81 Haly pro skot a koně
SKP:	46.21.15.20 Budovy pro živočišnou produkci
Materiálová charakteristika:	dřevěná a na bázi dřevní hmoty

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	40.95*4.20	171,99

Zastavěná plocha celkem: **172 m<sup>2</sup>****Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	40.95*4.20	171,99

Podlahová plocha celkem: **172 m<sup>2</sup>****Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	40.95*4.20*3.20	550,37
Zastřešení	40.95*4.20*(3.40-3.10)/2	25,80

Celkem: **576,17 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota:	3 004 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	1 844 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:	1,1466
Výpočet:	1 844 * 1,1466 = 2 114
Výchozí hodnota jednotková:	2 114 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Výpočet:	2 114 * 576,17 = 1 218 023
Výchozí hodnota celková:	1 218 023 Kč

Úprava výchozí hodnoty:

strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,089	183 787	0,5000	29,894	91 894
Svislé konstrukce	26,389	321 424	0,1000	10,456	32 142
Stropy a podhledy	8,034	97 856	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	8,752	106 601	1,0000	34,679	106 601
Krytina střechy	3,396	41 364	1,0000	13,456	41 364
Klempířské konstrukce	1,110	13 520	1,0000	4,398	13 520
Úprava vnitřních povrchů	4,507	54 896	0,0000	0,000	0
Úprava vnějších povrchů	2,417	29 440	0,0000	0,000	0
Schodiště	0,196	2 387	0,0000	0,000	0
Dveře	1,176	14 324	0,0000	0,000	0
Vrata	0,914	11 133	0,0000	0,000	0
Okna	4,376	53 301	0,0000	0,000	0
Podlahy	2,547	31 023	0,5000	5,046	15 512
Vytápění	1,176	14 324	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,637	56 480	0,0000	0,000	0
Bleskosvod	0,849	10 341	0,0000	0,000	0
Vnitřní vodovod	1,045	12 728	0,5000	2,070	6 364
Vnitřní kanalizace	3,919	47 734	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,131	1 596	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	2,025	24 665	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,315	89 098	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>1 218 022</b>	<b>0,2524</b>	<b>100,000</b>	<b>307 397</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty:

0,2524

Výpočet:

 $1\,218\,023 * 0,2524 = 307\,397$ 

Reprodukční cena celková:

**307 397 Kč**

Výpočet:

 $307\,397 / 576,17 = 533,5179$ 

Reprodukční cena jednotková nezaokr.:

533,5179 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková:

534 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**Výpočet věcné hodnoty:**

5

Opotřebení:

lineární

Stáří:

10 roků

Celková životnost:

37 roků

Výpočet:

 $100 * 10 / 37 = 27,027$ 

Míra opotřebení:

27,027 %

Výpočet:

 $307\,397 * (1 - 0,27027) = 224\,317$ 

Věcná hodnota:

**224 317 Kč****Přístřešek - celkem:**

Reprodukční cena	307 397 Kč
Věcná hodnota	224 317 Kč

**Rekapitulace objektu**

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Hala	3 370 553	1 137 562	-	-
Přístřešek	307 397	224 317	-	-
<b>Objekt</b>	<b>3 677 950</b>	<b>1 361 879</b>	-	-

**M.1.5. Výkrm býků I inv. č. 0249 na p.č. St. 100/1,2****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Výkrm býků s přístřeškem z roku 1962, částečná rekonstrukce v roce 2004. Zděná nepodsklepená hala s jedním NP, sedlovou střechou a stavebně neupraveným podkrovím.

**M.1.5.1. Hala****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO: 811 81  
Haly pro skot a koně  
SKP: 46.21.15.20  
Budovy pro živočišnou produkci  
Materiálová charakteristika: zděná z cihel, tvárnic, bloků

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	51.75*8.40	434,70

Zastavěná plocha celkem: **435 m<sup>2</sup>****Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
1.NP	50.85*7.50	381,38
Podkroví	50.85*5.50	279,68

Podlahová plocha celkem: **661 m<sup>2</sup>****Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	51.75*8.40*3.15	1369,31
Zastřešení	51.75*8.40*(4.30-3.05)/2	271,69

Celkem: **1 641,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota: 3 004 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Hodnota po mat. charakteristice: 3 077 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1466  
Výpočet: 3 077 \* 1,1466 = 3 528  
Výchozí hodnota jednotková: 3 528 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Výpočet: 3 528 \* 1 641,00 = 5 789 448  
Výchozí hodnota celková: 5 789 448 Kč  
Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,063	872 065	1,0000	20,473	872 065

Svislé konstrukce	18,084	1 046 964	1,0000	24,580	1 046 964
Stropy a podhledy	7,711	446 424	1,0000	10,481	446 424
Konstrukce střechy	9,300	538 419	1,0000	12,640	538 419
Krytina střechy	3,816	220 925	1,0000	5,187	220 925
Klempířské konstrukce	1,312	75 958	1,0000	1,783	75 958
Úprava vnitřních povrchů	7,909	457 887	1,0000	10,750	457 887
Úprava vnějších povrchů	3,498	202 515	1,0000	4,754	202 515
Schodiště	0,199	11 521	0,0000	0,000	0
Dveře	1,391	80 531	0,1000	0,189	8 053
Vrata	1,113	64 437	0,5000	0,756	32 219
Okna	5,286	306 030	0,2000	1,437	61 206
Podlahy	2,504	144 968	0,5000	1,702	72 484
Vytápění	1,351	78 215	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,849	280 730	0,5000	3,295	140 365
Bleskosvod	0,835	48 342	1,0000	1,135	48 342
Vnitřní vodovod	1,232	71 326	0,5000	0,837	35 663
Vnitřní kanalizace	4,809	278 415	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,159	9 205	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	2,266	131 189	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,313	423 382	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>5 789 448</b>	<b>0,7357</b>	<b>100,000</b>	<b>4 259 489</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7357  
Výpočet:  $5\,789\,448 * 0,7357 = 4\,259\,489$   
Reprodukční cena celková: **4 259 489 Kč**  
Výpočet:  $4\,259\,489 / 1\,641,00 = 2\,595,6667$   
Reprodukční cena jednotková nezaokr.:  $2\,595,6667 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru  
Reprodukční cena jednotková:  $2\,596 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
Stáří: 53 roků  
Celková životnost: 80 roků

Výpočet:  $100 * 53 / 80 = 66,250$   
Míra opotřebení: 66,250 %  
Výpočet:  $4\,259\,489 * (1 - 0,66250) = 1\,437\,578$   
Věcná hodnota: **1 437 578 Kč**

**Hala - celkem:**

Reprodukční cena	4 259 489 Kč
Věcná hodnota	1 437 578 Kč

**M.1.5.2. Přístřešek**  
**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO:

811 81

Haly pro skot a koně

SKP:

46.21.15.20

Budovy pro živočišnou produkci

Materiálová charakteristika:

dřevěná a na bázi dřevní hmoty

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	51.75*4.20	217,35

Zastavěná plocha celkem: **217 m<sup>2</sup>**

Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	51.75*4.20	217,35

Podlahová plocha celkem: **217 m<sup>2</sup>**

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	51.75*4.20*3.20	695,52
Zastřešení	51.75*4.20*(3.40-3.10)/2	32,60

Celkem: **728,12 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

**Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota: 3 004 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 1 844 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1466

Výpočet: 1 844 \* 1,1466 = 2 114

Výchozí hodnota jednotková: 2 114 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 2 114 \* 728,12 = 1 539 246

Výchozí hodnota celková: 1 539 246 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,089	232 257	0,5000	29,894	116 129
Svislé konstrukce	26,389	406 192	0,1000	10,456	40 619
Stropy a podhledy	8,034	123 663	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	8,752	134 715	1,0000	34,679	134 715
Krytina střechy	3,396	52 273	1,0000	13,456	52 273
Klempířské konstrukce	1,110	17 086	1,0000	4,398	17 086
Úprava vnitřních povrchů	4,507	69 374	0,0000	0,000	0
Úprava vnějších povrchů	2,417	37 204	0,0000	0,000	0
Schodiště	0,196	3 017	0,0000	0,000	0
Dveře	1,176	18 102	0,0000	0,000	0
Vrata	0,914	14 069	0,0000	0,000	0
Okna	4,376	67 357	0,0000	0,000	0
Podlahy	2,547	39 205	0,5000	5,046	19 603
Vytápění	1,176	18 102	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,637	71 375	0,0000	0,000	0
Bleskosvod	0,849	13 068	0,0000	0,000	0
Vnitřní vodovod	1,045	16 085	0,5000	2,070	8 043
Vnitřní kanalizace	3,919	60 323	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,131	2 016	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	2,025	31 170	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,315	112 596	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>1 539 249</b>	<b>0,2524</b>	<b>100,000</b>	<b>388 468</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,2524

Výpočet: 1 539 246 \* 0,2524 = 388 468

Reprodukční cena celková: **388 468 Kč**

Výpočet: 388 468 / 728,12 = 533,5219

Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 533,5219 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková: 534 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

5

Opotřebení: lineární

Stáří: 11 roků

Celková životnost: 38 roků

Výpočet:  $100 * 11 / 38 = 28,947$

Míra opotřebení: 28,947 %

Výpočet:  $388\,468 * (1 - 0,28947) = 276\,018$

Věcná hodnota: **276 018 Kč**

**Přístřešek - celkem:**

Reprodukční cena	388 468 Kč
Věcná hodnota	276 018 Kč

**Rekapitulace objektu**

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Hala	4 259 489	1 437 578	-	-
Přístřešek	388 468	276 018	-	-
Objekt	4 647 957	1 713 596	-	-

**M.1.6. Teletník inv. č. 0249 na p.č. St. 101/1,2****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Teletník z roku 1962, částečná rekonstrukce v roce 2006. Zděná částečně podsklepená hala (2 propojené objekty různé výšky) s jedním NP, sedlovou střechou a stavebně neupraveným podkrovím.

**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO: 811 81

Haly pro skot a koně

SKP: 46.21.15.20

Budovy pro živočišnou produkci

Materiálová charakteristika: zděná z cihel, tvárnic, bloků

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	19.55*8.40+14.40*8.40	285,18

Zastavěná plocha celkem: **285 m<sup>2</sup>**

**Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
1.PP	7.4*8.4-1.5	60,66
1.NP	18.65*7.50+13.50*7.50	241,13
Podkroví	18.65*5.50+13.50*5.50	176,83

Podlahová plocha celkem: **479 m<sup>2</sup>**



Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Spodní stavba	9.80*8.60*2.65	223,34
Vrchní stavba	19.55*8.40*2.60+14.40*8.40*3.75	880,57
Zastřešení	19.55*8.40*(4.30-2.50)/2+14.40*8.40*(5.50-3.65)/2	259,69

Celkem: **1 363,60 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

**Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota: 3 004 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Hodnota po mat. charakteristice: 3 077 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1466  
Výpočet: 3 077 \* 1,1466 = 3 528  
Výchozí hodnota jednotková: 3 528 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Výpočet: 3 528 \* 1 363,60 = 4 810 781  
Výchozí hodnota celková: 4 810 781 Kč  
Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,063	724 648	1,0000	20,282	724 648
Svislé konstrukce	18,084	869 982	1,0000	24,349	869 982
Stropy a podhledy	7,711	370 959	1,0000	10,383	370 959
Konstrukce střechy	9,300	447 403	1,0000	12,522	447 403
Krytina střechy	3,816	183 579	1,0000	5,138	183 579
Klempířské konstrukce	1,312	63 117	1,0000	1,767	63 117
Úprava vnitřních povrchů	7,909	380 485	1,0000	10,649	380 485
Úprava vnějších povrchů	3,498	168 281	1,0000	4,710	168 281
Schodiště	0,199	9 573	0,0000	0,000	0
Dveře	1,391	66 918	0,2000	0,375	13 384
Vrata	1,113	53 544	1,0000	1,499	53 544
Okna	5,286	254 298	0,2000	1,423	50 860
Podlahy	2,504	120 462	0,5000	1,686	60 231
Vytápění	1,351	64 994	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,849	233 275	0,5000	3,265	116 638
Bleskosvod	0,835	40 170	1,0000	1,124	40 170
Vnitřní vodovod	1,232	59 269	0,5000	0,829	29 635
Vnitřní kanalizace	4,809	231 350	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,159	7 649	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	2,266	109 012	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,313	351 812	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>4 810 780</b>	<b>0,7427</b>	<b>100,000</b>	<b>3 572 916</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7427  
Výpočet: 4 810 781 \* 0,7427 = 3 572 916  
Reprodukční cena celková: **3 572 916 Kč**  
Výpočet: 3 572 916 / 1 363,60 = 2 620,2083  
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 2 620,2083 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Reprodukční cena jednotková: 2 620 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
Stáří: 53 roků  
Celková životnost: 85 roků

Výpočet: 100 \* 53 / 85 = 62,353

Míra opotřebení:	62,353 %
Výpočet:	$3\,572\,916 * (1 - 0,62353) = 1\,345\,096$
Věcná hodnota:	<b>1 345 096 Kč</b>

**Teletník inv. č. 0249 na p.č. St. 101/1,2 - celkem:**

Reprodukční cena	3 572 916 Kč
Věcná hodnota	1 345 096 Kč

**M.1.7. Seník inv.č. 0254 na p.č. St. 143/1**

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

#### Popis a účel:

Seník z roku 1987, montovaná, ocelová, nepodsklepená, jednopodlažní hala s nízkou sedlovou střechou (se zděnou podezdívkou).

#### Věcná hodnota

#### Metoda ukazatelová

Zatřídění:

JKSO: 811 77  
Haly pro skladování a úpravu objemové píce a steliva

SKP: 46.21.15.30

Materiálová charakteristika: Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů  
kovová

#### Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	63.44*18.44	1169,83

Zastavěná plocha celkem: **1 170 m<sup>2</sup>**

#### Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	62.84*17.84	1121,07

Podlahová plocha celkem: **1 121 m<sup>2</sup>**

#### Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	63.44*18.44*10.25	11990,79
Zastřešení	63.44*18.44*(12.45-10.15)/2	1345,31

Celkem: **13 336,10 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

#### Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 1 310 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 1 152 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1466

Výpočet: 1 152 \* 1,1466 = 1 321

Výchozí hodnota jednotková: 1 321 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 1 321 \* 13 336,10 = 17 616 988

Výchozí hodnota celková: 17 616 988 Kč

Úprava výchozí hodnoty:

strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	16,106	2 837 392	1,0000	26,787	2 837 392
Svislé konstrukce	26,105	4 598 915	1,0000	43,417	4 598 915
Stropy a podhledy	8,737	1 539 196	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	9,368	1 650 359	1,0000	15,580	1 650 359
Krytina střechy	3,579	630 512	1,0000	5,952	630 512
Klempířské konstrukce	1,789	315 168	0,0000	0,000	0
Úprava vnitřních povrchů	3,474	612 014	0,0000	0,000	0
Úprava vnějších povrchů	2,211	389 512	0,0000	0,000	0
Schodiště	0,211	37 172	0,2000	0,070	7 434
Dveře	1,368	241 000	0,0000	0,000	0
Vrata	1,158	204 005	0,3000	0,578	61 202
Okna	3,579	630 512	0,0000	0,000	0
Podlahy	3,158	556 344	0,5000	2,626	278 172
Vytápění	2,421	426 507	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,526	797 345	0,5000	3,764	398 673
Bleskosvod	0,737	129 837	1,0000	1,226	129 837
Vnitřní vodovod	0,526	92 665	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	1,579	278 172	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,316	55 670	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,947	166 833	0,0000	0,000	0
Ostatní	8,105	1 427 857	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>17 616 987</b>	<b>0,6013</b>	<b>100,000</b>	<b>10 592 496</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty:

0,6013

Výpočet:

 $17\,616\,988 * 0,6013 = 10\,592\,496$ 

Reprodukční cena celková:

**10 592 496 Kč**

Výpočet:

 $10\,592\,496 / 13\,336,10 = 794,2724$ 

Reprodukční cena jednotková nezaokr.:

794,2724 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková:

794 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení:

lineární

Stáří:

28 roků

Celková životnost:

80 roků

Výpočet:

 $100 * 28 / 80 = 35,000$ 

Míra opotřebení:

35,000 %

Výpočet:

 $10\,592\,496 * (1 - 0,35000) = 6\,885\,122$ 

Věcná hodnota:

**6 885 122 Kč****Seník inv.č. 0254 na p.č. St. 143/1 - celkem:**

Reprodukční cena	10 592 496 Kč
Věcná hodnota	6 885 122 Kč

**M.1.8. Kravín I, inv.č. 0255 na p.č. St.132/1****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Kravín z roku 1986. montovaná nepodsklepená jednopodlažní hala s nízkou sedlovou střechou (nosná konstrukce dřevěné vazníky se zděnou vyzdívkou).

**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO: 811 81  
Haly pro skot a koně  
SKP: 46.21.15.20  
Budovy pro živočišnou produkci  
Materiálová charakteristika: zděná z cihel, tvárnic, bloků

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	70.34*20.72	1457,44

Zastavěná plocha celkem: **1 457 m<sup>2</sup>****Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	69.44*19.82	1376,30

Podlahová plocha celkem: **1 376 m<sup>2</sup>****Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	70.34*20.72*4.30	6267,01
Zastřešení	70.34*20.72*(7.10-4.20)/2	2113,29

Celkem: **8 380,30 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**Základní hodnota: 3 004 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruHodnota po mat. charakteristice: 3 077 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1466

Výpočet: 3 077 \* 1,1466 = 3 528

Výchozí hodnota jednotková: 3 528 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 3 528 \* 8 380,30 = 29 565 698

Výchozí hodnota celková: 29 565 698 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,063	4 453 481	1,0000	26,553	4 453 481
Svislé konstrukce	18,084	5 346 661	0,5000	15,939	2 673 331
Stropy a podhledy	7,711	2 279 811	0,1000	1,359	227 981
Konstrukce střechy	9,300	2 749 610	1,0000	16,394	2 749 610
Krytina střechy	3,816	1 128 227	1,0000	6,727	1 128 227
Klempířské konstrukce	1,312	387 902	1,0000	2,313	387 902
Úprava vnitřních povrchů	7,909	2 338 351	1,0000	13,942	2 338 351
Úprava vnějších povrchů	3,498	1 034 208	1,0000	6,166	1 034 208
Schodiště	0,199	58 836	0,0000	0,000	0
Dveře	1,391	411 259	0,1000	0,245	41 126
Vrata	1,113	329 066	0,2000	0,392	65 813
Okna	5,286	1 562 843	0,1000	0,932	156 284
Podlahy	2,504	740 325	0,5000	2,207	370 163
Vytápění	1,351	399 433	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,849	1 433 641	0,5000	4,274	716 821

Bleskosvod	0,835	246 874	1,0000	1,472	246 874
Vnitřní vodovod	1,232	364 249	0,5000	1,086	182 125
Vnitřní kanalizace	4,809	1 421 814	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,159	47 009	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	2,266	669 959	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,313	2 162 139	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>29 565 698</b>	<b>0,5673</b>	<b>100,000</b>	<b>16 772 297</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,5673  
Výpočet:  $29\,565\,698 * 0,5673 = 16\,772\,297$   
Reprodukční cena celková: **16 772 297 Kč**  
Výpočet:  $16\,772\,297 / 8\,380,30 = 2\,001,3958$   
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 2 001,3958 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Reprodukční cena jednotková: 2 001 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
Stáří: 29 roků  
Celková životnost: 80 roků

Výpočet:  $100 * 29 / 80 = 36,250$   
Míra opotřebení: 36,250 %  
Výpočet:  $16\,772\,297 * (1 - 0,36250) = 10\,692\,339$   
Věcná hodnota: **10 692 339 Kč**

**Kravín I inv.č. 0255 na p.č. St.132/1 - celkem:**

Reprodukční cena	16 772 297 Kč
Věcná hodnota	10 692 339 Kč

**M.1.9. Kravín II, inv. č. 0256 na p.č. St. 133/1****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Kravín z roku 1986. montovaná nepodsklepená jednopodlažní hala s nízkou sedlovou střechou (nosná konstrukce dřevěné vazníky se zděnou vyzdívkou).

**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO: 811 81  
Haly pro skot a koně  
SKP: 46.21.15.20  
Budovy pro živočišnou produkci  
Materiálová charakteristika: zděná z cihel, tvárnic, bloků

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	70.34*20.72	1457,44

Zastavěná plocha celkem: **1 457 m<sup>2</sup>****Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
-------	--------------------	-----------------------

Podlahová plocha	69,44*19,82	1376,30
------------------	-------------	---------

Podlahová plocha celkem: **1 376 m<sup>2</sup>**

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	70,34*20,72*4,30	6267,01
Zastřešení	70,34*20,72*(7,10-4,20)/2	2113,29

Celkem: **8 380,30 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

### Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 3 004 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 3 077 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1466

Výpočet: 3 077 \* 1,1466 = 3 528

Výchozí hodnota jednotková: 3 528 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 3 528 \* 8 380,30 = 29 565 698

Výchozí hodnota celková: 29 565 698 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,063	4 453 481	1,0000	26,553	4 453 481
Svislé konstrukce	18,084	5 346 661	0,5000	15,939	2 673 331
Stropy a podhledy	7,711	2 279 811	0,1000	1,359	227 981
Konstrukce střechy	9,300	2 749 610	1,0000	16,394	2 749 610
Krytina střechy	3,816	1 128 227	1,0000	6,727	1 128 227
Klempířské konstrukce	1,312	387 902	1,0000	2,313	387 902
Úprava vnitřních povrchů	7,909	2 338 351	1,0000	13,942	2 338 351
Úprava vnějších povrchů	3,498	1 034 208	1,0000	6,166	1 034 208
Schodiště	0,199	58 836	0,0000	0,000	0
Dveře	1,391	411 259	0,1000	0,245	41 126
Vrata	1,113	329 066	0,2000	0,392	65 813
Okna	5,286	1 562 843	0,1000	0,932	156 284
Podlahy	2,504	740 325	0,5000	2,207	370 163
Vytápění	1,351	399 433	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,849	1 433 641	0,5000	4,274	716 821
Bleskosvod	0,835	246 874	1,0000	1,472	246 874
Vnitřní vodovod	1,232	364 249	0,5000	1,086	182 125
Vnitřní kanalizace	4,809	1 421 814	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,159	47 009	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	2,266	669 959	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,313	2 162 139	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>29 565 698</b>	<b>0,5673</b>	<b>100,000</b>	<b>16 772 297</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,5673

Výpočet: 29 565 698 \* 0,5673 = 16 772 297

Reprodukční cena celková: **16 772 297 Kč**

Výpočet: 16 772 297 / 8 380,30 = 2 001,3958

Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 2 001,3958 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková: 2 001 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Výpočet věčné hodnoty:

Opotřebení: lineární

Stáří: 29 roků

Celková životnost: 80 roků

Výpočet:	$100 * 29 / 80 = 36,250$
Míra opotřebení:	36,250 %
Výpočet:	$16\,772\,297 * (1 - 0,36250) = 10\,692\,339$
Věcná hodnota:	<b>10 692 339 Kč</b>

**Kravín II inv. č. 0256 na p.č. St. 133/1 - celkem:**

Reprodukční cena	16 772 297 Kč
Věcná hodnota	10 692 339 Kč

**M.1.10. Hala pro skot, inv.č. 0298 na p.č. St. 185****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Hala pro skot z roku 2014. montovaná, ocelová, nepodsklepená, jednopodlažní hala s nízkou sedlovou střechou (bez opláštění).

