ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6349-77/2020

víceúčelové stavby č.p.4 v obci Litvínovice

NEMOVITÁ VĚC:	**provozní objekt na LV 1567**
Katastrální údaje :	Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Litvínovice, k.ú. Litvínovice
Adresa:	Litvínovice 4, 370 01 Litvínovice

VLASTNÍK:	**VASA Invest s.r.o.**
Adresa:	Litvínovice 4, 37001 Litvínovice

OBJEDNAVATEL:	**Insolvenční správce Kaplan Mlnářík a spol. IČO: 07408528**
Adresa:	Politických vězňů 1597, 110 00 Praha

ZHOTOVITEL:	**Ing. Jaroslav Fojtů**
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz DIČ: CZ5704152201 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	**odhad obvyklé ceny jako podklad pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**18 000 000 Kč**

Stav ke dni: 23.7.2020 Datum místního šetření: 23.7.2020
Za přítomnosti: zástupce objednatele a vlastníka
Počet stran: 31 stran Počet příloh: 13 Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 31.7.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit víceúčelovou stavbu zapsanou na LV 1567 v k.ú. Litvínovice jako podklad pro dražbu

Přehled podkladů

1) výpis z LV č.1567
2) ZP č.5396-91/19 ze dne 17.8.2019 znalce Schallera
3) vlastní databáze realizovaných prodejů
4) nabídková databáze RK

Místopis

Oceňovaný objekt se nachází v obci Litvínovice situované jihozápadně od města Českých Budějovic v jejím těsném sousedství. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura.Oceňovaný objekt po pravé straně místní komunikace asi 100 m od budovy obecního úřadu.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
162	Obec Litvínovice, č. p. 39, 37001 Litvínovice

Celkový popis

Jedná se o objekt sestávající z uliční části, přistaveného dvorního křídla a dvorního traktu vše na pozemcích p.č.163 a p.č.164 v k.ú. Litvínovice.

dispozice objektů

objekt do ulice: v I.NP průjezd, vstupní hala, BJ 2+kk koupelnou a WC, dvě technické místnosti a schodiště, kancelář, soc.zařízení muži a ženy, úklidová místnost, ve 2.NP: tři byty 2+kk s příslušenstvím, jeden 1+kk s příslušenstvím, technická místnost

dvorní křídlo: dvě kanceláře, 4 x garsoniera s příslušenstvím
dvorní trakt: dvě garáže, dílna, průjezd na pozemek parc.č.164.

Objekty byly realizovány jako novostavby v roce 2008 a jsou ve velmi dobrém stavebnětechnickém stavu. V době prohlídky byly asi 2 roky nevyužívané.
Okolní zástavbu tvoří rezidenční objekty, ulice je plně zasíťována, její dopravní dostupnost lze hodnotit jako výbornou pro daný účel nemovitosti. Obec je dostupná autobusovou a železniční dopravou, v místě zastávka MHD.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: viz. LV: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Exekuční příkaz ke správě nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - VASA INVEST s.r.o.
Zahájení exekuce - VASA INVEST s.r.o.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: V době prohlídky nemovitost nebyla pronajímána. Dle sdělení zástupce vlastníka byla v době plné funkčnosti nemovitost pronajímána za celkovou částku ve výši 100 000,- Kč měsíčně.

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb
1.1. víceúčelový objekt na p.č.163
1.2. dvorní trakt
2. Věcná hodnota ostatních staveb
2.1. venkovní úpravy
3. Hodnota pozemků
3.1. pozemky
4. Výnosová hodnota
4.1. víceúčelový objekt na p.č.163
5. Porovnávací hodnota
5.1. víceúčelový objekt na p.č.163

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. víceúčelový objekt na p.č.163

Věcná hodnota dle THU

Objekt ve velmi dobrém ST stavu

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP uliční trakt		
	220,50*0,8 =	176,40 m^2
I.NP dvorní křídlo		
	217,5*0,8 =	174,00 m^2
II.NP uliční trakt		
	220,50*0,8 =	176,40 m^2
		526,80 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
I.NP uliční trakt	21,00*10,50 =	220,50	2,80 m
I.NP dvorní křídlo	29,00*7,50 =	217,50	2,60 m
II.NP uliční trakt	21,00*10,50 =	220,50	2,80 m
		658,50 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	uliční trakt vrchní část	220,50*5,80 =	1 278,90
Z	uliční trakt zastřešení	220,50*2,80/2 =	308,70
NP	dvorní křídlo vrchní část	217,50*2,60 =	565,50
Z	dvorní křídlo střešní část	217,50*0,50/2 =	54,38
Obestavěný prostor - celkem:			**2 207,48 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděné min. tl. 45 cm
3. Stropy	trámové polospalné
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, obklady,SDK
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda, kamenný obklad
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové, keramická dlažba

