

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 162-26 / 17

o odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků st. parcela č. 94/1 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 94/3 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 94/4 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 156/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou prům. obj. bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 156/4 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou prům. obj. bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 183/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou administrativního obj. bez č.p./č.e., která je součástí pozemku, st. parcela č. 224 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou obj. výroby bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 351/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou obj. výroby bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 351/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou obj. výroby bez č.p./č.e., která není součástí pozemku a dále pozemky parcela č. 27/2 - ostatní plocha, parcela č. 791/3 - ostatní plocha, parcela č. 791/4 - ostatní plocha, parcela č. 812/2 - zahrada a parcela č. 1670/1 - ostatní plocha vše vč. příslušenství zapsaných na LV 561 pro katastrální území Želeč u Tábora a obec Želeč a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor

Objednatel posudku :	JUDr. Jiří Švihla, nám. Přemysla Otakara II. 117/32 370 01 České Budějovice
Účel posudku :	Zjištění ceny nemovitých věcí
Posudek vypracoval :	ZUOM a.s. – znalecký ústav Chelčického 686 533 51 Pardubice - Rosice
Datum místního šetření :	2.3.2017
Zohlednění stavu ke dni :	2.3.2017
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	2.3.2017
Oceňovací předpis platný ke dni ke dni ocenění :	Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
Zvláštní požadavky objednatele:	provést ocenění obvyklou cenou dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění zákona č.303/2013 Sb.
V Pardubicích	6.3.2017

Tento znalecký posudek obsahuje 40 stran včetně příloh a znalecké doložky a předává se ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

1. NÁLEZ

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1 Objednávka – EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická č.p. 780/1, 181 00 Praha 8, pod č.j. xx/2017 ze dne xx.2.2017 s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 3.11.2016, LV č. 561

A: Vlastník :

1. FeKS a.s., č.p. 14, 391 74 Želeč

1/1

B : Nemovitosti :

- st. parcela č. 94/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1389 m², na pozemku stojí stavba jiného vlastníka (LV 671)

- st. parcela č. 94/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m²

- st. parcela č. 94/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 245 m²

- st. parcela č. 156/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 94 m² se stavbou prům. objektu bez č.p./č.e. stojící na pozemku

- st. parcela č. 156/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 187 m² se stavbou prům. objektu bez č.p./č.e. stojící na pozemku

- st. parcela č. 183/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 281 m² se stavbou administrativního objektu bez č.p./č.e. stojící na pozemku, která je součástí pozemku

- st. parcela č. 224 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 292 m² se stavbou objektu výroby bez č.p./č.e. stojící na pozemku

- st. parcela č. 351/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 344 m² se stavbou objektu výroby bez č.p./č.e. stojící na pozemku

- st. parcela č. 351/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 298 m² se stavbou objektu výroby bez č.p./č.e. stojící na pozemku

- parcela č. 27/2 – ostatní plocha o výměře 39 m²

- parcela č. 791/3 – ostatní plocha o výměře 1424 m²

- parcela č. 791/4 – ostatní plocha o výměře 447 m²

- parcela č. 812/2 – zahrada o výměře 237 m²

- parcela č. 1670/1 – ostatní plocha o výměře 2823 m²

vše v k.ú. Želeč u Tábora a v obci Želeč – dále viz příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 2.3.2017 – viz příloha č.3

1.1.4 Projektová dokumentace – nebyla znalci předložena

1.1.5 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 2.3.2017 v 14:00 hod. za účasti znalce a zástupce firmy Česká dražební a realitní společnost s.r.o. panem Petrem Hamlíkem, který umožnil prohlídku oceňovaného areálu. Vlastník ani zástupce vlastníka se na místní šetření nedostavili. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, zaměření objektů a fotodokumentace.

1.1.6 Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření – viz příloha č. 1

1.1.7 Územní plán – obce Želeč schválený obecním zastupitelstvem

1.1.8 Konzultace – na Obecním úřadě v Želči, kde byly znalci podány dostupné informace o oceňovaných stavbách.

1.1.9 Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými objekty v lokalitě jižních Čech

1.1.10 Internet – zjištění stávajících nabídek obdobných provozních areálů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní internetové servery www.sreality.cz, www.prolux.cz, www.jihočeskéreality.cz apod.