**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO:	811 81
	Haly pro skot a koně
SKP:	46.21.15.20
	Budovy pro živočišnou produkci
Materiálová charakteristika:	kovová

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	53.3*17.05	908,77

Zastavěná plocha celkem: **909 m<sup>2</sup>****Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	52.9*16.65	880,79

Podlahová plocha celkem: **881 m<sup>2</sup>****Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	53.3*17.05*6.35	5770,66
Zastřešení	53.3*17.05*(8.93-6.25)/2	1217,75

Celkem: **6 988,41 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota:	3 004 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Hodnota po mat. charakteristice:	2 505 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:	1,1466
Výpočet:	2 505 * 1,1466 = 2 872
Výchozí hodnota jednotková:	2 872 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Výpočet:	2 872 * 6 988,41 = 20 070 714

Výchozí hodnota celková:

20 070 714 Kč

Úprava výchozí hodnoty:

strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	14,915	2 993 547	0,5000	22,603	1 496 774
Svislé konstrukce	26,102	5 238 858	0,2000	15,823	1 047 772
Stropy a podhledy	7,990	1 603 650	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	9,298	1 866 175	1,0000	28,182	1 866 175
Krytina střechy	3,196	641 460	1,0000	9,687	641 460
Klempířské konstrukce	0,920	184 651	1,0000	2,788	184 651
Úprava vnitřních povrchů	4,600	923 253	0,0000	0,000	0
Úprava vnějších povrchů	2,179	437 341	0,0000	0,000	0
Schodiště	0,194	38 937	0,0000	0,000	0
Dveře	1,211	243 056	0,0000	0,000	0
Vrata	0,969	194 485	0,0000	0,000	0
Okna	4,504	903 985	0,5000	6,826	451 993
Podlahy	2,276	456 809	0,5000	3,449	228 405
Vytápění	1,259	252 690	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,407	884 516	0,5000	6,679	442 258
Bleskosvod	0,775	155 548	1,0000	2,349	155 548
Vnitřní vodovod	1,065	213 753	0,5000	1,614	106 877
Vnitřní kanalizace	4,019	806 642	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,145	29 103	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	2,034	408 238	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,942	1 594 016	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>20 070 713</b>	<b>0,3299</b>	<b>100,000</b>	<b>6 621 913</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty:

0,3299

Výpočet:

 $20\,070\,714 * 0,3299 = 6\,621\,913$ 

Reprodukční cena celková:

**6 621 913 Kč**

Výpočet:

 $6\,621\,913 / 6\,988,41 = 947,5565$ 

Reprodukční cena jednotková nezaokr.:

947,5565 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková:

948 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**Výpočet věčné hodnoty:**

Opotřebení:

lineární

Stáří:

1 roků

Celková životnost:

80 roků

Výpočet:

 $100 * 1 / 80 = 1,250$ 

Míra opotřebení:

1,250 %

Výpočet:

 $6\,621\,913 * (1 - 0,01250) = 6\,539\,139$ 

Věčná hodnota:

**6 539 139 Kč****Hala pro skot inv.č. 0298 na p.č. St. 185 - celkem:**

Reprodukční cena	6 621 913 Kč
Věčná hodnota	6 539 139 Kč

**M.1.11. Mléčnice na p.č. St. 134/1****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Bývalá mléčnice dnes administrativa a soc. zařízení z roku 1986. Zděná nepodsklepená budova s nízkou sedlovou střechou se dvěma NP.



**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO: 801 61  
Budovy administrativní (správní)

SKP: 46.21.14.30  
Budovy pro služby a administrativu

Materiálová charakteristika: nerozlišena

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	17.05*10.0+2*3.3*3.5	193,60

Zastavěná plocha celkem: **194 m<sup>2</sup>****Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
1.NP	193.6*0.85	164,56
2.NP	17.05*10.0*0.85	144,93

Podlahová plocha celkem: **309 m<sup>2</sup>****Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	17.05*10.0*6.9+2*3.3*3.5*3.6	1259,61
Zastřešení	17.05*10.0*(8.2-6.8)/2+2*3.3*3.5*(3.75-3.5)/2	122,24

Celkem: **1 381,85 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**Základní hodnota: 5 471 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruHodnota po mat. charakteristice: 5 471 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1852

Výpočet: 5 471 \* 1,1852 = 6 484

Výchozí hodnota jednotková: 6 484 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 6 484 \* 1 381,85 = 8 959 915

Výchozí hodnota celková: 8 959 915 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	7,844	702 816	1,0000	10,163	702 816
Svislé konstrukce	14,605	1 308 596	1,0000	18,924	1 308 596
Stropy a podhledy	11,600	1 039 350	1,0000	15,030	1 039 350
Konstrukce střechy	5,347	479 087	1,0000	6,928	479 087
Krytina střechy	2,099	188 069	1,0000	2,720	188 069
Klempířské konstrukce	1,193	106 892	1,0000	1,546	106 892
Vnitřní omítky	5,126	459 285	1,0000	6,642	459 285
Úprava vnějších povrchů	3,093	277 130	1,0000	4,008	277 130
Vnitřní obklady	2,187	195 953	1,0000	2,834	195 953
Schodiště	2,806	251 415	1,0000	3,636	251 415
Dveře	4,198	376 137	0,5000	2,720	188 069
Okna	7,402	663 213	0,5000	4,795	331 607
Podlahy	6,805	609 722	1,0000	8,817	609 722
Vytápění	5,192	465 199	0,5000	3,364	232 600
Elektroinstalace	5,612	502 830	0,5000	3,636	251 415

Bleskosvod	0,994	89 062	1,0000	1,288	89 062
Vnitřní vodovod	1,502	134 578	0,5000	0,973	67 289
Vnitřní kanalizace	1,502	134 578	0,5000	0,973	67 289
Vnitřní plynovod	0,508	45 516	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,398	35 660	0,2000	0,103	7 132
Vybavení kuchyní	0,398	35 660	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	1,392	124 722	0,5000	0,902	62 361
Výtahy	3,005	269 245	0,0000	0,000	0
Ostatní	5,192	465 199	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>8 959 914</b>	<b>0,7718</b>	<b>100,000</b>	<b>6 915 139</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7718  
Výpočet:  $8\,959\,915 * 0,7718 = 6\,915\,139$   
Reprodukční cena celková: **6 915 139 Kč**  
Výpočet:  $6\,915\,139 / 1\,381,85 = 5\,004,2617$   
Reprodukční cena jednotková nezaokr.:  $5\,004,2617 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru  
Reprodukční cena jednotková:  $5\,004 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
Stáří: 29 roků  
Celková životnost: 80 roků

Výpočet:  $100 * 29 / 80 = 36,250$   
Míra opotřebení: 36,250 %  
Výpočet:  $6\,915\,139 * (1 - 0,36250) = 4\,408\,401$   
Věcná hodnota: **4 408 401 Kč**

**Mléčnice na p.č. St. 134/1 - celkem:**

Reprodukční cena	6 915 139 Kč
Věcná hodnota	4 408 401 Kč

**M.1.12. Sil. žlaby 4x - inv.č. 0251 na p.č. 1076 (jímky na 412/14)****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

4 silážní žlaby se 2 jímkami na silážní šřávy z roku 1986. Žlaby - opěrné zdi šikmo uložené betonové panely s železobetonovými podpěrami. Jímky - betonové zapuštěné nádrže kruhového půdorysu.

**M.1.12.1. Silážní žlaby****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:  
JKSO: 814 42  
Žlaby silážní  
SKP: 46.21.64.20  
Zásobníky, jámy - pozemní  
Materiálová charakteristika: montovaná z dílců bet.plošných

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
-------	--------------------	-----------

Zastavěná plocha	4*41.17*18+41.17*6.70	3240,08
------------------	-----------------------	---------

Zastavěná plocha celkem: **3 240 m<sup>2</sup>**

Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	4*40.72*17.1+40.72*5.80	3021,42

Podlahová plocha celkem: **3 021 m<sup>2</sup>**

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	4*41.17*18*4.1+41.17*6.70*4.1	13284,32

Celkem: **13 284,32 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

### Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 3 396 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Hodnota po mat. charakteristice: 3 076 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,2307  
 Výpočet: 3 076 \* 1,2307 = 3 786  
 Výchozí hodnota jednotková: 3 786 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Výpočet: 3 786 \* 13 284,32 = 50 294 436  
 Výchozí hodnota celková: 50 294 436 Kč  
 Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	35,432	17 820 325	0,2000	25,320	3 564 065
Svislé a kompletní konstrukce	34,835	17 520 067	0,6000	74,680	10 512 040
Vodorovné konstrukce	9,805	4 931 369	0,0000	0,000	0
Úpravy povrchů	5,819	2 926 633	0,0000	0,000	0
Strojní vybavení	0,000	0	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	0,717	360 611	0,0000	0,000	0
Ostatní	13,392	6 735 431	0,0000	0,000	0
Celkem	100,000	50 294 436	0,2799	100,000	14 076 105

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,2799  
 Výpočet: 50 294 436 \* 0,2799 = 14 076 105  
 Reprodukční cena celková: **14 076 105 Kč**  
 Výpočet: 14 076 105 / 13 284,32 = 1 059,6030  
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 1 059,6030 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Reprodukční cena jednotková: 1 060 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Výpočet věčné hodnoty:

Opotřebení: lineární  
 Stáří: 29 roků  
 Celková životnost: 60 roků

Výpočet: 100 \* 29 / 60 = 48,333  
 Míra opotřebení: 48,333 %  
 Výpočet: 14 076 105 \* (1 - 0,48333) = 7 272 701  
 Věčná hodnota: **7 272 701 Kč**

**Silážní žlaby - celkem:**

Reprodukční cena	14 076 105 Kč
Věcná hodnota	7 272 701 Kč

**M.1.12.2. Jímky****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO:

814 47

Jímky nádrže tekutého hnoje (kejdy) a močůvky

SKP:

46.21.64.20

Zásobníky, jámy - pozemní

Materiálová charakteristika:

montovaná z dílců bet.plošných

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	2*3.1415927*10.6*10.6/4	176,49

Zastavěná plocha celkem:

**176 m<sup>2</sup>****Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	2*3.1415927*10*10/4	157,08

Podlahová plocha celkem:

**157 m<sup>2</sup>****Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	2*3.1415927*10.6*10.6/4*4.2	741,28

Celkem:

**741,28 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota:

6 882 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

6 312 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

1,2307

Výpočet:

6 312 \* 1,2307 = 7 768

Výchozí hodnota jednotková:

7 768 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet:

7 768 \* 741,28 = 5 758 263

Výchozí hodnota celková:

5 758 263 Kč

Úprava výchozí hodnoty:

strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	35,432	2 040 268	0,5000	50,329	1 020 134
Svislé a kompletní konstrukce	34,829	2 005 545	0,5000	49,472	1 002 773
Vodorovné konstrukce	9,829	565 980	0,0000	0,000	0
Úpravy povrchů	5,808	334 440	0,0000	0,000	0
Strojní vybavení	0,000	0	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	0,699	40 250	0,1000	0,199	4 025
Ostatní	13,403	771 780	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>5 758 263</b>	<b>0,3520</b>	<b>100,000</b>	<b>2 026 932</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty:	0,3520
Výpočet:	$5\,758\,263 * 0,3520 = 2\,026\,932$
Reprodukční cena celková:	<b>2 026 932 Kč</b>
Výpočet:	$2\,026\,932 / 741,28 = 2\,734,3676$
Reprodukční cena jednotková nezaokr.:	2 734,3676 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Reprodukční cena jednotková:	2 734 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení:	lineární
Stáří:	29 roků
Celková životnost:	60 roků

Výpočet:	$100 * 29 / 60 = 48,333$
Míra opotřebení:	48,333 %
Výpočet:	$2\,026\,932 * (1 - 0,48333) = 1\,047\,255$
Věcná hodnota:	<b>1 047 255 Kč</b>

**Jímky - celkem:**

Reprodukční cena	2 026 932 Kč
Věcná hodnota	1 047 255 Kč

**Rekapitulace objektu**

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Silážní žlaby	14 076 105	7 272 701	-	-
Jímky	2 026 932	1 047 255	-	-
Objekt	16 103 037	8 319 956	-	-

**M.1.13. Hnojiště inv. č. 0252na p.č. 1078,1079 (jímka na****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Hnojiště s jímkou na tekutý hnůj z roku 1986. Hnojiště - zpevněná plocha z betonových panelů. Jímka - betonová zapuštěná nádrž obdélníkového půdorysu.

Část stavby (cca 355m<sup>2</sup>) zasahuje na pozemek 1079 jiného vlastníka.

**M.1.13.1. Hnojiště****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:	
JKSO:	814 48 Hnojiště
SKP:	46.21.64.20 Zásobníky, jámy - pozemní
Materiálová charakteristika:	montovaná z dílců bet.plošných

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	66.7*15.0	1000,50

Zastavěná plocha celkem: **1 001 m<sup>2</sup>**Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	66.7*15.0	1000,50

Podlahová plocha celkem: **1 001 m<sup>2</sup>**Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	66.7*15.0*0.2	200,10

Celkem: **200,10 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**Základní hodnota: 3 698 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruHodnota po mat. charakteristice: 3 391 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,2307

Výpočet: 3 391 \* 1,2307 = 4 173

Výchozí hodnota jednotková: 4 173 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 4 173 \* 200,10 = 835 017

Výchozí hodnota celková: 835 017 Kč

Reprodukční cena celková: **835 017 Kč**

Výpočet: 835 017 / 200,10 = 4 172,9985

Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 4 172,9985 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruReprodukční cena jednotková: 4 173 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární

Stáří: 29 roků

Celková životnost: 60 roků

Výpočet: 100 \* 29 / 60 = 48,333

Míra opotřebení: 48,333 %

Výpočet: 835 017 \* (1 - 0,48333) = 431 428

Věcná hodnota: **431 428 Kč****Hnojiště - celkem:**

Reprodukční cena	835 017 Kč
Věcná hodnota	431 428 Kč

**M.1.13.2. Jímka****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO: 814 47

Jímky nádrže tekutého hnoje (kejdy) a močůvky

SKP: 46.21.64.20

Zásobníky, jámy - pozemní

Materiálová charakteristika: monolitická betonová plošná

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	27.8*5.8	161,24

Zastavěná plocha celkem: **161 m<sup>2</sup>**Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	27.8*5.8	161,24

Podlahová plocha celkem: **161 m<sup>2</sup>**Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	27.8*5.8*4.1	661,08

Celkem: **661,08 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**Základní hodnota: 6 882 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruHodnota po mat. charakteristice: 9 430 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,2307

Výpočet: 9 430 \* 1,2307 = 11 606

Výchozí hodnota jednotková: 11 606 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 11 606 \* 661,08 = 7 672 494

Výchozí hodnota celková: 7 672 494 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	30,624	2 349 625	0,5000	37,511	1 174 813
Svislé a kompletní konstrukce	51,015	3 914 123	0,5000	62,489	1 957 062
Vodorovné konstrukce	5,793	444 468	0,0000	0,000	0
Úpravy povrchů	4,799	368 203	0,0000	0,000	0
Strojní vybavení	0,795	60 996	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	0,597	45 805	0,0000	0,000	0
Ostatní	6,377	489 275	0,0000	0,000	0
Celkem	100,000	7 672 495	0,4082	100,000	3 131 875

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,4082

Výpočet: 7 672 494 \* 0,4082 = 3 131 875

Reprodukční cena celková: **3 131 875 Kč**

Výpočet: 3 131 875 / 661,08 = 4 737,5129

Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 4 737,5129 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruReprodukční cena jednotková: 4 738 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**Výpočet věčné hodnoty:**

Opotřebení: lineární

Stáří: 29 roků

Celková životnost: 60 roků

Výpočet: 100 \* 29 / 60 = 48,333

Míra opotřebení: 48,333 %

Výpočet:  $3\,131\,875 * (1 - 0,48333) = 1\,618\,146$   
 Věcná hodnota: **1 618 146 Kč**

**Jímka - celkem:**

Reprodukční cena	3 131 875 Kč
Věcná hodnota	1 618 146 Kč

**Rekapitulace objektu**

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Hnojiště	835 017	431 428	-	-
Jímka	3 131 875	1 618 146	-	-
Objekt	3 966 892	2 049 574	-	-

**M.1.14. Venkovní úpravy a příslušenství****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Venkovní úpravy a příslušenství tvoří zpevněné plochy, oplocení, opěrné zdi, sítě, vrt, vodojem, mostová váha a pod.

**Věcná hodnota****Přímá metoda**

Tyto stavební části netvoří samostatně tržní hodnotu a jsou oceňovány pouze procentuálním podílem na stavbách hlavních. V závislosti na rozsahu a množství venkovních úprav se pohybuje tento procentuální podíl od 3 do 10% z ceny hlavních staveb. Vzhledem k rozsahu je použit podíl ve výši 5%.

**Výkaz výměr (neurčena)**

Název části	Výpočet / komentář	Počet m.j.
podíl	0,05	0,05

**Výpočet reprodukční ceny:**

Název části	Počet m.j.	Jednotková cena	Podíl 2 (%)	RC (Kč)
Repr. cena	0,05	121 043 447	100,000	6 052 172

Reprodukční cena celková: **6 052 172 Kč**

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení je stanoveno odborným odhadem.

Opotřebení: **přímé**

Název části	Podíl 2 (%)	Opotř (%)	Př.opotř (%)	VH (Kč)
Časová cena venk. úprav	100,000	60,000	60,000	2 420 869

Míra opotřebení: **60,00 %**

Výpočet:  $6\,052\,172 (1 - 0,6000) = 2\,420\,869$

Věcná hodnota: **2 420 869 Kč**

**Venkovní úpravy a příslušenství - celkem:**

Reprodukční cena	6 052 172 Kč
Věcná hodnota	2 420 869 Kč



**M.1.15. Pozemky****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Rovinaté až mírně svažité pozemky tvoří 3 celky. Tyto celky leží v areálu a oddělují je od sebe pásy pozemků jiných vlastníků.

**Věcná hodnota****Přímá metoda**

Porovnáním pozemků v dané lokalitě bylo zjištěno, že obdobné pozemky se prodávají v cenách cca 130,- Kč/m<sup>2</sup>

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednot. cena	Hodnota
St. 97/3	zastavená plocha a nádvoří	519,00	130,00	67 470,00
St. 99/1	zastavená plocha a nádvoří	230,00	130,00	29 900,00
St. 100/1	zastavená plocha a nádvoří	407,00	130,00	52 910,00
St. 101/1	zastavená plocha a nádvoří	255,00	130,00	33 150,00
St. 132/1	zastavená plocha a nádvoří	1 516,00	130,00	197 080,00
St. 133/1	zastavená plocha a nádvoří	1 514,00	130,00	196 820,00
St. 134/1	zastavená plocha a nádvoří	298,00	130,00	38 740,00
St. 143/1	zastavená plocha a nádvoří	1 295,00	130,00	168 350,00
St. 146	zastavená plocha a nádvoří	90,00	130,00	11 700,00
St. 185	zastavená plocha a nádvoří	910,00	130,00	118 300,00
	orná půda	1 634,00	130,00	212 420,00
427/4	ostatní plocha, manipulační plocha	175,00	130,00	22 750,00
427/5	ostatní plocha, manipulační plocha	84,00	130,00	10 920,00
427/9	ostatní plocha, ostatní komunikace	972,00	130,00	126 360,00
427/10	ostatní plocha, ostatní komunikace	1 371,00	130,00	178 230,00
427/14	ostatní plocha, ostatní komunikace	394,00	130,00	51 220,00
427/19	ostatní plocha, ostatní komunikace	16 414,00	130,00	2 133 820,00
427/29	ostatní plocha, ostatní komunikace	229,00	130,00	29 770,00
1076	ostatní plocha, jiná plocha	1 926,00	130,00	250 380,00
1078	ostatní plocha, ostatní komunikace	1 805,00	130,00	234 650,00
1080	ostatní plocha, ostatní komunikace	5,00	130,00	650,00

Plocha (m<sup>2</sup>): 32 043,00  
 Celková hodnota: **4 165 590 Kč**

**Pozemky - celkem:**

Jednotková cena:	130 Kč/m <sup>2</sup>
Věcná hodnota	4 165 590 Kč

**Výnosová hodnota majetku - areálu****Stabilizovaný výnos**

O nájem nemovitostí tohoto charakteru není výrazný zájem na trhu, nabídka je vyšší než poptávka. Oceňované nemovitosti nejsou pronajaty a nelze proto vycházet z nájemních smluv. Byly proto zjišťovány nájmy obvyklé podobných nemovitostí v dané lokalitě a čase. Znalec jednak vycházel z dat vlastní databanky a dále zjišťoval nájmy na internetových realitních portálech.

Podle těchto dat je možné uvažovat s vyšší ročních nájmu u kravinů cca 100,- Kč/m<sup>2</sup>

skladů cca 150,-Kč/m<sup>2</sup>  
 u kancelářských ploch 300,-Kč/m<sup>2</sup>,  
 u přístřešků cca 50,- Kč/m<sup>2</sup>  
 u hal pro skot cca 10,- Kč/m<sup>2</sup>  
 u ostatních provozních ploch ( sil. žlaby, hnojiště) cca 40,- Kč/m<sup>2</sup>  
 u zpevněných ploch a manipulačních ploch cca 30 Kč/m<sup>2</sup>

Nájem je ponížen o 10% za riziko diskontinuity nájemního vztahu.

Nákladové položky jsou daň a pojištění, náklady na běžné opravy tyto jsou porovnány s podklady z účetnictví vlastníka a upraveny a uvažovány dle metodiky České komory odhadců majetku , náklady na údržbu jsou odhadnuty s ohledem na stavebně technický stav nemovitostí . Protože by potenciální nájemce nad rámec nájmu hradil i provozní náklady (spotřebu energií atd.) není ve výpočtu s touto položkou uvažováno. Použita je pouze hodnota "studeného" nájmu.

K nákladům je nutné připočítat ještě nájem pozemků jiných vlastníků, které společnost užívá k provozování zemědělských areálů. V Myslivi má společnost uzavřenu nájemní smlouvu, z níž vyplývá výše nájmu 5,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Kapitalizační míra je stanovena stavebnicovou metodou v závislosti na bezrizikovém výnosu r1 na úrovni obvyklého výnosu dlouhodobých státních obligací 0,01% s rizikovou přírůžkou r3 za polohu, charakter nemovitosti a riziko nájemního vztahu 7,00 %.