11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	plastová sekční
13. Okna	dřevěná Euro,standartní
14. Povrchy podlah	keramická dlažba
15. Vytápění	plynový kotel ÚT, Cu rozvody, otopné panely
16. Elektroinstalace	240/400 V, rozvody SLP,STA, EZS
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky, studená a teplá
19. Vnitřní kanalizace	odkanalizování standartní
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	plynový kotel se zásobníkem doplněný o ohřev slun.kolektory
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprchy a umyvadla vše standartní
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	vestavěné skříně, VZT
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	6 000 Kč/m^3
Množství	2 207,48 m^3
Reprodukční cena	13 244 850 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	794 691	794 691	6,08
2. Svislé konstrukce	18,80	2 490 032	2 490 032	19,05
3. Stropy	8,20	1 086 078	1 086 078	8,31
4. Krov, střecha	5,30	701 977	701 977	5,37
5. Krytiny střech	2,40	317 876	317 876	2,43
6. Klempířské konstrukce	0,70	92 714	92 714	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	913 895	913 895	6,99
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	410 590	410 590	3,14
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	278 142	278 142	2,13
10. Schody	3,00	397 346	397 346	3,04
11. Dveře	3,20	423 835	423 835	3,24
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	715 222	715 222	5,47
14. Povrchy podlah	3,10	410 590	410 590	3,14
15. Vytápění	4,70	622 508	622 508	4,76
16. Elektroinstalace	5,20	688 732	688 732	5,27
17. Bleskosvod	0,40	52 979	52 979	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,30	437 080	437 080	3,34
19. Vnitřní kanalizace	3,20	423 835	423 835	3,24
20. Vnitřní plynovod	0,40	52 979	52 979	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,10	278 142	278 142	2,13
22. Vybavení kuchyní	1,80	238 407	238 407	1,82
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	503 304	503 304	3,85
24. Výtahy	1,30	172 183	0	0,00
25. Ostatní	5,60	741 712	741 712	5,67
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		13 072 667 Kč
Množství		2 207,48 m^3
Základní upravená jedn. cena	(JC)	5 922 Kč/m^3

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	221
Užitná plocha (UP)	[m^2]	527
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	2 207,48
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	5 922
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 922
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	13 072 667
Stáří	roků	12
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	15,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**11 111 767**

1.2. dvorní trakt

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název		**Užitná plocha**
I.NP		
	215,13*0,9 =	193,62 m^2
		193,62 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
I.NP	21,30*10,10 =	215,13	4,20 m
		215,13 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m^3]
NP	vrchní částr	215,13*4,30 =	925,06
Z	střešní část	215,13*3,85/2 =	414,13
Obestavěný prostor - celkem:			**1 339,18 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	215
Užitná plocha (UP)	[m^2]	194
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 339,18
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	4 000

Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 356 737
Stáří	roků	12
Další životnost	roků	88
Opotřebení	%	12,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**4 713 929**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

Venkovní zpevněné plochy, rozvody inženýrských sítí a venkovní úpravy oceněné procentuelní částkou z hlavního objektu.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	15 825 695,51
Procento příslušenství	%	15,00
Věcná hodnota příslušenství	**Kč**	**2 373 854,33**

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena podobných pozemků v místě a čase: 1 500,- Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	163	1 052	1 500,00	1 / 1	1 578 000
zahrada	164	218	1 500,00	1 / 1	327 000
Celková výměra pozemků		**1 270**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 905 000**

4. Výnosová hodnota

4.1. víceúčelový objekt na p.č.163

nabídka RK:

obvyklé nájemné za podobné skladové objekty jako je dvorní trakt: **1 000,- Kč/m2,rok**
obvyklé nájemné za bytové jednotky podobné velikosti: **8 000,- Kč/měsíčně**
obvyklé nájemné za kanceláře podobné velikosti: **1 500,- Kč/m^2 rok**

sklady dvorní trakt: 185 m2 x 1 000,- Kč/m2,rok = 185 000,- Kč ročně
BJ uliční trakt s dvorním křídlem: 11 BJ x 8 000,- Kč měsíčně a 12 měsíců: 1 056 000,- Kč
kanceláře uliční trakt: 50 m^2 x 1 500,- Kč/m^2,rok: 75 000,- Kč

Celkem: 1 316 000,- Kč

hrubý výnos celkem Kč/rok 1 200 000,- Kč (dle sdělení majitele)

Pojištění a daň z nemovitosti: **odborný odhad**

Roční výnos ve výši 1 300 000,- Kč je relevantní

Přehled pronajímaných ploch 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	celkem			108 333	1 300 000	6,00
Celkový výnos za rok:						**1 300 000**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	0
Reprodukční cena	RC	Kč	18 429 404
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 300 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 235 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	15 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	18 429
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	276 441
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	309 870
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	925 130
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**15 418 833**

5. Porovnávací hodnota

5.1. víceúčelový objekt na p.č.163

Oceňovaná nemovitá věc

Propočet porovnávací hodnoty proveden z nabídek RK a údajů z výše citovaného posudku.

