

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 224/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika odvětví ceny a odhady



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně - pozemku p.č.st. 125- součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e, pozemku p.č.st. 124 - součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e. Uvedené nemovité věci jsou zapsány v Katastru nemovitostí na LV č.363 pro k.ú. Spolí a obec Přídolí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov.

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

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

OBVYKLÁ CENA	550 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 36

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.05.2022

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 31.05.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - pozemku p.č.st. 125- součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e, pozemku p.č.st. 124 - součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e. Uvedené nemovité věci jsou zapsány v Katastru nemovitostí na LV č.363 pro k.ú. Spolí a obec Přídolí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny

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

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.10.2020 za přítomnosti Ing. Mejzlík.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jedná se o realitní servery, vlastní databáze, databáze ČÚZK, informace poskytnuté klientem a získané při vlastním místním šetření, veřejně dostupné databáze a registry apod.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Místní šetření dne 21.10.2020

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 363 v k.ú. Spolí

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 448/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán města Větřní, Přídolí

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

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 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. Znalec nenese žádnou odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal v dobré víře bez možnosti jejich dalšího ověřování a porovnání s jiným informačním zdrojem.

Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

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 prodejích 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 přikládána 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 snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené 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 známy 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

Pro účely tohoto znaleckého posudku se využívá průzkum trhu na základě analýzy realitních serverů a dalších zdrojů, které evidují cenové parametry transakcí s nemovitostmi v dané lokalitě (DTB ČÚZK apod.), na základě této analýzy se vytvoří databáze porovnatelných nemovitostí, provede se porovnávací metoda, případně alternativně výnosová metoda ze které se následně stanoví výsledná tržní hodnota/obvyklá cena.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí byla jako hlavní metoda pro zjištění tržní

hodnoty využita porovnávací metoda metoda. Metoda a popis postupu při tvorbě dat jsou uvedeny v příslušných kapitolách tohoto znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Přídolí, k.ú. Spolí
Adresa nemovité věci: Větrní, 381 01 Přídolí

Vlastnické a evidenční údaje

ENE20 s.r.o., Ohradní 1087/63, 140 00 Praha 4, LV: 363, podíl 1 / 1

ENE20 s.r.o., Ohradní 1087/63, Michle, 14000 Praha 4

Dokumentace a skutečnost

V souladu

Místopis

Městys Přídolí se nachází cca 8 km jižně od Českého Krumlova a je místem pro příjemné rezidenční bydlení s dobrou dostupností do ČK. Občanská vybavenost v místě je dobrá - škola, školka, obchod, restaurace, dopravní dostupnost je dobrá zejména do ČK (ČSAD) a osobní automobilovou dopravou. Oceňované nemovitosti se nacházejí u řeky Vltavy a byly technickou součástí papíren ve Větrní - nacházejí se přímo na pravém břehu Vltavy v severní okrajové části za intravilánem obce Větrní.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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

1629/3

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o dva samostatně stojící objekty, které byly využívány jako úpravná průmyslových vod a tzv. neutralizační stanice. Stavby pocházejí odhadem z 80-tých let min. století. Menší ze staveb - úpravná vody je stavba čtvercového půdorysu vysoké 6,5m. Stavba je osazená ocelovými vraty a dle informací získané zástupcem vlastníka jsou uvnitř instalované dráhy portálového jeřábu. Stavba nemá v celé výšce žádné patro, jedná se tak o nepředělený prostor v celém objemu stavby. Střecha je plochá, k pozinkovanými klempířskými konstrukcemi. Stavba byla napojena na el. z areálu papíren- ke dni ocenění nefunkční. Stavba byla technologicky propojená s „tunelem“, jímž se

vypouštěly odpadní vody z papíren (případné existující části technologických zařízení nejsou předmětem tohoto ocenění). Do objektu úpravní vody nebyl umožněn přístup. Objekt jeví známky zanedbané údržby, vše je v původním stavu bez údržby či případných rekonstrukcí.

Druhým objektem je zděný objekt neutralizační stanice, který se nachází cca 5m jihozápadně od objektu úpravní vody. Jedná se o objekt, který sloužil k technologické úpravě vápna zřejmě v mlýnici, jejíž technologie již v objektu nejsou. Stavba je zděná s jedním pp a věží se světloú výškou 10m, kde se nacházely technologie, dále se v objektu nacházelo sociální a administrativní zázemí. Ke dni ocenění již nefunkční, interiéry víceméně „vybydlené“, za hranicí své životnosti. Schodiště do 1.l.pp je z ocelové konstrukce, střecha je plochá s povlakovou krytinou. Ke dni ocenění nejsou objekty připojené na žádné IS. Objekty nesou známky značného morálního opotřebení a již dlouhou dobu neslouží svému účelu. Stavby chátrají a jsou poškozené vandaly - zcizení některých částí zejména ocelových konstrukcí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup je zajištěn přes pozemek ve vlatnictví JIP - Papírny Větrní, a. s., Papírenská 2, 38211 Větrní, který sousedí s pozemkem veřejné komunikace ve vlastnictví města Český Krumlov.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Demograficky negativně zatížená lokalita

ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Demograficky negativně zatížená lokalita - zohledněno v ceně nemovitosti

Nemovitá věc se nachází v záplavové zóně stupně 4 - zohledněno v ceně nemovitosti

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Jedná se o dlouhodobě nevyužívané objekty se značným stupněm morálního opotřebení

3.4. Obsah

LV č. 363 - objekt úpravní vody

1. Věcná hodnota staveb

1.1. objekt úpravní vody

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 125

3. Výnosová hodnota

3.1. Objekt úpravní vody

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt úpravny vody

LV č. 363 - objekt neutralizační stanice

1. Věcná hodnota staveb

1.1. objekt neutralizační stanice

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 124

3. Výnosová hodnota

3.1. Objekt neutralizační stanice

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt neutralizační stanice

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec provedl analýzu trhu ve smyslu prověření všech dostupných relevantních zdrojů, jako jsou vlastní databáze prodeje, veřejně dostupné databáze např. DTB ČÚZK, informace o realitním trhu z realitních kanceláří a databáze Valuo. Na základě této analýzy byly vybrány vhodné vzorky pro porovnání, které vstupují do porovnávací metody. Vhodnými vzorky jsou myšleny ideálně realizované prodeje obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě. V případě, že se nepodařilo najít minimálně tři již realizované transakce, přistoupil znalec k výběru vzorků pro porovnání z transakcí, které se ještě na realitní trhu nezrealizovaly - např. z realitních serverů. Znalec pak tyto vzorky co nejvíce objektivizoval aplikací sady koeficientů, jež jsou popsány v samostatné části tohoto znaleckého posudku. Znalec též využívá databázi Valuo od stejnojmenné společnosti, která je založena na principu monitorování realitní inzerce, kdy v okamžiku stažení inzerátu z komerční inzerce se předpokládá, že daná nemovitost byla za inzerovanou cenu též na trhu směněna. Tuto skutečnost však nelze v daném okamžiku ověřit, nicméně principiálně se dá usuzovat, že nemovitosti evidované v DTB Valuo se na trhu směňují za ceny uvedené ve stažené inzerci a nebo za ceny, které jsou jim velmi podobné. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo najít vhodné vzorky pro vyhotovení porovnávací metody, je tato uvedena pouze pro komplexnost tohoto znaleckého posudku. Hlavní metodou byla zvolena výnosová metoda, kdy hlavní data byly stanoveny na základě analýzy trhu (cena pronájmu 1m²/rok) obdobného charakteru nemovitých věcí.

4.2. Ocenění

LV č. 363 - objekt úpravny vody

1. Věcná hodnota staveb

1.1. objekt úpravny vody

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
objekt úpravny vody			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
1.NP	77,00 m ²	1,00	77,00 m ²
			77,00 m²
			77,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
objekt úpravny vody	85,00	6,50 m
	85,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	objekt úpravny vody (85)*(6,50) =	552,50
Obestavěný prostor - celkem:		552,50 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střeš	povlakové
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové, pohledový beton
8. Úprava vnějších povrchů	panely
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	kovové
12. Vrata	kovová
13. Okna	luxfery
14. Povrchy podlah	betonové
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. Ostatní	jeřábové dráhy
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	7 810 Kč/m ³
-----------------	-------------------------

Množství	552,50 m ³
Reprodukční cena	4 315 025 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	10,30	444 448	444 448	13,64
2. Svislé konstrukce	23,90	1 031 291	1 031 291	31,66
3. Stropy	13,10	565 268	565 268	17,35
4. Krov, střecha	6,10	263 217	263 217	8,08
5. Krytiny střech	2,20	94 931	94 931	2,91
6. Klempířské konstrukce	0,60	25 890	25 890	0,79
7. Úprava vnitřních povrchů	5,30	228 696	228 696	7,02
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	138 081	138 081	4,24
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	2,30	99 246	0	0,00
11. Dveře	3,20	138 081	138 081	4,24
12. Vrata	0,30	12 945	12 945	0,40
13. Okna	4,20	181 231	181 231	5,56
14. Povrchy podlah	3,10	133 766	133 766	4,11
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	7,10	306 367	0	0,00
17. Bleskosvod	0,30	12 945	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	3,30	142 396	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	3,10	133 766	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	17 260	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,70	116 506	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,30	228 696	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 257 844 Kč	
Množství			552,50 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 897 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	85
Užitná plocha (UP)	[m ²]	77
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	552,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 897
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 897
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 258 093
Stáří	roků	40
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 629 047

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 125

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Dolní Dvořiště				
Lokalita: Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov				
Popis: Komerční pozemek o ploše 11.753 m ² 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 - srealty2020		0,90		
velikost pozemku - větší		1,10		
poloha pozemku - o něco lepší		0,96		
dopravní dostupnost - obdobné		1,00		
možnost zastavění poz. - pozemek s lepší možností zastavění		0,90		
intenzita využití poz. - pozemek s potenciálem větší intenzity		0,95		
vybavenost pozemku - obdobné		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - není záplavové území		0,90		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 000 000	11 753	340,34	0,73	248,45