### Výpočet nájemného

	Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Koef.	Kč/měsíc	Nájemné
B	kravín starý (2 podlaží)	2 389,00	8,33	100,00	0,900	17 918,00	215 010
B	přístřešek	255,00	4,17	50,00	0,900	956,00	11 475
B	sklad obilí	874,00	12,50	150,00	0,900	9 833,00	117 990
B	sklad strojů	398,00	12,50	150,00	0,900	4 478,00	53 730
B	výkrm býků - hal I a II	1 182,00	10,00	120,00	0,900	10 638,00	127 656
B	přístřešky I a II	389,00	4,17	50,00	0,900	1 459,00	17 505
B	teletník	285,00	8,33	100,00	0,900	2 138,00	25 650
B	seník	1 170,00	12,50	150,00	0,900	13 163,00	157 950
B	kravíny I a II	2 752,00	8,33	100,00	0,900	20 640,00	247 680
B	hala pro skot	881,00	10,00	120,00	0,900	7 929,00	95 148
B	mléčnice	155,00	12,50	150,00	0,900	1 744,00	20 925
B	mléčnice - soc. zázemí a kanc.	154,00	25,00	300,00	0,900	3 465,00	41 580
B	ostatní - sil. žlaby a hnojiště	4 579,00	3,33	40,00	0,900	13 737,00	164 844
B	zpevněné plochy a manipulační pl.	10 230,00	2,50	30,00	0,900	23 018,00	276 210
	<b>Celkem</b>	<b>25 693,00</b>				<b>-</b>	<b>1 573 353</b>

Vysvětlivky: B - byty, K - kanceláře, S - sklady, O - ostatní

### Výpočet výnosové hodnoty:

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	1 573 353	
Daň z nemovitosti		33 626
Pojistné budov		61 252
Odpisy střešních - amortizace		0
Náklady na údržbu		127 096
Náklady provozní		0
Pronájem pozemku 5920 m <sup>2</sup> á 5		29 600

Míra ekonomické výnosnosti: 0,01 %

Míra rizika: 7,00 %

Míra kapitalizace: 7,01 %

Stabilizovaný roční výnos 1 321 779

Výpočet:  $100 * 1\,321\,779 / 7,01 = 18\,855\,621$

Výnosová hodnota: **18 855 621 Kč**

**Areál TZK Myslív, spol. s r.o. - k.ú. Myslív - celkem:**

Výnosová hodnota	18 855 621 Kč
------------------	---------------

**Rekapitulace hodnot majetku**

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Kravín starý , inv. č. 0235 na p.č. St. 97/1,3,4	22 813 429	8 269 868	0	0
Sklad strojů - ocelokolna , inv. č. 0236 na p.č. St. 114	4 863 317	2 127 701	0	0
Sklad obilí, inv. č. 0248 na p.č. St. 102	3 723 807	1 396 428	0	0
Výkrm býků II inv. č. 0249 na p.č. St. 99/1,2	3 677 950	1 361 879	0	0
Výkrm býků I inv. č. 0249 na p.č. St. 100/1,2	4 647 957	1 713 596	0	0
Teletník inv. č. 0249 na p.č. St. 101/1,2	3 572 916	1 345 096	0	0
Seník inv.č. 0254 na p.č. St. 143/1	10 592 496	6 885 122	0	0
Kravín I inv.č. 0255 na p.č. St.132/1	16 772 297	10 692 339	0	0
Kravín II inv. č. 0256 na p.č. St. 133/1	16 772 297	10 692 339	0	0
Hala pro skot inv.č. 0298 na p.č. St. 185	6 621 913	6 539 139	0	0
Mléčice na p.č. St. 134/1	6 915 139	4 408 401	0	0
Sil. žlaby 4x - inv.č. 0251 na p.č. 1076 (jímky na 412/14)	16 103 037	8 319 956	0	0
Hnojiště inv. č. 0252na p.č. 1078,1079 (jímka na	3 966 892	2 049 574	0	0
Venkovní úpravy a příslušenství	6 052 172	2 420 869	0	0
Pozemky	4 165 590	4 165 590	0	0
Areál TZK Myslív, spol. s r.o. - k.ú. Myslív	131 261 209	72 387 897	18 855 621	0

**Závěrečná analýza**

Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
131 261 209	72 387 897	18 855 621	0

**Silné stránky nemovitosti:**

- stavebně technický stav dobrý

**Slabé stránky nemovitosti:**

- budovy částečně na pozemcích jiných vlastníků
- pozemky netvoří jeden funkční celek
- převažující jednoúčelovost staveb

Po zvážení vypočtených hodnot a preferování hodnoty výnosové, znalec odhaduje tržní hodnotu bytového domu na částku

**Areál TZK Myslív, spol. s r.o. - k.ú. Myslív - celkem:**

Tržní hodnota:	18 860 000 Kč
----------------	---------------

**M.2. AREÁL TZK MYSLÍV, SPOL S R.O. - K.Ú. NEHODIV****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

<b>Kód katastrálního území:</b>	700673
<b>Název katastrálního území:</b>	Nehodiv
<b>Kód obce:</b>	578223
<b>Název obce:</b>	Nehodiv
<b>Počet obyvatel obce:</b>	73
<b>Datum stanovení počtu obyvatel:</b>	01.01.2014
<b>Kód okresu:</b>	CZ0322
<b>Název okresu:</b>	Klatovy
<b>Název kraje (oblasti):</b>	Plzeňský kraj (Jihozápad)
<b>Název státu:</b>	Česká republika

**Poloha v obci:** Ostatní

**Časové koeficienty:** ČSÚ

**Seznam oceňovaných objektů**

- M.2.1. Posklizňová linka inv.č. 0237 na p.č. St .66
- M.2.2. Sklad obilí BIOS inv.č. 0239 na p.č. St. 74/1,2,3,4,5
- M.2.3. Správní budova č.p. 56, inv. č. 0238 na p.č. St. 70
- M.2.4. Dílna s kotelnou inv.č. 0244 na p.č. St. 78/1,2,3
  - M.2.4.1. Dílna
  - M.2.4.2. Kotelna
- M.2.5. Sklad ND inv.č. 0250 na p.č. St. 83/1,2,3
- M.2.6. Čerpačí stanice na p.č. 1182/4 - stavební část
- M.2.7. Venkovní úpravy
- M.2.8. Pozemek p.č. St. 74/4

**M.2.1. Posklizňová linka inv.č. 0237 na p.č. St .66****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Posklizňová linka z roku 1974. montovaná, ocelová, nepodsklepená, jednopodlažní hala s nízkou sedlovou střechou a přístavbou (vyzdívka haly žebírkové panely, opláštění přístavby vlnitý plech). Stojí na pozemcích St.66 a 535/1 jiného vlastníka.

**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:	
JKSO:	811 75
SKP:	Haly pro skladování a úpravu obilí 46.21.15.30
Materiálová charakteristika:	Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů kovová

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	27.9*15.0+13.65*8.27	531,39

Zastavěná plocha celkem: **531 m<sup>2</sup>**

Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	27.3*14.4+13.45*8.07	501,66

Podlahová plocha celkem: **502 m<sup>2</sup>**

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	27.9*15.0*7.25+13.65*8.27*4.9	3587,26
Zastřešení	27.9*15.0*(8.75-7.15)/2+13.65*8.27*(5.5-4.8)/2	374,31

Celkem: **3 961,57 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

**Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota: 1 453 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice: 1 278 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1466

Výpočet: 1 278 \* 1,1466 = 1 465

Výchozí hodnota jednotková: 1 465 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 1 465 \* 3 961,57 = 5 803 700

Výchozí hodnota celková: 5 803 700 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	16,223	941 534	1,0000	25,904	941 534
Svislé konstrukce	26,091	1 514 243	1,0000	41,661	1 514 243
Stropy a podhledy	8,729	506 605	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	9,393	545 142	1,0000	14,998	545 142
Krytina střechy	3,605	209 223	1,0000	5,756	209 223
Klempířské konstrukce	1,803	104 641	0,5000	1,439	52 321
Úprava vnitřních povrchů	3,510	203 710	0,0000	0,000	0
Úprava vnějších povrchů	2,182	126 637	0,0000	0,000	0
Schodiště	0,190	11 027	0,0000	0,000	0
Dveře	1,328	77 073	0,0000	0,000	0
Vrata	1,139	66 104	1,0000	1,819	66 104
Okna	3,605	209 223	0,2000	1,151	41 845
Podlahy	3,036	176 200	0,5000	2,424	88 100
Vytápění	2,372	137 664	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,554	264 300	0,5000	3,636	132 150
Bleskosvod	0,759	44 050	1,0000	1,212	44 050
Vnitřní vodovod	0,569	33 023	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	1,613	93 614	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,285	16 541	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,949	55 077	0,0000	0,000	0
Ostatní	8,065	468 068	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>5 803 699</b>	<b>0,6263</b>	<b>100,000</b>	<b>3 634 712</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,6263

Výpočet: 5 803 700 \* 0,6263 = 3 634 712

Reprodukční cena celková: **3 634 712 Kč**

Výpočet: 3 634 712 / 3 961,57 = 917,4928

Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 917,4928 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková: 917 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
 Stáří: 41 roků  
 Celková životnost: 80 roků

Výpočet:  $100 * 41 / 80 = 51,250$   
 Míra opotřebení: 51,250 %  
 Výpočet:  $3\,634\,712 * (1 - 0,51250) = 1\,771\,922$   
 Věcná hodnota: **1 771 922 Kč**

**Posklizňová linka inv.č. 0237 na p.č. St .66 - celkem:**

Reprodukční cena	3 634 712 Kč
Věcná hodnota	1 771 922 Kč

**M.2.2. Sklad obilí BIOS inv.č. 0239 na p.č. St. 74/1,2,3,4,5****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Sklad obilí z roku 1979. montovaná, ocelová, nepodsklepená, jednopodlažní hala s nízkou sedlovou střechou (vyzdívka do výšky cca 3m žebírkové panely, zbytek opláštění vlnitý plech). Stojí na pozemcích St.74/1../4, 550/1, /2, /8, /9, /10 a /15 jiných vlastníků.

**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:  
 JKSO: 811 75  
 Haly pro skladování a úpravu obilí  
 SKP: 46.21.15.30  
 Budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů  
 Materiálová charakteristika: kovová

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	63.59*15.0	953,85

Zastavěná plocha celkem: **954 m<sup>2</sup>**

**Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	63.19*14.6	922,57

Podlahová plocha celkem: **923 m<sup>2</sup>**

**Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	63.59*15.0*5.8	5532,33
Zastřešení	63.59*15.0*(8.32-5.7)/2	1249,54

Celkem: **6 781,87 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

**Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota: 1 453 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Hodnota po mat. charakteristice: 1 278 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1466  
 Výpočet:  $1\,278 * 1,1466 = 1\,465$   
 Výchozí hodnota jednotková: 1 465 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Výpočet:  $1\,465 * 6\,781,87 = 9\,935\,440$   
 Výchozí hodnota celková: 9 935 440 Kč  
 Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	16,223	1 611 826	1,0000	26,593	1 611 826
Svislé konstrukce	26,091	2 592 256	1,0000	42,769	2 592 256
Stropy a podhledy	8,729	867 265	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	9,393	933 236	1,0000	15,397	933 236
Krytina střechy	3,605	358 173	1,0000	5,909	358 173
Klempířské konstrukce	1,803	179 136	0,0000	0,000	0
Úprava vnitřních povrchů	3,510	348 734	0,0000	0,000	0
Úprava vnějších povrchů	2,182	216 791	0,0000	0,000	0
Schodiště	0,190	18 877	0,0000	0,000	0
Dveře	1,328	131 943	0,0000	0,000	0
Vrata	1,139	113 165	1,0000	1,867	113 165
Okna	3,605	358 173	0,0000	0,000	0
Podlahy	3,036	301 640	0,5000	2,488	150 820
Vytápění	2,372	235 669	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,554	452 460	0,5000	3,732	226 230
Bleskosvod	0,759	75 410	1,0000	1,244	75 410
Vnitřní vodovod	0,569	56 533	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	1,613	160 259	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,285	28 316	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,949	94 287	0,0000	0,000	0
Ostatní	8,065	801 293	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>9 935 442</b>	<b>0,6101</b>	<b>100,000</b>	<b>6 061 116</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,6101  
 Výpočet:  $9\,935\,440 * 0,6101 = 6\,061\,116$   
 Reprodukční cena celková: **6 061 116 Kč**  
 Výpočet:  $6\,061\,116 / 6\,781,87 = 893,7234$   
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 893,7234 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Reprodukční cena jednotková: 894 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
 Stáří: 36 roků  
 Celková životnost: 80 roků

Výpočet:  $100 * 36 / 80 = 45,000$   
 Míra opotřebení: 45,000 %  
 Výpočet:  $6\,061\,116 * (1 - 0,45000) = 3\,333\,614$   
 Věcná hodnota: **3 333 614 Kč**

**Sklad obilí BIOS inv.č. 0239 na p.č. St. 74/1,2,3,4,5 - celkem:**

Reprodukční cena	6 061 116 Kč
Věcná hodnota	3 333 614 Kč

**M.2.3. Správní budova č.p. 56, inv. č. 0238 na p.č. St. 70****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Správní budova z roku 1976. Zděná částečně podsklepená budova s nízkou sedlovou střechou s jedním NP a stavebně neupraveným podkrovím. Stojí na pozemcích St.70 a 535/1 jiného vlastníka.

**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO:

801 61

Budovy administrativní (správní)

SKP:

46.21.14.30

Budovy pro služby a administrativu

Materiálová charakteristika:

nerozlišena

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	27.5*12.1	332,75

Zastavěná plocha celkem: **333 m<sup>2</sup>****Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
1.PP	5.1*11.3	57,63
1.NP	332.75*0.85	282,84

Podlahová plocha celkem: **340 m<sup>2</sup>****Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Spodní stavba	12.1*5.7*2.43	167,60
Vrchní stavba	27.5*12.1*4.1	1364,28
Zastřešení	27.5*12.1*(5.6-4.0)/2	266,20

Celkem: **1 798,08 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota:

5 471 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

5 471 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

1,1538

Výpočet:

5 471 \* 1,1538 = 6 312

Výchozí hodnota jednotková:

6 312 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet:

6 312 \* 1 798,08 = 11 349 481

Výchozí hodnota celková:

11 349 481 Kč

Úprava výchozí hodnoty:

strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	7,844	890 253	1,0000	9,205	890 253
Svislé konstrukce	14,605	1 657 592	1,0000	17,139	1 657 592
Stropy a podhledy	11,600	1 316 540	1,0000	13,612	1 316 540
Konstrukce střechy	5,347	606 857	1,0000	6,275	606 857



Krytina střechy	2,099	238 226	1,0000	2,463	238 226
Klempířské konstrukce	1,193	135 399	1,0000	1,400	135 399
Vnitřní omítky	5,126	581 774	1,0000	6,015	581 774
Úprava vnějších povrchů	3,093	351 039	1,0000	3,630	351 039
Vnitřní obklady	2,187	248 213	1,0000	2,566	248 213
Schodiště	2,806	318 466	0,0000	0,000	0
Dveře	4,198	476 451	1,0000	4,926	476 451
Okna	7,402	840 089	1,0000	8,686	840 089
Podlahy	6,805	772 332	1,0000	7,986	772 332
Vytápění	5,192	589 265	0,5000	3,046	294 633
Elektroinstalace	5,612	636 933	1,0000	6,586	636 933
Bleskosvod	0,994	112 814	1,0000	1,166	112 814
Vnitřní vodovod	1,502	170 469	1,0000	1,763	170 469
Vnitřní kanalizace	1,502	170 469	1,0000	1,763	170 469
Vnitřní plynovod	0,508	57 655	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,398	45 171	0,3000	0,140	13 551
Vybavení kuchyní	0,398	45 171	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	1,392	157 985	1,0000	1,633	157 985
Výtahy	3,005	341 052	0,0000	0,000	0
Ostatní	5,192	589 265	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>11 349 480</b>	<b>0,8522</b>	<b>100,000</b>	<b>9 671 619</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,8522  
Výpočet:  $11\,349\,481 * 0,8522 = 9\,671\,619$   
Reprodukční cena celková: **9 671 619 Kč**  
Výpočet:  $9\,671\,619 / 1\,798,08 = 5\,378,8591$   
Reprodukční cena jednotková nezaokr.:  $5\,378,8591 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru  
Reprodukční cena jednotková:  $5\,379 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
Stáří: 39 roků  
Celková životnost: 80 roků

Výpočet:  $100 * 39 / 80 = 48,750$   
Míra opotřebení: 48,750 %  
Výpočet:  $9\,671\,619 * (1 - 0,48750) = 4\,956\,705$   
Věcná hodnota: **4 956 705 Kč**

**Správní budova č.p. 56, inv. č. 0238 na p.č. St. 70 - celkem:**

Reprodukční cena	9 671 619 Kč
Věcná hodnota	4 956 705 Kč

**M.2.4. Dílna s kotelnou invč. 0244 na p.č. St. 78/1,2,3****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Dílna s přístavbou kotelny z roku 1976. Dílna - montovaná, ocelová, nepodsklepená, jednopodlažní hala s nízkou sedlovou střechou se zděnou vyzdívkou. Kotelna na TP - zděná jednopodlažní budova s pultovou střechou zapuštěná do terénu. Stojí na pozemcích St.78/1,/3, 535/3, /4 a /6 jiných vlastníků.

**M.2.4.1. Dílna****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO:

811 51

Haly pro opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení

SKP:

46.24.14.50

Materiálová charakteristika:

zděná z cihel, tvárnic, bloků

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	45.0*13.6+45.0*5.3	850,50

Zastavěná plocha celkem:

**851 m<sup>2</sup>****Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	44.4*13+44.4*5	799,20

Podlahová plocha celkem:

**799 m<sup>2</sup>****Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Vrchní stavba	45.0*13.6*6.3+45.0*5.3*3.85	4773,83
Zastřešení	45.0*13.6*(9.2-6.2)/2+45.0*5.3*(4.1-3.75)/2	959,74

Celkem:

**5 733,57 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota:

3 837 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

4 723 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

1,1376

Výpočet:

4 723 \* 1,1376 = 5 373

Výchozí hodnota jednotková:

5 373 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet:

5 373 \* 5 733,57 = 30 806 472

Výchozí hodnota celková:

30 806 472 Kč

Úprava výchozí hodnoty:

strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	15,856	4 884 674	1,0000	20,784	4 884 674
Svislé konstrukce	15,001	4 621 279	1,0000	19,663	4 621 279
Stropy a podhledy	7,721	2 378 568	0,2000	2,024	475 714
Konstrukce střechy	10,207	3 144 417	1,0000	13,379	3 144 417
Krytina střechy	3,808	1 173 110	1,0000	4,991	1 173 110
Klempířské konstrukce	1,295	398 944	0,0000	0,000	0
Úprava vnitřních povrchů	7,098	2 186 643	1,0000	9,304	2 186 643
Úprava vnějších povrchů	4,093	1 260 909	1,0000	5,365	1 260 909
Schodiště	0,699	215 337	0,0000	0,000	0
Dveře	1,088	335 174	0,5000	0,713	167 587
Vrata	0,907	279 415	1,0000	1,189	279 415
Okna	6,010	1 851 469	0,5000	3,939	925 735
Podlahy	2,902	894 004	1,0000	3,804	894 004
Vytápění	3,782	1 165 101	1,0000	4,957	1 165 101
Elektroinstalace	5,440	1 675 872	1,0000	7,131	1 675 872
Bleskosvod	0,959	295 434	1,0000	1,257	295 434

Vnitřní vodovod	0,725	223 347	0,2000	0,190	44 669
Vnitřní kanalizace	3,212	989 504	0,2000	0,842	197 901
Zdroj teplé vody	0,415	127 847	0,2000	0,109	25 569
Hygienická vybavení	1,373	422 973	0,2000	0,360	84 595
Ostatní	7,409	2 282 452	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>30 806 473</b>	<b>0,7629</b>	<b>100,000</b>	<b>23 502 628</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,7629  
Výpočet:  $30\,806\,472 * 0,7629 = 23\,502\,628$   
Reprodukční cena celková: **23 502 628 Kč**  
Výpočet:  $23\,502\,628 / 5\,733,57 = 4\,099,1264$   
Reprodukční cena jednotková nezaokr.:  $4\,099,1264 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru  
Reprodukční cena jednotková:  $4\,099 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
Stáří: 39 roků  
Celková životnost: 80 roků

Výpočet:  $100 * 39 / 80 = 48,750$   
Míra opotřebení: 48,750 %  
Výpočet:  $23\,502\,628 * (1 - 0,48750) = 12\,045\,097$   
Věcná hodnota: **12 045 097 Kč**

**Dílna - celkem:**

Reprodukční cena	23 502 628 Kč
Věcná hodnota	12 045 097 Kč

**M.2.4.2. Kotelna****Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:  
JKSO: 812 21  
Budovy kotelen a vytopen  
SKP: 46.21.51.20  
Budovy výrobní pro energetiku  
Materiálová charakteristika: zděná z cihel, tvárnic, bloků

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	$13,95 * 7,65$	106,72

Zastavěná plocha celkem: **107 m<sup>2</sup>**

**Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Podlahová plocha	$13,35 * 7,05$	94,12

Podlahová plocha celkem: **94 m<sup>2</sup>**

**Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Spodní stavba	$13,95 * 7,65 * 2,2$	234,78
Vrchní stavba	$13,95 * 7,65 * 3,4$	362,84

Celkem: **597,62 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

**Výpočet reprodukční ceny:**

Základní hodnota: 5 992 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Hodnota po mat. charakteristice: 6 111 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,1750  
 Výpočet: 6 111 \* 1,1750 = 7 180  
 Výchozí hodnota jednotková: 7 180 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Výpočet: 7 180 \* 597,62 = 4 290 912  
 Výchozí hodnota celková: 4 290 912 Kč  
 Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	12,141	520 960	1,0000	14,910	520 960
Svislé konstrukce	19,104	819 736	1,0000	23,461	819 736
Stropy a podhledy	10,974	470 885	0,2000	2,695	94 177
Konstrukce střechy	8,500	364 728	1,0000	10,439	364 728
Krytina střechy	3,791	162 668	1,0000	4,656	162 668
Klempířské konstrukce	1,995	85 604	0,5000	1,225	42 802
Úprava vnitřních povrchů	7,103	304 783	1,0000	8,723	304 783
Úprava vnějších povrchů	3,711	159 236	1,0000	4,557	159 236
Schodiště	0,798	34 241	0,5000	0,490	17 121
Dveře	1,556	66 767	0,2000	0,382	13 353
Vrata	1,038	44 540	0,0000	0,000	0
Okna	4,409	189 186	0,5000	2,707	94 593
Podlahy	4,090	175 498	0,5000	2,511	87 749
Vytápění	4,330	185 796	1,0000	5,318	185 796
Elektroinstalace	5,527	237 159	1,0000	6,788	237 159
Bleskosvod	0,978	41 965	1,0000	1,201	41 965
Vnitřní vodovod	0,219	9 397	0,5000	0,134	4 699
Vnitřní kanalizace	0,399	17 121	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	1,077	46 213	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,279	11 972	0,0000	0,000	0
Výtahy	0,000	0	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,981	342 458	1,0000	9,801	342 458
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>4 290 913</b>	<b>0,8143</b>	<b>100,000</b>	<b>3 493 983</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,8143  
 Výpočet: 4 290 912 \* 0,8143 = 3 493 983  
 Reprodukční cena celková: **3 493 983 Kč**  
 Výpočet: 3 493 983 / 597,62 = 5 846,4961  
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 5 846,4961 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
 Reprodukční cena jednotková: 5 846 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

**Výpočet věčné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
 Stáří: 39 roků  
 Celková životnost: 60 roků

Výpočet: 100 \* 39 / 60 = 65,000  
 Míra opotřebení: 65,000 %  
 Výpočet: 3 493 983 \* (1 - 0,65000) = 1 222 894  
 Věčná hodnota: **1 222 894 Kč**

**Kotelna - celkem:**

Reprodukční cena	3 493 983 Kč
Věčná hodnota	1 222 894 Kč

### Rekapitulace objektu

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Dílna	23 502 628	12 045 097	-	-
Kotelna	3 493 983	1 222 894	-	-
Objekt	26 996 611	13 267 991	-	-

#### M.2.5. Sklad ND, inv.č. 0250 na p.č. St. 83/1,2,3

#### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

##### Popis a účel:

Skład náhradních dílů z roku 1988. montovaná, ocelová, nepodsklepená, jednopodlažní hala půlkruhového řezu (opláštěná průsvitnými, plastovými, vlnitými pláty). Stojí na pozemcích St.83/1, /2, 550/1 a /17 jiných vlastníků.