Z nabídky RK

Prodej bytu 1+1 34 m2 J. Bendy, České Budějovice **1 900 000 Kč**
k prodeji byt 1+1 v osobním vlastnictví, České Budějovice, ul. J Bendy. Celková plocha 34,39 m2. Dispozice: vstupní chodba, pokoj, kuchyně, koupelna, samostatné WC, k bytu náleží sklepní kóje, která je umístěna ve stejném patře jako byt. Byt v původním udržovaném stavu s umakartovým jádrem. Byt se nachází ve 2. patře domu. Dům po rekonstrukci

Prodej bytu 2+1 62 m2 Slunečná, České Budějovice **2 900 000 Kč**
k prodeji byt 2+1, DV o výměře 62m2 v Rožnově ulice Slunečná v družstevním vlastnictvím ve 4. patře / 4 zděného domu.Dům prošel celkovou revitalizací – střecha, zateplení, fasáda, stoupačky. Byt má dva velké pokoje o výměrách 15,5m2 a 17,9m2.

Prodej bytu 2+1 64 m2 J. Opletala, České Budějovice **2 700 000 Kč**
k prodeji družstevní byt o dispozici 2+1 po kvalitní rekonstrukci o podlahové ploše 64 m2, který se nachází v 7. patře panelového domu v ulici J. Opletala v Českých Budějovicích. Byt je po čerstvé rekonstrukci, nové vyzděné jádro, koupelna, kuchyňská linka a vestavěné skříně. Orientován je na východ a západ, plastová okna se žaluziemi, podlaha - PVC. dlažba, nové stoupačky. Dům prošel revitalizací

Prodej bytu 1+1 35 m2 Dubenská, České Budějovice **1 800 000 Kč**
k prodeji družstevní byt 1+1 35m2 v Českých Budějovicích, ul. Dubenská. Dům prošel rekonstrukcí včetně zateplení. Nová plastová okna, výtah. Nemovitost se nachází na okraji sídliště

Průměrná jednotková cena: 49 067,- Kč/m^2 PP
Úprava ceny: 0,90 nabídka RK
0,80 názor znalce (minimální výměry jednotlivých prostor)

Jednotková cena po úpravě: 49 067,- x 0,9 x 0,85 = 37 536,- Kč/m^2 x 399 m^2 = **14 976 864,- Kč**
Celková PP jednotlivých bytových prostor (viz. PD): 399 m^2

Prodej skladového prostoru 200 m2 Vrábče, okres České Budějovice **1 995 000 Kč**
Prodej st.pozemku s velkou zachovalou stodolou ve vilové čtvrti ve Vrábči u Českých Budějovic s výhledem na Kleť. Stodola v dobrém stavu ve vilové čtvrti s pozemkem o rozloze 651 m2. Pozemek je určen k bytové a komerční zástavbě. Je přístupný po asfaltové silnici z centra obce a vzdálený 9 km jihozápadně od Českých Budějovic

úprava ceny: 9 975,- Kč/m^2 x 0,90 nabídka RK x 1,2 technický stav x 0,9 velikost pozemku x 1,1 situování: 10 665,- Kč/m^2 PP

Prodej výrobní haly, prostoru 100 m2 Dubné - Křenovice, okres České Budějovice
3 700 000 Kč
k prodeji výrobní halu s velkým stavebním pozemkem pro komerční výstavbu v Křenovicích u Dubného cca 7 km od Českých Budějovic. Jedná se o zděnou budovu obdélníkového tvaru (cca 6,5m x 20,5 m) se započatou rekonstrukcí. Na objektu je kompletně udělaná nová střecha včetně krovu a tepelné izolace, jsou osazena nová plastová okna. Budova je napojena na kanalizaci, vodovod a elektřinu. Hala sestává z hlavního prostoru (cca 85 m2) do kterého je vjezd vraty o šíři 3,2 m. V tomto prostoru je zachována část příčky, která měla oddělovat část se sociálním zázemím.

Dále jsou zde dvě menší místnosti (cca 12 m2, 9 m2) a zádveří z boku budovy (cca 5 m2). Objekt má dva zděné komíny, na které je možno napojit zdroj vytápění na tuhá paliva. Obdélníkový pozemek (cca 23 m x 103 m) o celkové výměře 2383 m2 je částečně zpevněn betonovými panely a stěrkovým zásypem. Pozemek je v územním plánu obce veden jako stavební - pro výrobu a skladování.

