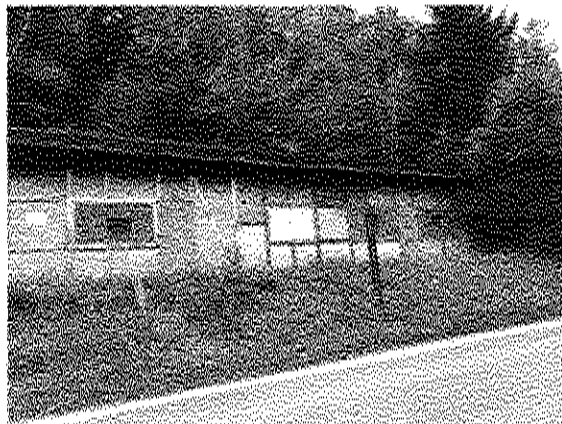
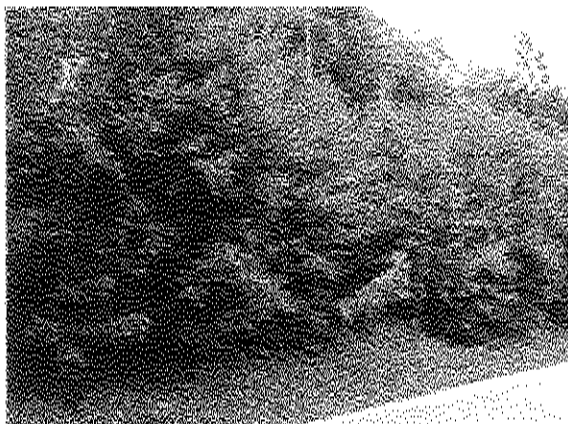


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 10/182/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady



Průběh ruční popis předmětu znaleckého posudku

Ceně pozemků k.ú. Hašlovice

Znalec: Ing. Robert Bártů
Na Staré cestě 789/29
373 71 Rudolfov

Objednatel: JIP-Papírny Větrní, a.s., IČO: 45022526
Papírenská 2
382 11 Větrní

OBVYKLÁ CENA	1 230 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 45

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.09.2021

Vyhotoveno: V Rudolfově 20.09.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit tržní hodnotu nemovitých věcí:

- 1) Hodnotu pozemku p.č.st. 292 k.ú. Hašlovice - součástí je stavba bez č.p./č.e. průmyslový objekt
- 2) Hodnotu pozemku p.č.st. 293 k.ú. Hašlovice - součástí je stavba bez č.p./č.e. průmyslový objekt
- 3) Hodnotu pozemku p.č. 2452/2 k.ú. Hašlovice
- 4) Hodnotu pozemku p.č. st. 2452/3 k.ú. Hašlovice - na pozemku se nachází stavba bez č.p./č.e. nevidovaná v KN
- 5) Hodnotu pozemku p.č. 2452/4 k.ú. Hašlovice - na pozemku se nachází stavba bez č.p./č.e. nevidovaná v KN

Uvedené nemovité věci jsou zapsány v Katastru nemovitostí na LV č. 3 pro k.ú. Hašlovice obec Větřín u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.09.2021 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Vstupní data byla převzata z internetových nabídek, dtb ČÚZK, vlastní databáze, územního plánu města Větrní a Katastru nemovitostí. Znalec nepředpokládá, že by některé z uvedených zdrojů byly záměrně ovlivněny vzhledem k výstupu tohoto znaleckého posudku

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Místní šetření dne 19.9.2021

Výpis z KN - LV č. 3 k.ú. Hašlovice a obec. Větrní

Kopie KM - k.ú. Hašlovice

Vlastní databáze a veřejně přístupné registry

Územní plán obce Větrní

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informacích poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Informace byly získány na místním šetření, z katastru nemovitostí, z územního plánu města Větrní.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 3 - stavby

kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Větrní, k.ú. Hašlovice
adresa nemovité věci: Hašlovice, 382 11 Větrní

LV č. 3 - pozemky pro výrobu

kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Větrní, k.ú. Hašlovice
adresa nemovité věci: Hašlovice, 382 11 Větrní

LV č. 3 - pozemky přírodní

kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Větrní, k.ú. Hašlovice
adresa nemovité věci: Hašlovice, 382 11 Větrní

Vlastnické a evidenční údaje

JIP-Papírny Větrní, a.s., IČO: 45022526, Papírenská 2, 382 11 Větrní, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

V souladu

Místopis

Obec Větrní leží cca 6 km jižně od Českého Krumlova a cca 30 km od statutárního města České Budějovice.

Oceňované nemovité věci jsou lokalizovány v jižní okrajové části Větrní u silnice vedoucí z Větrní na Rožmberk. Dopravní dostupnost je po silnici E160 z Českého Krumlova.

Občanská vybavenost - mateřská školka, základní škola, zubař, praktický lékař, obchody, restaurace, sportoviště, bazén - vše ve Větrní.

Kompletní občanská vybavenost je v Českém Krumlově - cca 6 km.

Situace

- 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: okrajová část - ostatní
- Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3058/1 Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001
České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Popisy jsou uvedeny u dílčích ocenění jednotlivých nemovitých věcí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Komentář: Stavby na pozemcích p.č. 2452/4 a p.č. 2452/3 nejsou vedené a zakreslené v KN - není zohledněno v tržní hodnotě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
NE Povodňová zóna I - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: část oceňovaných nemovitostí je lokalizována v demograficky zatížené lokalitě - zohledněno v tržní hodnotě.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - JIP - Papírny Větrní, a. s.

Zahájení exekuce - JIP - Papírny Větrní, a. s.

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo zákonné

Výše uvedené záznamy nejsou zohledněny v ceně nemovitosti, cena je stanovena pro stav, že výše uvedené záznamy týkající se exekučního řízení budou vymazány z KN.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č. 3 - stavby

1. Pozemky se stavbami zapsanými v KN
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Budovy pro skladování/manipulaci

LV č. 3 - pozemky pro výrobu

1. Pozemky se stavbami nezapsanými v KN
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Stavba na pozemku p.č.2452/3
 - 1.3. Stavba na pozemku p.č.2452/4

LV č. 3 - pozemky přírodní

1. Pozemek p.č. 2452/2

Bez zařazení do částí

Obsah tržního ocenění majetku

LV č. 3 - stavby

1. **Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Stavba na pozemku p.č.2452/3
 - 1.2. Budova pro skladování a manipulaci
 - 1.3. Stavba na pozemku p.č.2452/4
2. **Výnosová hodnota**
 - 2.1. Budova pro skladování
3. **Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Budova pro skladování a manipulaci

LV č. 3 - pozemky pro výrobu

LV č. 3 - pozemky přírodní

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vedené v územním plánu jako PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL A SLUŽBY

1.2. Pozemky vedené v územním plánu jako PLOCHY PŘÍRODNÍ

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zák.č.151/97 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále zmarginalizovala. Metody, které oceňovací vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zatříděných dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu zavedla pomocí koeficientu prodejnosti K_p , dnes index pp , kterým upravuje (zvyšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá souvislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odsklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. porovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky (zatřídění do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

Z výše uvedených důvodů je cena oceňovaných nemovitých věcí na základě oceňovací vyhlášky odlišná od ceny, která vychází na základě porovnávací metody, respektive metody výnosové a nepřináší tak realistický odraz lokálního trhu s nemovitostmi a na něj navázané obvyklé ceny v daném místě.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. LV č. 3 - stavby