#### Věcná hodnota

##### Metoda ukazatelová

Zatřídění:

JKSO:

811 63

Haly pro skladování průmyslového zboží

SKP:

46.21.13.20

Budovy pro skladování a manipulaci

Materiálová charakteristika:

kovová

##### Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	40.0*13	520,00

Zastavěná plocha celkem: **520 m<sup>2</sup>**

##### Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	39.8*12.80	509,44

Podlahová plocha celkem: **509 m<sup>2</sup>**

##### Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	40.0*3.1415927*13*13/8	2654,65

Celkem: **2 654,65 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

##### Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota:

2 561 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Hodnota po mat. charakteristice:

2 401 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

1,1530

Výpočet:

2 401 \* 1,1530 = 2 768

Výchozí hodnota jednotková:

2 768 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet:

2 768 \* 2 654,65 = 7 348 071

Výchozí hodnota celková: 7 348 071 Kč  
 Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	16,255	1 194 429	0,5000	17,057	597 215
Svislé konstrukce	27,679	2 033 873	1,0000	58,089	2 033 873
Stropy a podhledy	8,858	650 892	0,0000	0,000	0
Konstrukce střechy	9,411	691 527	0,5000	9,875	345 764
Krytina střechy	3,020	221 912	1,0000	6,338	221 912
Klempířské konstrukce	0,906	66 574	0,0000	0,000	0
Úprava vnitřních povrchů	3,473	255 199	0,0000	0,000	0
Úprava vnějších povrchů	2,416	177 529	0,0000	0,000	0
Schodiště	0,201	14 770	0,0000	0,000	0
Dveře	1,610	118 304	0,0000	0,000	0
Vrata	1,309	96 186	1,0000	2,747	96 186
Okna	3,271	240 355	0,0000	0,000	0
Podlahy	3,624	266 294	0,5000	3,803	133 147
Vytápění	2,164	159 012	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	4,982	366 081	0,2000	2,091	73 216
Bleskosvod	0,906	66 574	0,0000	0,000	0
Vnitřní vodovod	0,302	22 191	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	0,906	66 574	0,0000	0,000	0
Zdroj teplé vody	0,252	18 517	0,0000	0,000	0
Hygienická vybavení	0,503	36 961	0,0000	0,000	0
Ostatní	7,952	584 319	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>7 348 073</b>	<b>0,4765</b>	<b>100,000</b>	<b>3 501 313</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,4765  
 Výpočet:  $7\,348\,071 * 0,4765 = 3\,501\,313$   
 Reprodukční cena celková: **3 501 313 Kč**  
 Výpočet:  $3\,501\,313 / 2\,654,65 = 1\,318,9358$   
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.:  $1\,318,9358 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru  
 Reprodukční cena jednotková:  $1\,319 \text{ Kč/m}^3$  obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární  
 Stáří: 27 roků  
 Celková životnost: 60 roků

Výpočet:  $100 * 27 / 60 = 45,000$   
 Míra opotřebení: 45,000 %  
 Výpočet:  $3\,501\,313 * (1 - 0,45000) = 1\,925\,722$   
 Věcná hodnota: **1 925 722 Kč**

**Sklad ND, inv.č. 0250 na p.č. St. 83/1,2,3 - celkem:**

Reprodukční cena	3 501 313 Kč
Věcná hodnota	1 925 722 Kč

**M.2.6. Čerpací stanice na p.č. 1182/4 - stavební část****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Čerpací stanice z roku 1969. Stavební část podzemní nádrže - betonové lože nádrží. Stojí na pozemcích 1182/2 a /4 jiných vlastníků.

**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO: 814 20

SKP:

Nádrže pozemní (mimo nádrží a jímek ČOV)  
46.21.64.10

Materiálová charakteristika:

Nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod - pozemní  
monolitická betonová plošnáZastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	10,0*3	30,00

Zastavěná plocha celkem: **30 m<sup>2</sup>**Výkaz výměr: **87,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**Základní hodnota: 8 559 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruHodnota po mat. charakteristice: 5 346 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty: 1,2167

Výpočet: 5 346 \* 1,2167 = 6 504

Výchozí hodnota jednotková: 6 504 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 6 504 \* 87,00 = 565 848

Výchozí hodnota celková: 565 848 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	30,618	173 251	1,0000	35,026	173 251
Svislé a kompletní konstrukce	50,999	288 577	1,0000	58,341	288 577
Vodorovné konstrukce	5,799	32 814	1,0000	6,634	32 814
Úpravy povrchů	4,790	27 104	0,0000	0,000	0
Strojní vybavení	0,798	4 515	0,0000	0,000	0
Elektroinstalace	0,610	3 452	0,0000	0,000	0
Ostatní	6,386	36 135	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>565 848</b>	<b>0,8742</b>	<b>100,000</b>	<b>494 642</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,8742

Výpočet: 565 848 \* 0,8742 = 494 642

Reprodukční cena celková: **494 642 Kč**

Výpočet: 494 642 / 87,00 = 5 685,5402

Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 5 685,5402 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoruReprodukční cena jednotková: 5 686 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení: lineární

Stáří: 46 roků

Celková životnost: 60 roků

Výpočet: 100 \* 46 / 60 = 76,667

Míra opotřebení: 76,667 %

Výpočet: 494 642 \* (1 - 0,76667) = 115 415

Věcná hodnota: **115 415 Kč**

**Čerpací stanice na p.č. 1182/4 - stavební část - celkem:**

Reprodukční cena	494 642 Kč
Věcná hodnota	115 415 Kč

**M.2.7. Venkovní úpravy****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Venkovní úpravy a příslušenství tvoří zpevněné plochy, sítě a pod.

**Věcná hodnota****Přímá metoda**

Tyto stavební části netvoří samostatně tržní hodnotu a jsou oceňovány pouze procentuálním podílem na stavbách hlavních. V závislosti na rozsahu a množství venkovních úprav se pohybuje tento procentuální podíl od 3 do 10% z ceny hlavních staveb. Vzhledem k rozsahu je použit podíl ve výši 3%.

**Výkaz výměr (neurčena)**

Název části	Výpočet / komentář	Počet m.j.
Výkaz výměr	0.03	0,03

**Výpočet reprodukční ceny:**

Název části	Počet m.j.	Jednotková cena	Podíl 2 (%)	RC (Kč)
Výkaz výměr	0,03	50 360 013	100,000	1 510 800

Reprodukční cena celková: **1 510 800 Kč**

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení je stanoveno odborným odhadem.

Opotřebení: **přímé**

Název části	Podíl 2 (%)	Opotř (%)	Př.opotř (%)	VH (Kč)
Výkaz výměr	100,000	60,000	60,000	604 320

Míra opotřebení: **60,00 %**

Výpočet: **1 510 800 (1 - 0,6000) = 604 320**

Věcná hodnota: **604 320 Kč**

**Venkovní úpravy - celkem:**

Reprodukční cena	1 510 800 Kč
Věcná hodnota	604 320 Kč

**M.2.8. Pozemek p.č. St. 74/4****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Rovinatý pozemek trojúhelníkového tvaru částečně zastavěn (oceňovanou stavbou "Sklad obilí BIOS")



**Věcná hodnota****Přímá metoda**

Porovnáním pozemků v dané lokalitě bylo zjištěno, že obdobné pozemky se prodávají v cenách cca 130,- Kč/m<sup>2</sup>

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednot. cena	Hodnota
St. 74/4	zastavená plocha a nádvoří	563,00	130,00	73 190,00

Plocha (m<sup>2</sup>): 563,00  
 Celková hodnota: **73 190 Kč**

**Pozemek p.č. St. 74/4 - celkem:**

Jednotková cena:	130 Kč/m <sup>2</sup>
Věcná hodnota	73 190 Kč

**Výnosová hodnota majetku****Stabilizovaný výnos****Výpočet nájemného**

	Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Koef.	Kč/měsíc	Nájemné
B	posklizňová linka	502,00	6,67	80,00	0,900	3 012,00	36 144
B	sklad obilí	923,00	12,50	150,00	0,900	10 384,00	124 605
B	správní budova (kanceláře se zázemím)	282,00	25,00	300,00	0,900	6 345,00	76 140
B	správní budova sklady	58,00	4,17	50,00	0,900	218,00	2 610
B	dílna	799,00	41,67	500,00	0,900	29 963,00	359 550
B	sklad ND	509,00	12,50	150,00	0,900	5 726,00	68 715
B	zp. plochy (část pozemku p.č. St.74/4)	90,00	2,50	30,00	0,900	203,00	2 430
	<b>Celkem</b>	<b>3 163,00</b>				<b>-</b>	<b>670 194</b>

Vysvětlivky: B - byty, K - kanceláře, S - sklady, O - ostatní

**Výpočet výnosové hodnoty:**

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	670 194	
Daň z nemovitosti		10 374
Pojistné budov		20 748
Odpisy střešních - amortizace		0
Náklady na údržbu		51 871
Náklady provozní		0
Pronájem pozemku 12937 m <sup>2</sup> á 5,		64 685

Míra ekonomické výnosnosti: 0,01 %  
 Míra rizika: 7,00 %  
 Míra kapitalizace: **7,01 %**

Stabilizovaný roční výnos 522 516  
 Výpočet:  $100 * 522 516 / 7,01 = 7 453 866$   
 Výnosová hodnota: **7 453 866 Kč**

**Aeál TZK Mysliv, spol s r.o. - k.ú. Nehodiv - celkem:**

Výnosová hodnota	<b>7 453 866 Kč</b>
------------------	---------------------

**Rekapitulace hodnot majetku**

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Posklizňová linka inv.č. 0237 na p.č. St. 66	3 634 712	1 771 922	0	0
Sklad obilí BIOS inv.č. 0239 na p.č. St. 74/1,2,3,4,5	6 061 116	3 333 614	0	0
Správní budova č.p. 56, inv. č. 0238 na p.č. St. 70	9 671 619	4 956 705	0	0
Dílna s kotelnou invč. 0244 na p.č. St. 78/1,2,3	26 996 611	13 267 991	0	0
Sklad ND inv.č. 0250 na p.č. St. 83/1,2,3	3 501 313	1 925 722	0	0
Čerpací stanice na p.č. 1182/4 - stavební část	494 642	115 415	0	0
Venkovní úpravy	1 510 800	604 320	0	0
Pozemek p.č. St. 74/4	73 190	73 190	0	0
Aeál TZK Myslív, spol s r.o. - k.ú. Nehodiv	51 944 003	26 048 879	7 453 866	0

**Závěrečná analýza**

Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
51 944 003	26 048 879	7 453 866	0

**Silné stránky nemovitosti:**

víceúčelová využitelnost objektů  
- dobrý stavebně technický stav

**Slabé stránky nemovitosti:**

- stavby převážně na pozemcích jiných vlastníků  
- potřeba nájmu pozemků

Po zvážení vypočtených hodnot a preferování hodnoty výnosové, znalec odhaduje tržní hodnotu bytového domu na částku

**Aeál TZK Myslív, spol s r.o. - k.ú. Nehodiv - celkem:**

Tržní hodnota:	7 450 000 Kč
----------------	--------------

**M.3. PODÍL NA BYTOVÉM DOMĚ Č.P. 123****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

**Kód katastrálního území:** 700665  
**Název katastrálního území:** Myslív  
**Kód obce:** 556734  
**Název obce:** Myslív  
**Počet obyvatel obce:** 431  
**Datum stanovení počtu obyvatel:** 01.01.2014  
**Kód okresu:** CZ0322  
**Název okresu:** Klatovy  
**Název kraje (oblasti):** Plzeňský kraj (Jihozápad)  
**Název státu:** Česká republika

**Poloha v obci:** Ostatní

**Časové koeficienty:** ČSÚ

**Seznam oceňovaných objektů**

M.3.1. Bytový dům č.p. 123 na p.č. St. 124 - podíl

M.3.2. Pozemky - podíl

**M.3.1. Bytový dům č.p. 123 na p.č. St. 124 - podíl****Popis a účel:**

Bytový dům z roku 1978. Zděná podsklepená budova se dvěma NP, sedlovou střechou a stavebně neupraveným podkrovím.

**Věcná hodnota****Metoda ukazatelová**

Zatřídění:

JKSO: 803 10  
Domy bytové typové s neunifik. k.s. (mimo soustavy TO)

SKP: 46.21.12.00

Domy vícebytové

Materiálová charakteristika: zděné z cihel, tvárnic, bloků

**Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	11.89*17.70	210,45

Zastavěná plocha celkem: **210 m<sup>2</sup>**

**Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	(8.74+12.00+16.60+23.00+1.00+1.40+6.25)*4	275,96
podlahová plocha 1. PP	11.89*17.70*0.75	157,84

Podlahová plocha celkem: **434 m<sup>2</sup>**

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
spodní stavba	11.89*17.70*2.50	526,13
vrchní stavba	11.89*17.70*4.80	1010,17
zastřešení	11.89*17.70*(10.96-5.80)*0.5	542,97

Celkem: **2 079,27 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

### Výpočet reprodukční ceny:

Základní hodnota: 3 414 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Hodnota po mat. charakteristice: 3 408 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

Zařízení staveniště 1,0240  
Územní vlivy 1,0280  
Mezisoučet - A 1,0520  
Časový koeficient 1,1116  
Celkem 1,0520 \* 1,1116 = 1,1694

Výpočet: 3 408 \* 1,1694 = 3 985  
Výchozí hodnota jednotková: 3 985 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Výpočet: 3 985 \* 2 079,27 = 8 285 891  
Výchozí hodnota celková: 8 285 891 Kč  
Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	9,734	806 549	1,0000	10,463	806 549
Svislé konstrukce	20,402	1 690 487	1,0000	21,930	1 690 487
Stropy a podhledy	9,842	815 497	1,0000	10,579	815 497
Konstrukce střechy	3,879	321 410	1,0000	4,170	321 410
Krytina střechy	2,586	214 273	1,0000	2,780	214 273
Klempířské konstrukce	1,006	83 356	1,0000	1,081	83 356
Vnitřní omítky	4,203	348 256	1,0000	4,518	348 256
Úprava vnějších povrchů	4,203	348 256	1,0000	4,518	348 256
Vnitřní obklady	1,401	116 085	1,0000	1,506	116 085
Schodiště	2,909	241 037	1,0000	3,127	241 037
Dveře	2,011	166 629	1,0000	2,162	166 629
Okna	3,484	288 680	1,0000	3,745	288 680
Podlahy	3,592	297 629	1,0000	3,861	297 629
Vytápění	4,203	348 256	1,0000	4,518	348 256
Elektroinstalace	3,736	309 561	1,0000	4,016	309 561
Bleskosvod	0,647	53 610	1,0000	0,695	53 610
Vnitřní vodovod	3,017	249 985	1,0000	3,243	249 985
Vnitřní kanalizace	3,412	282 715	1,0000	3,668	282 715
Vnitřní plynovod	1,293	107 137	1,0000	1,390	107 137
Zdroj teplé vody	2,407	199 441	1,0000	2,587	199 441
Vybavení kuchyní	1,293	107 137	1,0000	1,390	107 137
Hygienická vybavení	3,772	312 544	1,0000	4,055	312 544
Výtahy	2,155	178 561	0,0000	0,000	0
Ostatní	4,813	398 800	0,0000	0,000	0
<b>Celkem</b>	<b>100,000</b>	<b>8 285 891</b>	<b>0,9303</b>	<b>100,000</b>	<b>7 708 530</b>

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,9303  
Výpočet: 8 285 891 \* 0,9303 = 7 708 530  
Reprodukční cena celková: **7 708 530 Kč**  
Výpočet: 7 708 530 / 2 079,27 = 3 707,3252  
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 3 707,3252 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Reprodukční cena jednotková: 3 707 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

**Výpočet věcné hodnoty:**

Opotřebení:	lineární
Stáří:	37 roků
Celková životnost:	100 roků
Výpočet:	$100 * 37 / 100 = 37,000$
Míra opotřebení:	37,000 %
Výpočet:	$7\,708\,530 * (1 - 0,37000) = 4\,856\,374$
Věcná hodnota:	<b>4 856 374 Kč</b>

**Bytový dům č.p. 123 na p.č. St. 124 - podíl - celkem:**

Reprodukční cena	7 708 530 Kč
Věcná hodnota	4 856 374 Kč

Vlastnickému podílu, který činí 1/4 odpovídá hodnota 1 214 094 Kč  
 Věcná hodnota - vlastnický podíl: **1 214 094 Kč**

**M.3.2. Pozemky - podíl****IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE****Popis a účel:**

Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, z části zastavěn oceňovaným bytovým domem.

**Věcná hodnota****Přímá metoda**

Porovnáním pozemků v dané lokalitě bylo zjištěno, že obdobné pozemky se prodávají v cenách cca 130,- Kč/m<sup>2</sup>

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednot. cena	Hodnota
St.124	zastavěná plocha a nádvoří	197,00	130,00	25 610,00
116/3	jiná plocha - ostatní plocha	761,00	130,00	98 930,00

Plocha (m<sup>2</sup>): 958,00  
 Celková hodnota: **124 540 Kč**

**Pozemky - podíl - celkem:**

Jednotková cena:	130 Kč/m <sup>2</sup>
Věcná hodnota	124 540 Kč

Vlastnickému podílu, který činí 1/4 odpovídá hodnota 31 135 Kč  
 Věcná hodnota - vlastnický podíl: **31 135 Kč**

**Výnosová hodnota majetku****Stabilizovaný výnos****Výpočet nájemného**

	Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Kč/měsíc	Nájemné
B	4 byty 2+1 (po 69 m <sup>2</sup> )	276,00	50,72	608,64	14 000,00	168 000
B	garáže 4x	80,00	24,67	296,00	1 973,00	23 680
	Celkem	356,00			-	191 680

Vysvětlivky: B - byty, K - kanceláře, S - sklady, O - ostatní

Výpočet výnosové hodnoty:

	Příjmy [Kč]	Výdaje [Kč]
Nájemné	191 680	
Daň z nemovitosti		1 542
Pojistné budov		3 083
Odpisy střešních - amortizace		0
Náklady na údržbu		7 709
Náklady provozní		0
Pronájem pozemku		0

Míra ekonomické výnosnosti: 0,01 %

Míra rizika: 7,00 %

Míra kapitalizace: 7,01 %

Stabilizovaný roční výnos 179 346

Výpočet:  $100 * 179\,346 / 7,01 = 2\,558\,431$

Výnosová hodnota: 2 558 431 Kč

**Podíl na bytovém domě č.p. 123 - celkem:**

Výnosová hodnota	2 558 431 Kč
------------------	--------------

### Porovnávací hodnota majetku

#### **Přímá metoda**

za jeden byt 69 m<sup>2</sup> lze uvažovat s porovnávací jednotkovou prodejní hodnotou cca 7750,- Kč/m<sup>2</sup> a u garáží cca 100000,- Kč za jednu garáž. Uvedené hodnoty jsou doloženy porovnanými nemovitostmi z internetového realitního portálu.

#### ***Porovnávané nemovitosti:***

##### **Nemovitost č. 1**

Prodej bytu 3+1 80 m<sup>2</sup> Kolinec - Mlázovy, okres Klatovy

620 000 Kč

Nabízíme Vám velmi pěkný, slunný byt o velikosti 3+1 80 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka prošla v roce 2014 nákladnou rekonstrukcí. Byt je vytápěn krbovými kamny i kotlem na tuhá paliva. Nachází se v 1. patře zděného bytového domu. Obec je obklopena krásnou Šumavskou přírodou. Vhodné k turistice a relaxaci. K bytu je možné pronajmout zahradu s garáží.

"Stavba: Cihlová

"Stav objektu: Po rekonstrukci

"Vlastnictví: Osobní

"Umístění objektu: Centrum obce

"Podlaží: 1. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního

"Užitná plocha: 80 m<sup>2</sup>

##### **Nemovitost č. 2**

Prodej bytu 2+1 60 m<sup>2</sup> Číhaň, okres Klatovy

450 000 Kč

Nabízíme byt 2+1 v OV s garáží 20 m<sup>2</sup> v klidné části obce Číhaň. Byt se nachází v 1. patře (2.NP.) bytového domu s plastovými okny. Obytná plocha činí 60 m<sup>2</sup>. Z chodby je přístup do obývacího pokoje a do ložnice. V chodbě jsou vestavěné skříně a elektrický kotel. K bytu náleží prostorný sklep -13 m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve velmi příjemném prostředí s výhledem do zeleně.

"Stavba: Panelová

"Stav objektu: Dobrý

"Vlastnictví: Osobní

"Umístění objektu: Klidná část obce  
 "Podlaží: 2. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního  
 "Užitná plocha: 93 m<sup>2</sup>  
 "Plocha podlahová: 90 m<sup>2</sup>  
 "Sklep: 13 m<sup>2</sup>  
 "Parkování: 4  
 "Voda: Místní zdroj  
 "Topení: Lokální elektrické, Ústřední dálkové  
 "Odpad: ČOV pro celý objekt  
 "Telekomunikace: Telefon, Internet  
 "Elektřina: 120V, 230V, 400V

**Nemovitost č. 3**

Prodej bytu 2+1 60 m<sup>2</sup> Kolinec, okres Klatovy  
 600 000 Kč

Prodáváme byt 2+1 v panelovém domě s garáží v obci Kolinec cca 10km od Sušice . Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem ve velmi dobrém stavu, připravený k nastěhování.

"Stavba: Panelová  
 "Stav objektu: Dobrý  
 "Vlastnictví: Osobní  
 "Umístění objektu: Klidná část obce  
 "Podlaží: 1. podlaží  
 "Užitná plocha: 60 m<sup>2</sup>  
 "Plocha podlahová: 60 m<sup>2</sup>

**Nemovitost č. 4**

Prodej bytu 3+1 81 m<sup>2</sup> Číhaň, okres Klatovy  
 860 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 3+1 s lodžii v pěkné klidné obci Číhaň. Byt je po rekonstrukci - kuchyně, koupelna, podlahy a rozvody. Součástí prodeje bytu je i garáž o velikosti 20 m<sup>2</sup>. Obec je od Klatov vzdálená 12 km a 18 km od Sušice. Poblíž je Hrad Rabí a zámek Velhartice. S financováním pomůžeme.