úprava ceny: 37 000,- Kč/m^2 x 0,90 nabídka RK x 1,3 technický stav x 0,5 velikost pozemku x 1,1 situování: 23 809,- Kč/m^2 PP

Průměr: 17 237,- Kč/m^2 PP x 185 m^2 (dvorní trakt) = **3 188 845,- Kč**

Celkem Uliční trakt, dvorní křídlo a dvorní trakt: **18 165 709,- Kč**

Užitná plocha:	704,00 m^2
Obestavěný prostor:	3 524,61 m^3
Zastavěná plocha:	435,63 m^2
Plocha pozemku:	1 270,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **průměr z výše uvedeného ZP**

Popis: průměrná jednotková cena: 28 129,- Kč/m^2 je dle názoru znalce nadhodnocena, není vybrán reprezentační vzorek, vzhledem k charakteru objektu nutno zvolit spíše vzorek bytových jednotek.

Užitná plocha: 1,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - průměrná jednotková cena: 28 129,- Kč/m2 je dle názoru znalce nadhodnocena	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: Úvaha zpracovatele ocenění - průměrná jednotková cena: 28 129,- Kč/m2 je dle názoru znalce nadhodnocena;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
28 129	1,00	28 129	0,95	**26 723**

Minimální jednotková porovnávací cena	26 723 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 723 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	26 723 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**26 723 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	704,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**18 812 992 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. víceúčelový objekt na p.č.163	11 111 767,- Kč
1.2. dvorní trakt	4 713 928,60 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**15 825 695,60 Kč**
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. venkovní úpravy	2 373 854,30 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemky	1 905 000,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. víceúčelový objekt na p.č.163	15 418 833,30 Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. víceúčelový objekt na p.č.163	18 812 992,- Kč

Porovnávací hodnota	**18 812 992 Kč**
Věcná hodnota	**20 104 550 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 905 000 Kč
Výnosová hodnota	**15 418 833 Kč**

Silné stránky

- objekt na lukrativním místě s dostatečně velkým pozemkem
- objekt ve velmi dobrém stavebnětechnickém stavu

Slabé stránky

- objekt neužívaný cca 2 roky, zanedbaná údržba

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k tomu,že není k dispozici dostatečně velký soubor realizovaných prodejů podobných areálů v místě a čase ,ze kterého by bylo možno odhadnou porovnávací hodnotu , byl propočet proveden z nabídky RK a doplněn propočtem tzv. Naegelliho metody z věcné a výnosové hodnoty.

Věcná hodnota:	20 104 550,- Kč
Výnosová hodnota:	15 418 992,- Kč
Naegelliho hodnota při váze 3:1:	16 590 262,- Kč
Porovnávací hodnota:	18 812 992,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	18 000 000,- Kč

Obvyklá cena
18 000 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionů Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.10.9

V Bystřici pod Hostýnem 31.7.2020

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

Znalecká doložka:

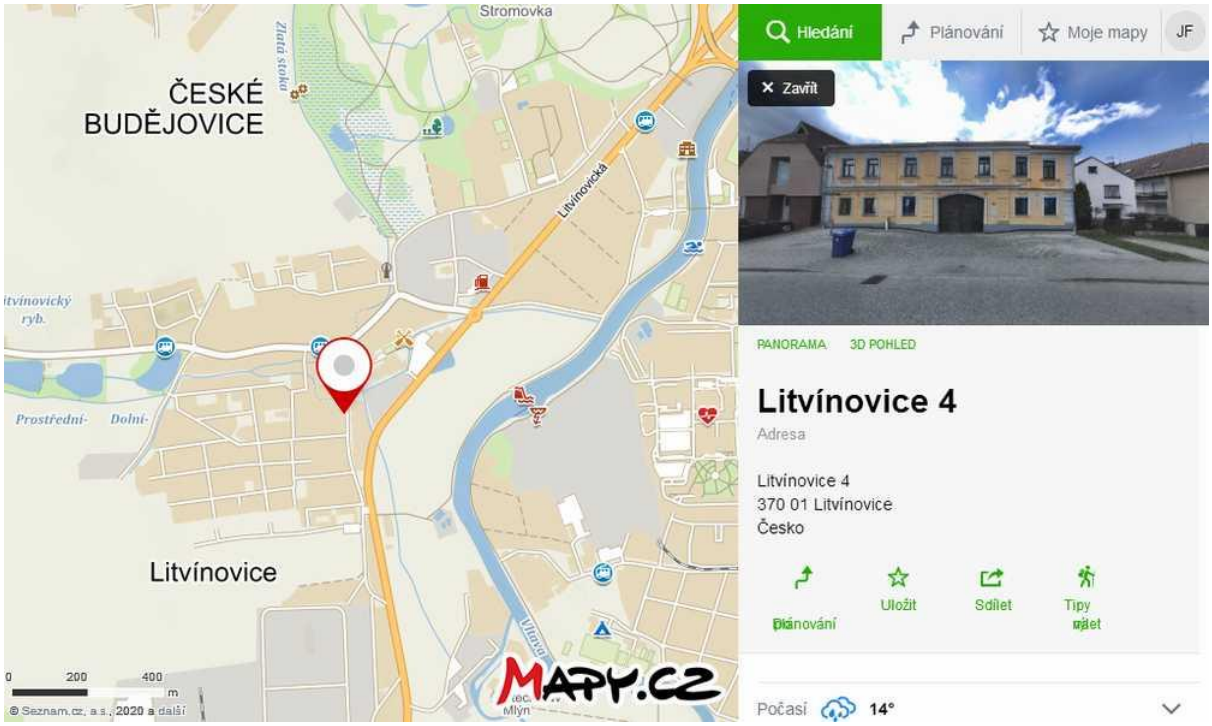
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