Název předmětu ocenění: LV č. 3 - stavby

Adresa předmětu ocenění: Hašlovice
382 11 Větrní

Kraj: Jihočeský

Okres: Český Krumlov

Obec: Větrní

Katastrální území: Hašlovice

Počet obyvatel: 3 866

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,214,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 985,00 \text{ Kč/m}^2$

2. LV č. 3 - pozemky pro výrobu

Název předmětu ocenění: LV č. 3 - pozemky pro výrobu

Adresa předmětu ocenění: Hašlovice
382 11 Větrní

Kraj: Jihočeský

Okres: Český Krumlov

Obec: Větrní

Katastrální území: Hašlovice

Počet obyvatel: 3 866

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,214,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00

- O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka III 0,90
- O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 985,00 \text{ Kč/m}^2$

3.LV č. 3 - pozemky přírodní

Název předmětu ocenění: LV č. 3 - pozemky přírodní

Adresa předmětu ocenění: Hašlovice
382 11 Větrní

Kraj: Jihočeský

Okres: Český Krumlov

Obec: Větrní

Katastrální území: Hašlovice

Počet obyvatel: 3 866

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZCv = 2 214,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 985,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

IV č. 3 - stavby

1. Pozemky se stavbami zapsanými v KN

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_r * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)	985,-	1,060	0,300	313,23

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	st. 292	48	313,23	15 035,04
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	st. 293	97	313,23	30 383,31
Stavební pozemky - celkem			145		45 418,35

1.2. Budovy pro skladování/manipulaci

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	145,00 m ²	2,70 m	391,50
Součet	145,00 m ²		391,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $391,50 / 145,00 = 2,70$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $145,00 / 1 = 145,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	(145)*(2,60)	=	377,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	377,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		377,00 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 pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	pultová	S	100
5. Krytiny střech	povlaková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	štukové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěné	S	100
13. Okna	luxfery, jednoduchá okna	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová - nefunkční	S	100
17. Bleskosvod	chybí	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyni		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		X	100
26. Instalační prof. jádra	chybí	C	100
		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,15
Koeficient vybavení K_4 :					0,8315

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	13,20	100,00	1,00	13,20	15,87	96	175	54,86	8,7063
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	36,56	96	140	68,57	25,0692
3. Stropy	P	13,80	100,00	0,46	6,35	7,63	96	106	90,57	6,9105
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	8,42	96	96	100,00	8,4200
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,49	96	96	100,00	3,4900
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,84	96	96	100,00	0,8400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,05	96	96	100,00	5,0500
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,49	96	96	100,00	3,4900
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,61	96	96	100,00	3,6100
13. Okna	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,09	96	96	100,00	4,0900
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,49	96	96	100,00	3,4900
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,98	96	96	100,00	6,9800
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,48	96	96	100,00	0,4800

Opotřebení: 80,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9655
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0778
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8315
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 107,50
Plná cena: 377,00 m ³ * 4 107,50 Kč/m ³	=	1 548 527,50 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 80,6 % /100)	*	0,194

Budova - zjištěná cena = 300 414,34 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova = 300 414,34 Kč

Nákladové ceny - celkem = 300 414,34 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro skladování
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,10 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP	130,00	270,-	2 925,-	35 100,-
Výnosy celkem				35 100,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 35 100,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

35 100,00 * 40 % = 14 040,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 21 060,- Kč

Míra kapitalizace 6,10 % / 6,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 345 245,90 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina

D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařazení do skupiny D):

Stavba ve svahu		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	300 414,34 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	345 245,90 Kč
Rozdíl	R =	44 831,56 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV * 1,05 = 362 508,20 Kč

Budovy pro skladování/manipulaci - zjištěná cena = 362 508,20 Kč

Pozemky se stavbami zapsanými v KN - rekapitulace
 1.1. Pozemky: 45 418,35 Kč

Pozemky se stavbami zapsanými v KN - zjištěná cena celkem = 407 926,54 Kč

LV č. 3 - pozemky pro výrobu

1. Pozemky se stavbami nezapsanými v KN

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - demograficky negativně zatížená lokalita	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,920$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
1. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
2. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
3. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
4. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
5. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,588$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,920 * 1,000 * 0,588 = 0,541$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	985,-	0,541		532,89	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	2452/3	137	532,89	73 005,93
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	2452/4	207	532,89	110 308,23
Stavební pozemky - celkem			344		183 314,16

1.2. Stavba na pozemku p.č.2452/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt: Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné zděná z cihel, tvárnic, bloků
nosné konstrukce):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Množství: 170,00 m³ obestavěného prostoru
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 955,-
Položkový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	8 962,03
Plná cena: 170,00 m ³ * 8 962,03 Kč/m ³	=	1 523 545,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 92 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 92 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 92 / 92 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS _N	=	228 531,77 Kč
Koeficient pp	*	0,541
Cena stavby CS	=	123 635,69 Kč
Stavba na pozemku p.č.2452/3 - zjištěná cena	=	123 635,69 Kč

1.3. Stavba na pozemku p.č.2452/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt: Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné zděná z cihel, tvárnic, bloků
nosné konstrukce):
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Množství: 170,00 m³ obestavěného prostoru
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 955,-
Položkový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2660
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	8 962,03

Plná cena: $170,00 \text{ m}^3 * 8\,962,03 \text{ Kč/m}^3 = 1\,523\,545,10 \text{ Kč}$

► Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 92 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 92 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 92 / 92 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	228 531,77 Kč
*	0,541
=	123 635,69 Kč

Stavba na pozemku p.č.2452/4 - zjištěná cena = 123 635,69 Kč

Pozemky se stavbami nezapsanými v KN - rekapitulace

1.1. Pozemky:

183 314,16 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba na pozemku p.č.2452/3

123 635,69 Kč

1.3. Stavba na pozemku p.č.2452/4

123 635,69 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 247 271,38 Kč

Pozemky se stavbami nezapsanými v KN - zjištěná cena celkem = 430 585,54 Kč

LV č. 3 - pozemky přírodní

1. Pozemek p.č. 2452/2

Část pozemku p.č. 2452/2 je určena územním plánem jako PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL A SLUŽBY. Tato část byla odhadnuta nad rastrem katastrální mapy v souladu s grafickým rozdělením v územním plánu. Ostatní část pozemku je vedena v územním plánu jako PLOCHY PŘÍRODNÍ

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - demograficky negativně zatížená lokalita	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povědné riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí	III	1,00

(oblasti) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,920$$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,588$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Zúžené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,920 * 0,980 * 0,588 = 0,530$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	985,-	0,530	0,300	156,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	2452/2	5 200	156,62	814 424,-
Stavební pozemek - celkem			5 200		814 424,-

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	2,75	0,25			60 %	1,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha - manipulační plocha	2452/2	7 260	1,10		7 986,-
Jiný pozemek - celkem			7 260			7 986,-

Pozemek p.č. 2452/2 - zjištěná cena celkem = 822 410,- Kč

Tržní ocenění majetku

LV č. 3 - stavby

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba na pozemku p.č.2452/3

Věcná hodnota dle THU

Torza staveb o kruhovém půdorysu kdysi sloužila jako součást dopravníkové cesty dřevní štěpky. Jedná se o zděné stavby kruhového půdorysu se stavebními otvory, kde byly dříve umístěny dopravníkové pásy. střecha je plochá kruhového půdorysu. Stavby jsou za hranicí své technické životnosti