Název: Pozemek Dolní Dvořiště				
Lokalita: Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov				
Popis: . 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.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - srealty		0,80		
velikost pozemku - .		1,10		
poloha pozemku - lepší		0,90		
dopravní dostupnost - lepší		0,90		
možnost zastavění poz. - lepší		0,90		
intenzita využití poz. - .		1,00		
vybavenost pozemku - .		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - není zátopová oblast		0,90		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 758 000	7 321	649,91	0,58	376,95



Název: Pozemek Kájov				
Lokalita: Kájov, okres Český Krumlov				
Popis: Pozemek 42414 m ² . Pozemek je dle platného územního plánu určen ke komerční zástavbě, tj. jako plocha pro výstavbu objektů výroby a výrobních služeb, včetně fotovoltaický instalací a provozů na zpracování biologicky rozložitelného odpadu.				

Kompletní inženýrské sítě jsou v dosahu. Pozemek je převážně rovinný s mírnou svažitostí v jihovýchodní části. BPEJ spadá do 5. třídy ochrany ZPF.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - sreality	0,80
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - lepší	0,90
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - není zátopové území	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
18 764 527	42 414	442,41	0,64	283,14

Název: Pozemek Muckov

Lokalita: Černá v Pošumaví - Muckov, okres Český Krumlov

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji pozemek o velikosti 25 269 m², v obci Černá v Pošumaví - Muckov, cca 5km od Vodní nádrže Lipno. Pozemky jsou určeny podle územního plánu pro výstavbu objektu k vlastnímu bydlení, nebo ke komerčním/rekreačním účelům. Součástí prodeje jsou i plochy určený pro vybudování vodních a vodohospodářských staveb – rybník, jezero nebo koupaliště. Pozemky leží na klidné polosamotě obklopené lesy. Hned na pozemku je několik vodních pramenů které jsou výhodou při budování vodních ploch. Rozdělení pozemku – cca 6 470m² je plocha určená územním plánem jako smíšená obytná, cca 907m² plocha technické infrastruktury a cca 15 970m² pro výstavbu vodních ploch. Podle veřejně dostupného ÚP je zastavitelnost 35%, tedy cca 2 267m² s možností výstavby dvoupodlažní budovy s obytným podkrovím. Pro stavební záměr je třeba vypracovat biologické hodnocení a hodnocení vlivů na krajinný ráz (ochranné pásmo vodního zdroje II. Stupně). Vedení elektrického napětí se nachází na hranici pozemku a odvod odpadních vod je nutné provést na vlastním pozemku. Pozemky jsou výjimečně tím, že jsou nedaleko Lipna v klidném okolí přírody s mnoha možnostmi využití – pro soukromé účely a pro podnikatelský záměr. Lipenská přehrada je skutečně za „rohem“ a nedaleko Českého Krumlova, (cca 22km), Lyžování na Lipensku v Rakousku pro Vás bude také snadno dosažitelné. Po dokončení dálnice D3 se navíc cesta z Prahy na jih Čech stane výrazně rychlejší a pohodlnější. Při výstavbě rekreačního objektu budete moci přilákat velké množství turistů nejenom z České Republiky ale i vedlejších zemí. Pozemek je k dispozici ihned. Více informací u makléře. Doporučujeme prohlídku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - sreality	0,80
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - lepší	0,90
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - Není zátopová oblast	0,90



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
-------------	---------------	------------------------	-------------------	---------------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
17 900 000	50 429	354,95	0,64	227,17

Minimální jednotková porovnávací cena	227 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	284 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	377 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemku p.č. st. 125 odhaduji na základě výsledků porovnávací metody na 280 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 125	101	280,00		28 280
Celková výměra pozemků		101	Hodnota pozemků celkem		28 280

3. Výnosová hodnota

3.1. Objekt úpravny vody

Do výnosové metody tak vstupuje simulované nájemní běžné v obdobných lokalitách za obdobné typy nemovitostí v daném či obdobném stavu, které je na základě analýzy trhu stanoveno s diskontem za lokalitu, a za srážku z realitních inzercí na 400Kč/m²/rok.

Náklady na údržbu a amortizaci daň a pojištění jsou stanoveny odborným odhadem. Pojištění je stanoveno vyšší s ohledem na lokalizaci v zátopové oblasti.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
sklad Lety	570,00	14 250,00	300,00	0,90	270,00
sklad Protivín	900,00	40 000,00	533,33	0,80	426,66
Sklad Vimperk	1 300,00	58 500,00	540,00	0,90	486,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					394,00

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.	objekt úpravny vody, objekt úpravny vody, 1.NP		77	390	2 503	30 030	8,50
Celkový výnos za rok:						30 030	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	77
Reprodukční cena	RC	Kč	3 258 093
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	390
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	30 030
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	24 024
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	5 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	16 024
Míra kapitalizace		%	8,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	188 518
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	10 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	178 518

