

ZNALCKÝ POSUDEK č. 1407-078/2015



o odhadu obvyklé ceny nemovité věci, kterou představuje provozní areál pily vč. příslušenství a pozemků zapsaný na LV č. 110, pro k.ú. Třebeč, obec Borovany, okres České Budějovice

Objednatel posudku: pan
Ing. Pavel Vlček
28. října 1476/10
370 01 České Budějovice

Účel posudku: pro insolvenční řízení č.j.: KSCB 25 INS 31414/2013

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb., podle stavu ke dni 26.11.2015

Posudek vypracoval: Bc. Vítězslav Pantl
Palackého nám. 40/II
379 01 Třeboň

Datum místního šetření: 26.11.2015

Znalecký posudek je vyhotoven v 3 vyhotoveních a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Jedno vyhotovení znaleckého posudku zůstává v archivu znalce.

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 4 příloh, kterými jsou:

- 1) Vlastnictví s čísly parcel pro LV č. 110, 2x A4
- 2) Snímek Katastrální mapy, 1x A4
- 3) Fotodokumentace, 1x A4
- 4) Mapa oblasti, 1x A4

V Třeboni 4.12.2015

A. NÁLEZ

1) Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o stanovení obvyklé ceny vpředu uvedených nemovitých věcí vedených Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, zapsaných na LV č. 110, pro k.ú. Třebeč, obec Borovany, okres České Budějovice.

2) Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Borovany, k.ú. Třebeč

Adresa nem. věci: Třebeč, 373 12 Borovany

3) Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a 670508/1328, pan Julius Hrmo, Třebeč 24, 373 12 Borovany, vlastnictví:
pozemků: výhradní

4) Přehled podkladů

- výpis z Katastru nemovitostí ze dne 7.8.2015, prokazující stav evidovaný k datu 7.8.2015, pro LV č. 110, pro k.ú. Třebeč, obec Borovany, okres České Budějovice, vyhotovený dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení č.j.: KSCB 25 INS 31414/2013 pro Ing. Pavel Vlček
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Třebeč, obec Borovany, okres České Budějovice, vyhotovená náhledem na internetové stránky ČÚZK
- informace, výměry a další skutečnosti zjištěné při místním šetření
- malý lexikon obcí ČR, platný od 1.2. 2015

5) Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitá věc tvořená provozním areálem pily, který je tvořený objektem pily - stojící na St. 155, administrativní budovou a budovou dílen s kotelnou - stojící na St. 48, skladovou halou - stojící na St. 158/1, kopanou studnou a vrtem pro vodu na p.p.č. 990/6, venkovními úpravami, trvalými porosty a pozemkovými parcelami: částí St. 48 (jedná o plochu zastavěnou administrativní budovou a budovou dílen s kotelnou), St. 155, St. 158/1, které jsou zastavěny oceňovanými stavbami a pozemkovými parcelami č. 988, 990/1, 990/4, 990/6, 990/7, 1041/11, 1041/12, 1041/13, 1063/2, 1063/9, 1063/10 a 1570/10, na kterých je manipulační a skladová plocha se zpevněným povrchem a pozemkovou parcelou č. 990/3, která je příjezdovou komunikací k provoznímu areálu a rodinnému domu č.p. 24. Všechny shora uvedené oceňované parcely jsou v jednotném funkčním celku

Provozní areál pily je postavený na samotě u řeky Stropnice, v prostorech bývalého Brouskova mlýna, ve vzdálenosti cca 5,5 km od centra Borovan směrem na východ v těsném sousedství s národní přírodní rezervací Brouskův mlýn, je přístupný z veřejné komunikace se zpevněným povrchem vedoucí z Borovan do Jílovic a je napojen na veřejný rozvod el. energie. Voda je odebírána z vrtu a kanalizace je svedena do vyvážecí jímky.

Provozní areál byl postupně vybudovaný v letech 1998 až 2008 - konkrétní stáří jednotlivých stavebních objektů je uvedeno níže u popisu oceňovaných stavebních objektů, je v dobrém stavebně technickém stavu, stavební údržba není nijak podstatně zanedbaná a je prováděna pravidelně. Provozní areál je umístěný v záplavovém území řeky Stropnice a byl v minulosti několikrát zaplaven.

Objekt pily (katru) je pro účel ocenění zaříděn jako hala typu E (zastavěná plocha je větší než 150 m², má jedno nadzemní podlaží a má volný vnitřní prostor více jak 400 m³, který činí více než 2/3 obestavěného prostoru stavby), je samostatně stojící, je částečně podsklepená a je zastřešená sedlovými dřevěnými vazníky. Objekt pily byl postaven v roce 1998, stavební údržba není nijak podstatně zanedbaná a opotřebení je přiměřené určenému provozu. Podrobnější popis jednotlivých posuzovaných konstrukcí a vybavení je uveden při výpočtu koeficientu K₄ při ocenění stavby.

Budova kanceláří se sociálním zázemím pro zaměstnance je umístěna naproti objektu pily. Z hlediska ocenění se jedná o budovu typu F (původně tento objekt sloužil jako chlěvy a stáje bývalého mlýna), která byla do stávající podoby a účelu přestavěna v roce 1998 zároveň s

výstavbou objektu pily. Při této stavební úpravě byly ponechány původní základy, svislé nosné konstrukce a stropy. V roce 2008 byl po požáru vyměněn krov, střešní krytina a klempířské prvky.

Budova kanceláří je nepodsklepená, s 1 nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Také tento objekt není po stavebně technické stránce nijak výrazně zanedbán, údržba je prováděna pravidelně. Podrobnější popis jednotlivých posuzovaných konstrukcí a vybavení je uveden při výpočtu koeficientu K_4 při ocenění stavby.