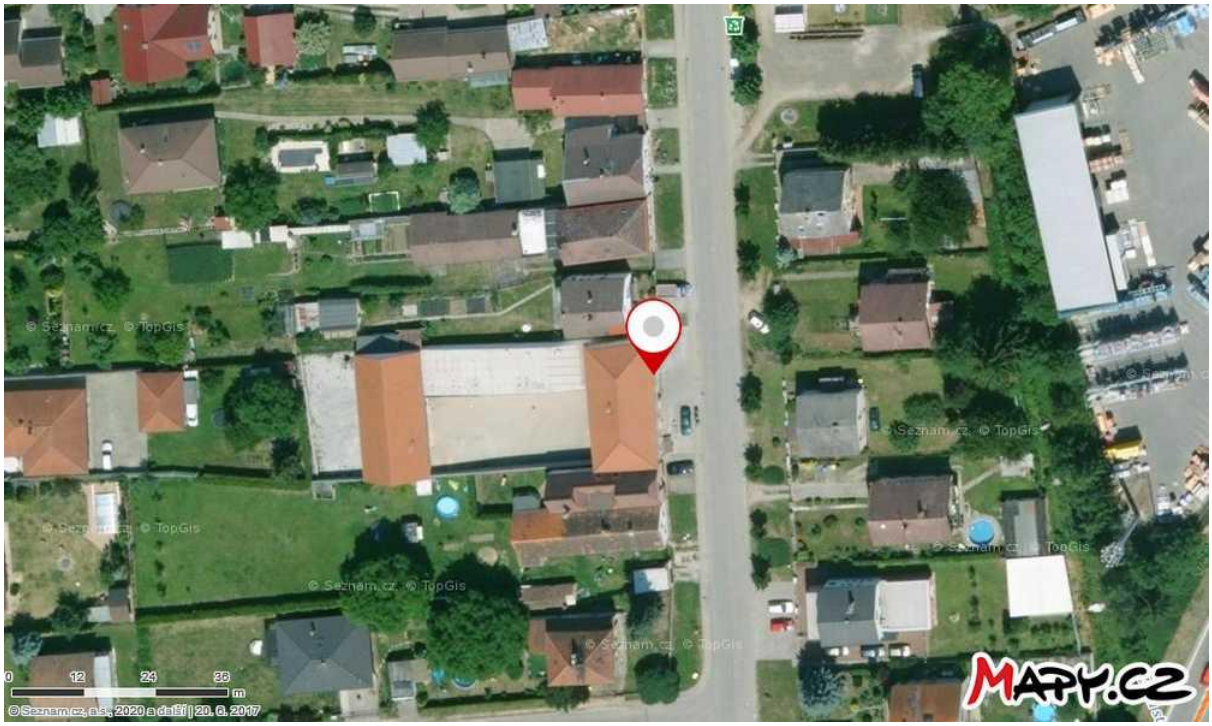
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6349-77/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6349.