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt úpravný vody

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	77,00 m ²
Obestavěný prostor:	552,50 m ³
Zastavěná plocha:	85,00 m ²
Plocha pozemku:	101,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty byly stanoveny na základě výběru vhodných vzorků po porovnání s referenční hodnotou 1 tak, aby případné navyšování a ponižování vůči této referenční hladině bylo v rámci do 10% (kromě koeficientu redukce ceny, kdy je u průmyslových objektů v dané lokalitě pravděpodobně inzerovaná cena nadsazená výše než 10%). U vlastní databáze prodejů se koeficient redukce ceny neponižoval, u internetových nabídek byl tedy ponížen o 20%. Odchytky ostatních koeficientů byly zvoleny v rozmezí do 10%, z důvodu zachování co nejpřesnější vypovídající hodnoty jednotlivých porovnávaných parametrů.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Objekt Krašovice
Lokalita:	Čížová - Krašovice, okres Písek
Popis:	Skladové prostory o užitné ploše 322m ² , s oploceným pozemkem u budovy 191m ² ,

v Krašovicích u Písku. Objekt je možné využít jako garáž, nebo skladovací prostory. Nachází se v zástavbě rodinných domů. Elektřina zavedena, přípojka vody před vraty.

Užitná plocha: 322,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - sreality 2020	1,00
K2 Velikosti objektu - větší up	1,10
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - pozemek ve funkčním celku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zátopová oblast	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - sreality; Velikosti objektu - větší up; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - pozemek ve funkčním celku; Úvaha zpracovatele ocenění - zátopová oblast;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 350 000	322,00	4 193	0,72	3 019

Název: Objekt Nová Bystřice

Lokalita: Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec

Popis: Třípatrová sýpka vhodnou k rekonstrukci a podnikání v obci Albeř ležící v oblasti Česká Kanada poblíž Nové Bystřice. Sýpka dává mnoho podob využití.

Užitná plocha: 377,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - sreality 2020	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobné	1,10
K3 Poloha - obdobné	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - obdobné	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zátopová oblast	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - sreality; Velikosti objektu - obdobné; Poloha - obdobné; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobné; Vliv pozemku - obdobné; Úvaha zpracovatele ocenění - zátopová oblast;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
490 000	377,00	1 300	1,09	1 417

Název: Objekt Zvotoky

Lokalita: Zvotoky, okres Strakonice

Popis: jedná se o plně funkční halu určenou k odchovu drůbeže, která může být ihned využívána k tomuto účelu .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. Celková plocha nezastavěných pozemků je 5182 m². V územně plánovací dokumentaci vedeno jako plochy výroby a skladování.

Užitná plocha: 878,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - o hodně menší	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 - o hodně menší; 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	0,71	1 610

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu p.č.st.125 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. - stavba techn. vybavení odhaduji na základě výsledků porovnávací metody na 155 tis. Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 417 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 015 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 019 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	2 015 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	155 155 Kč

LV č. 363 - objekt neutralizační stanice

1. Věcná hodnota staveb

1.1. objekt neutralizační stanice

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

objekt neutralizační stanice 1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
1.NP	229,27 m ²	1,00	229,27 m ²

229,27 m²

objekt neutralizační stanice 1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
1.PP	115,00 m ²	0,50	57,50 m ²

57,50 m²

286,77 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
objekt neutralizační stanice 1.NP	275,00	2,50 m
objekt neutralizační stanice 1.PP	130,00	2,30 m
	405,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	objekt neutralizační stanice 1.NP	(242)*(2,50) = 605,00
PP	objekt neutralizační stanice 1.PP	(130)*(2,30) = 299,00
NP	věž	33*10 = 330,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 234,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	povlakové
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové, pohledový beton
8. Úprava vnějších povrchů	panely
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	kovové
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	kovová
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	betonové
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová - nefunkční
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
20. Vnitřní plynovod	chybí

21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC,umyvadlo
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	7 810 Kč/m ³
Množství	1 234,00 m ³
Reprodukční cena	9 637 540 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,30	799 916	799 916	9,43
2. Svislé konstrukce	21,40	2 062 434	2 062 434	24,32
3. Stropy	11,30	1 089 042	1 089 042	12,84
4. Krov, střecha	6,20	597 527	597 527	7,05
5. Krytiny střeš	2,20	212 026	212 026	2,50
6. Klempířské konstrukce	0,60	57 825	57 825	0,68
7. Úprava vnitřních povrchů	5,80	558 977	558 977	6,59
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	308 401	308 401	3,64
9. Vnitřní obklady keramické	0,80	77 100	77 100	0,91
10. Schody	3,10	298 764	298 764	3,52
11. Dveře	3,20	308 401	308 401	3,64
12. Vrata	0,30	28 913	28 913	0,34
13. Okna	5,20	501 152	501 152	5,91
14. Povrchy podlah	2,90	279 489	279 489	3,30
15. Vytápění	3,80	366 227	0	0,00
16. Elektroinstalace	6,40	616 803	616 803	7,27
17. Bleskosvod	0,30	28 913	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	2,20	212 026	212 026	2,50
19. Vnitřní kanalizace	2,00	192 751	192 751	2,27
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	163 838	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,90	279 489	279 489	3,30
24. Výtahy	1,00	96 375	0	0,00
25. Ostatní	5,20	501 152	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			8 481 035 Kč	
Množství			1 234,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 873 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	275
Užitná plocha (UP)	[m ²]	287
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 234,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 873
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 873
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 481 282
Stáří	roků	40
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 240 641