"Stavba: Panelová  
 "Stav objektu: Velmi dobrý  
 "Vlastnictví: Osobní  
 "Umístění objektu: Klidná část obce  
 "Podlaží: 1. podlaží z celkem 2  
 "Užitná plocha: 81 m<sup>2</sup>

$69 \text{ m}^2 * 7750,- \text{ Kč} * 4 + 100000 * 4 = 2\,539\,000,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota domu: **2 539 000 Kč**

**Podíl na bytovém domě č.p. 123 - celkem:**

Porovnávací hodnota:	634 750 Kč
----------------------	------------

**Rekapitulace majetku**

Název	Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
Bytový dům č.p. 123 na p.č. St. 124 - podíl	7 708 530	4 856 374	0	0
Pozemky - podíl	124 540	124 540	0	0
Podíl na bytovém domě č.p. 123	1 958 268	1 245 229	639 608	634 750

**Závěrečná analýza**

Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
1 958 268	1 245 229	639 608	634 750

**Silné stránky nemovitosti:**

- klidná poloha pro bydlení

**Slabé stránky nemovitosti:**

- poloha v malé obci s omezenou infrastrukturou

Po zvážení vypočtených hodnot a preferování hodnot porovnávací, znalec odhaduje tržní hodnotu bytového domu na částku 2500000,- Kč a z toho stanovuje ideální podíl 1/4 ve výši 625 000,- Kč

**Podíl na bytovém domě č.p. 123 - celkem:**

Tržní hodnota:	625 000 Kč
----------------	------------

**6. PŘÍLOHY**

- Fotodokumentace
- Výpisy z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy



FOTODOKUMENTACE







## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2016 11:36:37

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 556734 Myslív

Kat.území: 700665 Myslív

List vlastnictví: 344

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo TZK Myslív, spol. s r.o., č.p. 56, 34101 Nehodiv	65006038	

## B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 97/3 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 97/3	519	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 99/1 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 99/1	230	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 100/1 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 100/1	407	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 101/1 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 101/1	255	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 132/1 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 132/1	1516	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 133/1 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 133/1	1514	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 134/1 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 134/1	298	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 143/1 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 143/1	1295	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 146 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 146	90	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 185 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 185	910	zastavěná plocha a nádvoří		
412/14	1634	orná půda		zemědělský půdní fond
427/4	175	ostatní plocha	manipulační plocha	
427/5	84	ostatní plocha	manipulační	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.  
strana 1















## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2016 11:39:19

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 578223 Nehodiv

Kat.území: 700673 Nehodiv

List vlastnictví: 281

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo TZK Myslív, spol. s r.o., č.p. 56, 34101 Nehodiv	65006038	

## B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela St. 74/4	563	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 74/4				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Nehodiv, č.p. 56		obč.vyb	St. 70, LV 299	
bez čp/če		zem.stav	St. 66, LV 299	
bez čp/če		jiná st.	St. 74/1, LV 287	
bez čp/če		jiná st.	St. 74/2, LV 62	
bez čp/če		jiná st.	St. 74/3, LV 287	
bez čp/če		jiná st.	St. 74/5, LV 36	
bez čp/če		jiná st.	St. 78/1, LV 287	
bez čp/če		jiná st.	St. 78/3, LV 62	
bez čp/če		jiná st.	St. 83/1, LV 287	
bez čp/če		jiná st.	St. 83/2, LV 49	
bez čp/če		jiná st.	St. 83/3, LV 62	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 136/1999 právní účinky vkladu vznikly dne 28.4.1999.  
POLVZ:25/1999 Z-13700025/1999-432  
Pro: TZK Myslív, spol. s r.o., č.p. 56, 34101 Nehodiv RČ/IČO: 65006038
- o Smlouva (dohoda) V1 137/1999 právní účinky vkladu vznikly dne 28.4.1999.  
POLVZ:26/1999 Z-13700026/1999-432  
Pro: TZK Myslív, spol. s r.o., č.p. 56, 34101 Nehodiv RČ/IČO: 65006038
- o Smlouva (dohoda) V1 295/1999 právní účinky vkladu vznikly dne 10.9.1999.  
POLVZ:39/1999 Z-13700039/1999-432  
Pro: TZK Myslív, spol. s r.o., č.p. 56, 34101 Nehodiv RČ/IČO: 65006038
- o Smlouva (dohoda) V1 266/2000 o vydání nemovitosti ze dne 7.7.2000  
právní účinky vkladu vznikly dne 26.7.2000.  
POLVZ:242/2000 Z-13700242/2000-432

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.  
strana 1





Položka byla přidána do košíku, počet položek v košíku je 1.

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	384
Katastrální území:	<a href="#">Mysliv [700665]</a>

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kubaňová Dana, č. p. 123, 34101 Mysliv	1/4
Kulová Zdeňka, č. p. 123, 34101 Mysliv	1/4
SJM Staněk František a Staňková Alena, č. p. 123, 34101 Mysliv	1/4
TZK Mysliv, spol. s r.o., č. p. 56, 34101 Nehodiv	1/4

### Pozemky

Parcelní číslo	typNemovitosti
<a href="#">st. 124: součástí pozemku je stavba</a>	Parcely
<a href="#">116/3</a>	Parcely

### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.03.2016 10:00:00.

## **PŘÍLOHA č. 4**

Ocenění č.M/272/2016

Odhad obvyklé ceny movitého majetku a zásob  
společnosti TZK Myslív, spol. s r.o.  
ke dni 31.12.2015

Ocenění vyžádáno kým:	Ing. Jaroslav Ježek Klatovská 128, Plzeň IČ 49764764
Žádost:	osobně
Účel vyžádání posudku:	Odhad obvyklé ceny movitého majetku a zásob pro přecenění aktiv podniku
Termín vypracování posudku:	14.3.2016
Ocenění vypracoval: :	Jiří Lupáč, odhadce majetku na základě živnostenského oprávnění - koncesní listina č.j. : 1576/04 ev.č. : 340500-100827 ze dne 10.3.2004
Doba, ke které je cena zařízení stanovena:	31.12.2015
Počet stran:	30
Počet předaných vyhotovení:	4

**Obsah:**

- 0 Úvod
  - 0.1 Úkol
  - 0.2 Použité podklady
- 1 Nález
  - 1.1 Popis předmětu ocenění
  - 1.2 Prohlídka oceňovaného majetku
- 2 Ocenění
  - 2.1 Movitý majetek
    - 2.1.1 Časové ceny mobilních prostředků
    - 2.1.2 Samostatné věci movité (neodepsané)
    - 2.1.3 Samostatné věci movité (odepsané)
    - 2.1.4 Drobný hmotný majetek (evidovaný)
    - 2.1.5 Drobný hmotný majetek (mimo evidenci)
  - 2.2 Zásoby
  - 2.3 Shrnutí
- 3 Přílohy
  - 3.1 Fotodokumentace
  - 3.2 Seznamy majetku
  - 3.3 Zásoby

**0. Úvod:****0.1 Úkol:**

Odhad obvyklé ceny movitého majetku a zásob společnosti TZK Myslív, spol. s r.o. ke dni 31.12.2015 pro přecenění aktiv podniku.

## 0.2 Použité podklady

Osobní prohlídky (10. a 16.2.2016)  
 Seznamy majetku  
 Technické průkazy  
 Informace od zástupce společnosti  
 Informace od prodejců  
 Informace z databanky odhadce

## 1. Nález

### 1.1 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je movitý majetek a zásoby společnosti TZK Myslív, spol. s r.o., IČ 650 06 038, Nehodív č.p. 56, okr. Klatovy 341 01, ke dni 31.12.2015.

Tento majetek se nachází v sídle společnosti a její provozovně v Myslívě a tvoří jej zařízení pro zemědělskou výrobu a věci s touto činností související.

### 1.2 Prohlídka oceňovaného majetku

Stav majetku byl zjištěn prohlídkami	10. a 16.2.2016
Prohlídky provedeny za účasti	Ing. Františka Moravce a Juliuse Ticháčka – jednatelů společnosti

## 2. Ocenění

Reprodukční cena je cena za níž by bylo možné zakoupit stejné nebo obdobné nové zařízení v době, ke které je ocenění provedeno. Životnost je stanovena na základě zařídění zařízení do jednotlivých skupin výrobků, životnost zařízení těchto skupin je zjišťována Ústavem soudního inženýrství v Brně. Přírážky a srážky jsou stanoveny v procentech na základě prohlídky jednotlivých zařízení. Technická hodnota je stanovena ze zbytkové životnosti a stavu zařízení. Časová cena je stanovena jako součin technické hodnoty a reprodukční ceny, jedná se o užitkovou hodnotu vyjádřenou penězi bez uvažované prodejnosti na trhu. Koeficient prodejnosti je stanoven porovnáním obdobného druhu zařízení na trhu použitými věcmi a je vyjádřen podílem časové ceny ku ceně dosažené prodejem na trhu. Obvyklá cena (tržní hodnota) je cena, za kterou by bylo možné prodat stejné nebo obdobné zařízení na trhu v době k níž je zařízení oceněno, je stanovena jako součin časové ceny a koeficientu prodejnosti.



## 2.1 Movitý majetek

## 2.1.1 Časové ceny mobilních prostředků

Značka typ vozidla	CLAAS Axion 850	PRONAR T669/1	SUZUKI Samurai
Inv. Číslo	N11	N12	N14
TP série, číslo	ZA 188958	ZA 170470	UD 736436
v.č. podvozku	A3001836	SZB6691XXA1X00297	VSESJL04CNA201621
rok výroby	2012	2010	2003
v.č. motoru - typ	nezjištěno - 6068HRT82A		nezjištěno - F8QC
rok výroby	2012		2003
Obsah, druh	6 788 cm3, vznětový		1 870 cm3, vznětový
výkon motoru	187/2200 kW/n		47/4500 kW/n
Rozměr a druh pneu prvomontáže	Přední: 600/70 R28 155 A8 Zadní: 650/85 R38 173 A8	500/60 R22,5 161D A8	205/70 R15 95 Q
SPZ	P01 3001	P01 5849	3P0 3919
Datum prvního uvedení do provozu	2012	2010	2003
Najeto km			78 830
Poznámka	Kolový traktor	Traktorový návěs sklápěcí	Osobní automobil 4x4 3 dvéřové kombi
Výchozí cena vozidla	2 760 000 Kč	480 000 Kč	260 000 Kč
Cena pneu prvomontáže	305 000 Kč	60 000 Kč	14 750 Kč
Redukovaná cena vozidla	2 455 000 Kč	420 000 Kč	245 250 Kč
Zákl. amortizace za dobu provozu	25,0%	35,0%	86,0%
Zákl. amortizace za počet km	25,0%	35,0%	36,9%
Průměrná amortizace vozidla	25,0%	35,0%	61,5%
Přirážky / srážky			0%
Časová cena vozidla bez pneu	1 841 250 Kč	273 000 Kč	94 544 Kč
Stav pneu na vozidle	70%	60%	70%
Časová cena pneu na vozidle	213 500 Kč	36 000 Kč	10 300 Kč
<b>Časová cena vozidla</b>	<b>2 054 800 Kč</b>	<b>309 000 Kč</b>	<b>104 800 Kč</b>

Značka typ vozidla	AVIA A31 KS	DACIA Sandero 0.9 TCe	ŠKODA Octavia III 1.4 TSI
Inv. Číslo	N15	N16	N17
TP série, číslo	UD 444423	UF 460879	UF 946203
v.č. podvozku	28-G-002239	UU15SDAAC48933001	TMBAC7NE3E0217803
rok výroby	1986	2013	2014
v.č. motoru - typ	nezjištěno - 712.11	nezjištěno - H4B A 4	nezjištěno - CHPA
rok výroby	1986	2013	2014
Obsah, druh	3 596 cm <sup>3</sup> , vznětový	898 cm <sup>3</sup> , zážehový	1 395 cm <sup>3</sup> , zážehový
výkon motoru	60/3000 kW/n	66/5250 kW/n	103/6000 kW/n
Rozměr a druh pneu prvomontáže	6,50 - 20 TT 10 PR	205/55 R16 91 H	205/55 R16 91 V
SPZ	5P3 4508	5P6 4411	6P1 8595
Datum prvního uvedení do provozu	1986	2013	2014
Najeto km		34 500	39 700
Poznámka	Nákladní automobil jednostranný sklápěč	Osobní automobil hatchback	Osobní automobil hatchback
Výchozí cena vozidla	560 000 Kč	195 000 Kč	404 000 Kč
Cena pneu prvomontáže	18 750 Kč	7 650 Kč	8 850 Kč
Redukovaná cena vozidla	541 250 Kč	187 350 Kč	395 150 Kč
Zákl. amortizace za dobu provozu	90,0%	40,0%	25,0%
Zákl. amortizace za počet km	90,0%	27,5%	30,0%
Průměrná amortizace vozidla	90,0%	33,8%	27,5%
Přirážky / srážky	0%	0%	0%
Časová cena vozidla bez pneu	54 125 Kč	124 119 Kč	286 484 Kč
Stav pneu na vozidle	50%	70%	70%
Časová cena pneu na vozidle	9 400 Kč	5 400 Kč	6 200 Kč
<b>Časová cena vozidla</b>	<b>63 500 Kč</b>	<b>129 500 Kč</b>	<b>292 700 Kč</b>

Značka typ vozidla	ZETOR 7711	ZETOR 7745	ZETOR 16145
Inv. Číslo	O12	O13	O14
TP série, číslo	AI 548335	AI 776364	AH 467083
v.č. podvozku	10803	14925	161453105
rok výroby	1988	1989	1989
v.č. motoru - typ	11189 - Z7701	14686 - Z 7701	001426 - Z 8602.1
rok výroby	1988	1989	1989
Obsah, druh	3 922 cm <sup>3</sup> , vznětový	3 922 cm <sup>3</sup> , vznětový	6 842 cm <sup>3</sup> , vznětový
výkon motoru	50/2200 kW/n	50/2200 kW/n	111,5/2200 kW/n
Rozměr a druh pneu prvomontáže	7,50 - 16 16,9 - 30	Přední: 12,4 - 24 Zadní: 16,9 - 30	Přední: 14,9 - 24 Zadní: 18,4 - 34
SPZ	KT 73-83	KT 74-94	KT 73-82
Datum prvního uvedení do provozu	1988	1989	1989
Najeto km			
Poznámka	Zemědělský kolový traktor	Zemědělský kolový traktor	Zemědělský kolový traktor
Výchozí cena vozidla	630 000 Kč	780 000 Kč	1 470 000 Kč
Cena pneu prvomontáže	27 050 Kč	33 200 Kč	49 500 Kč
Redukovaná cena vozidla	602 950 Kč	746 800 Kč	1 420 500 Kč
Zákl. amortizace za dobu provozu	90,0%	90,0%	90,0%
Zákl. amortizace za počet km	90,0%	90,0%	90,0%
Průměrná amortizace vozidla	90,0%	90,0%	90,0%
Přirážky / srážky	0%	0%	0%
Časová cena vozidla bez pneu	60 295 Kč	74 680 Kč	142 050 Kč
Stav pneu na vozidle	40%	40%	40%
Časová cena pneu na vozidle	10 800 Kč	13 300 Kč	19 800 Kč
<b>Časová cena vozidla</b>	<b>71 100 Kč</b>	<b>88 000 Kč</b>	<b>161 900 Kč</b>

<b>Značka typ vozidla</b>	<b>ZETOR 7711</b>	<b>ZETOR 12145</b>	<b>CLAAS Ares 836</b>
Inv. Číslo	O15	O20	O28
TP série, číslo	AI 774006	AG 303288	ZA 012599
v.č. podvozku	17336	100030	4432086
rok výroby	1989	1984	2005
v.č. motoru - typ	18300 - Z7701	011352 - Z 8701	nezjištěno - 6068HRT72
rok výroby	1989	1984	2005
Obsah, druh	3 922 cm <sup>3</sup> , vznětový	6 842 cm <sup>3</sup> , vznětový	6 788 cm <sup>3</sup> , vznětový
výkon motoru	50/2200 kW/n	84/2200 kW/n	146/2000 kW/n
Rozměr a druh pneu prvomontáže	7,50 - 16 16.9 - 30	Přední: 14,9 - 24 Zadní: 18,4 - 34	Přední: 650/75 R38 169 A8 Zadní: 650/85 R38 173 A8
SPZ	KT 75-97	KT 61-66	P00 7976
Datum prvního uvedení do provozu	1989	1984	2005
Najeto km			
Poznámka	Zemědělský kolový traktor	Zemědělský kolový traktor	Kolový traktor
Výchozí cena vozidla	630 000 Kč	1 150 000 Kč	2 100 000 Kč
Cena pneu prvomontáže	27 050 Kč	49 500 Kč	305 000 Kč
Redukovaná cena vozidla	602 950 Kč	1 100 500 Kč	1 795 000 Kč
Zákl. amortizace za dobu provozu	90,0%	90,0%	60,0%
Zákl. amortizace za počet km	90,0%	90,0%	60,0%
Průměrná amortizace vozidla	90,0%	90,0%	60,0%
Přirážky / srážky	0%	0%	
Časová cena vozidla bez pneu	60 295 Kč	110 050 Kč	718 000 Kč
Stav pneu na vozidle	40%	40%	50%
Časová cena pneu na vozidle	10 800 Kč	19 800 Kč	152 500 Kč
<b>Časová cena vozidla</b>	<b>71 100 Kč</b>	<b>129 900 Kč</b>	<b>870 500 Kč</b>

Značka typ vozidla	LIAZ 706 MTSP 27	PRAGA V3S	Sklápěcí přívěs BSS PS2 09.07 Agro
Inv. Číslo	O41	O42	O43
TP série, číslo	AI 437059	AH 131151	AI 741211
v.č. podvozku	TNGMTSP27H2BP0781	4071507	2758
rok výroby	1987	1984	1989
v.č. motoru - typ	481-270-1307 - M1.2A-M634	152262 - T912	
rok výroby	1987	1984	
Obsah, druh	11 940 cm3, vznětový	7 412 cm3, vznětový	
výkon motoru	148/2000 kW/n	72/2100 kW/n	
Rozměr a druh pneu prvomontáže	11,00 - 20 16 PR (zadní zdvojené)	8,25 - 20 HD 10 PR (3 nápravy, zad. a stř. zdvojené)	12,50 - 18 ZS 4 10 PR
SPZ	KT 77-70	KT 66-41	KT 82-46
Datum prvního uvedení do provozu	1987	1984	1990
Najeto km			
Poznámka	Nákladní automobil sklápěcí valník (agro)	Nákladní automobil cisterna - fekální vůz	Traktorový přívěs sklápěcí
Výchozí cena vozidla	860 000 Kč	780 000 Kč	210 000 Kč
Cena pneu prvomontáže	39 900 Kč	43 000 Kč	23 500 Kč
Redukovaná cena vozidla	820 100 Kč	737 000 Kč	186 500 Kč
Zákl. amortizace za dobu provozu	90,0%	90,0%	90,0%
Zákl. amortizace za počet km	90,0%	90,0%	90,0%
Průměrná amortizace vozidla	90,0%	90,0%	90,0%
Přirážky / srážky	0%	0%	
Časová cena vozidla bez pneu	82 010 Kč	73 700 Kč	18 650 Kč
Stav pneu na vozidle	10%	10%	20%
Časová cena pneu na vozidle	4 000 Kč	4 300 Kč	4 700 Kč
<b>Časová cena vozidla</b>	<b>86 000 Kč</b>	<b>78 000 Kč</b>	<b>23 400 Kč</b>

Značka typ vozidla	ŠKODA 706 MTSP 27	PEUGEOT 307 HDI	Sklápěcí přívěs BSS P 73 S
Inv. Číslo	O45	O46	D131
TP série, číslo	UF 146801	UC 799772	AD 700905
v.č. podvozku	BP0611609	VF33C9HZC84669840	73-16219
rok výroby	1986	2006	1975
v.č. motoru - typ	nezjištěno - M634	nezjištěno - 9HZ	
rok výroby	1986	2006	
Obsah, druh	11 940 cm <sup>3</sup> , vznětový	1 560 cm <sup>3</sup> , vznětový	
výkon motoru	148/2000 kW/n	80/4000 kW/n	
Rozměr a druh pneu prvomontáže	11,00 - 20 16 PR (zadní zdvojené)	195/65 R15 91 T	10,50 - 16 ZS
SPZ	3P9 1261	3P9 1066	KT 53-68
Datum prvního uvedení do provozu	1986	2006	1975
Najeto km		107 700	
Poznámka	Nákladní automobil sklápěcí valník (agro)	Osobní automobil hatchback	Traktorový přívěs sklápěcí
Výchozí cena vozidla	860 000 Kč	260 000 Kč	210 000 Kč
Cena pneu prvomontáže	39 900 Kč	7 250 Kč	20 250 Kč
Redukovaná cena vozidla	820 100 Kč	252 750 Kč	189 750 Kč
Zákl. amortizace za dobu provozu	90,0%	74,0%	90,0%
Zákl. amortizace za počet km	90,0%	58,6%	90,0%
Průměrná amortizace vozidla	90,0%	66,3%	90,0%
Přirážky / srážky	0%	0%	30%
Časová cena vozidla bez pneu	82 010 Kč	85 177 Kč	24 668 Kč
Stav pneu na vozidle	10%	60%	50%
Časová cena pneu na vozidle	4 000 Kč	4 400 Kč	10 100 Kč
<b>Časová cena vozidla</b>	<b>86 000 Kč</b>	<b>89 600 Kč</b>	<b>34 800 Kč</b>

Značka typ vozidla	Sklápěcí přívěs BSS PS2 08.06 Agro	Sklápěcí přívěs STS MV 2 - 028	MULTICAR M25 P/K
Inv. Číslo	D140	D142	D151
TP série, číslo	AH 548854	AI 284763	AH 527138
v.č. podvozku	6112	13011	12569
rok výroby	1986	1987	1985
v.č. motoru - typ			19-85/3801 - M634
rok výroby			1985
Obsah, druh			1 997 cm <sup>3</sup> , vznětový
výkon motoru			33,1/3000 kW/n
Rozměr a druh pneu prvomontáže	12,50 - 18 ZS 4	8,25 - 15	6,70 - 13 C 16 PR 6 (zadní zdvojené)
SPZ	KT 76-39	KT 77-45	5P2 8190
Datum prvního uvedení do provozu	1986	1987	1985
Najeto km			
Poznámka	Traktorový přívěs sklápěcí	Traktorový přívěs sklápěcí	Nákladní automobil skříňový
Výchozí cena vozidla	210 000 Kč	200 000 Kč	550 000 Kč
Cena pneu prvomontáže	23 500 Kč	26 000 Kč	13 400 Kč
Redukovaná cena vozidla	186 500 Kč	174 000 Kč	536 600 Kč
Zákl. amortizace za dobu provozu	90,0%	90,0%	90,0%
Zákl. amortizace za počet km	90,0%	90,0%	90,0%
Průměrná amortizace vozidla	90,0%	90,0%	90,0%
Přirážky / srážky			0%
Časová cena vozidla bez pneu	18 650 Kč	17 400 Kč	53 660 Kč
Stav pneu na vozidle	20%	20%	50%
Časová cena pneu na vozidle	4 700 Kč	5 200 Kč	6 700 Kč
<b>Časová cena vozidla</b>	<b>23 400 Kč</b>	<b>22 600 Kč</b>	<b>60 400 Kč</b>