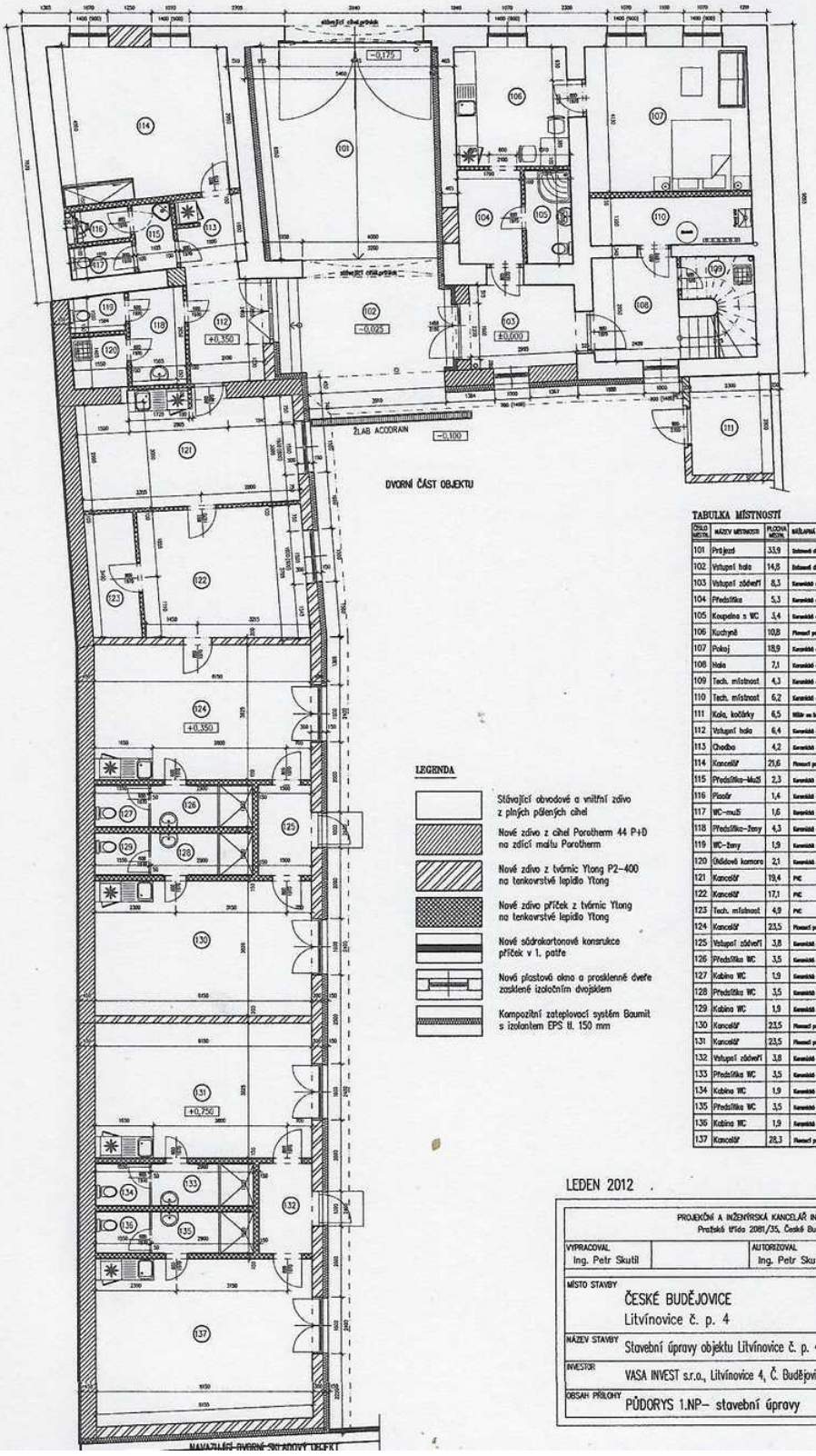
SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
foto	7
situování	2
snímek z PM	1
dispozice objektů	2
výpis z LV	4


Stromovka
ČESKÉ
BUDĚJOVICE
Zlatá stoka
Litvínovická
Prostřední
Dolní
Litvínovice
200
400
m
© Seznam.cz, a.s., 2020 a další
MAPY.CZ
Hledání
Plánování
Moje mapy
JF
Zavřít
PANORAMA
3D POHLED
Litvínovice 4
Adresa
Litvínovice 4
370 01 Litvínovice
Česko
Plánování
Uložit
Sdílet
Tipy na výlet
Počasí
14°


0 12 24 36 m
© Seznam.cz, a.s., 2020 a další | 20. 9. 2017
MAPY.CZ

155/7
155/2
156
158/3
157
159/1
159/2
159/3
160
164
163
č.p.4
167/2
165
166
168
169/1
169/3
940/10
131/88
131/85
131/84
131/9