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 124

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Dolní Dvořiště				
Lokalita:	Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov				
Popis:	Komerční pozemek o ploše 11.753 m ² 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 - srealty2020	0,90				
velikost pozemku - větší	1,10				
poloha pozemku - o něco lepší	0,96				
dopravní dostupnost - obdobné	1,00				
možnost zastavění poz. - pozemek s lepší možností zastavění	0,90				
intenzita využití poz. - pozemek s potenciálem větší intenzity	0,95				
vybavenost pozemku - obdobné	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění - není záplavové území	0,90				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
4 000 000	11 753	340,34	0,73	248,45	



Název:	Pozemek Dolní Dvořiště				
Lokalita:	Dolní Dvořiště, okres Český Krumlov				
Popis:	. 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.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - sreality	0,80				
velikost pozemku - .	1,10				
poloha pozemku - lepší	0,90				
dopravní dostupnost - lepší	0,90				
možnost zastavění poz. - lepší	0,90				
intenzita využití poz. - .	1,00				
vybavenost pozemku - .	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění - není zátopová oblast	0,90				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	



[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 758 000	7 321	649,91	0,58	376,95

Název: Pozemek Kájov
Lokalita: Kájov, okres Český Krumlov
Popis: Pozemek 42414 m². Pozemek je dle platného územního plánu určen ke komerční zástavbě, tj. jako plocha pro výstavbu objektů výroby a výrobních služeb, včetně fotovoltaický instalací a provozů na zpracování biologicky rozložitelného odpadu. Komplettní inženýrské sítě jsou v dosahu. Pozemek je převážně rovinný s mírnou svažitostí v jihovýchodní části. BPEJ spadá do 5. třídy ochrany ZPF.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - sreality	0,80
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku - lepší	0,90
dopravní dostupnost - lepší	0,90
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - není zátopové území	0,90



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
18 764 527	42 414	442,41	0,64	283,14

Název: Pozemek Muckov
Lokalita: Černá v Pošumaví - Muckov, okres Český Krumlov
Popis: Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji pozemek o velikosti 25 269 m², v obci Černá v Pošumaví - Muckov, cca 5km od Vodní nádrže Lipno. Pozemky jsou určeny podle územního plánu pro výstavbu objektu k vlastnímu bydlení, nebo ke komerčním/rekreačním účelům. Součástí prodeje jsou i plochy určené pro vybudování vodních a vodohospodářských staveb – rybník, jezero nebo koupaliště. Pozemky leží na klidné polosamotě obklopené lesy. Hned na pozemku je několik vodních pramenů které jsou výhodou při budování vodních ploch. Rozdělení pozemku – cca 6 470m² je plocha určená územním plánem jako smíšená obytná, cca 907m² plocha technické infrastruktury a cca 15 970m² pro výstavbu vodních ploch. Podle veřejně dostupného ÚP je zastavitelnost 35%, tedy cca 2 267m² s možností výstavby dvoupodlažní budovy s obytným podkrovím. Pro stavební záměr je třeba vypracovat biologické hodnocení a hodnocení vlivů na krajinný ráz (ochranné pásmo vodního zdroje II. Stupně). Vedení elektrického napětí se nachází na hranici pozemku a odvod odpadních vod je nutné provést na vlastním pozemku. Pozemky jsou výjimečné tím, že jsou nedaleko Lipna v klidném okolí přírody s mnoha možnostmi využití – pro soukromé účely a pro podnikatelský záměr. Lipenská přehrada je skutečně za „rohem“ a nedaleko Českého Krumlova, (cca 22km), Lyžování na Lipensku v Rakousku pro Vás bude také snadno dosažitelné. Po dokončení dálnice D3 se navíc cesta z Prahy na jih Čech stane výrazně rychlejší a pohodlnější. Při výstavbě rekreačního objektu budete moci přilákat velké množství turistů nejenom z České Republiky ale i vedlejších zemí. Pozemek je k dispozici ihned. Více informací u makléře. Doporučujeme prohlídku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - sreality	0,80
---------------------------------	------

velikost pozemku - větší	1,10			
poloha pozemku - lepší	0,90			
dopravní dostupnost - .	1,00			
možnost zastavění poz. - lepší	0,90			
intenzita využití poz. - .	1,00			
vybavenost pozemku - .	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - Není zátopová oblast	0,90			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
17 900 000	50 429	354,95	0,64	227,17



Minimální jednotková porovnávací cena	227 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	284 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	377 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací hodnotu pozemku p.č. st. 124 odhaduji na základě výsledků porovnávací metody na 280 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 124	363	280,00		101 640
Celková výměra pozemků		363	Hodnota pozemků celkem		101 640

3. Výnosová hodnota

3.1. Objekt neutralizační stanice

Do výnosové metody tak vstupuje simulované nájemní běžné v obdobných lokalitách za obdobné typy nemovitostí v daném či obdobném stavu, které je na základě analýzy trhu stanoveno s diskontem za lokalitu, a za srážku z realitních inzercí na 350Kč/m²/rok.