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
LNP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
LNP	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²
			20,00 m ²
			20,00 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------

1 NP	28,00	6,00 m
	28,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP	(28)*(6,00) = 168,00
Obestavěný prostor - celkem:		168,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	28
Užitná plocha (UP)	[m ²]	20
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	168,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 260 000
Stáří	roků	92
Opotřebení	%	100,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	0

1.2. Budova pro skladování a manipulaci

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o jednopodlažní stavbu, která je tvořena dřevěnou příhradovou konstrukcí vyzděnou cihelným zdivem. Střecha je pultová s povlakovou krytinou. Dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou betonové. Okna jsou dřevěná jednoduchá a luxfery. Stavba není ke dni ocenění napojena na IS. Přístup ke stavbě je z veřejné komunikace.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1 NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
1 NP	130,00 m ²	1,00	130,00 m ²
			130,00 m²
			130,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP	145,00	2,60 m
	145,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP	(145)*(2,60) = 377,00
Obestavěný prostor - celkem:		377,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pásy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	dřevěné
4. Krov, střecha	pultová
5. Krytiny střech	povlaková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové
8. Úprava vnějších povrchů	štukové
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	chybí
12. Vrata	dřevěné
13. Okna	luxfery, jednoduchá okna
14. Povrchy podlah	betonová mazanina
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostění	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	4 725 Kč/m ³
Množství	377,00 m ³
Reprodukční cena	1 781 325 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	235 135	235 135	16,07
2. Svislé konstrukce	30,40	541 523	541 523	37,02
3. Stropy	13,80	245 823	245 823	16,80
4. Krov, střecha	7,00	124 693	124 693	8,52
5. Krytiny střech	2,90	51 658	51 658	3,53
6. Klempířské konstrukce	0,70	12 469	12 469	0,85
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	74 816	74 816	5,11
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	51 658	51 658	3,53
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	32 064	0	0,00
11. Dveře	2,40	42 752	0	0,00
12. Vrata	3,00	53 440	53 440	3,65
13. Okna	3,40	60 565	20 000	1,37
14. Povrchy podlah	2,90	51 658	51 658	3,53

15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	103 317	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	7 125	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	92 629	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 462 873 Kč	
Množství			377,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 880 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	145
Užitná plocha (UP)	[m ²]	130
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	377,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 880
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 880
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 462 760
Stáří	roků	92
Opoždění	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	292 552

1.3. Stavba na pozemku p.č.2452/4

Věcná hodnota dle THU

Terza staveb o kruhovém půdorysu kdysi sloužila jako součást dopravníkové cesty dřevní štěpky. Jedná se o zděné stavby kruhového půdorysu se stavebními otvory, kde byly dříve umístěny dopravníkové pásy. střecha je plochá kruhového půdorysu. Stavby jsou za hranici své technické životnosti

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:			
1.NP	plocha 20,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 20,00 m ²
			20,00 m ²
			20,00 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	28,00	6,00 m
	28,00 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(28)*(6,00) = 168,00
Obestavěný prostor - celkem:		168,00 m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	28
Užitná plocha (UP)	[m ²]	20
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	168,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 260 000
Stáří	roků	92
Opotřebení	%	100,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	0

2. Výnosová hodnota

2.1. Budova pro skladování

Skladové položky jsou stanovené odborným odhadem dle typu a stavu nemovité věci. Výnosové položky jsou stanoveny na základě analýzy trhu. Míra kapitalizace je stanovena s ohledem na lokalitu v blízkosti demograficky zatížené oblasti. V současné době je zvýšená poptávka po průmyslových nemovitostech avšak vzhledem k lokalitě, technickému stavu a velikosti oceňované nemovitosti nelze uvažovat s mírou kapitalizace v úrovni cca 6% jako u standardních skladových ploch v lokalitách napojených na páteřní komunikace či v synergii s existujícími průmyslovými zónami a navazujícími odběratelsko-dodavatelskými infrastrukturami. Z výše uvedeného byly zvolena vyšší míra kapitalizace v úrovni 8%.

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	1.NP	130	320	3 467	41 600	8,00
Celkový výnos za rok:						41 600	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	130
Reprodukční cena	RC	Kč	3 982 760
Výnosy (za rok)	Nj	Kč/(m ² *rok)	320
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj * PP	Kč/rok	41 600
Dosažitelné hrubé roční nájemné		%	75 %
Dosažitelné procento pronajimatelnosti	Nh	Kč/rok	31 200
Upravené výnosy celkem		Kč/rok	3 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti			

Pojištění		Kč/rok	3 000
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	16 000
Cisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	15 200
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	190 000
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	90 000
Výnosová hodnota	C_v	Kč	100 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Budova pro skladování a manipulaci

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	130,00 m ²
Obestavěný prostor:	377,00 m ³
Zastavěná plocha:	145,00 m ²
Plocha pozemku:	145,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty představují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitostí. Jeví - li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší, je koeficient větší, než 1. Jeví - li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší, než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnávané nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Objekt Onšovice
Lokalita:	Čkyně - Onšovice, okres Prachatice
Popis:	Objekt, který je delší dobu nevyužíván. Na objektu z části nová střecha, elektřina odpojena. Zastavěná plocha budovy je 1015 m ² . Přístup do objektu omezen z důvodu vlastnictví pozemku kolem budovy jiným majitelem. Onšovice jsou vesnice - část obce Čkyně v okrese Prachatice.
Užitná plocha:	1 015,00 m ²

Pravidelné koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - sreality	0,80
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - o něco horší	1,05
K4 Průvodění a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - právní přístup	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není demograficky zatížená lokalita	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

K_c - Redukce pramene ceny - sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha -

o něco horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - právní přístup; Úvaha zpracovatele ocenění - .;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
930 000	1 015,00	916	0,66	605

Název: Objekt Třešovice

Lokalita: Třešovice, okres Strakonice

Popis: Bývalá odchovna prasat v Třešovicích u Strakonice. Přizemní zděná budova se sedlovou střechou přístupná z obecní komunikace. V přední části budovy se nachází kancelářské prostory. Zastavěná plocha odchovny je 1059 m². V odchovně je el. 230/400V a je připojen na vodu ze studny. Kancelářské prostory vytápěny akumulací kamny. Součástí prodeje je sklad sena o výměře 431 m² - zděná budova, která je na pozemku jiné fyzické osoby a přístup je taktéž pouze přes pozemek jiné fyzické osoby. V územně plánovací dokumentaci vedeno jako plochy výroby a skladování.