Objekt dílen a kotelen je postavený kolmo k administrativní budově na jejím východním okraji. Také tento objekt sloužil původně jako hospodářské zázemí bývalého mlýna. Dílny a kotelny byly kompletně zrekonstruovány po požáru v roce 2008. Jsou zde umístěny truhlářská a zámečnická dílna, garáž pro mechanizaci a dvě kotelny na tuhá paliva (dřevěné štěpky) pro rodinný dům, administrativní budovu a sušárny dřeva.

Pro účel ocenění je tento objekt zařazen jako budova typu L, která je nepodsklepená, s 1 nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Také tento objekt není po stavebně technické stránce nijak výrazně zanedbán, údržba je prováděna pravidelně. Podrobnější popis jednotlivých posuzovaných konstrukcí a vybavení je uveden při výpočtu koeficientu K_4 při ocenění stavby.

Skladová hala je pro účel ocenění zařazena jako hala typu J (zastavěná plocha je větší než 150 m^2 , má jedno nadzemní podlaží a má volný vnitřní prostor více jak 400 m^3 , který činí více než $2/3$ obestavěného prostoru stavby), je samostatně stojící východně od objektu dílen, má jedno nadzemní podlaží a svislá nosná konstrukce je z ocelových příhradových rámců. Postavená byla v roce 2004 ze starší zakoupené haly (podle sdělení vlastníka byla zakoupena jako rozebraná konstrukce). Odborným odhadem bylo stanoveno stáří konstrukce haly na cca 35 roků - podle způsobu provedení nosných ocelových příhradových rámců, rozměrů, opotřebení apod. Hala slouží k uskladnění hotových výrobků (balíků řeziva určeného k expedici). Podrobnější popis jednotlivých posuzovaných konstrukcí a vybavení je uveden při výpočtu koeficientu K_4 při ocenění stavby.

Rovněž je oceněna kopaná studna o průměru 1 m, umístěná na p.p.č. 990/6, směrem od pily směrem severovýchod v blízkosti p.p.č. 990/3 (příjezdová komunikace). Studna neslouží svému účelu.

V těsné blízkosti kopané studny (ve vzdálenosti cca 2 m) je umístěn vrt pro vodu, který má průměr 230 mm, hloubku 14 m a je osazen el. čerpadlem. Vrt byl realizován v roce 1998 a zásobuje vodou provozní areál pily a rodinný dům č.p. 24 (bývalý mlýn).

Předmětem samostatného ocenění nejsou trvalé porosty a venkovní úpravy - přípojky medií, zpevněné plochy, apod. Jedná se obvyklé standardní příslušenství, resp. součásti nemovitých věcí a pozemků, které z hlediska obvyklé ceny nemají zásadní cenotvorný význam. Jejich cenový význam je zahrnut zejména v hodnocení vybavení provozního areálu.

Dále jsou oceněny stavební pozemky St. 155 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 362 m^2 , St. 158/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 312 m^2 , p.p.č. 988 - trvalý travní porost o výměře 12 m^2 , p.p.č. 990/1 - trvalý travní porost o výměře 8311 m^2 , p.p.č. 990/3 - ostatní plocha o výměře 282 m^2 , p.p.č. 990/4 - ostatní plocha o výměře 1009 m^2 , p.p.č. 990/6 - ostatní plocha o výměře 636 m^2 , p.p.č. 990/7 - ostatní plocha o výměře 199 m^2 , p.p.č. 1041/11 - trvalý travní porost o výměře 1090 m^2 , p.p.č. 1041/12 - trvalý travní porost o výměře 174 m^2 , p.p.č. 1041/13 - trvalý travní porost o výměře 1710 m^2 , p.p.č. 1063/2 - ostatní plocha o výměře 602 m^2 , p.p.č. 1063/9 - ostatní plocha o výměře 69 m^2 , p.p.č. 1063/10 - ostatní plocha o výměře 137 m^2 a p.p.č. 1570/10 - vodní plocha o výměře 43 m^2 .

Pozemkové parcely č. 998, 990/1, 1041/11, 1041/12, 1041/13 jsou v evidenci Katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost, ale ve skutečnosti jsou užívány jako ostatní plocha - manipulační plocha.

Pozemková parcel č. 1570/10 je v evidenci Katastru nemovitostí vedena jako vodní plocha, ale ve skutečnosti je užívána jako ostatní plocha - manipulační plocha.

Proto se shora uvedené parcely ocení jako stavební pozemek ve funkčním celku a ne jako zemědělský pozemek nebo popř. pozemek vodní plochy - ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, §9, odst. 3.

Poznámka:

Na základě požadavku insolvenčního správce je ocenění bývalého Brouskova mlýna rozděleno na samostatné ocenění:

- **provozního areálu pily** - znalecký posudek č. 1407-078/2015
- **rodinného domu č.p. 24** (bývalý Brouskův mlýn) - znalecký posudek č. 1408-079/2015.

Toto rozdělení je provedeno za účelem prodeje po jednotlivých částech - zvlášť provozní areál pily a zvlášť rodinný dům č.p. 24

V případě prodeje takto rozdělených částí různým subjektům doporučuje znalec zříditi následující:

1) Věcné břemeno přístupu po p.p.č. 990/3 (přístupová zpevněná komunikace) ve prospěch rodinného domu č.p. 24 stojím na St. 48.

2) Věcné břemeno užívání a čerpání vody z kopané studny a vrtu umístěných na p.p.č. 990/6 ve prospěch rodinného domu č.p. 24 stojím na St. 48.