Značka typ vozidla	ZETOR 12045	ZETOR 7045	ZETOR 7011
Inv. Číslo	D159	D160	D162
TP série, číslo	AG 212356	AG 005818	AG 564852
v.č. podvozku	6413	01KXXX3	0K33X13
rok výroby	1980	1980	1982
v.č. motoru - typ	15603 - Z 8601	18010 - Z 7001	703623 - Z7701
rok výroby	1980	1980	1982
Obsah, druh	6 842 cm <sup>3</sup> , vznětový	3 595 cm <sup>3</sup> , vznětový	3 595 cm <sup>3</sup> , vznětový
výkon motoru	84/2200 kW/n	46/2200 kW/n	46/2200 kW/n
Rozměr a druh pneu prvomontáže	Přední: 14,9 - 24 Zadní: 18,4 - 34	Přední: 12,4 - 24 Zadní: 16,9 - 30	7,50 - 16 16,9 - 30
SPZ	KT 52-10	KT 53-53	KT 57-25
Datum prvního uvedení do provozu	1980	1980	1982
Najeto km			
Poznámka	Zemědělský kolový traktor	Zemědělský kolový traktor	Zemědělský kolový traktor
Výchozí cena vozidla	1 050 000 Kč	750 000 Kč	600 000 Kč
Cena pneu prvomontáže	49 500 Kč	33 200 Kč	27 050 Kč
Redukovaná cena vozidla	1 000 500 Kč	716 800 Kč	572 950 Kč
Zákl. amortizace za dobu provozu	90,0%	90,0%	90,0%
Zákl. amortizace za počet km	90,0%	90,0%	90,0%
Průměrná amortizace vozidla	90,0%	90,0%	90,0%
Přirážky / srážky	0%	0%	0%
Časová cena vozidla bez pneu	100 050 Kč	71 680 Kč	57 295 Kč
Stav pneu na vozidle	40%	40%	40%
Časová cena pneu na vozidle	19 800 Kč	13 300 Kč	10 800 Kč
<b>Časová cena vozidla</b>	<b>119 900 Kč</b>	<b>85 000 Kč</b>	<b>68 100 Kč</b>



Značka typ vozidla	ZETOR 7011	ZETOR 7011	Sklápěcí přívěs BSS PS2 10.08 Agro
Inv. Číslo	D163	D216	D217
TP série, číslo	AH 133637	AG 564863	AH 333959
v.č. podvozku	38688	17184	468
rok výroby	1984	1982	1984
v.č. motoru - typ	40260 - Z7701	38311 - Z7701	
rok výroby	1984	1982	
Obsah, druh	3 595 cm <sup>3</sup> , vznětový	3 595 cm <sup>3</sup> , vznětový	
výkon motoru	46/2200 kW/n	46/2200 kW/n	
Rozměr a druh pneu prvomontáže	7,50 - 16 16.9 - 30	7,50 - 16 16.9 - 30	14,50 - 18
SPZ	P01 1374	KT 57-26	KT 73-61
Datum prvního uvedení do provozu	1984	1982	1984
Najeto km			
Poznámka	Zemědělský kolový traktor	Zemědělský kolový traktor	Traktorový přívěs sklápěcí
Výchozí cena vozidla	600 000 Kč	600 000 Kč	240 000 Kč
Cena pneu prvomontáže	27 050 Kč	27 050 Kč	29 250 Kč
Redukovaná cena vozidla	572 950 Kč	572 950 Kč	210 750 Kč
Zákl. amortizace za dobu provozu	90,0%	90,0%	90,0%
Zákl. amortizace za počet km	90,0%	90,0%	90,0%
Průměrná amortizace vozidla	90,0%	90,0%	90,0%
Přirážky / srážky	0%	0%	30%
Časová cena vozidla bez pneu	57 295 Kč	57 295 Kč	27 398 Kč
Stav pneu na vozidle	40%	40%	50%
Časová cena pneu na vozidle	10 800 Kč	10 800 Kč	14 600 Kč
<b>Časová cena vozidla</b>	<b>68 100 Kč</b>	<b>68 100 Kč</b>	<b>42 000 Kč</b>

## 2.1.2 Samostatné věci movité (neodepsané)

RC – reprodukční cena, Ž – životnost, PS – přírážky / srážky, TH – technická hodnota,  
 ČC – časová cena, KP – koeficient prodejnosti, OC – obvyklá cena

Pol. číslo.	Název	Rok výr.	RC [Kč]	Ž [let]	PS [%]	TH [%]	ČC [Kč]	KP [%]	OC [Kč]
N1	základní stádo krávy		Oceněno v části ocenění základní stádo						
N2	býci		Oceněno v části ocenění základní stádo						
N3	Cisterna HTS 100	1990	980 000	17	0	10	98 000	0,95	93 100
N4	Zahradní sekačka	2015	37 500	10	0	80	30 000	0,95	28 500
N5	Rozmetadlo prům. hnojiv Jarmet 800	2014	34 000	17	0	81	27 540	0,9	24 790
N6	Mulčovač Orsi	2011	176 000	17	0	63	110 880	0,9	99 790
N7	Čistička obilí Zanotti M200	2011	388 000	10	0	40	155 200	0,85	131 920
N8	Prodloužení šneku (posklizňová linka cca 10m)	2011	7 400	12	0	48	3 552	0,85	3 020
N9	Diskový podmítač Pöttinger Terradisc 5000 T	2012	728 000	17	0	70	509 600	0,9	458 640
N10	Vibrační válec vedený Stavostroj	1986	240 000	17	0	10	24 000	0,95	22 800
N11	Traktor CLAAS Axion 850 P01 30001	2012					2 054 800	0,9	1 849 320
N12	Traktorový návěs PRONAR T669/1 P01 5849	2010					309 000	0,9	278 100
N13	Hydraulické rameno Molčík HRM 1.5	2014	60 000	17	0	81	48 600	0,9	43 740
N14	SUZUKI Samurai 3P0 3919	2003					104 800	0,8	83 840
N15	Avia N31 5P3 4508	1986					63 500	0,6	38 100
N16	DACIA Sandero 0.9 TCe 5P6 4411	2013					129 500	0,9	116 550
N17	ŠKODA Octavia 1.4TSI 6P1 8595	2014					292 700	0,9	263 430
N18	vodovod Myslív	1999	Oceněno v nemovitostech						
N19	sklad ND	2000	Oceněno v nemovitostech						
N20	kravín Myslív I.	2000	Oceněno v nemovitostech						
N21	rekonstrukce	2014	Oceněno v nemovitostech						
N22	kravín Myslív II.	2000	Oceněno v nemovitostech						
N23	rekonstrukce	2014	Oceněno v nemovitostech						
N24	kravín Myslív – starý	1999	Oceněno v nemovitostech						
N25	ocelokolna Myslív	1999	Oceněno v nemovitostech						
N26	posklizňová linka Nehodív	1999	Oceněno v nemovitostech						
N27	hala bios Nehodív	1999	Oceněno v nemovitostech						
N28	dílna Nehodív	1999	Oceněno v nemovitostech						
N29	¼ byt.jednotky Myslív 123	1999	Oceněno v nemovitostech						
N30	sklad obilí – sýpka Myslív	2000	Oceněno v nemovitostech						
N31	vepřín – výkrm skotu 3 bud.	2000	Oceněno v nemovitostech						
N32	silážní žlab	2000	Oceněno v nemovitostech						
N33	hnojiště	2000	Oceněno v nemovitostech						
N34	seník	2000	Oceněno v nemovitostech						
N35	hala pro skot	2014	Oceněno v nemovitostech						
N36	soc.zař.+čerpačka Nehodív	1999	Oceněno v nemovitostech						
N37	pozemky v pořizovací ceně		Oceněno v nemovitostech						
Samostatné věci movité (neodepsané)							<b>3 535 640 Kč</b>		

## 2.1.3 Samostatné věci movité (odepsané)

RC – reprodukční cena, Ž – životnost, PS – přírůžky / srážky, TH – technická hodnota,  
 ČC – časová cena, KP – koeficient prodejnosti, OC – obvyklá cena

Pol. číslo.	Název	Rok výr.	RC [Kč]	Ž [let]	PS [%]	TH [%]	ČC [Kč]	KP [%]	OC [Kč]
O1	Nakladač Stalowa Wola L-34	1987	1 370 000	17	0	10	137 000	0,7	95 900
O2	Obilní kombajn Fortschritt E 512	1987	1 800 000	17	0	10	180 000	0,5	90 000
O3	Válce Cambridge	1982	286 000	17	0	10	28 600	0,9	25 740
O4	Obilní kombajn Fortschritt E 514	1988	2 200 000	17	0	10	220 000	0,7	154 000
O5	Branostroj - tažený branosmyk	1985	195 000	17	-20	10	15 600	0,8	12 480
O6	Secí stroj Pnusej MV 6m	1996	260 000	17	0	10	26 000	0,9	23 400
O7	Sběrací návěs Horal MV3 - 047	1990	256 000	17	0	10	25 600	0,6	15 360
O8	rozmetadlo RNP	1990	260 000	17	0	10	26 000	0,9	23 400
O9	Sběrací návěs Horal MV3 - 047	1990	256 000	17	0	10	25 600	0,6	15 360
O10	Obraceč SP 4-152	1996	99 000	17	0	10	9 900	0,9	8 910
O11	Výsuvný žebřík ZD 12	1996	38 000	17	0	10	3 800	0,9	3 420
O12	Traktor ZETOR 7711 KT 73-83	1988					71 100	0,95	67 550
O13	Traktor ZETOR 7745 KT 74-94	1989					88 000	0,95	83 600
O14	Traktor ZETOR 16145 KT 73-82	1989					161 900	0,95	153 810
O15	Traktor ZETOR 7711 KT 75-97	1989					71 100	0,95	67 550
O16	Soustruh SN 321 - 1500	1985	440 000	10	0	10	44 000	0,95	41 800
O17	Ohýbačka plechu XONM 2000/2A/4	1988	480 000	10	0	10	48 000	0,95	45 600
O18	Pila rámová OH 253	1996	68 000	10	0	10	6 800	0,8	5 440
O19	Sloupový zvedák SDO	1988	186 000	14	0	10	18 600	0,8	14 880
O20	Traktor ZETOR 12145 KT 61-66	1984					129 900	0,95	123 410
O21	Obilní kombajn Fortschritt E 512	1983	1 800 000	17	0	10	180 000	0,4	72 000
O22	Traktorový návěs - pro rozmetadlo RMA 8	1995	269 000	17	0	10	26 900	0,9	24 210
O23	Vysokotlaký čistič Wap	1997	27 000	10	0	10	2 700	0,9	2 430
O24	Sběrací návěs Horal MV3 - 047	1990	256 000	17	0	10	25 600	0,6	15 360
O25	Rotační žací stroj	1998	220 000	17	0	14	30 800	0,9	27 720
O26	Secí stroj Pnusej MV 6m	1996	260 000	17	0	10	26 000	0,9	23 400
O27	Krmný vůz Seko Samurai 3 Compact	2001	780 000	17	0	20	156 000	0,9	140 400
O28	Traktor CLAAS Ares 836 P00 7976	2005					870 500	0,75	652 880
O29	dopravník 6,5m	2005	60 600	12	0	15	9 090	0,85	7 730
O30	Obraceč CLAAS Volto 680	2006	220 000	17	0	34	74 800	0,9	67 320
O31	Žací stroj CLAAS Disco 305	2006	260 000	17	0	34	88 400	0,9	79 560
O32	Svářečka Alfin 250 MPK	2006	40 000	12	0	18	7 200	0,95	6 840
O33	Žací stroj CLAAS Disco 3100 F	2007	260 000	17	0	39	101 400	0,9	91 260
O34	Krmný vůz Luclar Pegasus	2007	817 000	17	0	39	318 630	0,9	286 770
O35	Nakladač ZTS UN 053	1985	780 000	17	0	10	78 000	0,75	58 500
O36	Pluh Pöttinger Servo 65 Nova	2008	750 000	17	0	45	337 500	0,9	303 750
O37	Shrnovač píce Claas Liner 650 Twin	2005	480 000	17	0	30	144 000	0,9	129 600
O38	Mulčovač Agrostroj MU 3600	2004	162 500	17	0	27	43 875	0,9	39 490
O39	Secí stroj Pöttinger Terrasem 4000 T	2008	1 050 000	17	0	45	472 500	0,9	425 250
O40	váha digitální	2008	48 000	10	0	17	8 160	0,9	7 340
O41	LIAZ Š 706 KT 77-70	1987					86 000	0,4	34 400
O42	PRAGA V3S fekál KT 66-41	1984					78 000	0,5	39 000
O43	Traktorový přívěs KT 82-46	1989					23 400	0,8	18 720
O44	VZV Desta DVHM 3222 TM	1986	815 000	17	0	10	81 500	0,95	77 430
O45	LIAZ Š 706 3P9 1261	1986					86 000	0,4	34 400
O46	PEUGEOT 307 HDI 3P9 1066	2006					89 600	0,9	80 640
Samostatné věci movité (odepsané)							3 818 010 Kč		

## 2.1.4 Drobný hmotný majetek (evidovaný)

RC – reprodukční cena, Ž – životnost, PS – přírážky / srážky, TH – technická hodnota,  
 ČC – časová cena, KP – koeficient prodejnosti, OC/ks – obvyklá cena za jeden kus,  
 P – počet kusů, OC – obvyklá cena za položku

Inv.č.	Název	Rok výr.	RC [Kč]	Ž [let]	PS [%]	TH [%]	ČC [Kč]	KP [%]	OC/ks [Kč]	P [ks]	OC [Kč]
30	Nádrž PHM 25m2 dělená 12,5+12,5	1969	280 000	25	0	10	28 000	0,6	16 800	1	16 800
51	Výdejní stojan na benzin Adast	1983	63 000	12	0	10	6 300	0,6	3 780	1	3 780
54	Pluh B 201	1984	127 000	17	0	10	12 700	0,8	10 160	1	10 160
55	Nakladač S 500	1980	170 000	17	0	10	17 000	0,6	10 200	1	10 200
66	Žací stroj rotační ŽTR 286 D	1997	168 000	17	0	12	20 160	0,9	18 140	1	18 140
67	Kombinátor nesený 56 - KON 800-1	1980	120 000	17	0	10	12 000	0,9	10 800	1	10 800
69	Rozmetadlo RMA 8 (nástavba)	1985	336 000	17	0	10	33 600	0,8	26 880	1	26 880
77	Dopravník	1986	29 400	12	0	10	2 940	0,85	2 500	1	2 500
129	Traktorový přívės 2RB 50 bez SPZ	1965	200 000	17	-20	10	16 000	0,8	12 800	1	12 800
131	Traktorový přívės KT 53-68	1975					34 800	0,8	27 840	1	27 840
133	Traktorový přívės B-3,5/VI bez SPZ	1962	170 000	17	-20	10	13 600	0,8	10 880	1	10 880
140	Traktorový přívės KT 76-39	1986					23 400	0,8	18 720	1	18 720
142	Traktorový přívės KT 77-45	1987					22 600	0,8	18 080	1	18 080
147	Šnekový dopravník	1986	6 800	12	0	10	680	0,85	580	1	580
148	Dopravník	1986	3 200	12	0	10	320	0,85	270	1	270
149	Dopravník	1986	7 000	12	0	10	700	0,85	600	1	600
150	Dopravník	1986	7 000	12	0	10	700	0,85	600	1	600
151	MULTICAR M25 KT 67-18	1985					60 400	0,9	54 360	1	54 360
159	Traktor ZETOR 12045 KT 52-10	1980					119 900	0,95	113 910	1	113 910
160	Traktor ZETOR 7045 KT 53-53	1980					85 000	0,95	80 750	1	80 750
161	Lesní traktor LKT 75	1975	1 450 000	17	0	10	145 000	0,8	116 000	1	116 000
162	Traktor ZETOR 7011 KT 57-25	1982					68 100	0,95	64 700	1	64 700
163	Traktor ZETOR 7011 P01 1374	1984					68 100	0,95	64 700	1	64 700
171	Buchar pérový KAP 70 Prakovice	1960	180 000	10	0	10	18 000	0,8	14 400	1	14 400
178	Nabíječka autobaterií Asistor III	1987	14 000	10	0	10	1 400	0,9	1 260	1	1 260
82	Vidle nakámen nesený na traktor 1.3	1987	6 000	17	0	10	600	0,9	540	1	540
100	Obilní kombajn Fortschritt E 512	1979	1 800 000	17	0	10	180 000	0,3	54 000	1	54 000
182	Nůžky tabulové ruční	1984	55 000	10	0	10	5 500	0,95	5 230	1	5 230
183	Nůžky strojní profilové NPM 10	1990	62 000	10	0	10	6 200	0,9	5 580	1	5 580
187	Mazací stěna Auras 8 bubňů	1987	132 000	10	0	10	13 200	0,8	10 560	1	10 560
200	Traktor ZETOR 5611 bez kabiny a SPZ	1968	520 000	17	-30	10	36 400	0,8	29 120	1	29 120
201	Traktor ZETOR 4911 bez kabiny a SPZ	1980	500 000	17	-30	10	35 000	0,8	28 000	1	28 000
208	Tyrist. svářečka MEZ BrumovWTU 200	1985	12 000	12	0	10	1 200	0,9	1 080	1	1 080
215	Traktor ZETOR 6911 bez kabiny a SPZ	1979	580 000	17	-30	10	40 600	0,8	32 480	1	32 480
216	Traktor ZETOR 7011 KT 57-26	1982					68 100	0,95	64 700	1	64 700
217	Traktorový přívės KT 73-61	1984					42 000	0,9	37 800	1	37 800
303-6	Akumulačky								Oceněno jako součást nemovitosti		
307-8	Akumulačky								Oceněno jako součást nemovitosti		
310	El. radiátor	1998	1 200	10	0	10	120	0,8	100	1	100
311-16	Psací stůl	1998	4 500	17	0	14	630	0,8	500	6	3 000
317	Skříň sklo	1998	3 480	17	0	14	487	0,8	390	1	390
318-20	Skříň 4 dvéřová	1998	3 800	17	0	14	532	0,8	430	3	1 290
321-2	Skříň 1 dvéřová	1998	2 440	17	0	14	342	0,8	270	2	540
323	Skříň zásuvková	1998	1 320	17	0	14	185	0,8	150	1	150
324-5	Skříň 2 dvéřová	1998	3 360	17	0	14	470	0,8	380	2	760
326	Skříň sklo	1998	3 480	17	0	14	487	0,8	390	1	390

Inv.č.	Název	Rok výr.	RC [Kč]	Ž [let]	PS [%]	TH [%]	ČC [Kč]	KP [%]	OC/ks [Kč]	P [ks]	OC [Kč]
327	Skříňka	1998	2 480	17	0	14	347	0,8	280	1	280
328-33	Skříň	1998	1 340	17	0	14	188	0,8	150	6	900
334	Kuchyňská linka	1998	4 400	17	0	14	616	0,8	490	1	490
336	Akumulačky		Oceněno jako součást nemovitosti								
345	Nádrž LTO - dělaná ze starších dílů	1983	16 000	17	0	10	1 600	0,6	960	1	960
348	Bruska BL-3A Prakovice	1963	52 000	10	0	10	5 200	0,6	3 120	1	3 120
349	Zařízení na orovnávání brzd. obložení	1990	46 000	10	0	10	4 600	0,9	4 140	1	4 140
350	Zvedák	1990	2 100	17	0	10	210	0,9	190	1	190
351-2	Regál kovový	1990	36 000	25	0	20	7 200	0,9	6 480	2	12 960
355	Kovadlina	1986	6 800	25	0	40	2 720	0,9	2 450	1	2 450
357	Ruční vřetenový lis	1978	15 000	10	0	10	1 500	0,95	1 430	1	1 430
362	Bruska ventilů BV2	1974	58 000	10	0	10	5 800	0,7	4 060	1	4 060
365	Jeřábový vozík Belet J 10 R - 16	1987	32 000	17	0	10	3 200	0,95	3 040	1	3 040
366-81	Díleňský stůl	1990	15 000	25	0	20	3 000	0,95	2 850	16	45 600
385	Skříň 4 dvéřová	1998	3 800	17	0	14	532	0,8	430	1	430
386	Skříň 1 dvéřová	1998	2 440	17	0	14	342	0,8	270	1	270
388	Skříňka nízká	1998	2 000	17	0	14	280	0,8	220	1	220
389	Nástavec dvoudvéřový	1998	1 340	17	0	14	188	0,8	150	1	150
392	Nástavba	1988	175 000	17	0	10	17 500	0,8	14 000	1	14 000
400	El. rozvaděč		Oceněno jako součást nemovitosti								
401	Nástavba kukuřice	1988	175 000	17	0	10	17 500	0,8	14 000	1	14 000
402	Rozmetadlo RMA 8 (nástavba)	1986	336 000	17	0	10	33 600	0,8	26 880	1	26 880
403	Kompresor Orlík 3JSK-75	1984	52 000	12	0	10	5 200	0,95	4 940	1	4 940
407	Plynový sporák		Oceněno jako součást nemovitosti								
408	Kalové míchadlo AZV 610	1999	39 600	10	0	10	3 960	0,9	3 560	1	3 560
414	Zásobník krmiv silo	1986	120 000	25	0	20	24 000	0,7	16 800	1	16 800
416-18	Židle	2012	1 050	8	0	42	441	0,8	350	3	1 050
420	Stůl pod počítač	2012	2 300	17	0	70	1 610	0,8	1 290	1	1 290
422	Rozmetadlo RMA 8 (nástavba)	1995	336 000	17	0	10	33 600	0,9	30 240	1	30 240
424	Senážní nástavba	1988	175 000	17	0	10	17 500	0,8	14 000	1	14 000
<b>Drobný hmotný majetek</b>									<b>1 182 870 Kč</b>		

## 2.1.5 Drobný hmotný majetek (mimo evidenci)

RC – reprodukční cena, Ž – životnost, PS – přírážky / srážky, TH – technická hodnota,  
 ČC – časová cena, KP – koeficient prodejnosti, OC/ks – obvyklá cena za jeden kus,  
 P – počet kusů, OC – obvyklá cena za položku

Pol.č.	Název	Rok výr.	RC [Kč]	Ž [let]	PS [%]	TH [%]	ČC [Kč]	KP [%]	OC/ks [Kč]	P [ks]	OC [Kč]
1	Lednička	2002	6 800	12	0	10	680	0,8	540	1	540
2	Kopírka Canon	2005	16 000	8	0	10	1 600	0,9	1 440	1	1 440
3	Skladová skříň	2006	5 700	17	0	34	1 938	0,8	1 550	1	1 550
4	Generátor Heron	2007	15 000	20	0	50	7 500	0,9	6 750	1	6 750
5	Jednací stůl	2008	1 900	17	0	45	855	0,8	680	1	680
6	Vyvětovací pila	2008	15 000	10	0	17	2 550	0,9	2 300	1	2 300
7	Rázový utahovák Dewalt	2008	11 000	10	0	17	1 870	0,9	1 680	1	1 680
8	Otočná židle Milano	2008	1 050	8	0	12	126	0,7	90	1	90
9	Svářečka	2010	4 800	12	0	39	1 872	0,9	1 680	1	1 680
10	Vlhkoměr	2010	6 200	10	0	30	1 860	0,8	1 490	1	1 490
11	Vrtačka	2011	4 900	10	0	40	1 960	0,9	1 760	1	1 760
12	Záříč kravín	2011	5 700	10	0	40	2 280	0,8	1 820	1	1 820
13	Židle	2012	1 050	8	0	42	441	0,8	350	1	350
14	Mrazák	2013	3 400	12	0	65	2 210	0,8	1 770	1	1 770
15	Šnekový dopravník	2013	18 700	12	0	65	12 155	0,85	10 330	1	10 330
16	Pila kotoučová	2013	3 800	10	0	60	2 280	0,9	2 050	1	2 050
17	Bojler	2013	Oceněno jako součást nemovitosti								
18	Bič	2013	1 500	10	0	60	900	0,9	810	1	810
19	Kompresor	2014	2 600	12	0	74	1 924	0,9	1 730	1	1 730
20	Pila	2014	6 700	10	0	70	4 690	0,9	4 220	1	4 220
21	Vrtací kladivo	2014	2 800	10	0	70	1 960	0,9	1 760	1	1 760
22	Mobilní telefon	2014	2 500	5	0	50	1 250	0,9	1 130	1	1 130
23	Ponorné čerpadlo	2014	18 000	10	0	70	12 600	0,9	11 340	1	11 340
24	Čistící zařízení	2015	2 450	10	0	80	1 960	0,9	1 760	2	3 520
25	Telefon	2015	4 515	5	0	70	3 161	0,9	2 840	1	2 840
26	Telefon	2015	2 850	5	0	70	1 995	0,9	1 800	1	1 800
27	Navigace	2015	4 213	5	0	70	2 949	0,9	2 650	1	2 650
28	Telefon	2015	8 091	5	0	70	5 664	0,9	5 100	1	5 100
29	Alkoholtester	2015	2 830	10	0	80	2 264	0,9	2 040	1	2 040
30	Telefon	2015	3 298	5	0	70	2 308	0,9	2 080	1	2 080
31	Ponorné čerpadlo	2015	10 926	10	0	80	8 741	0,9	7 870	1	7 870
<b>Drobný hmotný majetek mimo evidenci</b>									<b>85 170 Kč</b>		

## 2.2 Zásoby

Oceňované zásoby ze skládají z materiálu, výrobků a nedokončené výroby. Tyto zásoby jsou evidovány v pořizovacích a nákladových cenách.