TABULKA MÍSTNOSTÍ

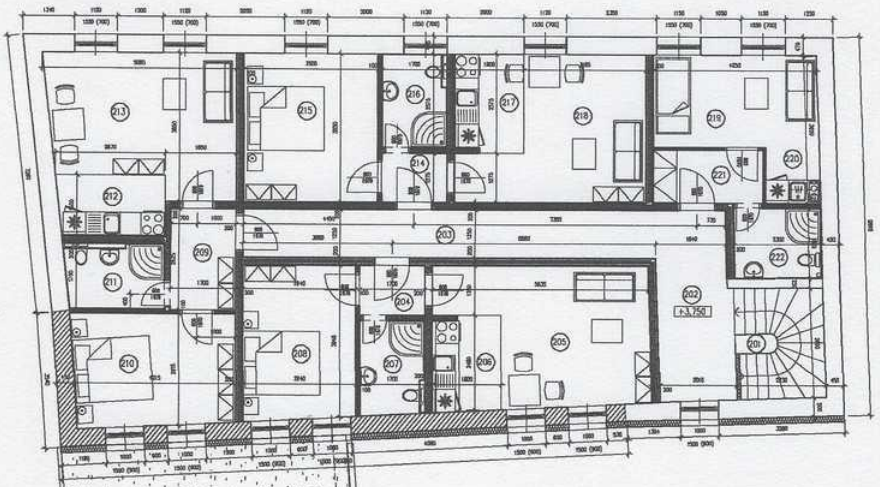
ČÍSLO MÍSTN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA MÍSTN.	NOSNÁ VÝPLŇOVÁ KONSTRUKCE	TVÁŘEB VÝŠKA	POVRCHOVÁ ÚPRAVA povrch stěn	podlaha stropu
101	Průjezd	33,9	Zednická deska	3,30	Dubová omítka Kar. mlé v.0,3 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
102	Vstupní hala	14,8	Zednická deska	3,30	Dubová omítka Kar. mlé v.0,3 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
103	Vstupní zádveří	8,3	Keramická deska	3,00	Dubová omítka Kar. mlé v.0,3 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
104	Předsíňka	5,3	Keramická deska	3,00	Dubová omítka Kar. mlé v.0,3 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
105	Koupelna s WC	3,4	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
106	Kuchyně	10,8	Plovoucí podlaha	2,75	Dubová omítka Zednická lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
107	Pokoj	18,9	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. mlé v.0,3 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
108	Hala	7,1	Keramická deska	3,00	Dubová omítka Kar. mlé v.0,3 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
109	Tech. místnost	4,3	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Dubová omítka
110	Tech. místnost	6,2	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. mlé v. 0,1 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
111	Kola, kočárky	6,5	Stříška na kolech	2,60	Dubová omítka Stříška mlé v.0,2 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
112	Vstupní hala	6,4	Keramická deska	3,00	Dubová omítka Kar. mlé v.0,3 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
113	Chodba	4,2	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
114	Kancelář	21,6	Plovoucí podlaha	2,75	Dubová omítka Zednická lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
115	Předsíňka-Muži	2,3	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
116	Pisoár	1,4	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
117	WC-muži	1,6	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
118	Předsíňka-Ženy	4,3	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
119	WC-ženy	1,9	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
120	Úklidová komora	2,1	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
121	Kancelář	19,4	PVC	2,75	Dubová omítka Zednická PVC lišta	Nový sádrokartonový podhled + malba
122	Kancelář	17,1	PVC	2,75	Dubová omítka Zednická PVC lišta	Nový sádrokartonový podhled + malba
123	Tech. místnost	4,9	PVC	2,75	Dubová omítka Zednická PVC lišta	Nový sádrokartonový podhled + malba
124	Kancelář	23,5	Plovoucí podlaha	2,75	Dubová omítka Zednická lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
125	Vstupní zádveří	3,8	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. mlé v.0,3 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
126	Předsíňka WC	3,5	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
127	Kabina WC	1,9	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
128	Předsíňka WC	3,5	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
129	Kabina WC	1,9	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
130	Kancelář	23,5	Plovoucí podlaha	2,75	Dubová omítka Zednická lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
131	Kancelář	23,5	Plovoucí podlaha	2,75	Dubová omítka Zednická lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
132	Vstupní zádveří	3,8	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. mlé v.0,3 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
133	Předsíňka WC	3,5	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
134	Kabina WC	1,9	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
135	Předsíňka WC	3,5	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
136	Kabina WC	1,9	Keramická deska	2,75	Dubová omítka Kar. obklad v.2,0 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
137	Kancelář	28,3	Plovoucí podlaha	2,75	Dubová omítka Zednická lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba

LEGENDA

- Stávající obvodové a vnitřní zdivo z plných pálených cihel
- Nové zdivo z cihel Porotherm 44 P+D na zdící maltu Porotherm
- Nové zdivo z tvárnic Ytong P2-400 na tenkovrstvé lepidlo Ytong
- Nové zdivo příček z tvárnic Ytong na tenkovrstvé lepidlo Ytong
- Nové sádrokartonové konstrukce příček v 1. patře
- Nová plastová okna a prosklenné dveře zasklené izolačním dvojsklem
- Kompozitní zateplovací systém Baumit s izolantem EPS tl. 150 mm