3) Dále by podle názoru znalce bylo vhodné oddělit:

- zastavěnou plochu pod objekty administrativní budovy a dílnami s kotelnami ze St. 48

- oddělit zastavěnou plochu pod objektem dílen a kotlen z p.p.č. 159/1

na základě geometrického plánu pro oddělení pozemků

4) Rovněž by bylo vhodné nějakým způsobem upravit užívání kotlen (vytápění rodinného domu č.p. 24).

6) Obsah

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Hala pily
- 1.2 Administrativní budova
- 1.3 Budova dílen
- 1.4 Skladová hala

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Kopaná studna
- 2.2 Vrt pro vodu

3. Ocenění pozemků

- 3.1 Pozemkové parcely

4. Výnosové ocenění

- 4.1 Provozní areál

5. Porovnávací ocenění

- 5.1 Provozní areál

B. OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Hala pily

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	9,69*5,00+4,42*4,03	=	66,26
1. NP	30,00*12,00	=	360,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	66,26 m ²	2,40 m	159,02
1. NP	360,00 m ²	3,00 m	1 080,00
Součet	426,26 m ²		1 239,02

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 239,02 / 426,26	= 2,91 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	426,26 / 2	= 213,13 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. PP	(9,69*5,00+4,42*4,03)*(2,40)	=	159,03 m ³
1. NP	(30,00*12,00)*(3,00)	=	1 080,00 m ³
Zastřešení	30,00*12,00*3,30/2	=	594,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	159,03 m ³
1. NP	NP	1 080,00 m ³
Zastřešení	Z	594,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 833,03 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	betonové tvárnice tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné - nepochůzí	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	KM BETA	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	kovové	S	100

11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	75
14. Povrchy podlah	prkna palubky	S	25
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	75	1,00	3,60
14. Povrchy podlah	S	4,80	25	1,00	1,20
15. Vytápění	C	1,30	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	0,90	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,80	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,07
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8307

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 620,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,0750

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9510

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

* 1,2622

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,8307

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

* 1,0000

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

* 2,0860

Základní cena upravená [Kč/m^3]

= 3 622,35

Plná cena: $1\,833,03\text{ m}^3 * 3\,622,35\text{ Kč/m}^3$

= 6 639 876,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 83 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 17 / 100 = 17,0\%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 17,0\% / 100)$

* 0,830

Hala pily - zjištěná cena

= 5 511 097,26 Kč

1.2 Administrativní budova**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	27,30*6,25	= 170,63

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	170,63 m ²	2,68 m	457,29
Součet	170,63 m ²		457,29

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $457,29 / 170,63 = 2,68\text{ m}$ Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $170,63 / 1 = 170,63\text{ m}^2$ **Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor	
1. NP	$(27,30*6,25)*(2,68)$	= 457,28 m ³
Zastřešení	$27,30*6,25*4,17/2$	= 355,75 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	457,28 m ³
Zastřešení	Z	355,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		813,03 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo min. tl. 60 cm	S	100
3. Stropy	cihelne klenby do I profilů	S	100

4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	KM BETA	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ÚT s kotlem na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	P	5,70	100	0,46	2,62
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,87

Koeficient vybavení K₄:**0,8087****Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,66	130	175	74,29	3,4619
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	21,52	130	140	92,86	19,9835
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	11,50	130	140	92,86	10,6789
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,03	7	110	6,36	0,5743
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,60	7	60	11,67	0,3034
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,74	7	55	12,73	0,0942
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,53	17	65	26,15	2,2306
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,08	17	45	37,78	1,5414
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,23	17	40	42,50	0,9478
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,83	17	65	26,15	1,0015
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,43	17	65	26,15	1,6814
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,96	17	47	36,17	1,4323
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,19	17	35	48,57	2,5208
16. Elektroinstalace	P	5,70	100,00	0,46	2,62	3,24	17	37	45,95	1,4888
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,96	17	35	48,57	1,9234
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,83	17	45	37,78	1,4470
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100,00	0,46	0,78	0,96	17	30	56,67	0,5440
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,71	17	45	37,78	1,4016
Opotřebení:										53,3 %

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

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9587

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 1,0836

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8087

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

* 1,0000

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

* 2,0970

Základní cena upravená [Kč/m³]= **4 643,50****Plná cena:** 813,03 m³ * 4 643,50 Kč/m³= **3 775 304,80 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 53,3 % /100)

* 0,467

Administrativní budova - zjištěná cena= **1 763 067,34 Kč****1.3 Budova dílen****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP	36,20*7,75	= 280,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	280,55 m ²	2,75 m	771,51

Součet **280,55 m²** **771,51**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $771,51 / 280,55 = 2,75 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $280,55 / 1 = 280,55 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	$(36,20 \cdot 7,75) \cdot (2,75)$	=	$771,51 \text{ m}^3$
Zastřešení	$36,20 \cdot 7,75 \cdot 4,55/2$	=	$638,25 \text{ m}^3$

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	$771,51 \text{ m}^3$
Zastřešení	Z	$638,25 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		$1\,409,76 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zdící bloky tl. 44 cm	S	100
3. Stropy	nepochůzí - sádkokartonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	KM BETA	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	50
12. Vrata	kovová	S	50
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění	ÚT s kotlem na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	1,00	8,30

2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	50	1,00	0,15
12. Vrata	S	0,30	50	1,00	0,15
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	P	2,20	100	0,46	1,01
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 81,81

Koeficient vybavení K_4 : 0,8181

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9435
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,0636
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8181
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0860
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 480,10