Užitná plocha: 1 490,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,80
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není demograficky zatížená lokalita	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - . Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - není demograficky zatížená lokalita;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 890 000	1 490,00	1 940	0,51	989

Název: Objekt Zvotoky

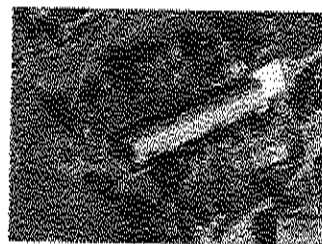
Lokalita: Zvotoky, okres Strakonice

Popis: Hala je zděná s mansardovou střechou, kde v přízemí byla samotná odchovna drůbeže (přípravná + hala). Kapacita odchovny je cca 15 tisíc kusů drůbeže. V hale je plně funkční technologie k chovu drůbeže. Zastavěná plocha 878 m². Součástí prodeje je samostatná budova šaten a váhy. El. 230/400V, voda z obecního vodovodu, vytápění z plynových nádrží, odpady svedeny do jímky, funkční záložní zdroj el. energie. Hala není v provozu 2 roky, stav je dobrý, plně funkční. Možné budoucí využití půdního prostoru. Budova na vlastním pozemku, přístup zpevněný přes pozemky jiné fyzické osoby. Dopravní dostupnost - areál leží 18 km od Strakonice, 18 km od Horažďovic, hraniční přechod Strážný 50 km, Alžbětín 54 km.

Užitná plocha: 878,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - sreality	0,80
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,80
K5 Celkový stav - horší	0,90
K6 Vliv pozemku - horší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není demograficky zatížená lokalita	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - ; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - horší; Úvaha zpracovatele ocenění - není demograficky zatížená lokalita;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 990 000	878,00	2 267	0,51	1 156

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

První hodnotu budovy bez č.p./č.e. na pozemcích p.č. st. 292, p.č.st. 293 k.ú. Hašlovice, odhaduji na základě výsledků porovnávací metody na 120 tis. Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	605 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	917 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 156 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota	120 000 Kč
Jednotková cena	923 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	120 000 Kč

IV.Č. 3 - pozemky pro výrobu**IV.Č. 3 - pozemky přírodní****1. Hodnota pozemků****1.1. Pozemky vedené v územním plánu jako PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ –****PRŮMYSL A SLUŽBY****Porovnávací metoda**

Využití dle ÚP:

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL A SLUŽBY

Hlavní využití:

pro stavbu pozemky staveb a zařízení pro průmyslovou výrobu, služby a skladování.

Případné využití:

výroba strojírenská, chemická, elektroenergetická, elektrotechnická, zpracovatelský

průmysl, stavební výroba, provozy pro správu a údržbu nemovitostí, skladové areály, administrativní a personální zázemí.

Podmíněně přípustné využití :

- pozemky veřejné infrastruktury, souvisejí-li s hlavním nebo přípustným využitím

Nepřípustné využití :

- vše ostatní, než je uvedeno

Prostorové uspořádání :

- bude posuzováno individuálně pro každý záměr v rámci příslušných správních řízení
- respektovat urbanistickou koncepci dle územního plánu.

Nevýhodou pozemku je jeho velká svažitost a tím reálné omezené možnosti využití. Pozemek je svažitý východním směrem, je zarostlý náletovými dřevinami neoplocený a není napojen na IS.

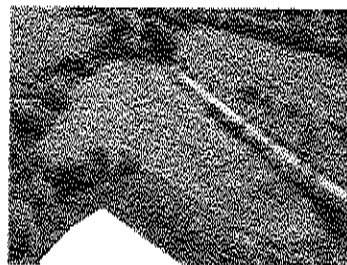
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Suš
Lokalita: Bohdalovice - Suš, okres Český Krumlov
Popis: Pozemek o velikosti 10 269 m² v obci Suš mezi Českým Krumlovem a přehradou Lipno. Nachází se v zastavěném území ve stabilizované ploše a možnosti využití jsou - plochy výroby a skladování. Aktuálně na této parcele naleznete zemědělsky obdělávanou plochu a z části náletové dřeviny.

Toto reklamní a obchodní sdělení má pouze informativní charakter a není návrhem na uzavření smlouvy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - s reality	0,80
velikost pozemku - větší	1,02
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	0,80
intenzita využití poz. - lepší	0,80
vybavenost pozemku - .	1,00
dvaha zpracovatele ocenění - není demograficky zatížená lokalita a pozemek ve svahu	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 951 110	10 269	190,00	0,42	79,80

Název: Pozemek Dolní Dvořiště
Lokalita: Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov
Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 7.321 m² v katastru obce Dolní Dvořiště okr. Český Krumlov. Cena je 650 Kč/ m². Územním plánem je určen k výstavbě čerpací stanice s příslušenstvím a jiné občanské vybavenosti. Pozemek se nachází v prostoru u státní hranice s Rakouskem nedaleko u bývalé celnice. Inženýrské sítě v dosahu. Přístup na pozemek po komunikaci. Pro další info volejte.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - s reality	0,80
velikost pozemku - .	1,00
poloha pozemku - o něco lepší	0,95
dopravní dostupnost - horší	0,90

možnost zastavění poz. - horší	0,80
intenzita využití poz. - horší	0,80
vybavenost pozemku - horší	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - není demograficky zatížená lokalita a pozemek ve svahu	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 758 000	7 321	649,91	0,32	207,97

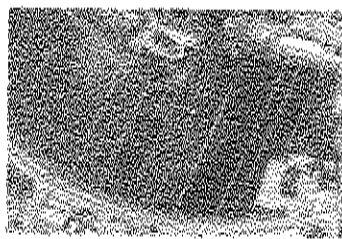
Název: Pozemek Dolní Dvořiště

Lokalita: Dolní Dvořiště

Popis: Komerční pozemek o ploše 11.753 m² v obci Dolní Dvořiště, přímo u stávajícího hlavního tahu E55. Pozemek je územním plánem určen do komerční zóny obce. Veškeré sítě v dosahu od pozemku. Je zde možné vybudovat prodejní či výrobní prostory.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - sreality 2020	0,85
velikost pozemku - větší	1,03
poloha pozemku - o něco lepší	0,96
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - horší	0,80
intenzita využití poz. - horší	0,80
vybavenost pozemku - horší	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - není demograficky zatížená lokalita a pozemek ve svahu	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 000 000	11 753	340,34	0,39	132,73

Minimální jednotková porovnávací cena	80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	140 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	208 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

První hodnotu částí pozemku p.č. 2452/2 určenou ÚP jako PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL A SLUŽBY a pozemků p.č. 292, p.č. 293, p.č. 2452/3, p.č. 2452/4 odhadují na základě výsledků porovnávací metody na 140 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	292	48	140,00		6 720
zastavěná plocha a nádvoří	293	97	140,00		13 580
ostatní plocha -	2452/3	137	140,00		19 180

manipulační plocha				
ostatní plocha -	2452/4	207	140,00	28 980
manipulační plocha				
ostatní plocha -	2452/2	5 200	140,00	728 000
manipulační plocha				
Celková výměra pozemků	5 689		Hodnota pozemků celkem	796 460

1.2. Pozemky vedené v územním plánu jako PLOCHY PŘÍRODNÍ

Porovnávací metoda

Využití dle ÚP:

PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní využití :

• zejména pozemky biocenter – se stávajícím využitím, nové využití pouze v případě, že zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám.

Připustné využití :

• změny, kterými nedojde ke znemožnění navrhovaného využití jako prvku ÚSES nebo ke zhoršení přírodní funkce stávajícího prvku ÚSES.

Podmíněně přípustné využití :

• liniové stavby související dopravní a technické infrastruktury, zásah musí být vždy minimalizován, funkčnost biocentra nesmí být narušena.