Náklady na údržbu a amortizaci daň a pojištění jsou stanoveny odborným odhadem. Vzhledem k tomu, že 1.PP je obtížně samostatně pronajmutelné a využitelné, je dle standardů tržního oceňování užitná plocha 1.PP ponížena o 50%. Dále je počítáno s částkou 150 tis.Kč dle odborného odhadu na uvedení objektu do pronajímatelného stavu. Pojistné je uvažováno vyšší z důvodu lokality v zátopové oblasti.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
hala Lety	720,00	18 000,00	300,00	1,00	300,00
sklad Tábor	598,00	31 000,00	622,07	1,00	622,07
sklad Stráž nad Nežárkou	317,00	12 500,00	473,19	1,00	473,19
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					465,00

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	objekt neutralizační stanice, objekt neutralizační stanice 1.NP, 1.NP	287	390	9 320	111 840	8,50
Celkový výnos za rok:						111 840	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	287
Reprodukční cena	RC	Kč	8 481 282
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	390
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	111 840
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	89 472
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 600
Pojištění		Kč/rok	4 000
Opravy a údržba		Kč/rok	35 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	40 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	48 872
Míra kapitalizace		%	8,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	574 965
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	200 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	374 965

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt neutralizační stanice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	286,77 m ²
Obestavěný prostor:	1 234,00 m ³
Zastavěná plocha:	275,00 m ²
Plocha pozemku:	363,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty byly stanoveny na základě výběru vhodných vzorků po porovnání s referenční hodnotou 1 tak , aby případné navyšování a ponižování vůči této referenční hladině bylo v rámci

do 10% (kromě koeficientu redukce ceny, kdy je u průmyslových objektů v dané lokalitě pravděpodobně inzerovaná cena nadsazená výše než 10%). U vlastní databáze prodejů se koeficient redukce ceny neponižoval, u internetových nabídek byl tedy ponížen o 20%. Odchytky ostatních koeficientů byly zvoleny v rozmezí do 20%, z důvodu zachování co nejpřesnější vypovídající hodnoty jednotlivých porovnávaných parametrů.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Objekt Krašovice			
Lokalita:	Čížová - Krašovice, okres Písek			
Popis:	Skladové prostory o užitné ploše 322m ² , s oploceným pozemkem u budovy 191m ² , v Krašovicích u Písku. Objekt je možné využít jako garáž, nebo skladovací prostory. Nachází se v zástavbě rodinných domů. Elektřina zavedena, přípojka vody před vraty.			
Užitná plocha:	322,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - srealty 2020			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobné			1,00	
K3 Poloha - lepší			0,90	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,90	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - pozemek ve funkčním celku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není zátopová oblast			0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - srealty; Velikosti objektu - obdobné; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - pozemek ve funkčním celku; Úvaha zpracovatele ocenění - není zátopová oblast;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 350 000	322,00	4 193	0,59	2 474



Zdroj: www.srealty.cz

Název:	Objekt Nová Bystřice			
Lokalita:	Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec			
Popis:	Třípatrová sýpka vhodnou k rekonstrukci a podnikání v obci Albeř ležící v oblasti Česká Kanada poblíž Nové Bystřice. Sýpka dává mnoho podob využití.			
Užitná plocha:	377,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - srealty 2020			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobné			1,00	
K3 Poloha - obdobné			1,00	
K4 Provedení a vybavení - o něco horší			1,03	
K5 Celkový stav - o něco horší			1,03	
K6 Vliv pozemku - obdobné			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není zátopová oblast			0,90	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - srealty; Velikosti objektu - větší; Poloha				



Zdroj: www.srealty.cz

- obdobné; Provedení a vybavení - o něco horší; Celkový stav - o něco horší; Vliv pozemku - obdobné; Úvaha zpracovatele ocenění - není zátopová oblast;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
490 000	377,00	1 300	0,95	1 235

Název: Hala Soběnov

Lokalita: Soběnov, okres Český Krumlov

Popis: Objekt v obci Soběnov nedaleko Kaplice. Celková výměra pozemků vč. zastavěné plochy činí 2.077 m². Stávající objekt s číslem popisným – zemědělská stavba – dříve sloužil jako administrativní zázemí nedalekého zemědělského areálu. Budova o délce 44 m a šířce 15 m je částečně podsklepená, má zděnou podezdívku, obytné podlaží z montovaných panelů. Do objektu je přivedena voda, elektřina; odkanalizování do vlastní jímky. Příjezdová cesta obecní. V územním plánu je pozemek veden jako plocha smíšená obytná.