Plná cena: $1\,409,76\text{ m}^3 * 4\,480,10\text{ Kč/m}^3 = 6\,315\,865,78\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 7 / 100 = 7,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 7,0\% / 100)$

* 0,930

Budova dílen - zjištěná cena

= 5 873 755,18 Kč

1.4 Skladová hala

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	30,00*10,00	=	300,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	300,00 m ²	5,50 m	1 650,00
Součet	300,00 m²		1 650,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,650,00 / 300,00 = 5,50$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $300,00 / 1 = 300,00$ m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(30,00*10,00)*(5,50)	=	1 650,00 m ³
Zastřešení	30,00*10,00*1,00/2	=	150,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	1 650,00 m ³
Zastřešení	Z	150,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 800,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	ocelové rámy	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	kovový	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	10
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr prken	S	90
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	10
8. Úprava vnějších povrchů	nátěr prken	S	90
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná v ocelovém rámu	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	asfaltový povrch	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100

23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	N	2,90	100	1,54	4,47
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	10	1,00	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	90	1,00	5,49
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	10	1,00	0,33
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	90	1,00	2,97
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,71
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8071

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	15,11	11		0,00	0,0000
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	36,30	35		0,00	0,0000
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	13,63	35		0,00	0,0000
5. Krytiny střech	N	2,90	100,00	1,54	4,47	5,54	35		0,00	0,0000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	10,00	1,00	0,61	0,76	11		0,00	0,0000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	90,00	1,00	5,49	6,80	11		0,00	0,0000
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	10,00	1,00	0,33	0,41	11		0,00	0,0000
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	90,00	1,00	2,97	3,68	11		0,00	0,0000
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,85	35		0,00	0,0000
14. Povrchy podlah	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,95	11		0,00	0,0000
16. Elektroinstalace	N	4,70	100,00	1,54	7,24	8,97	11		0,00	0,0000
Opotřebení:										0,0 %

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

= 1 599,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9480

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60/PZP):

* 0,9420

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,80/PVP):

* 0,8091

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8071

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

* 1,0000

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

* 2,0500

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 1 911,57

Plná cena: 1 800,00 m³ * 1 911,57 Kč/m³

= 3 440 826,- Kč

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

* 1,000

Skladová hala - zjištěná cena

= 3 440 826,- Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou**2.1 Kopaná studna****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 7,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

další hloubka: 2,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 7 620,- Kč

Základní cena celkem

= 17 370,- Kč

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

* 1,0000

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

* 2,2930

Upravená cena studny

= 39 829,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 135 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 145 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 135 / 145 = 93,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 93,1 % / 100)

* 0,069

= 2 748,23 Kč

Kopaná studna - zjištěná cena

= 2 748,23 Kč

2.2 Vrt pro vodu**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Studna § 19

Typ studny: vrtaná

Hloubka studny: 14,00 m

Profil studny: 230 mm

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 14,00 m * 1 790,- Kč/m

+ 25 060,- Kč

Základní cena celkemPolohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):**Upravená cena studny**

= 25 060,- Kč

* 1,0000

* 2,2930

= 57 462,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 83 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 17 / 100 = 17,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 17,0 \% / 100)$

* 0,830

= 47 693,94 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 720,- Kč/ks

+ 12 720,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 12 720,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 1,0000

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

* 2,2930

= 29 166,96 Kč

opotřebení čerpadel 17,0 %

* 0,830

= 24 208,58 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 24 208,58 Kč

Vrt pro vodu - zjištěná cena

= 71 902,52 Kč

3. Ocenění pozemků**3.1 Pozemkové parcely****Základní popis oceňovaných pozemků**

Oceňované pozemky jsou v podstatě rovinné (zanedbatelná svažitost směrem na východ), jsou v jednotném funkčním celku a jsou přibližně tvaru obdélníku, jsou přístupné z veřejné místní komunikace se zpevněným povrchem.

Oceňované pozemky jsou napojeny na veřejný rozvod el. energie. Pozemkové parcely St. 155 a St. 158/1 jsou zastavěny pilou a skladovou halou, ostatní oceňované pozemky jsou v různém rozsahu opatřeny zpevněným povrchem z panelů nebo obalované asfaltové směsí, ev. jsou pokryty kamenivem.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Podle vlastní databáze prodejů stavebních pozemků a sdělení spolupracujících realitních kancelářů, se ceny stavebních pozemků pro stavby výrobních nebo skladových objektů v dané obci pohybují v rozmezí od 50 Kč do 200 Kč.

Vzhledem k vybavenosti pozemků (přípojky medií, přístupu) a lokalizaci pozemku v obci (v těsném sousedství národní přírodní rezervace a tudíž problematickému dalšímu využití) stanovují obvyklou cenu pozemku ve výši 100 Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zast. plocha a nádvoří	St. 155	362	100,00	36 200
zast. plocha a nádvoří	St. 158/1	312	100,00	31 200
trvalý travní porost	990/1	8 311	100,00	831 100
ostatní plocha	990/3	282	100,00	28 200
ostatní plocha	990/4	1 009	100,00	100 900
ostatní plocha	990/6	636	100,00	63 600
ostatní plocha	990/7	199	100,00	19 900

trvalý travní porost	1041/11	1 090	100,00	109 000
trvalý travní porost	1041/12	174	100,00	17 400
trvalý travní porost	1041/13	1 710	100,00	171 000
ostatní plocha	1063/2	602	100,00	60 200
ostatní plocha	1063/9	69	100,00	6 900
ostatní plocha	1063/10	137	100,00	13 700
vodní plocha	1570/10	43	100,00	4 300
trvalý travní porost	998	12	100,00	1 200
Celková výměra pozemků		14 948	Hodnota poz. celkem	1 494 800

4. Výnosové ocenění

4.1 Provozní areál

Vzhledem k tomu, že není dostatek relevantních informací o pronájmu pil v daném regionu, je při stanovení výnosové hodnoty vycházeno z pronájmu skladových prostor s kancelářským a sociálním zázemím, na které by bylo možné oceňovaný provozní areál převést s nejmenšími náklady. Dále je ve výši obvyklého nájemného zohledněna i lokalita oceňovaného provozního areálu pily - těsném sousedství národní přírodní rezervace a s tím spojené problematické jiné využití provozního areálu.