Nepřipustné využití :

• změny, které snižují současný stupeň ekologické stability území zařazeného do ÚSES

• které jsou v rozporu s funkcí ploch v ÚSES

• jakékoliv změny využití, které znemožňují nebo ohrožují funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich

• rušivé činnosti, umístování staveb, odvodňování pozemků, nepovolená těžba nerostných surovin a pod., mimo využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné.

Prostorové uspořádání :

• respektovat koncepci dle územního plánu.

Pozemek je svažité východním směrem, je zarostlý náletovými dřevinami neoplocený a není napojen na IS.

Přehled srovnatelných pozemků:

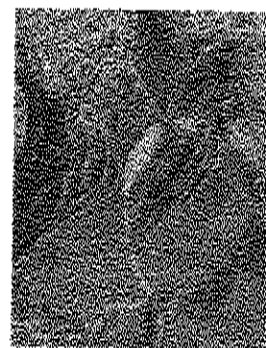
Název:	Pozemek Větrní			
Lokalita:	Větrní			
Popis:	Jedná se o pozemek v centrální části Větrní - prodej v r. 2018			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - V-5383/2018-302		1,10		
velikost pozemku - menší		0,90		
poloha pozemku - .		1,00		
dopravní dostupnost - lepší		0,90		
možnost zastavění poz. - .		1,00		
intenzita využití poz. - lepší		0,90		
obavěnost pozemku - .		1,00		
hodba zpracovatele ocenění - reálné využití		0,90		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
163 200	2 930	55,70	0,72	40,10



Název: Pozemky Slupenec
Lokalita: Rožmberská, Slupenec, Český Krumlov, Jihočeský kraj, Jihozápad, 38101, Česká republika
Popis: Pozemky na okraji Českého Krumlova, k. ú. Slupenec, k. ú. Slupenec, okres Český Krumlov, zapsáno na LV č. 3525. Výměra 8081m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Valuo	0,95
velikost pozemku - .	1,03
poloha pozemku - o něco lepší	0,95
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - méně svažitý pozemek	0,95

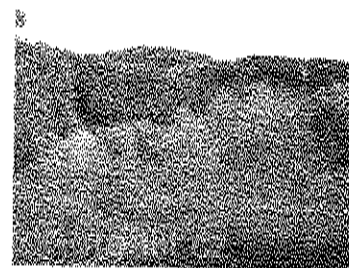


Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
590 000	8 081	73,01	0,88	64,25

Název: Pozemky Větrní
Lokalita: Větrní, okres Český Krumlov
Popis: Pozemky o celkové výměře 4 336 m². Pozemky se nacházejí nedaleko Němčeského potoka. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost. Pozemky se dle platného územního plánu nacházejí v ploše zemědělské. Větrní je též názvem katastrálního území.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - sreality	0,80
velikost pozemku - menší	0,96
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - méně svažitě	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
216 800	4 336	50,00	0,69	34,50

Minimální jednotková porovnávací cena	35 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
 Účast hodnotu části pozemku p.č. 2452/2 určenou ÚP jako přírodní plochy odhaduji na základě srovnání porovnávací metody na 46 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - manipulační plocha	2452/2	7 260	46,00		333 960
Celková výměra pozemků		7 260	Hodnota pozemků celkem		333 960

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č. 3 - stavby

1. Pozemky se stavbami zapsanými v KN	407 926,50 Kč
1.1. Oceňované pozemky	45 418,35 Kč
1.2. Budovy pro skladování/manipulaci	362 508,20 Kč
	<u> </u>
	= 407 926,50 Kč

LV č. 3 - stavby - celkem:

407 926,50 Kč

LV č. 3 - pozemky pro výrobu

1. Pozemky se stavbami nezapsanými v KN	430 585,50 Kč
1.1. Oceňované pozemky	183 314,16 Kč
1.2. Stavba na pozemku p.č.2452/3	123 635,70 Kč
1.3. Stavba na pozemku p.č.2452/4	123 635,70 Kč
	<u> </u>
	= 430 585,50 Kč

430 585,50 Kč

LV č. 3 - pozemky pro výrobu - celkem:

LV č. 3 - pozemky přírodní

1. Pozemek p.č. 2452/2

LV č. 3 - pozemky přírodní - celkem:

822 410,- Kč
822 410,- Kč

Bez zařazení do částí

Bez zařazení do částí - celkem:

0,- Kč

Výsledná cena - celkem:

1 660 922,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 660 920,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetšedesáttisícdevětsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 660 920 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetšedesáttisícdevětsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

LV č. 3 - stavby

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba na pozemku p.č.2452/3	0,- Kč
1.2. Budova pro skladování a manipulaci	292 552,- Kč
1.3. Stavba na pozemku p.č.2452/4	0,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: 292 552,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Budova pro skladování	100 000,- Kč
----------------------------	--------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Budova pro skladování a manipulaci	120 000,- Kč
---	--------------

LV č. 3 - stavby - Obvyklá cena

100 000 Kč

slovy: Jednostotísíc Kč

LV č. 3 - pozemky pro výrobu

LV č. 3 - pozemky přírodní

Bez zařazení do částí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky vedené v územním plánu jako PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL A SLUŽBY 796 460,- Kč

1.2. Pozemky vedené v územním plánu jako PLOCHY PŘÍRODNÍ 333 960,- Kč

Hodnota pozemků - celkem: 1 130 420,- Kč

Porovnávací hodnota stavby	120 000 Kč
Výnosová hodnota stavby	100 000 Kč
Věcná hodnota	1 422 972 Kč
z toho hodnota pozemku	1 130 420 Kč

Slabé stránky

Pozemky vedené v územním plánu částečně v zastavitelných plochách pro průmysl

Slabé stránky

Slabý pozemek s omezeným přístupem bez napojení na IS

Tržní hodnota

1 230 000 Kč

slovy: Jedenmilíondvěstětřicettisíc Kč

Uplatnění ke stanovení výsledné ceny

Hodnota souboru nemovitých věcí vedených na LV č. 3 k.ú. Hašlovice stanovuji na základě porovnávací metody s přihlédnutím k informacím v popisu u jednotlivých pozemků

následovně:

Jedná se o kompaktní pozemek sestávající z pěti samostatných pozemkových parcel (viz. identifikace). Pozemky se nacházejí ve svahu (východní svah) směrem k silnici vedoucí z Větrní na Rožmberk. Pozemky jsou zarostlé náletovými dřevinami. Část pozemku p.č. 2452/2 je určena územním plánem jako PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL A SLUŽBY. Velikost této části byla stanovena odborným odhadem nad rastrem ortofotomapy v souladu s grafickým rozdělením v územním plánu. Ostatní část pozemku je vedena v územním plánu jako PLOCHY PŘÍRODNÍ.

Vzhledem k rozdílnému využití z pohledu územního plánu je dle názoru znalce třeba odlišit tyto dvě části a každou z nich ocenit samostatně. Existující stavby kruhových půdorysů na oceňovaných pozemcích PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL A SLUŽBY nemají vzhledem ke svému využití, stavu a lokalitě hodnotu, která je dle znalce marginální vzhledem k celkové velikosti oceňovaných pozemků. Torza staveb o kruhovém půdorysu kdysi sloužila jako součást dopravníkové cesty dřevní štěpky. Vzhledem k jejich charakteru, technickému stavu a lokalizaci v prudkém svahu nemají žádné komerční využití a jejich výnosovou ani porovnávací hodnotu nelze stanovit. Pokud by byly stavby demolovány, náklady na jejich odstranění by překročily i stanovenou věcnou hodnotu. Z tohoto důvodu je jejich hodnota stanovena na **0 Kč**.