1.1.11 Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno

1.1.12 Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

1.1.13 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

1.2 Popis oceňovaného areálu

Oceňovaný areál využívaný pro železářskou výrobu a prodej se nachází v katastrálním území Želeč u Tábora v obci Želeč v části obce Želeč v zastavěné části obce v lokalitě s převážující obytnou zástavbou.

Celý areál tvoří st. parcela č. 183/1 - zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna oceňovanou stavbou administrativní budovy a má výměru 281 m², st. parcela č. 351/1 a č. 351/2 - obě zastavěná plocha a nádvoří, které jsou zastavěny oceňovanou stavbou výrobní haly a mají výměru 344 m² resp. 298 m², st. parcela č. 224 - zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna oceňovanou stavbou výrobní haly a má výměru 292 m², st. parcela č. 156/4 - zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna stavbou průmyslového objektu a má výměru 187 m², st. parcela č. 156/1 - zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna stavbou průmyslového objektu a má výměru 94 m², st. parcela č. 94/1 - zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna na části své výměry stavbou jiného vlastníka a má výměru 1389 m², st. parcela č. 94/3 - zastavěná plocha a nádvoří není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 12 m², st. parcela č. 94/4 - zastavěná plocha a nádvoří není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 245 m², parcela č. 27/2 - ostatní plocha není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 39 m², parcela č. 791/3 - ostatní plocha není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 1424 m², parcela č. 791/4 - ostatní plocha není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 447 m², parcela č. 812/2 - zahrada není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 2823 m². Celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, drobná stavby bez č.p./č.e., studna a oplocení. Objekty jsou napojeny na veřejný rozvod elektrické energie, přípojkou na vlastní studnu i obecní vodovod a na vlastní septik a kanalizaci. Příjezd k areálu je možný po místní zpevněné asfaltové komunikaci.

Původní stáří oceňovaných staveb je, dle sdělení vlastníka, z let 2000 - 2006, pouze původní stáří stavby na st. parcela č. 156/4 je z roku 1960. 60. a 70. let minulého století. Technický stav objektů je, vzhledem ke svému stáří průměrný. Dále viz výpočet opotřebení.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti s tím, že stav areálu je znalcem zohledněn ke dni místního šetření tj. 2.3.2017. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z předaných písemných podkladů, ze sdělení vlastníka a jsou doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

1.3 Definice pojmů

1.3.1 Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

1.3.2 Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 443/2016 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

1.3.3 Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

1.3.4 Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

1.3.5 Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

1.3.6 Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

1.3.7 Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

1.3.8 Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

1.3.9 Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

1.3.10 Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Přehled ocenění :

- 2.1 Věcná hodnota (časová cena) ke dni odhadu
 - 2.1.1 Administrativní budova bez č.p./č.e. na st. parcele č. 183/1
 - 2.1.2 Výrobní hala bez č.p./č.e. na st. parcele č. 351/1 a č. 351/2
 - 2.1.3 Výrobní hala bez č.p./č.e. na st. parcele č. 224
 - 2.1.4 Průmyslový objekt bez č.p./č.e. na st. parcele č. 156/4
 - 2.1.5 Průmyslový objekt bez č.p./č.e. na st. parcele č. 156/1
 - 2.1.6 Venkovní úprava
 - 2.1.7 Pozemky st. parcela č.94/1, č.94/3, č.94/4, č.156/1, č. 156/4, č.183/1, č.224, č. 351/1, č.351/2 a parcely č. 27/1, č. 791/3, č.791/4, č. 812/2 a č. 1670/1
 - 2.1.8 Rekapitulace věcné a reprodukční ceny
- 2.2 Komparativní porovnávací metoda
- 2.3 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí
- 2.4 Výpočet ceny závady (věcného břemene)
- 2.5 Rekapitulace a závěr

2.1 Věcná hodnota (časová cena) ke dni odhadu

2.1.1 Administrativní budova bez č.p./č.e. na st. parcele č. 183/1

2.1.1.1 Popis

Objekt administrativní budovy byl užíván jako kancelářská budova se sociálním zařízením a zázemím se šatnami pro zaměstnance. Jedná se o samostatně stojící, zděný, nepodsklepený, dvoupodlažní objekt obdélníkového půdorysného se sedlovou střechou.