Skladové prostory obdobného vybavení a stavebně-technického stavu se pronajímají v dané lokalitě za měsíční nájemné v rozmezí od 30 do 60 Kč/m² plochy. Porovnáním s již uskutečněnými pronájmy, dále pak s přihlédnutím ke stavebně-technickému vybavení, stavu pronajímaného obytného prostoru stanovují výši měsíčního nájmu na 35 Kč/m² podlahové plochy.

Míra kapitalizace je stanovena ve výši 6,5%.

Procento pronajmutí stanovují vzhledem k lokalitě na 70% vzhledem k problematickému možnému jinému využití provozního areálu pily v sousedství NPR.

Náklady na údržbu, opravy a amortizaci stanovují vzhledem ke stáří a celkovému stavebně-technickému stavu nemovitosti ve výši 1,0% z reprodukční ceny.

Náklady na správu nemovitosti stanovují ve výši 150 Kč za měsíc. Takto stanovené náklady jsou uplatněny na základě konzultace se správcovskými firmami.

Vzhledem k tomu, že nebyla sdělena výše pojistné částky znalci při místním šetření, je stanoveno pojištění ve výši 0,03% z reprodukční ceny. Takto stanovená výše pojistného je stanovena v souladu s metodikou ocenění nemovitosti pomocí výnosové hodnoty užívané bankami.

Daň z nemovitosti nebyla při místním šetření znalci sdělena a proto stanovena odborným odhadem ve výši 5 000 Kč za rok.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory		1 177	420	41 210	494 520	6,50
Celkový výnos za rok:						494 520	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 177
Reprodukční cena	RC	Kč	20 171 873
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	420
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	494 520
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	70 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	346 164
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000

Pojištění	0,03 % * RC	Kč/rok	6 052
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	201 719
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 800
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	214 571
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	131 593
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 024 508

5. Porovnávací ocenění

5.1 Provozní areál

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	1 177,44 m ²
Obestavěný prostor:	5 855,82 m ³
Zastavěná plocha:	1 111,18 m ²
Plocha pozemku:	14 936,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 21 000 m²

Nabízíme k prodeji oplocený výrobní areál 25 km od Č. Budějovic, na trase Rakousko, Dolní Dvořiště 37 km, České Velenice 30 km. Celková plocha areálu je 21.000 m², když v areálu se nachází částečně zpevněná hlavní plocha o výměře 17.118 m², výrobní hala s rampou o ploše 781 m², výška 6 m, hala se základem pro předschválenou lakovací kabinu (prodej zánovní lakovací kabiny v původním balení o rozměrech 12 x 5 m možný), kancelářská budova ve výstavbě 100 m², rodinný dům s plochou 114 m² a vedlejší výrobní objekty na ploše 643 m². Možný je též prodej spol. s r.o. s platným územním rozhodnutím, stavebním povolením a živnostenskými listy pro výrobu a prodej. Možnost odkoupení vysokozdvizných vozíků, náradí a vybavení. V posledních dvou letech zde proběhly různé opravy a rekonstrukce na základě platné projektové dokumentace a stavebního povolení. Areál se nachází v zastavitelné části schválené ÚPD – plochy určené pro podnikání a služby a je ze třech stran obklopen zelení, která částečně patří k nemovitosti. Objekt se nalézá přímo u železniční stanice a je přístupný asfaltovou komunikací. Na pozemku je vodní vrt hluboký 50 m, nový rozvod elektřiny 150 KV, který je možno rozšířit a je schváleno povolení na čističku a připojení na původní kanalizaci. Areál dříve sloužil k výrobě betonových prefabrikátů. Energetická třída G je uvedena dočasně (zákon č. 103/2015 Sb.), když po dodání průkazu energetické náročnosti bude uvedena skutečná klasifikační třída.

Lokalita Jílovice, okres České Budějovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - o něco větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - větší;

Celkový koef. K_c

Upravená j. cena Kč/m²
3 810

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 697,00 m ²	21 000 m ²	9 950 000 Kč	5 863 Kč/m ²

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 1 800 m²

Prodej výrobního objektu v Nových Hradech, sídliště Míru. V celém areálu jsou zpevněné plochy. Celková plocha 5220 m², plocha výrobních a skladových budov cca 1.800 m². Nyní je část areálu pronajata. Původně byla většina objektů využita jako garáže, možná přestavba ubouráním příček. Vytápění kotlem se zásobníkem na piliny. Napojení na rozvod elektřiny, veřejné vody a kanalizace.