Užitná plocha: 650,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - sreality 2020	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - obdobné	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - není zátopová oblast	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - sreality; Velikosti objektu - větší; Poloha - obdobné; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - není zátopová oblast;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
720 000	650,00	1 108	0,69	765

Název: Objekt Zvotoky

Lokalita: Zvotoky, okres Strakonice

Popis: jedná se o plně funkční halu určenou k odchovu drůbeže, která může být ihned využívána k tomuto účelu. 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. Celková plocha nezastavěných pozemků je 5182 m². V územně plánovací dokumentaci vedeno jako plochy výroby a skladování.

Užitná plocha: 878,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - o hodně menší	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 - o hodně menší; 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	0,65	1 474

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu pozemku p.č.st.124 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. - stavba techn. vybavení odhaduji na základě výsledků porovnávací metody na 425 tis. Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	765 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 487 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 474 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	1 487 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	286,77 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	426 427 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**LV č. 363 - objekt úpravny vody**

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. objekt úpravny vody	1 629 046,50 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek p.č. st. 125	28 280,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Objekt úpravny vody	178 517,60 Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Objekt úpravny vody	155 155,- Kč

LV č. 363 - objekt úpravny vody - Obvyklá cena**180 000 Kč**

slovy: Jednostoosmdesáttisíc Kč

LV č. 363 - objekt neutralizační stanice

1. Věcná hodnota staveb

1.1. objekt neutralizační stanice 4 240 641,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 124 101 640,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Objekt neutralizační stanice 374 964,70 Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt neutralizační stanice 426 427,- Kč

LV č. 363 - objekt neutralizační stanice - Obvyklá cena

375 000 Kč

slovy: Třistasedmdesátpěttisíc Kč

Porovnávací hodnota	581 582 Kč
Výnosová hodnota	553 482 Kč
Věcná hodnota	5 999 608 Kč
z toho hodnota pozemku	129 920 Kč

Slabé stránky

technický stav stavby, negativně demograficky zatížená lokalita, inženýrské stavby s obtížným využitím jiným, než bylo původní určení vzhledem k technickému stavu a lokalitě.

Obvyklá cena

550 000 Kč

slovy: Pětsetpadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

1) Tržní hodnotu pozemku p.č. st. 125 - součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e. zapsané na LV č. 363, obec a k.ú. Větrní odhaduji na základě výsledku výnosové metody na 180 tis. Kč

2) Tržní hodnotu pozemku p.č. st. 124 - součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e. zapsané na LV č. 363, obec a k.ú. Větrní odhaduji na základě výsledku výnosové metody na 375 tis. Kč.

Celkem za výše uvedené nemovité věci 550 tis. Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění předmětu znaleckého posudku s ohledem na znalecký úkol se znalec ztotožňuje s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápe tedy hodnotu předmětu znaleckého posudku jako odhadnutou částku, za kterou by mohl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Výsledná odhadnutá částka je tak nejpravděpodobněji dostupná cena na trhu. Odhadnutá částka tak není předem určenou nebo prodejní cenou.

Dobrovolný kupující – nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje na základě aktuálních tržních očekávání, nezaplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh.

Dobrovolný prodávající – neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, prodává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu.

Transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery – subjekty nejsou osobami blízkými, mezi sebou nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by cena byla zvýšena v důsledku prvku zvláštní hodnoty.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

550 000 Kč

slovy: Pětsetpadesát tisíc Kč

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - pozemku p.č.st. 125- součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e, pozemku p.č.st. 124 - součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e. Uvedené nemovité věci jsou zapsány v Katastru nemovitostí na LV č.363 pro k.ú. Spolí a obec Přídolí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj a Katastrálního pracoviště Český Krumlov.

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 obliby.

- 1) Tržní hodnotu pozemku p.č. st. 125 - součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e. zapsané na LV č. 363, obec a k.ú. Větrní odhaduji na základě výsledku výnosové metody na 180 tis. Kč
- 2) Tržní hodnotu pozemku p.č. st. 124 - součástí je stavba technického vybavení bez č.p./č.e. zapsané na LV č. 363, obec a k.ú. Větrní odhaduji na základě výsledku výnosové metody na 375 tis. Kč.

Celkem za výše uvedené nemovité věci 550 tis. Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru nebyly stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20222045.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j. MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 224/2022 evidence posudků.