Příjezd a přístup je z vnitroareálové komunikace. Hlavní vstup je z jižní fasády a druhý vstup do garáží je ze západní fasády.

Původní stáří objektu je dle sdělení vlastníka z roku 2003. Technický stav je průměrný, ale v poslední době není užíván a je zcela bez běžné údržby. Dále viz výpočet opotřebení.

Základy : základové pasy betonové s izolací

Nosná konstrukce : zděná

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka probarvená

Stropy : panelové s omítnutým rovným podhledem

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : cementový potěr, dlažby

Schodiště : betonové s dlažbou

Okna : plastová zdvojená

Dveře : foliované

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné
 Vytápění : etážové s dvěma elektrokotli
 Rozvod vody : studené i teplé
 Sanitární zařízení : sociální zařízení pro muže a ženy, umyvadla, sprchy a WC
 Rozvod plynu : nevyskytují se
 Zdroj teplé vody : bojler
 Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka, dřez, vařič

Dispozice objektu :

1.NP - vstupní vestibul, šatna pro zaměstnance, sociální zařízení zaměstnanci, garáže, kancelář, kotelná

2.NP - chodba, 7x kancelář, zasedací místnost, kuchyně, sociální zařízení muži a ženy

2.1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno technicky změřit. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
11,00 * 25,50	= 280,50	0,80/2 + 2,95 = 3,35	939,68
celkem 1.NP	280,50		939,68
11,00 * 25,50	= 280,50	= 2,85	799,43
celkem 2.NP	280,50		799,43
11,00 * 25,50	= 280,50	2,10/2 = 1,05	294,53
celkem zastřešení	280,50		294,53
celkem OP administrativní budova bez č.p./č.e.			2 033,74 m ³

PŘEHLED VÝMĚR OBJEKTU

Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. NP	280,50	2,95	939,68
2. NP	280,50	2,85	799,43
Celkem všechna podlaží	561,00		1 739,21
Zastřešení			294,53
Celkem budova			2 033,74
Podlahová plocha objektu	375 m ² - odhadem		
Výpočet průměrné výšky a zastavěné plochy podlaží			
Počet podlaží	1		
Průměrná zastavěná plocha	561,00 : 1 = 280,50 m ²		
Průměrná výška podlaží	(280,50 * 2,95 + 280,50 * 2,85) / 561,00 = 2,90 m		

2.1.1.3 Zjištění charakteru objektu

Zastavěná plocha objektu je 280,50 m², což je více než 150 m², nemůže přesto jít o halu, v objektu nejsou větší prostory než 400 m³ zaujímající více než 2/3 obestavěného prostoru celé stavby. V objektu nejsou též žádné byty, nemůže jít o rodinný dům. Nelze

jej zařadit podle účelu užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 21 vyhlášky. Ocenění se proto provede dle převažujícího užití stavby jako BUDOVA – objekt typu “F” – budova pro administrativu. Využití je rozdílné od druhu stavby zapsané v katastru nemovitosti.

Oceňovaná stavba je budovou pro administrativu typu “F” – se základní cenou 2 807,- Kč/m³