Lokalita Nové Hradky, okres České Budějovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - o něco horší; Celkový stav - o něco horší; Vliv pozemku - podstatně menší;	0,96	2 282

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
1 800,00 m ²	5 220 m ²	4 275 000 Kč	2 375 Kč/m ²

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 2 301 m²

Nabízíme k prodeji provozní areál včetně kancelářských a skladových prostor v Nových Hradech. Areál se nachází na pozemku o výměře 5384 m², z čehož podlahová plocha je 2301 m². Podrobnější popis: kancelář - samostatně stojící stavba z roku 1980, v roce 1993 provedena přestavba na administrativní prostor, hala - myčka - samostatně stojící objekt z roku 1980 původně využíván jako myčka nákladních aut je nyní nevyužitý, dřevěný sklad - dřevěná konstrukce na betonové desce bez vytápění z roku 1962, 2 krát dřevěný sklad paliva - betonová podlaha, dříve sklad paliva, nyní nevyužíván, bez IS, kancelář a sklad - cihlová budova, vytápění ÚT plynové v kancelářích, sklady bez vytápění - 208 m², přístavba haly u kovárny - stavba z roku 1981, zavedena přípojka elektro a vytápění, v současnosti nevyužívána - 109 m², kovárna - zděná stavba z roku 1962, vytápění z plynové kotelny a kamny na tuhá paliva, jídelna - cihlová stavba, vytápění ÚT plynové, využití: jídelna a sklad, 95 m², šatny a sociální zařízení - cihlová stavba, vytápění ÚT plynové, rekonstrukce v roce 1980, 60 m², hala - sklad - ocelová nosná konstrukce vyzdívaná, vytápění ÚT plynové, 344 m², hala - sklad a dílna - konstrukce ocelová vyzdívaná, podlaha betonová, vytápění ÚT plynové, 376 m², hala u kotelny - využívána jako dílna, zděná budova, 230 m², kotelna - zděná budova, přípojka elektro, vody a kanalizace, využíváno jako kotelna a kanceláře, 91 m².

Lokalita Sídlíště míru, Nové Hradky

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - o něco horší; Vliv pozemku - podstatně menší;	0,87	1 709

	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
Užitná plocha 2 301,00 m ²	5 384 m ²	4 500 000 Kč	1 956 Kč/m ²

Název: Prodej výrobní haly, prostoru 2 950 m²

Exkluzivně prodej komerčního areálu k podnikání, výrobě a skladování, který se nachází 35km jihovýchodně od Českých Budějovic a 5km od hraničního přechodu s Rakouskem. Celková rozloha objektu je 9004 m² a nachází se v něm: 2x výrobní hala, sklady, kotelna a administrativní budova. Větší výrobní hala má rozlohu 1664 m², byla uznána nemovitou kulturní památkou (dříve jízdárna) prodej bez zařízení. Rozloha druhé haly je 1219m², součástí prodeje haly je portálový jeřáb a kotelna. Administrativní budova 204 m² má dispozici: tři kanceláře a šatny se sociálním zázemím, prodej bez vybavení. Areál je napojen na městský vodovod, odpady svedeny do centrální jímky, elektřina 230V a 400V. Velikost nádvoří a zpevněných ploch 5616 m². Objekt má řádné oplocení, výhodnou polohu. Více informací u makléře, doporučujeme prohlídku.

Lokalita Sídliště míru, Nové Hradky

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - podobné;	0,79	5 449
Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - podstatně menší;		

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
2 950,00 m ²	9 004 m ²	20 240 000 Kč	6 861 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	1 709 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 313 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 449 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	3 313 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 177,44 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 900 859 Kč

C. REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Hala pily	5 511 097,00 Kč
1.2	Administrativní budova	1 763 067,00 Kč
1.3	Budova dílen	5 873 755,00 Kč
1.4	Skladová hala	3 440 826,00 Kč
		16 588 745,00 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1	Kopaná studna	2 748,00 Kč
2.2	Vrt pro vodu	71 903,00 Kč
		74 651,00 Kč

3. Ocenění pozemků

3.1	Pozemkové parcely	1 494 800,00 Kč
-----	-------------------	-----------------

4. Výnosové ocenění

4.1	Provozní areál	2 024 508,00 Kč
-----	----------------	-----------------

5. Porovnávací ocenění

5.1	Provozní areál	3 900 859,00 Kč
-----	----------------	-----------------

Porovnávací hodnota	3 900 859 Kč
Výnosová hodnota	2 024 508 Kč
Věcná hodnota	18 156 997 Kč
Hodnota pozemku	1 494 800 Kč

Obvyklá cena: 4 750 000 Kč

slovy: Čtyřmilionysedmsetpadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.18

Závěrečná analýza

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě příspěvku (kontribuce) jednotlivých oceňovacích metod. Obvyklá cena je vyjádřena jako vážený průměr těchto metod:

- 1) Věcná hodnota dle cenového předpisu 10% z 18 158 197,- Kč = 1 815 819,- Kč
- 2) Porovnávací hodnota celku 60% z 3 900 859,- Kč = 2 340 515,- Kč
- 3) Výnosová hodnota 30% z 2 024 508,- Kč = 603 350,- Kč

Obvyklá cena celkem před zaokrouhlením = 4 759 684,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě zjištěných skutečností, zjištění cen metodou věcné hodnoty, porovnávací hodnoty, výnosové hodnoty a s přihlédnutím k obchodovatelnosti tohoto typu nemovitostí v dané lokalitě.

Dále jsou v obvyklé ceně zohledněny venkovní úpravy (přípojky medií, zpevněné plochy), rovněž tak i výměra a tvar pozemků.

Oceňovaná nemovitost je situována na samotě s poměrně dobrou dopravní obsluhovaností. Pro další využití je poněkud problematické umístění v těsném sousedství národní přírodní rezervace Brouskův mlýn a také to že byla v minulosti několikrát zaplavena.

Tento odhad obvyklé ceny nemovitosti jsem podal podle svého nejlepšího vědomí, za použití příslušné literatury, legislativy a cen.