Tržní hodnotu stavby šaten/skladu stanovují na základě výnosové metody na **100 tis. Kč**. Výnosová metoda přináší vzhledem k neexistenci trhu s podobnými nemovitostmi objektivnější informaci o hodnotě oceňované nemovité věci.

Tržní hodnotu části pozemku p.č. 2452/2 určenou ÚP jako PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSL A SLUŽBY a pozemků p.č. 292, p.č. 293, p.č. 2452/3, p.č. 2452/4 odhadují na základě výsledků porovnávací metody na **140 Kč/m²**.

Tržní hodnotu části pozemku p.č. 2452/2 určenou ÚP jako PLOCHY PŘÍRODNÍ odhadují na základě výsledků porovnávací metody na **46 Kč/m²**.

Celkem za všechny nemovité věci 1.230 mil. Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Stanovení tržní hodnoty bylo stanoveno na základě porovnávací metody na podkladě, uskutečněných prodejů evidovaných v dtb ČÚZK, nebo vzorků získaných z realitních serverů a databáze Valuo - která jsou jim velmi podobné. Vzhledem k jisté míře nejistoty byl koeficient zdroje ceny zvolen 0,8 v případě realitních nabídek.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovit tržní hodnotu nemovitých věcí:

- 1) Hodnotu pozemku p.č.st. 292 k.ú. Hašlovice - součástí je stavba bez č.p./č.e. průmyslový objekt
- 2) Hodnotu pozemku p.č.st. 293 k.ú. Hašlovice - součástí je stavba bez č.p./č.e. průmyslový objekt
- 3) Hodnotu pozemku p.č. 2452/2 k.ú. Hašlovice
- 4) Hodnotu pozemku p.č. st. 2452/3 k.ú. Hašlovice - na pozemku se nachází stavba bez č.p./č.e. nevidovaná v KN
- 5) Hodnotu pozemku p.č. 2452/4 k.ú. Hašlovice - na pozemku se nachází stavba bez č.p./č.e. nevidovaná v KN

Hodnotné nemovité věci jsou zapsány v Katastru nemovitostí na LV č. 3 pro k.ú. Hašlovice obec Větrná u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov.

6.2. Odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

1 230 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěčtyřicet tisíc Kč

Hodnotu oceňovaného souboru nemovitých věcí - pozemek p.č. st. 292, p.č. st. 293 - součástí stavby je stavba bez č.p./č.e. průmyslový objekt, pozemek p.č. 2452/4 - na pozemku je stavba nevidovaná v KN, pozemek p.č. 2452/3 - na pozemku je stavba nevidovaná v KN a pozemek p.č. 2452/2 evidovaných na LV č. 3 k.ú. Hašlovice stanovují na základě výsledků porovnávací metody (stavba průmyslového objektu) na **1.230 mil. Kč**

Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho

podmínky nebyly stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	2
Výřez z územního plánu	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 94/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 23.6.2015 pod č.j. Spr 635/2015, pro obor Ekonomika, odvětví: ceny a odhady, specializace: oceňování nemovitostí.

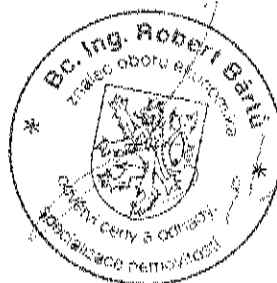
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 10/182/2021 evidence posudků.

V Radolfově 20.09.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Robert Bártů
Na Štěstě cestě 789/29
37031 Radolfov

vytvořeno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 10/182/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace	1
Výřez z územního plánu	2
	1

Výpis z katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 3

katastrální území: Mladá Voštická (část)

Vlastníci, jiní oprávnění

Právní vztahy:

JIF - Papírny Větrní, a. s., Papírenská 2, 38211 Větrní

Pozemky

Právní vztahy:

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

1/1000 pozemků v katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

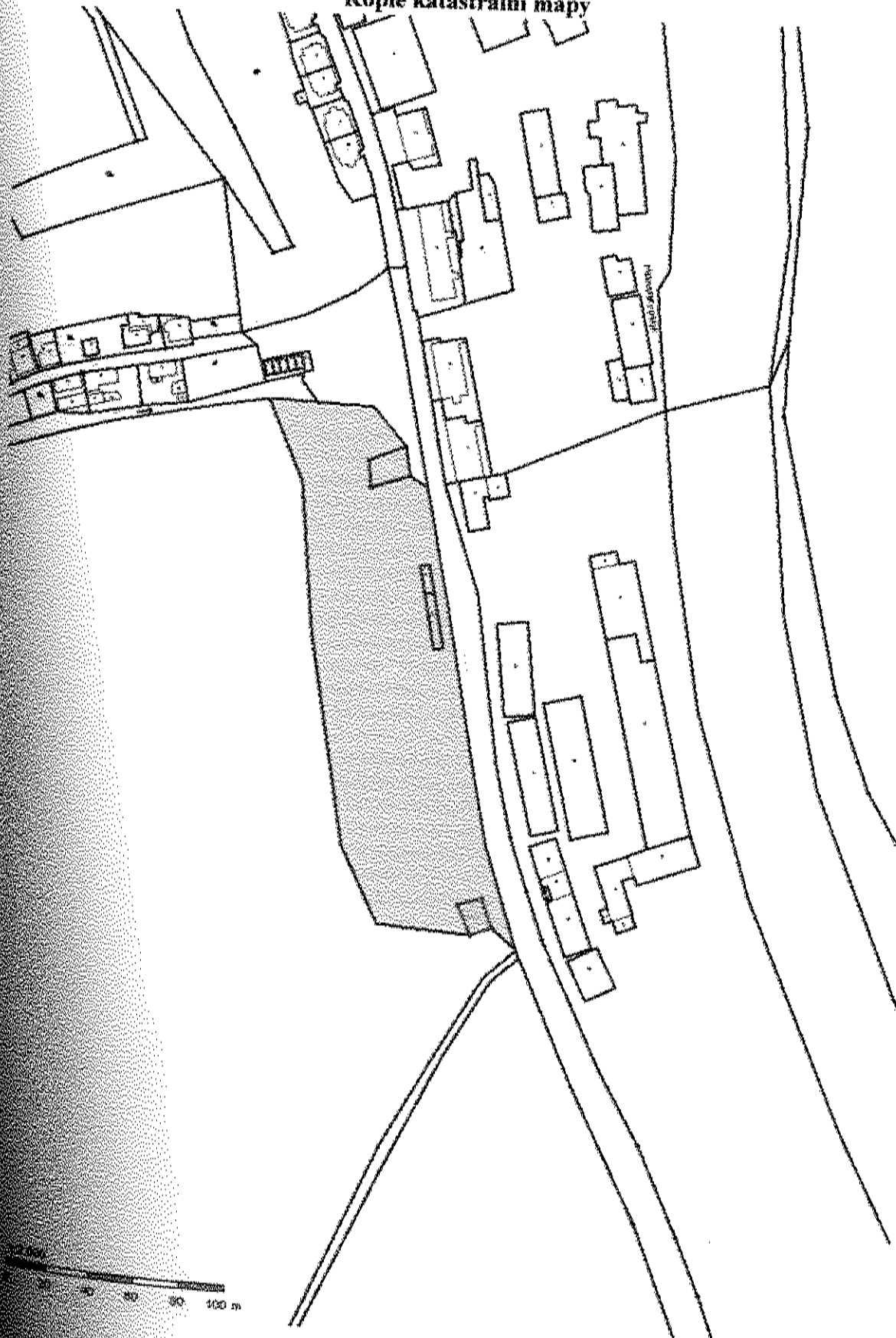
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