Materiál tvoří PHM, krmiva, náhradní díly, mazadla, stavební materiál a ostatní materiál. Tento materiál je evidován v pořizovacích cenách. Pro materiál je zvolen koeficient prodejnosti  $KP = 0,9$  (s výjimkou PHM) neboť se jedná o věci zakoupené od jiných prodejců a jejich další prodej by byl možný pouze ze slevou. Pro PHM je zvolen koeficient prodejnosti  $KP = 1$ , neboť jejich množství je minimální a růst cen PHM dostatečně kompenzuje náklady spojené s případným prodejem.

Naproti tomu pro výrobky je zvolen koeficient prodejnosti  $KP = 1,6$  neboť tyto jsou evidovány vlastními náklady. Největší část tvoří krmiva - senáž v účetní hodnotě 500 až 600 Kč/1000 kg, senáž se však prodává za cenu cca 1400 Kč/1000 kg, podobně siláž v účetní hodnotě 900 Kč/ 1000 kg se prodává za cenu cca 1400 Kč/1000 kg. Tyto koeficienty zahrnují rovněž náklady spojené s prodejem zásob.

Nedokončenou výrobu tvoří investice do osetých polí. Tato nedokončená výroba je evidována ve vynaložených nákladech.

		RC	KP	Přeceněné zásoby	
Materiál	PHM	30 873 Kč	1,00	<b>30 900 Kč</b>	<b>435 300 Kč</b>
	Krmiva	15 662 Kč	0,90	<b>14 100 Kč</b>	
	Náhradní díly	301 109 Kč	0,90	<b>271 000 Kč</b>	
	Mazadla	7 227 Kč	0,90	<b>6 500 Kč</b>	
	Stavební materiál	1 842 Kč	0,90	<b>1 700 Kč</b>	
	Ostatní materiál	123 404 Kč	0,90	<b>111 100 Kč</b>	
Výrobky	Rostlinná výroba	971 816 Kč	1,60	<b>1 554 900 Kč</b>	<b>5 260 500 Kč</b>
	Pomocná výroba	2 316 000 Kč	1,60	<b>3 705 600 Kč</b>	
Nedokončená výroba	Oseté pole	4 024 353 Kč	1,00	<b>4 024 400 Kč</b>	<b>4 024 400 Kč</b>

## 2.3 Shrnutí

Movitý majetek	Samostatné věci movité (neodepsané)	3 535 640 Kč	<b>7 353 650 Kč</b>	<b>8 621 690 Kč</b>
	Samostatné věci movité (odepsané)	3 818 010 Kč		
	Drobný hmotný majetek (evidovaný)	1 182 870 Kč	<b>1 268 040 Kč</b>	
	Drobný hmotný majetek (mimo evidenci)	85 170 Kč		
Zásoby	Materiál	435 300 Kč	<b>9 720 200 Kč</b>	
	Výrobky	5 260 500 Kč		
	Nedokončená výroba	4 024 400 Kč		

**Veškeré ceny v tomto ocenění jsou bez DPH.**

V Plzni dne 14.3.2016

Jiří Lupáč



### 3. Přílohy

#### 3.1 Fotodokumentace



## 3.2 Seznamy majetku

**Hmotný majetek – neodepsaný**

trída	název	dat. porizeni	poř.cena	zůstat.cena	odepsanost %
1.	základní stádo krávy bycí		9 181 147,25 506 609,42	2 449 281,08 216 673,42	73 57
	cisterna HTS 100	12.11.14	175 000,-	111 807,-	36
	zahradní sekačka	11.03.15	37 520,-	28 142,-	23
	rozmetadlo JMS 800	03.03.14	31 000,-	12 919,-	58
			<b>9 931 276,67</b>	<b>2 818 822,50</b>	
2.	mulčovač	01.08.11	173 000,-	23 084,-	87
	čistička obilí	01.08.11	377 988,-	50 388,-	86
	prodloužení šneku	01.09.11	7 178,-	1 058,-	85
	diskový podmitač	15.04.12	726 000,-	193 600,-	73
	válec	07.05.12	22 600,-	6 389,-	72
	traktor axion 850	01.03.13	2 480 000,-	1 116 011,-	55
	návěs pronar leasing	01.05.13	1 000,-	473,-	53
	rameno HRM	12.03.14	59 000,-	38 357,-	35
	osobní auto SUZUKA	01.06.11	129 000,-	12 900,-	90
	Avie	07.05.12	37 000,-	10 469,-	72
	osobní auto DACIA	23.05.13	198 264,-	95 840,46	51
	osobní auto OCTAVIE	07.05.14	423 912,-	289 676,57	31
			<b>4 634 942,-</b>	<b>1 838 246,03</b>	
4.	vodovod Mysliv	10.09.99	740 098,-	137 471,58	81
	sklad ND	02.05.00	560 135,-	122 878,13	78
	kravin Mysliv I.	02.05.00	466 109,-		
	rekonstrukce	31.12.14	1 308 393,-	1 326 938,91	25/19
	kravin Mysliv II.	02.05.00	466 109,-		
	rekonstrukce	31.12.14	1 533 432,-	1 537 577,91	23/18
			<b>5 074 276,-</b>	<b>3 124 866,53</b>	
5.	kravin Mysliv – starý	28.04.99	477 890,-	212 008,84	55
	ocelokolna Mysliv	28.04.99	122 872,-	54 499,07	56
	posklizňová linka Nehodiv	28.04.99	472 255,-	209 420,07	55
	hala bios Nehodiv	28.04.99	625 570,-	277 492,84	56
	dílna Nehodiv	10.09.99	1 867 317,-	854 454,82	54
	¼ byt.jednotky Mysliv 123	08.12.99	100 000,-	46 808,-	53
	sklad obilí – sýpka Mysliv	02.05.00	196 802,-	94 481,14	52
	vepřin – výkrm skotu 3 bud.	02.05.00	357 199,-	171 486,85	52
	silážní žlab	02.05.00	1 272 761,-	610 910,98	52
	hnojiště	02.05.00	533 257,-	255 930,90	52
	seník	02.05.00	912 766,-	438 115,98	52
	hala pro skot	31.12.14	3 891 915,-	3 740 475,-	4/3
			<b>10 830 604,-</b>	<b>6 966 084,49</b>	
6.	soc.zař.+čerpačka Nehodiv	28.04.99	250 000,-	110 864,-	56
			<b>30 721 098,67</b>		
	pozemky v pořizovací ceně		550 000,-	550 000,-	
	<b>HMOTNÝ MAJETEK NEODEPSANÝ</b>		<b>31 271 098,67</b>	<b>15 408 883,-</b>	

**Hmotný majetek odepsaný**

1.

třída	název	datum pořízení	pořizovací cena
1.	základní stádo – krávy	1ks	
		2ks	
		5ks	
		4ks	
		13ks	
		9ks	
		24ks	
		27ks	
		20ks	
		-----	
		105 ks	
2.	nakladač L-34	01.06.96	417 792,67
	kombajn	01.06.96	105 171,17
	válce cambrice	01.06.96	37 063,44
	kombajn	01.06.96	184 445,64
	branoštroj	01.06.96	26 950,-
	pneusej 10726	01.06.96	174 936,78
	sběrací návěs	01.06.96	96 643,78
	rozmetadlo RNP	01.06.96	40 390,44
	sběrací návěs	01.06.96	116 532,44
	obraceč SP 4039	01.06.96	30 726,56
	výsuvný řebřík	01.06.96	23 615,64
	traktor 73-83	01.06.96	85 914,43
	traktor 74-94	01.06.96	108 493,32
	traktor 73-82	01.06.96	192 626,20
	traktor 75-97	01.06.96	96 442,73
	soustruh 1500	01.06.96	114 664,31
	ohýbačka	01.06.96	41 023,54
	pila rámová	01.06.96	28 838,08
	zvedák SDO	01.06.96	48 777,60
	traktor 61-66	01.06.96	24 968,-
	kombajn	01.06.96	26 129,-
	podvozek	01.01.97	161 000,-
	čistící zařízení	14.07.97	32 738,-
	sběrací vůz horal	01.12.97	90 000,-
	rotační žací stroj	14.05.98	154 500,-
	secí stroj	14.06.00	166 967,-
	krmný vůz samuraj – leasing	31.07.04	1 000,-
	traktor ares 836	08.07.05	2 462 000,-
	dopravník 6,5m	29.07.05	51 750,-
	obraceč volvo	24.04.06	191 445,-
	žací stroj disco 305	29.05.06	232 378,89
	svářečka alpin	19.10.06	56 330,25
	žací stroj disco 310	21.05.07	235 000,-
	krmný vůz pegasus	29.08.07	738 100,-
	nakladač UN	26.11.07	115 000,-
	pluh potinger	28.04.08	708 428,99
	shmovač claas – leasing	31.05.08	2 000,-
	mulčovač – leasing	31.05.08	2 000,-
	secí stroj terasem	27.06.08	990 000,-
	váha digitální	11.09.08	49 700,-
	autorozmetadlo 77-70	01.06.96	164 086,86

2.

autofekál 66-41	01.06.96	28 434,07
traktorový přívěs 82-46	01.06.96	34 161,12
vys.zdv.vozík	01.06.96	34 917,63
nákladní auto Š 706	27.03.01	75 000,-
os.auto PEUGEOT	28.02.09	157 000,-
		<hr/>
		<b>8 956 083,58</b>
DDHM		428 733,22
<b>HMOTNÝ MAJETEK ODEPSANÝ</b>		<b>9 384 816,80</b>

TZK Myslív, spol. s r.o. Nehodív 56, 341 01 Horažďovice

Str.1

**Inventurní soupis drobného dlouhodobého hmotného majetku k 31. 12. 2015**

Název	inven.číslo	ks	cena za ks	cena celkem
Nádrž PHM	30	1	7 590,60	7 590,60
Výdejní stojan	51	1	9 570,30	9 570,30
Pluh B201	54	1	1 772,50	1 772,50
Nakladač s 500	55	1	1 959,90	1 959,90
Žací stroj rotační	66	1	3 911,40	3 911,40
Kombinátor KON 80	67	1	3 187,30	3 187,30
Rozmetadlo	69	1	2 300,53	2 300,53
Dopravník	77	1	8 158,58	8 158,58
Vlečný vůz 66 – 43	129	1	1 521,60	1 521,60
Vlečný vůz 53- 68	131	1	1 863,40	1 863,40
Vlečný vůz 62-63	133	1	921,20	921,20
Vlečný vůz 76-39	140	1	12 292,14	12 292,14
Traktor.přívěs	142	1	15 490,34	15 490,34
Šnekový dopravník	147	1	1 868,92	1 868,92
Dopravník	148	1	740,22	740,22
Dopravník	149	1	1 902,48	1 902,48
Dopravník	150	1	19 065,05	19 065,05
Multikára 67-18	151	1	7 636,-	7 636,-
Traktor 52-10	159	1	16 108,50	16 108,50
Traktor 53-53	160	1	12 011,-	12 011,-
Traktor LKT	161	1	2 500,-	2 500,-
Traktor 57-25	162	1	12 253,30	12 253,30
Traktor P0 11374	163	1	18 043,08	18 043,08
Buchar	171	1	1 399,-	1 399,-
Asistor	178	1	3 546,33	3 546,33
Vidle na kámen	82	1	100,-	100,-
Obilní kombajn	100	1	1 941,70	1 941,70
Nůžky tabulové	182	1	3 243,44	3 243,44
Nůžky univerzální	183	1	16 884,28	16 884,28
Mazací stěna	187	1	6 170,88	6 170,88
Traktor 26-80	200	1	5 683,40	5 683,
Traktor 51-53	201	1	6 600,67	6 600,67
Svářečka	208	1	16 377,30	16 377,30
Traktor 49-02	215	1	7 373,-	7 373,-
Traktor 57-26	216	1	12 206,-	12 206,-
Traktorový přívěs 73-61	217	1	6 733,-	6 733,-
Akumulačky	303-6	4	380,-	1 520,-
Akumulačky	307-8	2	615,-	1 230,-

Bankovní spojení KB Horažďovice 9805460267 / 0100  
Telefon +420 376 595 426  
Fax +420 376 595 660

IČO 65006038 DIČ CZ-65006038  
Email tzk@tzk.top.cz

Společnost zapsána Obchodní rejstřík krajského soudu v Plzni vložka 10097 oddíl C

TZK Mysliv, spol. s r.o. Nehodív 56, 341 01 Horažďovice

El. radiátor	310	1	158,-	158,-
Psací stůl	311-6	6	225,-	1 350,-
Skříň sklo	317	1	174,-	174,-
Skříň 4 dveřová	318-20	3	190,-	190,-
Skříň 1 dveřová	321-2	2	122,-	244,-
Skříň zásuvková	323	1	65,60	65,60
Skříň 2 dveřová	324-5	2	168,-	336,-
Skříň sklo	326	1	174,-	174,-
Skříň	327	1	124,20	124,20
Skříňka	328-33	6	66,85	401,-
Kuchyňská linka	334	1	219,50	219,50
Akumulačky	336	1	373,10	373,10
Nádrž LTO	345	1	277,50	277,50
Bruska	348	1	115,20	115,20
Soustruž. brzd	349	1	245,-	245,-
Zvedák	350	1	127,50	127,50
Regál kovový	351-2	2	106,55	213,10
Kovadlina	355	1	89,50	89,50
Lis	357	1	283,-	283,-
Bruska ventilů	362	1	134,-	134,-
Jeřábový vozík	365	1	167,75	167,75
Dílenský stůl	366-81	16	107,10	1 713,60
Skříň 4 dveřová	385	1	190,-	190,-
Skříň 1 dveřová	386	1	122,-	122,-
Skříňka nízká	388	1	100,-	100,-
Nástavec 2 dveřový	389	1	67,-	67,-
Nástavba	392	1	2 946,-	2 946,-
El rozvaděč	400	1	7 357,60	7 357,60
Nástavba kukuřice	401	1	12 500,-	12 500,-
Nástavba chlévská mrva	402	1	12 500,-	12 500,-
Kompresor	403	1	13 355,-	13 355,-
Plynový sporák	407	1	4 664,-	4 664,-
Míchadlo AVZ 610	408	1	36 883,-	36 883,-
Zásobník krmiv	414	1	28 184,83	28 184,83
Židle	416-18	3	983,60	2 950,80
Stůl pod počítač	420	1	2 295,10	2 295,10
Rozmetadlo RMA	422	1	30 000,-	30 000,-
Senážní nástavba	424	1	20 000,-	20 000,-

**DDHM celkem**

**434 968,22**

Nehodív, 4. 1. 2016

**TZK** *Křenová*  
 Mysliv, spol. s r.o.  
 Nehodív 56, 341 01 Horažďovice  
 IČO: 65006038 DIČ: CZ65006038

Bankovní spojení KB Horažďovice 9805460267 / 0100  
 Telefon +420 376 595 426  
 Fax +420 376 595 660

IČO 65006038 DIČ CZ-65006038  
 Email tzk@tzk.top.cz  
 Společnost zapsána Obchodní rejstřík krajského soudu v Plzni vložka 10097 oddíl C

TZK Myslív, spol. s r.o. Nehodív 56, 341 01 Horažďovice

Evidence drobného majetku do 40 000,-Kč odepsaného přímo do spotřeby v r. 2002 – 2015  
dle skutečného stavu k 31. 12. 2015

Název	ks	celkem Kč	rok pořízení
Lednička	1	8 762,30	2002
Kopírka Canon	1	29 090,-	2005
Skladová skříň	1	4 995,-	2006
Generátor Heron	1	15 042,-	2007
Jednací stůl	1	1 800,-	2008
Vyvětovací pila	1	14 201,68	2008
Utahovák rázový DE Walt	1	10 306,20	2008
Otočná židle Miláno	1	995,80	2008
Svářečka	1	6 500,-	2010
Vlhkoměr	1	7 500,-	2010
Vrtačka	1	4 951,-	2011
Záříč kravín	1	5 590,-	2011
Židle	1	1 086,-	2012
Mrazák	1	3 486	2013
Šnekový dopravník	1	18 651,-	2013
Pila kotoučová	1	3 793,-	2013
Bojler	1	6 372,-	2013
Bič	1	1 425,-	2013
Kompresor	1	2 478,51	2014
Pila	1	6 603,34	2014
Vrtací kladivo	1	2 842,82	2014
Mobil.telefon	1	2 470,25	2014
Ponorka	1	18 000,-	2014
Čistící zařízení	2	2 450,-/ks	2015
Telefon	1	4 515,-	2015
Telefon	1	2 850,-	2015
Navigace	1	4 213,-	2015
Telefon	1	8 091,-	2015
Alkoholtester	1	2 830,-	2015
Telefon	1	3 297,52	2015
Ponorka	1	10 926,46	2015
<b>Celkem</b>		<b>218 564,88</b>	

Nehodív 29.1.2016

**TZK**   
Myslív, spol. s r.o.  
Nehodív 56, 341 01 Horažďovice  
tel.: 376 595 426  
IČO: 65006038 DIČ: CZ65006038

Bankovní spojení KB Horažďovice 9805460267 / 0100  
Telefon +420 376 595 426  
Fax +420 376 595 660

IČO 65006038 DIČ CZ-65006038  
Email tzk@tzk.top.cz

Společnost zapsána Obchodní rejstřík krajského soudu v Plzni vložka 10097 oddíl C

## 3.3 Zásoby

**Inventarizační zápis – z á s o b y**

Umístění majetku : sklady Nehodív, Myslív

Jména odpovědných pracovníků: Kolaříková Jolana  
Silovská Pavla

Inventarizace prováděna ke dni: 31.12.2015

Den zahájení a ukončení inventarizace: 31.12.2015 – 04.01.2016

Způsob zjišťování skutečného stavu majetku: fyzická kontrola

Počet stran inventarizačního soupisu: 25

Zjištěné inventarizační rozdíly: rozdíly nezjištěny

Prohlášení pracovníků odpovědných za majetek:

Prohlašuji, že všechny příjmy a výdaje majetku, který spravuji, byly vystaveny do zahájení inventury, tyto doklady byly předány účtárně. Všechny příjmy a výdaje tohoto majetku byly zachyceny v účetní evidenci. Fyzická inventura všeho majetku, za který jsem odpovědný proběhla za mé účasti. Žádný majetek jsem nezatajil.