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry v tomto odhadu obvyklé ceny nemovitosti mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů, omezujících podmínek a obecným podmínkách poskytnutých služeb.

OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1. Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo části tohoto odhadu obvyklé ceny nemovitosti jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3. Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány vlastním šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4. Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v tomto odhadu obvyklé ceny nemovitosti předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehdydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5. Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto odhadu obvyklé ceny nemovitosti, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8. Tento odhad obvyklé ceny nemovitosti byl vypracován pouze za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro případný prodej majetku na volném trhu, popřípadě pro účely uvedené v úvodu tohoto odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

9. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen tento odhad obvyklé ceny nemovitosti.

10. Zjištěná obvyklá cena nemovitosti je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

OSVĚDČENÍ

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1. V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

2. Zpracovaný odhad obvyklé ceny nemovitosti zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3. Při zpracování odhadu obvyklé ceny nemovitosti byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky tak jak jsou uvedeny shora.

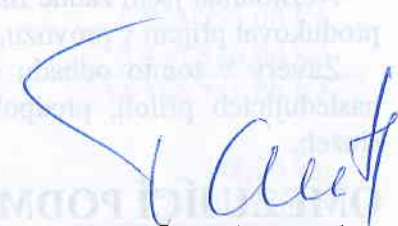
4. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mě předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Bc. Vítězslav Pantl
Palackého nám. 40/II
379 01 Třeboně

tel.: 605 163 148
e-mail: pantl@tiscali.cz

V Třeboně, dne 4.12.2015




Bc. Vítězslav Pantl

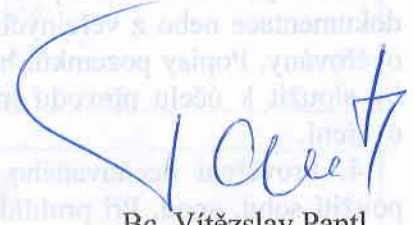
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30.4.2001, č.j.: Spr. 692/2001 pro základní obor: E k o n o m i k a, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1407-078/2015 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

V Třeboně, dne 4.12.2015




Bc. Vítězslav Pantl

Tiskový výstup informativního charakteru
Vlastnictví s čísly parcel

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 07.12.2015 09:10

Oprávněný subjekt

Hrmo Julius

Třebeč 24, 37312 Borovany

Právní vztah nezadán

Okres CZ0311 České Budějovice

Obec 544281 Borovany

Kat.území 769398 Třebeč

RČ/ČO

670506/1328

Char.

2

List vlastnictví 110

Spoluvi.podíl

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
St. 48	1206	2	zast. pl.			DKM
St. 155	362	0	zast. pl.			DKM
St. 158/1	312	2	zast. pl.			DKM
St. 159/1	289	2	zast. pl.			DKM
129/2	3125	0	travní p.		A	DKM
130	2724	0	orná půda		A	DKM
141	8177	0	orná půda		A	DKM
142	5866	0	orná půda		A	DKM
981/4	8463	0	travní p.		A	DKM
982/1	20765	0	vodní pl.	zamokřená pl.	A	DKM
982/2	3371	0	vodní pl.	zamokřená pl.	A	DKM
982/3	13499	0	vodní pl.	zamokřená pl.	A	DKM
982/4	13286	0	vodní pl.	zamokřená pl.	A	DKM
986/2	620	0	travní p.		A	DKM
986/3	312	0	vodní pl.	tok umělý	A	DKM
988	12	2	travní p.		A	DKM
990/1	8311	0	travní p.		A	DKM
990/2	2542	0	travní p.		A	DKM
990/3	282	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		DKM
990/4	1009	0	ostat.pl.	manipulační pl.		DKM
990/5	58	2	travní p.		A	DKM
990/6	635	2	ostat.pl.	manipulační pl.		DKM
990/7	199	0	ostat.pl.	manipulační pl.		DKM
991/3	2656	0	vodní pl.	zamokřená pl.		DKM
992	221	0	orná půda		A	DKM
997	201	0	orná půda		A	DKM
998	173	0	orná půda		A	DKM
999/2	3727	0	travní p.		A	DKM
1015	5234	0	orná půda		A	DKM
1016	3704	0	orná půda		A	DKM
1025	612	0	orná půda		A	DKM
1026	1793	0	orná půda		A	DKM
1027	680	0	orná půda		A	DKM
1032	4667	0	orná půda		A	DKM
1033	6837	0	orná půda		A	DKM
1036	7778	0	orná půda		A	DKM
1037	5663	0	orná půda		A	DKM
1041/11	1090	0	travní p.		A	DKM
1041/12	174	0	travní p.		A	DKM
1041/13	1710	0	travní p.		A	DKM
1043/8	22	0	orná půda		A	DKM
1043/9	12979	0	orná půda		A	DKM
1043/29	2987	0	orná půda		A	DKM
1043/30	471	0	orná půda		A	DKM
1063/2	602	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		DKM

Vyhotožil: KATASTR\VBREKOVAC

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště
Jindřichův Hradec
strana 1/3

07.12.2015

**Tiskový výstup informativního charakteru
Vlastnictví s čísly parcel**

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 07.12.2015 09:10

Oprávněný subjekt
Hmo Julius
Třebeč 24, 37312 Borovany

RČAČO
670508/1328
Char.
2

List vlastnictví 110

Parcela	Díl Výměra [m2]	Způsob urč.	Druh pozemku	Způsob využití	Ochrana	Mapa
1063/9	69	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		DKM
1063/10	137	0	ostat.pl.	ostat.komunikace		DKM
1153	12711	0	orná půda		A	DKM
1156	10490	0	orná půda		A	DKM
1570/10	43	2	vodní pl.	tok přirozený	A	DKM
1574/1	30	0	ostat.pl.	silnice		DKM
1574/3	182	0	ostat.pl.	silnice		DKM