2.1.1.4 Koeficienty

Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky – objekt pro administrativu			typ	F	
(1.NP, 2.NP, sedlová) dle přílohy č. 8			ZC	2 807,- Kč/m ³	
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³		2 033,74	
Průměrná zastavěná plocha	PZP	m ²		280,50	
Průměrná výška podlaží	PVP	m		2,90	
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)		K ₁	0,939	
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)		K ₂	0,9435	
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)		K ₃	1,0241	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky) obec s počtem obyvatel do 1000	ostatní obce pol. č. 6	K ₅	0,80	
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	2,143	
Pořizovací cena konstrukce navíc	Cena vypočtená znalcem	Kč	CK	00,00	
Podíl ceny podkroví	= CK / (ZC x OP x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₅ x K _i)		PK	0,00	
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	Betonové pasy s izolací	S	0.08200	0.08200
2	Svislé konstrukce	Cihelné zdivo	S	0.17400	0.17400
3	Stropy	ŽB panelové	S	0.09300	0.09300
4	Zastřešení	Sedlový vazník	S	0.07300	0.07300
5	Krytiny střech	Tašková	S	0.02100	0.02100
6	Klempířské konstrukce	Úplně z pozinkovaného plechu	S	0.00600	0.00600
7	Úprava vnitřních povrchů	Štukové omítky	S	0.06900	0.06900
8	Úprava vnějších povrchů	Vápenocementové omítky	S	0.03300	0.03300
9	Vnitřní obklady keramické	Keramické běžné	S	0.01800	0.01800
10	Schody	Betonové s dlažbou	S	0.02900	0.02900
11	Dveře a vrata	Foliované	S	0.03100	0.03100
12	Vrata	Neuvažuje se	-	-	-
13	Okna	Plastová zdvojená	S	0.05200	0.05200
14	Povrchy podlah	Dlažba, cementový potěr	S	0.03200	0.03200
15	Vytápění	Etážové a 2x elektrokotel	S	0.04200	0.04200
16	Elektroinstalace	220 V/380V,automaty	S	0.05700	0.05700
17	Bleskosvod	Instalován	S	0.00300	0.00300
18	Vnitřní vodovod	Rozvod studené i teplé	S	0.03200	0.03200
19	Vnitřní kanalizace	Provedena	S	0.03100	0.03100
20	Vnitřní plynovod	Nevyskytuje se	CH	0.00200	0.00000
21	Ohřev teplé vody	Bojler	S	0.01700	0.01700
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	-	-	-
23	Vnitřní hygienická zařízení	sociální zařízení pro muže a ženy	S	0.03000	0.03000
24	Výtahy	Nevyskytuje se	CH	0.01400	0.00000
25	Ostatní	Kuchyňka	S	0.05900	0.05900

26	Instalační jádra	Neuvažuje se	-	-	-
Na	Konstrukce navíc	Nevyskytují se	Na	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.98400
Koefficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	0.98400
Základní cena upravená		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$	Kč/m ³	ZCU	4 296,35

2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Stáří oceňovaného objektu administrativní budovy je dle vyjádření vlastníka z roku 2003. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a většina prvků krátkodobé životnosti je původní. Opotřebení je provedeno lineární metodou. Další životnost je znalcem stanovena na základě odborného odhadu. V poslední době bez údržby.

Rok odhadu	2017
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	2003
Stáří	14 let
Předpokládaná další životnost	76 let
Celková životnost	90 let
Procento ročního opotřebení	1,11 %
Opotřebení	15,56 %

2.1.1.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	2 807,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	4 296,35
Obestavěný prostor	OP	m ³	2 033,74
Výchozí cena objektu	$CN = ZCU \times OP$	Kč	8 737 658,85
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	8 737 658,85
Opotřebení	15,56	%	- 1 359 579,72
Cena časová administrativní budovy bez č.p./č.e. ke dni odhadu		Kč	7 378 079,13

2.1.2 Výrobní hala bez č.p./č.e. na st. parcele č. 351/1 a č. 351/2

2.1.2.1 Popis

Výrobní objekt je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Objekt byl užíván pro zámečnickou a železářskou výrobu. Příjezd a přístup je z vnitroareálové komunikace. Původní stáří objektu je dle sdělení vlastníka z roku 2006, technický stav je průměrný, v poslední době není prováděna běžná údržba.

Základy : základové pasy a patky betonové s izolací

Nosná konstrukce : zděný plášť a kovová (sloupy a vazníky)

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Stropy : rovný pohled, blíže nezjištěno

Střecha : sedlová

Střešní krytina : pozinkovaný plech

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky
 Podlaha a dlažby : cementový potěr
 Schodiště : nevyskytuje se
 Okna : plastová zdvojená
 Dveře : hladké
 Vrata : kovová a sekční
 El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty
 Obklady : nevyskytují se
 Vytápění : nevyskytují se
 Rozvod vody : nevyskytují se
 Sanitární zařízení : nevyskytují se
 Rozvod plynu : nevyskytují se
 Zdroj teplé vody : nevyskytují se
 Kuchyňské vybavení : nevyskytují se