V Českém Krumlově 31.05.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 224/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	3

Výpis z katastru nemovitostí

19. 11. 2020

Seznam nemovitostí na LV | Nahližení do katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:

363

Katastrální území:

[Spolí \(735884\)](#)

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

ENE20 s.r.o., Ohradní 1087/63, Michle, 14000 Praha 4

Pozemky

Parcelní číslo

[st. 124: součástí pozemku je stavba](#)

[st. 125: součástí pozemku je stavba](#)

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

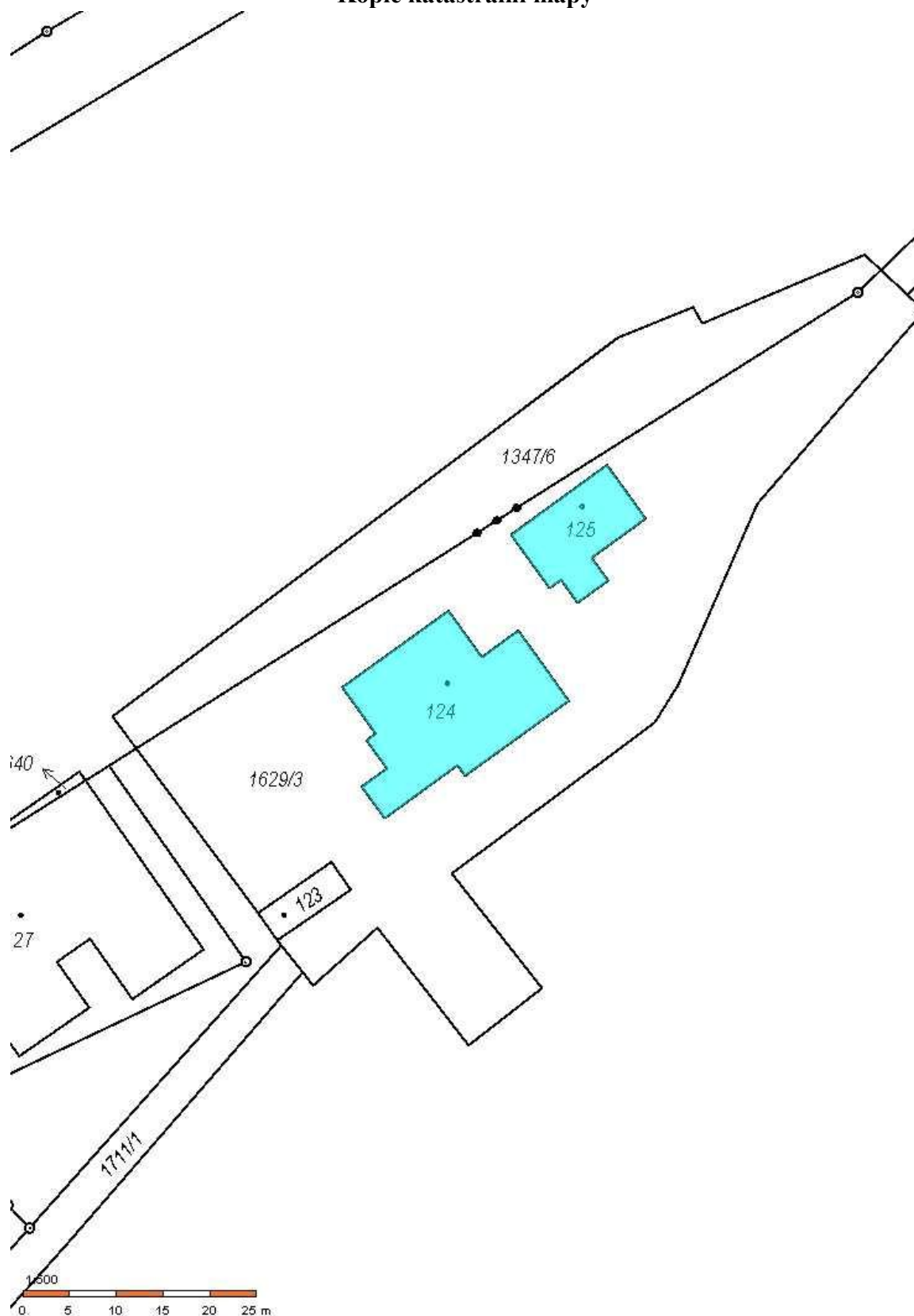
Práva stavby

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 pracoviště Český Krumlov](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.11.2020 00:00.

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Mapa oblasti



město Větří



umístění nemovitosti ve Větří

Fotodokumentace



pohled na objekt



pohled na objekt



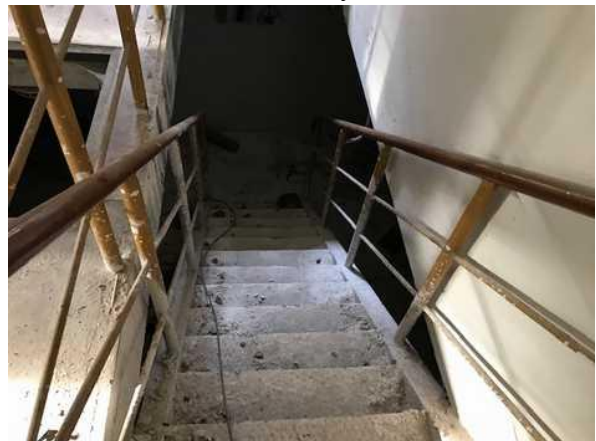
pohled na objekt



interiéry



interiéry



interiéry

Fotodokumentace



interiér



interiér



interiér



interiér



interiér



interiér

Fotodokumentace



interiéry



interiéry



pohled na objekt



pohled na objekt