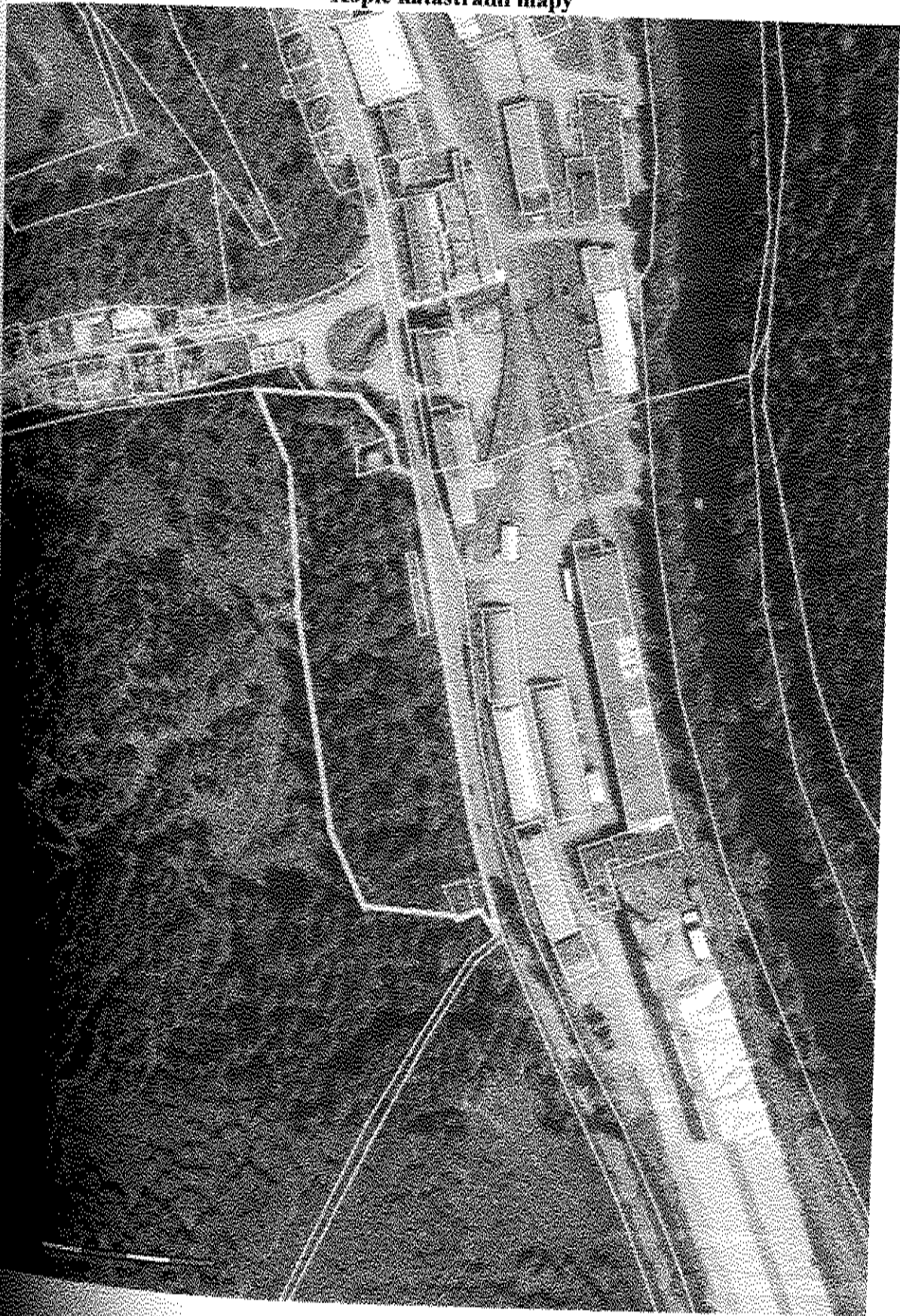
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj](#),
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.09.2021 21:00.