ČP-EZpůsob využití

Třebeč, č.p. 24 bydlení
bez čp/če přím.obj

Parcelní číslo

St. 48

St. 155

Typ

budova s číslem popisným

budova bez čísla popisného nebo

evidenčního

rozestavěná budova

rozestavěná budova

Řízení

Z-7075/2016-301

Z-7075/2016-301

Z-7075/2016-301

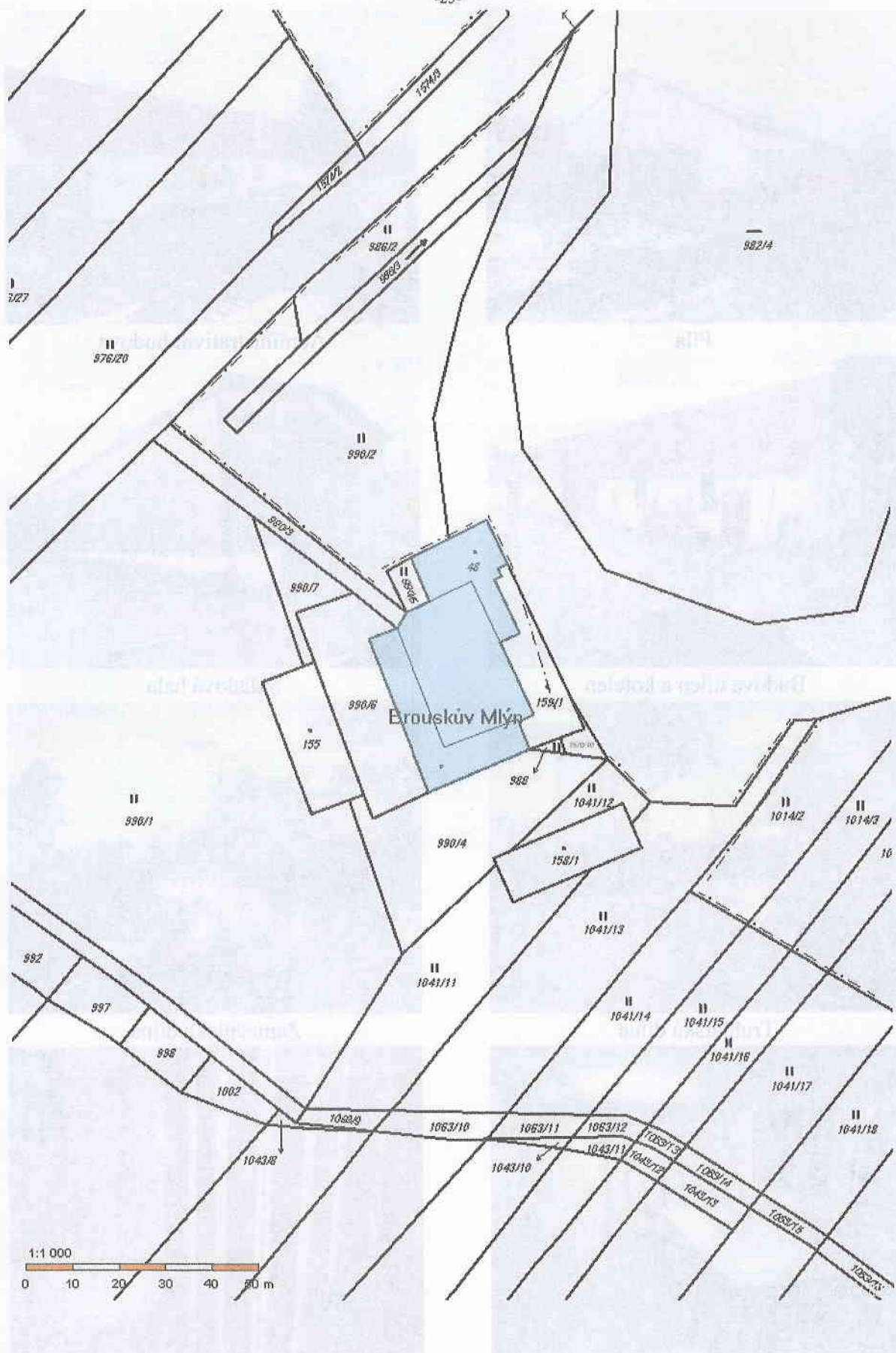
Z-7075/2016-301

rozestav. na parc. St. 158/1

rozestav. na parc. St. 159/1

St. 158/1

St. 159/1





Pila



Administrativní budova



Budova dílen a kotelen



Skladová hala



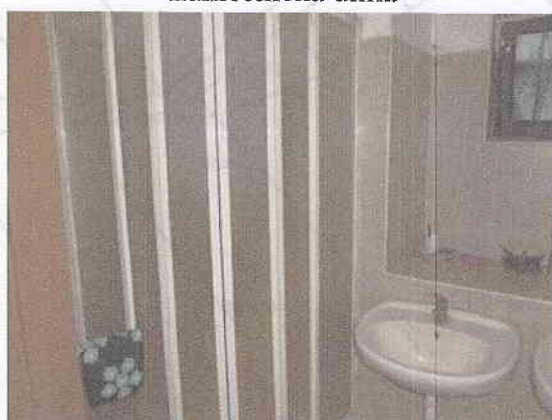
Truhlářská dílna



Zámečnická dílna



Šatna zaměstnanců



Soc. zařízení zaměstnanců