Jméno a příjmení odpovědného pracovníka:

podpis

Kolaříková Jolana

Silovská Pavla

Inventarizační komise: Posavádová Marie

Ticháček Julius

Datum vyhotovení: 04.01.2016

**T Z K** ③  
 Myslív, spol. s r.o.  
 Nehodív 56, 341 01 Horaždovice  
 tel: 376 595 426  
 IČ: 15006038 DIČ: CZ65006038



<b>TZK Myslív, spol. s r.o.</b>	<b>34101 Horažďovice IS KAISER40</b>	04.01.16 13:05:25	
Rekapitulace účty Období 12 2015	STR 530	strana 1	

Ucet	Název	Skladová	Hodnota	
			Prodejní 1	Prodejní 2
000000		0.00	0.00	0.00
112031	Osiva	0.00	0.00	0.00
112033	P H M	30872.90	33650.00	0.00
112035	Krmiva <i>-vokopne!</i>	15662.48	14000.00	0.00
112037	Ostatní materiál	123403.51	171060.10	0.00
112040	Stavební materiál	1842.34	6629.01	0.00
112060	Náhradní díly	301108.95	339198.74	0.00
112090	Mazadla	7226.93	6074.02	0.00
123021	Výrobky RV	971815.89	820006.00	0.00
123022	Výrobky ŽV	-0.72	0.00	0.00
123026	Výrobky pom.výr.	2316000.01	1705500.00	0.00
<b>Celkem za podnik</b>		<b>3767932.29</b>	<b>3096117.87</b>	<b>0.00</b>

Sestava obsahuje 1 stran byla vytištěna 04.01.16 13:05:27

TZK Myslív, spol. s r.o. 34101 Horažďovice IS KAISER40						04.01.16 13:08:53	
Inventura Ms Sklpol Období 12 2015						STR 550 sklad Myslív	
Skladová položka	Název	Poslední		Množství	Kč	zjištěno	rozdíl
		prijem	Evid.Cena				
21014-01	sláma pšeničná	25.09.15	250.00	394.000 t	98500.00		
21014-04	sláma ječná	31.08.15	250.00	309.000 t	77250.00		
26055-6705	Seno 2015	31.07.15	1000.00	227.000 t	227000.00		
<b>Celkem za mat.skupinu 21 vl.výrobky</b>					účet 123021	402750.00	
-----							
22310-01	mléko	31.05.14	10.00	0.000 Litr	-0.72		
<b>Celkem za mat.skupinu 22 hnůj,moč,mléko</b>					účet 123022	-0.72	
-----							
26055-67015	Seno na stlaní 2015	31.07.15	250.00	220.000 t	55000.00		
26056-6704	senáž 2014	30.09.14	500.00	0.000 t	0.01		
26056-6705	Senáž 2015	30.06.15	550.00	1880.000 t	1034000.00		
26056-67051	Senáž 2015 jetel	31.07.15	600.00	380.000 t	228000.00		
26057-05	siláž Myslív	23.10.15	900.00	1110.000 t	999000.00		
<b>Celkem za mat.skupinu 26 seno,siláž,úsuš.</b>					účet 123026	2316000.01	
-----							
<b>Celkem na středisku 550 sklad Myslív</b>						2718749.29	
-----							
Sestava obsahuje 24 stran byla vytištěna 04.01.16 13:08:53						stav zásob činí celkem 3767932.29	

TZK Myslív, spol. s r.o. Nehodív 56, 341 01 HoražďoviceInventurní soupis nedokončené výroby k 31.12.2015

účet 121 200 – výkon	400 pšenice	849 878,57
	404 ječmen	93 063,16
	420 tritikale	239 162,18
	430 řepka	995 188,61
	481 kukuřice	63 793,38
	592 hnojení	1 783 266,53
		<b>4 024 352,43</b>

*restr.*Inventurní soupis čas.rozlišení nákladů

účet 381 000

Technoplyn Praha – pronájem lahví **5 917,12**Inventurní soupis dohadných účtů

účet 388 000

dotace **4 505 100,-****ZK**

spol. s r.o.  
 Nehodív 56, 341 01 Horažďovice  
 P 395 426  
 IČO: CZ65006038

Bankovní spojení KB Horažďovice 9805460267 / 0100 IČO 65006038 DiČ CZ-65006038  
 Telefon +420 376 595 426 Email tzk@tzk.top.cz  
 Fax +420 376 595 660 Společnost zapsána Obchodní rejstřík krajského soudu v Plzni vložka 10097 oddíl C

## **PŘÍLOHA č. 5**

## I.1. Výkaz zisků a ztrát (met. 2010)

TZK Myslív, spol. s r.o.

ř.	popis	2016	2017	2018	2019	2020
1	I. Tržby za prodej zboží	0	0	0	0	0
2	A. Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0	0	0	0
3	+	0	0	0	0	0
4	II. Výkony	21 858	20 835	21 263	21 488	21 961
5	II.1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	17 452	18 009	18 567	19 033	19 498
6	II.2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	1 899	294	139	-128	-146
7	II.3. Aktivace	2 507	2 532	2 557	2 583	2 609
8	B Výkonová spotřeba	14 976	15 150	15 318	15 488	15 660
9	B.1. Spotřeba materiálu a energie	10 187	10 290	10 393	10 497	10 602
10	B.2. Služby	4 788	4 860	4 925	4 991	5 058
11	+	6 882	5 686	5 946	6 000	6 300
12	C. Osobní náklady	10 194	10 396	10 601	10 810	10 814
13	C.1. Mzdové náklady	7 410	7 559	7 710	7 864	7 865
14	C.2. Odměny členům orgánů společnosti a družstva	0	0	0	0	0
15	C.3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	2 510	2 561	2 612	2 664	2 664
16	C.4. Sociální náklady	274	276	279	282	285
17	D. Daně a poplatky	121	121	121	121	121
18	E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	4 657	4 518	4 814	4 751	4 136
19	III. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	1 813	1 813	1 813	1 814	1 814
20	III.1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
21	III.2. Tržby z prodeje materiálu	13	13	13	14	14
22	F. Zůstatková cena prod. dlouhod. majetku a materiálu	700	700	700	700	700
23	F.1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	700	700	700	700	700
24	F.2. Prodaný materiál	0	0	0	0	0
25	G. Změna stavu rezerv a OP v prov.oblasti a KNPO	0	0	0	0	0
26	IV. Ostatní provozní výnosy	9 800	12 200	11 200	12 200	11 400
27	H. Ostatní provozní náklady	752	760	768	775	783
28	V. Převod provozních výnosů	0	0	0	0	0
29	I. Převod provozních nákladů	0	0	0	0	0
30	*	2 070	3 205	1 955	2 856	2 960
31	VI. Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0	0	0	0
32	J. Prodané cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0
33	VII. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0	0
34	VII.1. Výnosy z podílů v ovlá. a řízených osob. a v ú.j. pod PV	0	0	0	0	0
35	VII.2. Výnosy z ost. dlouhod. cenných papírů a podílů	0	0	0	0	0
36	VII.3. Výnosy z ost. dlouhod. finančního majetku	0	0	0	0	0
37	VIII. Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0	0	0	0
38	K. Náklady z finančního majetku	0	0	0	0	0
39	IX. Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0	0	0	0
40	L. Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0	0	0	0
41	M. Změna stavu rezerv a OP ve finanční oblasti	0	0	0	0	0
42	X. Výnosové úroky	0	0	0	0	0
43	N. Nákladové úroky	232	286	291	379	382
44	XI. Ostatní finanční výnosy	0	0	0	0	0
45	O. Ostatní finanční náklady	25	26	26	26	26
46	XII. Převod finančních výnosů	0	0	0	0	0
47	P. Převod finančních nákladů	0	0	0	0	0
48	*	-258	-311	-316	-405	-408
49	Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	380	578	340	494	514
50	Q.1. - splatná	0	226	340	494	514
51	Q.2. - odložená	380	351	-0	0	0
52	**	1 433	2 316	1 299	1 957	2 038
53	XIII. Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0
54	R. Mimořádné náklady	0	0	0	0	0
55	S. Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0	0	0	0
56	S.1. - splatná	0	0	0	0	0
57	S.2. - odložená	0	0	0	0	0
58	*	0	0	0	0	0
59	T. Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	0	0	0	0	0
60	***	1 433	2 316	1 299	1 957	2 038
61		1 813	2 893	1 639	2 452	2 552

## I.2. Rozvaha (met. 2010)

TZK Myslív, spol. s r.o.

ř.	popis	2016	2017	2018	2019	2020
1	<b>AKTIVA CELKEM</b>	43 042	44 880	44 614	45 232	46 278
2	A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0	0
3	<b>B. Dlouhodobý majetek</b>	14 052	14 835	14 120	14 669	14 633
4	B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
5	B.I.1. Zřizovací výdaje	0	0	0	0	0
6	B.I.2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0
7	B.I.3. Software	0	0	0	0	0
8	B.I.4. Ocenitelná práva	0	0	0	0	0
9	B.I.5. Goodwill (+/-)	0	0	0	0	0
10	B.I.6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
11	B.I.7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
12	B.I.8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
13	B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	14 052	14 835	14 120	14 669	14 633
14	B.II.1. Pozemky	550	550	550	550	550
15	B.II.2. Stavby	9 839	12 412	11 894	11 377	10 859
16	B.II.3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 612	192	445	2 011	2 193
17	B.II.4. Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0	0
18	B.II.5. Dospělá zvířata a jejich skupiny	2 051	1 681	1 231	731	1 031
19	B.II.6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
20	B.II.7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
21	B.II.8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0
22	B.II.9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0
23	B.III. Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
24	B.III.1. Podíly v ovládaných a řízených osobách	0	0	0	0	0
25	B.III.2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	0	0	0	0	0
26	B.III.3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0
27	B.III.4. Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	0	0	0	0	0
28	B.III.5. Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
29	B.III.6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
30	B.III.7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
31	<b>C. Oběžná aktiva</b>	28 969	30 024	30 472	30 540	31 622
32	C.I. Zásoby	16 540	16 922	17 149	17 106	17 046
33	C.I.1. Materiál	630	650	670	687	704
34	C.I.2. Nedokončená výroba a polotovary	4 702	4 853	5 003	5 023	5 037
35	C.I.3. Výrobky	4 508	4 652	4 642	4 494	4 333
36	C.I.4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	6 699	6 766	6 834	6 902	6 971
37	C.I.5. Zboží	0	0	0	0	0
38	C.I.6. Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0	0	0	0
39	C.II. Dlouhodobé pohledávky	15	0	0	0	0
40	C.II.1. Pohledávky z obchodních vztahů	15	0	0	0	0
41	C.II.2. Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	0	0	0	0	0
42	C.II.3. Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0	0
43	C.II.4. Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky s	0	0	0	0	0
44	C.II.5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0	0	0	0	0
45	C.II.6. Dohadné účty aktivní	0	0	0	0	0
46	C.II.7. Jiné pohledávky	0	0	0	0	0
47	C.II.8. Odložená daňová pohledávka	0	0	0	0	0
48	C.III. Krátkodobé pohledávky	7 335	7 445	7 556	7 659	7 762
49	C.III.1. Pohledávky z obchodních vztahů	1 697	1 751	1 805	1 850	1 896
50	C.III.2. Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	0	0	0	0	0
51	C.III.3. Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0	0
52	C.III.4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastník	0	0	0	0	0
53	C.III.5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0	0	0	0
54	C.III.6. Stát - daňové pohledávky	0	0	0	0	0
55	C.III.7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	872	880	889	898	907
56	C.III.8. Dohadné účty aktivní	4 766	4 814	4 862	4 911	4 960
57	C.III.9. Jiné pohledávky	0	0	0	0	0
58	C.IV. Krátkodobý finanční majetek	5 079	5 657	5 767	5 775	6 814
59	C.IV.1. Peníze	50	50	50	50	50
60	C.IV.2. Účty v bankách	5 029	5 607	5 717	5 725	6 764
61	C.IV.3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0	0
62	C.IV.4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
63	<b>D. Časové rozlišení</b>	21	22	22	23	23
64	D.I.1. Náklady příštích období	10	10	10	11	11
65	D.I.2. Komplexní náklady příštích období	0	0	0	0	0
66	D.I.3. Příjmy příštích období	11	11	12	12	12
67	<b>PASIVA CELKEM</b>	43 043	44 879	44 615	45 232	46 278
68	<b>A. Vlastní kapitál</b>	16 783	18 748	19 697	21 304	22 992
69	A.I. Základní kapitál	120	120	120	120	120
70	A.I.1. Základní kapitál	120	120	120	120	120
71	A.I.2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	0	0
72	A.I.3. Změny základního kapitálu	0	0	0	0	0
73	A.II. Kapitálové fondy	0	0	0	0	0

**I.2. Rozvaha (met. 2010)**

TZK Myslív, spol. s r.o.

ř.	popis	2016	2017	2018	2019	2020
74	A.II.1. Emisní ažio	0	0	0	0	0
75	A.II.2. Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0	0
76	A.II.3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0	0	0	0
77	A.II.4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	0	0	0	0	0
78	A.II.5. Rozdíly z přeměn společnosti	0	0	0	0	0
79	A.III. Fondy ze zisku	0	0	0	0	0
80	A.III.1. Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond	0	0	0	0	0
81	A.III.2. Statutární a ostatní fondy	0	0	0	0	0
82	A.IV. Výsledek hospodaření minulých let	15 230	16 313	18 278	19 227	20 834
83	A.IV.1. Nerozdělený zisk minulých let	15 230	16 313	18 278	19 227	20 834
84	A.IV.2. Neuhrazená ztráta minulých let	0	0	0	0	0
85	A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+-)	1 433	2 316	1 299	1 957	2 038
86	<b>B. Cizí zdroje</b>	<b>26 260</b>	<b>26 131</b>	<b>24 917</b>	<b>23 927</b>	<b>23 285</b>
87	B.I. Rezervy	0	0	0	0	0
88	B.I.1. Rezervy podle zvláštních předpisů	0	0	0	0	0
89	B.I.2. Rezerva na důchody a podobné závazky	0	0	0	0	0
90	B.I.3. Rezerva na daň z příjmu	0	0	0	0	0
91	B.I.4. Ostatní rezervy	0	0	0	0	0
92	B.II. Dlouhodobé závazky	20 081	18 917	17 518	16 227	15 036
103	B.III. Krátkodobé závazky	1 080	1 381	1 562	1 577	1 583
104	B.III.1. Závazky z obchodních vztahů	291	350	516	529	650
105	B.III.2. Závazky - ovládací a řídicí osoba	0	0	0	0	0
106	B.III.3. Závazky - podstatný vliv	0	0	0	0	0
107	B.III.4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům	0	0	0	0	0
108	B.III.5. Závazky k zaměstnancům	510	520	530	541	541
109	B.III.6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	279	285	290	296	296
110	B.III.7. Stát - daňové závazky a dotace	0	226	226	211	97
111	B.III.8. Krátkodobé přijaté zálohy	0	0	0	0	0
112	B.III.9. Vydané dluhopisy	0	0	0	0	0
113	B.III.10. Dohadné účty pasivní	0	0	0	0	0
114	B.III.11. Jiné krátkodobé závazky	0	0	0	0	0
115	B.IV. Bankovní úvěry a výpomoci	5 099	5 833	5 837	6 124	6 665
116	B.IV.1. Bankovní úvěry dlouhodobé	3 429	3 633	1 837	2 124	2 665
117	B.IV.2. Krátkodobé bankovní úvěry	1 670	2 200	4 000	4 000	4 000
118	B.IV.3. Krátkodobé finanční výpomoci	0	0	0	0	0
119	<b>C. Časové rozlišení</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
120	C.I.1. Výdaje příštích období	0	0	0	0	0
121	C.I.2. Výnosy příštích období	0	0	0	0	0
<b>Aktiva - pasiva</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## I.6. Soustava poměrových ukazatelů

TZK Mysliv, spol. s r.o.

ř. popis	zkratka	vzorec	2016		2017		2018		2019		2020	
<b>I. Ukazatele zadluženosti</b>												
1	Stupeň finanční nezávislosti	SFN	100*VK/K	38,99	41,78	44,15	47,10	49,68				
2	Stupeň zadlužení	SZ	100*CK/K	61,01	58,22	55,85	52,90	50,32				
3	Míra zadluženosti	MZ	CK/NK	1,56	1,39	1,26	1,12	1,01				
4	Úrokové krytí	ÚK	(HZ+Ú)/Ú	8,80	11,12	6,64	7,48	7,68				
5	Krytí splátek provozním cash flow	KCF	prov.CF/suma splátek	7,04	x	3,71	x	x				
6	Stupeň samofinancování	SS	100*(NZ+FZ)/(ZK+KF)	12 691,67	13 593,98	15 231,99	16 022,84	17 362,06				
<b>II. Ukazatele krytí stálých aktiv</b>												
7	I. stupeň krytí stálých aktiv	I.SKSA	100*VK/SA	119,43	126,38	139,50	145,24	157,13				
8	II. stupeň krytí stálých aktiv	II.SKSA	100*DK/SA	286,74	278,39	276,57	270,34	278,10				
9	Poměr pracovního kapitálu k OA	PK/OA	PK/OA	0,91	0,88	0,82	0,82	0,82				
<b>III. Ukazatele likvidity</b>												
10	Okamžitá likvidita	LI	100*FM/KCK	184,72	157,97	103,68	103,56	122,04				
11	Rychlá likvidita	LII	100*(FM+POHLK)/KCK	451,48	365,88	239,52	240,90	261,06				
12	Běžná likvidita	LIII	100*OA/KCK	1 053,59	838,42	547,82	547,65	566,35				
<b>IV. Ukazatele obrátu</b>												
13	Obrátka vlastního kapitálu	OVK	T/MK	1,08	1,01	0,97	0,93	0,88				
14	Obrátka aktiv	OA	T/K	0,41	0,41	0,41	0,42	0,43				
15	Obrátka zásob	OZÁS	T/ZÁS	1,13	1,08	1,09	1,11	1,14				
16	Obrátka celkových pohledávek	OPOHL	T/POHL	2,69	2,43	2,48	2,50	2,53				
17	Obrátka krátkodobých závazků	OKZ	T/KZ	19,54	14,64	12,62	12,13	12,34				
18	Doba obrátu zásob	DOZ	360/OZÁS	319,37	334,45	330,31	323,96	315,27				
19	Doba obrátu celkových pohledávek	DOP	360/OPOHL	134,08	147,87	145,43	143,90	142,36				
20	Doba obrátu krátkodobých závazků	DOKZ	360/OKZ	18,43	24,59	28,54	29,69	29,17				
<b>V. Ukazatele rentability</b>												
21	Rentabilita tržeb	RT	100*ZT	8,21	12,86	7,00	10,28	10,45				
22	Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)	RVK	100*ZVK	8,85	13,03	6,76	9,55	9,20				
23	Rentabilita celkového kapitálu 1	RK1	100*(Z+Ú(1-Sdp))/K	3,83	5,79	3,43	5,04	5,13				
24	Rentabilita celkového kapitálu 2	RK2	100*(HZ+Ú)/K	4,83	7,23	4,31	6,30	6,41				
<b>VI. Ukazatele produktivity</b>												
25	Produktivita z výkonů (tis.Kč/prac)	PV	V/prům.pocet prac.	1 040,85	992,16	1 012,54	1 023,24	1 045,74				
26	Produktivita z přidané hodnoty (tis.Kč/prac)	PPH	PH/prům.pocet prac.	327,72	270,74	283,12	285,72	300,02				
<b>VII. Ukazatele vázané na EVA</b>												
27	Ekonomická přidaná hodnota	EVA	tab.IV.3, ř15	-2 287	-1 202	-2 279	-1 624	-1 561				
28	Hodnotové rozpětí	HR	EVA/IK	-0,06	-0,03	-0,06	-0,04	-0,04				
29	Relativní EVA	REVA	EVA/(ON+WACC*IK/100)	-0,17	-0,09	-0,17	-0,12	-0,11				





## **PŘÍLOHA č. 6**

## U S N E S E N Í

Krajský soud v Plzni rozhodl samosoudkyní JUDr. Svatavou Dvoreckou ve věci navrhovatele: **TZK Myslív, spol. s.r.o., IČ 65006038, Nehodív 56, 341 01 Nehodív**, zastoupeného JUDr. Josefem Šťastným, advokátem, Ševčíkova 38, 341 01 Horažďovic, za účasti znalce **Ing. Jaroslava Ježka, IČ 49764764, Klatovská třída 128, 301 00 Plzeň**, o jmenování znalce

t a k t o :

- I. Soud jmenuje znalcem Ing. Jaroslava Ježka, IČ 49764764, Klatovská třída 128, 301 00 Plzeň, znalce pro obor ekonomika, specializace ceny a odhady, oceňování podniků, za účelem ocenění jmění společnosti TZK Myslív, spol. s.r.o., IČ 65006038, Nehodív 56, 341 01 Nehodív, ke dni 1.1.2016.**
- II. Náhrada nákladů řízení se navrhovateli nepřiznává.**
- III. Odměnu za zpracování posudku hradí navrhovatel.**

O d ů v o d n ě n í :

Návrhem ze dne 9.3.2016 požádal navrhovatel soud, aby ustanovil znalce pro ocenění jmění společnosti TZK Myslív, spol. s.r.o., IČ 65006038, Nehodív 56, 341 01 Nehodív za účelem přeměny společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost, a to dle ust. § 367 zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.

Podle ust. § 367 odst. 1 zákona č. 125/2008 shora citovaného zákona dochází-li ke změně právní formy na společnost s ručením omezeným nebo akciovou společnost, je společnost nebo družstvo povinno nechat ocenit své jmění posudkem znalce ke dni, k němuž byl vyhotoven projekt změny právní formy.

V daném případě se jedná o ocenění jmění společnosti navrhovatele ke dni 1.1.2016, soud proto návrhu vyhověl a rozhodl tak, jak je uvedeno ve výročí tohoto usnesení.

**P o u č e n í :** Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání do patnácti dnů od jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Krajský soud v Plzni  
dne 22.03.2016

Za správnost vyhotovení:  
Helena Mašková


JUDr. Svatava Dvorecká, v.r.  
samosoudkyně

46 Mc 4002/2016-1

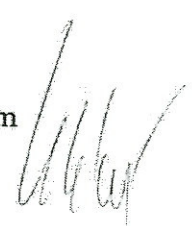
**JUDr. Josef Šťastný a partneři – advokátní kancelář**  
**JUDr. Josef Šťastný, advokát ČAK 3222, JUDr. Marek Šťastný, advokát ČAK 09994**  
**Ševčíkova 38, 341 01 Horažďovice, telefon – fax 376 513 828**

Krajský soud v Plzni  
Sady 5. května 1  
303 17 Plzeň

KRAJSKÝ SOUD V PLZNI	
Došlo	10-03-2015
Podáno	Koláč
krát 2	přísl. 1 pod

Lustrum:   
dne: 1. III. 2015

Navrhovatel: TZK Myslív, spol. s r.o., IČ: 650 06 038,  
se sídlem Nehodív čp. 56, okres Klatovy, PSČ 341 01  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni  
v oddíle C, vložce 10097

Právně zastoupen: JUDr. Josefem Šťastným, advokátem ev. č. ČAK 3222, se sídlem  
Horažďovice, Ševčíkova 38, PSČ 341 01 

**JUDr. Josef Šťastný**  
advokát  
Ševčíkova ul. 38, 341 01 Horažďovice  
tel./fax: 376 513 828  
IČ: 113 45 446, DIČ: CZ5402051886

### Návrh na jmenování znalce

DVOJMO

Přílohy:

- plná moc
- dle textu

**IČ: 11345446, DIČ: CZ 5402051886, e-mail: judrstastny@quick.cz**  
**č.ú.: 9805920227/0100 vedený u Komerční banky, a.s.**

I.

Navrhovatel je obchodní společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddíle C, vložce 10097

**Důkaz:**

- výpisem z obchodního rejstříku navrhovatele
- s výhradou důkazů dalších

II.

Záměrem navrhovatele je realizovat přeměnu společnosti dle zák. č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, konkrétně ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost k 1. 1. 2016.

Podle § 367 zákona č. 125/2008 Sb. je společnost povinna nechat ocenit své jmění posudkem znalce ke dni, k němuž byl vyhotoven projekt změny právní formy.

III.

Vzhledem k uvedenému navrhovatel navrhuje, aby byl dle ust. § 28 a násl. zákona o přeměnách obchodních společností a družstev jmenován nadepsaným soudem znalec, a to Ing. Jaroslav Ježek, kancelář Klatovská třída č. 128, 301 00 Plzeň – Jižní Předměstí, IČ 49764764, kterému bude uloženo ocenit posudkem jmění společnosti ke dni 1. 1. 2016.

V Horažďovicích dne 9. března 2016

TZK Mysliv, spol. s r.o.  
i.s. JUDr. Josef Šťastný  
advokát