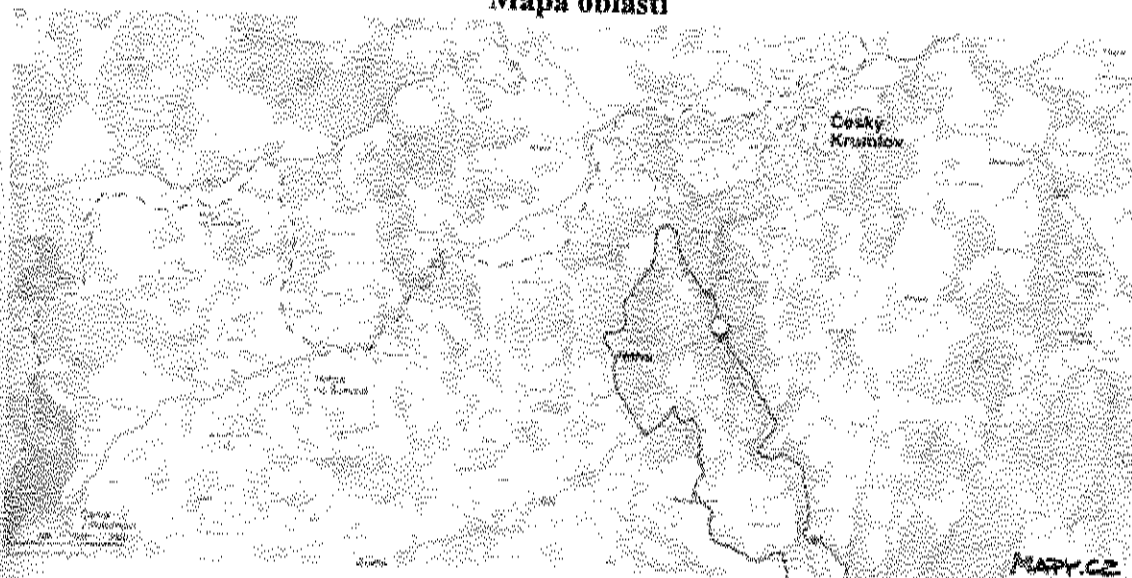
Kopie katastrální mapy



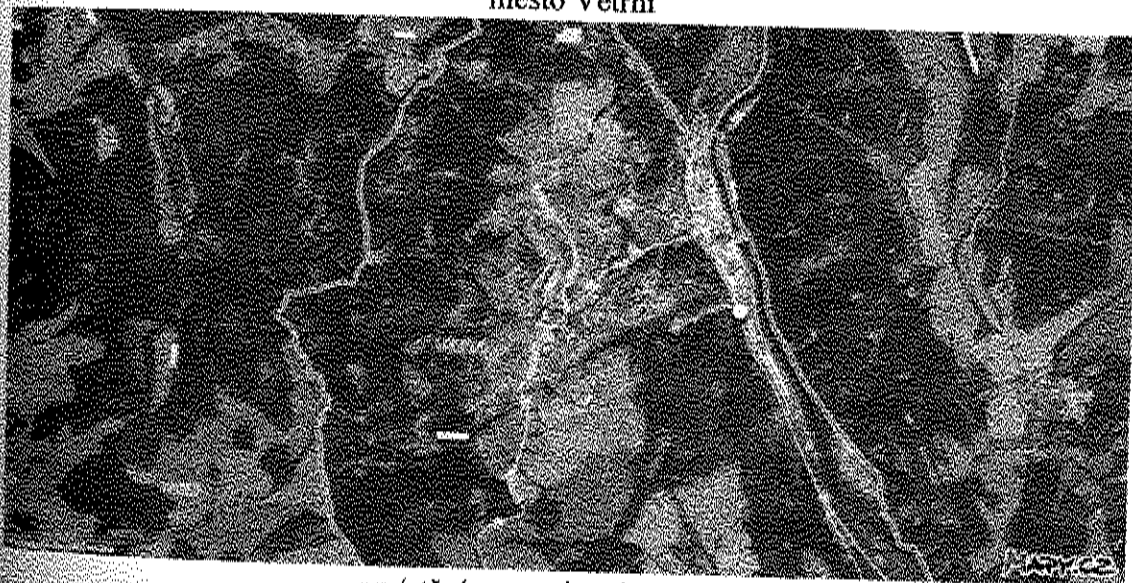
Kopie katastrální mapy



Mapa oblasti



město Větrná



umístění nemovitostí ve Větrně

Fotodokumentace



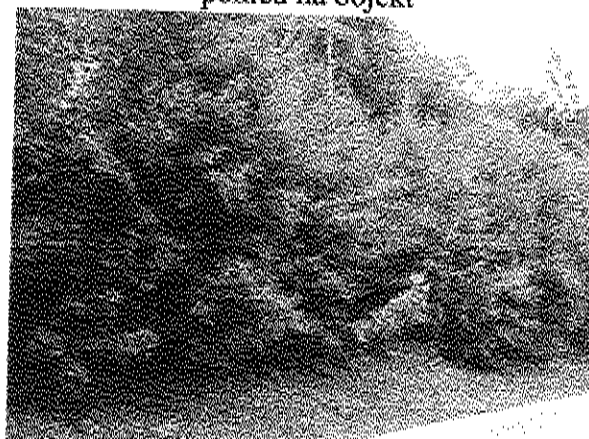
pohled na objekt



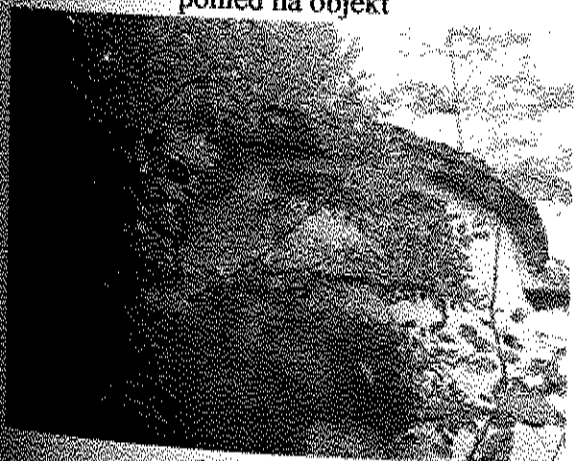
pohled na objekt



pohled na objekt



pohled na pozemek



pohled na objekt



pohled na objekt

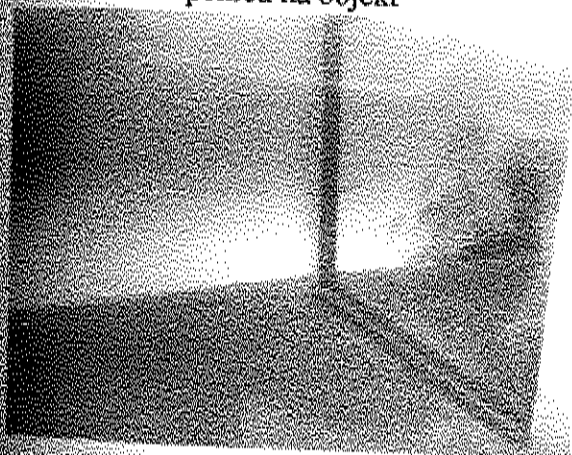
Fotodokumentace



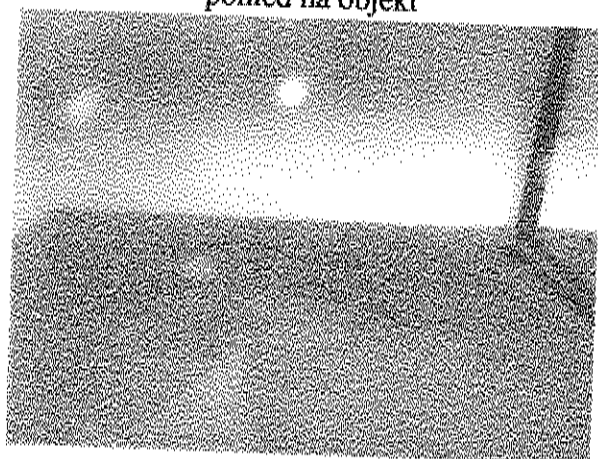
pohled na objekt



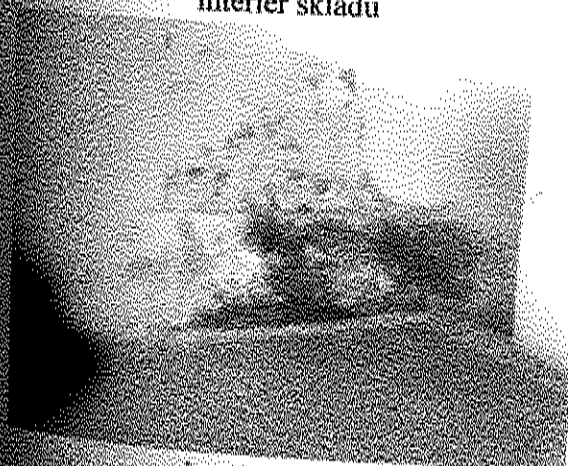
pohled na objekt



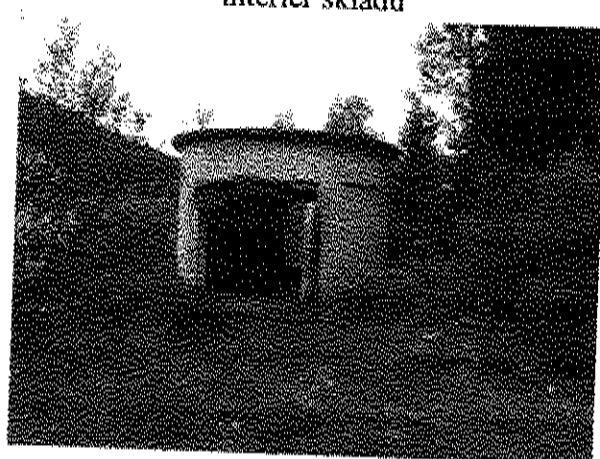
interiér skladu



interiér skladu



interiér skladu



pohled na objekt

Výřez z územního plánu