LEDEN 2012

PROJEKČNÍ A INŽENÝRSKÁ KANCELÁŘ ING. PETR SKUTIL Pražská třída 2081/35, České Budějovice			
VYPRACOVAL Ing. Petr Skutil		AUTORIZOVAL Ing. Petr Skutil	
MÍSTO STAVBY ČESKÉ BUDĚJOVICE Litvínovice č. p. 4		OBECNÍ ÚŘAD	Litvínovice
		STAVEBNÍ ÚŘAD	Č.BUDĚJOVICE
		DATUM	1/2012
		FORMÁT	2 x A4
NÁZEV STAVBY	Stavební úpravy objektu Litvínovice č. p. 4	MĚŘÍTKO	1:100
		Č.ZAKÁZKY	
INVESTOR	VASA INVEST s.r.o., Litvínovice 4, Č. Budějovice	SO, PS	SO 01
OBSAH PŘÍLOHY	PŮDORYS 1.NP– stavební úpravy	Č.PŘÍLOHY	2.03



TABULKA MÍSTNOSTÍ

ČÍSLO MÍSTN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA MÍSTN.	NÁSLAPNÁ PLOCHA	Světlá výška	POVRCHOVÁ ÚPRAVA	
					povrch stěn	povrch stropu
201	Schodiště	6,7	Nemocné dospělí	2,75	Dubová omítka tzv. sklí v. 0,1 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
202	Hala	7,8	Nemocné dospělí	2,75	Dubová omítka tzv. sklí v. 0,1 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
203	Chodba	15,7	Nemocné dospělí	2,75	Dubová omítka tzv. sklí v.0,1 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
204	Předsíň	3,4	Nemocné dospělí	2,75	Dubová omítka tzv. sklí v. 0,1 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
205	Obývací pokoj	3,9	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
206	Kuchyňský kout	18,0	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
207	WC s koupelnou	18,1	Nemocné dospělí	2,75	Dubová omítka tzv. sklí v.0,1 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
208	Ložnice	16,6	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
209	Předsíň	4,2	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
210	Ložnice	12,3	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
211	Kuchyňský kout	4,1	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
212	WC s koupelnou	2,3	Nemocné dospělí	2,75	Dubová omítka tzv. sklí v.0,1 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
213	Obývací pokoj	13,5	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
214	Předsíň	4,1	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
215	Ložnice	2,3	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
216	Kuchyňský kout	14,6	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
217	WC s koupelnou	4,7	Nemocné dospělí	2,75	Dubová omítka tzv. sklí v.0,1 m	Nový sádrokartonový podhled + malba
218	Obývací pokoj	1,5	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
219	Předsíň	12,4	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
220	Pokoj	4,4	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
221	Kuchyňský kout	2,2	PVC	2,75	Dubová omítka Sokl. lišta podlahy	Nový sádrokartonový podhled + malba
222	WC s koupelnou	11,8	Nemocné dospělí	2,75	Dubová omítka tzv. sklí v.0,1 m	Nový sádrokartonový podhled + malba

DVORNÍ ČÁST

NAVAZUJÍCÍ DVORNÍ OBJEKT

LEGENDA

- Stávající obvodové a vnitřní zdivo z plných pálených cihel
- Nové zdivo z cihel Porotherm 44 P+D na zdící maltu Porotherm
- Nové zdivo z tvárnic Ytong P2-400 na tenkovrstvé lepidlo Ytong
- Nové zdivo příček z tvárnic Ytong na tenkovrstvé lepidlo Ytong
- Nové sádrokartonové konstrukce příček v 1. patře
- Nová plastová okna a prosklené dveře zasklené izolačním dvojsklem
- Fóliová krytina pultové střechy kancelářského křídla objektu

LEDEN 2012

PROJEKČNÍ A INŽENÝRSKÁ KANCELÁŘ ING. PETR SKUTIL
Pražská třída 2081/35, České Budějovice

VYPRACOVAL Ing. P. Skutil		AUTORIZOVAL Ing. P. Skutil	
MÍSTO STAVBY	ČESKÉ BUDĚJOVICE Litvínovice č. p. 4	OBECNÍ ÚŘAD	LITVÍNOVICE
		STAVEBNÍ ÚŘAD	Č.BUDĚJOVICE
		DATUM	1/2012
		FORMÁT	2 x A4
NÁZEV STAVBY	Stavební úpravy objektu Litvínovice č. p. 4	MĚŘÍTKO	1:100
		STUPEŇ	DSP
INVESTOR	VASA INVEST s.r.o., Litvínovice 4, Č. Budějovice	SO, PS	SO 01
OBSAH PŘÍLOHY	PŮDORYS 1.PATRA- stavební úpravy	Č.PŘÍLOHY	2.04