2.1.2.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno technicky změřit. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
18,80 * 34,10	= 641,08	= 6,30	4 038,80
celkem 1.NP	641,08		4 038,80
18,80 * 34,10	= 641,08	1,40/2 = 0,70	448,76
celkem zastřešení	641,08		448,76
celkem OP výrobní objekt bez č.p./č.e.			4 487,56 m ³

PŘEHLED VÝMĚR OBJEKTU

Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. NP	641,08	5,90	4 038,80
Celkem všechna podlaží	641,08		4 038,80
Zastřešení			448,76
Celkem budova			4 487,56
Podlahová plocha objektu	602 m ²		
Výpočet průměrné výšky a zastavěné plochy podlaží			
Počet podlaží	1		
Průměrná zastavěná plocha	641,08 : 1 = 641,08 m ²		
Průměrná výška podlaží	(641,08 * 5,90)/641,08 = 5,90 m		

2.1.2.3 Zjištění charakteru objektu

Zastavěná plocha objektu je 641,08 m², což je více než 150 m². Obestavěný volný vnitřní prostor větší než 400 m³ je evidentně větší než 2/3 obestavěného prostoru celé stavby. Objekt má volnou dispozici. Nelze jej zařadit podle účelu užití mezi stavby oceňované podle § 5 až 12 vyhlášky. Ocenění se proto provede jako HALA – objekt pro průmysl bez jeřábových drah.

Provozní objekt pro průmysl bez jeřábových drah je stavbou haly typu „E“ se základní cenou 1 620,- Kč/m³

2.1.2.4 Koeficienty

Hala podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky - objekt pro průmysl bez jeřábových drah (1.NP, sedlová střecha)		typ	E		
		ZC	1 620,- Kč/m ³		
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	4 487,56		
Průměrná zastavěná plocha	PZP	m ²	641,08		
Průměrná výška podlaží	PVP	m	6,90		
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	1,075		
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K ₂	0,9303		
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,80 / PVP)	K ₃	0,7746		
Koeficient polohový počet obyvatel 186	(příloha č. 20 vyhlášky) do 1 000 obyvatel	ostatní obce pol. č. 6	K ₅ 0,80		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	2,132		
Pořizovací cena kce navíc	Cena vypočtená znalcem	Kč	CK	0,-	
Podíl ceny kce navíc	= CK/ (ZC x OP x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₅ x K _i)	PK	0,00		
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, C= chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	Betonové patky a pasy	S	0.09400	0.09400
2	Svislé konstrukce	Ocelový skelet s vyzdívkami	S	0.20300	0.20300
3	Stropy	Podhledy zateplené	P	0.08200	0.03770
4	Zastřešení	Ocelové vazníky	S	0.10200	0.10200
5	Krytiny střech	Skládaná z poz. plechu	S	0.02900	0.02900
6	Klempířské konstrukce	Kompletní z poz. plechu	S	0.00700	0.00700
7	Úprava vnitřních povrchů	Štukové omítky	S	0.06900	0.06900
8	Úprava vnějších povrchů	Vápenocementové omítky	S	0.03900	0.03900
9	Vnitřní obklady keramické	Neuvažuje se	-	-	-
10	Schody	Nevyskytují se	CH	0.00800	0.00000
11	Dveře	Hladké	S	0.03200	0.03200
12	Vrata	Plechové a sekční	S	0.02300	0.02300
13	Okna	Plastová	S	0.05200	0.05200
14	Povrchy podlah	Cementový potěr	S	0.04800	0.04800
15	Vytápění	Nevyskytuje se	CH	0.01300	0.00000
16	Elektroinstalace	220/380 V poj automaty	S	0.08300	0.08300
17	Bleskosvod	ano	S	0.00400	0.00400
18	Vnitřní vodovod	nevyskytuje se	CH	0.00900	0.00000
19	Vnitřní kanalizace	nevyskytuje se	CH	0.00800	0.00000
20	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se	-	-	-
21	Ohřev teplé vody	nevyskytuje se	CH	0.00400	0.00000
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	-	-	-
23	Vnitřní hygienická zařízení	nevyskytuje se	CH	0.02200	0.00000
24	Výtahy	Neuvažuje se	-	-	-
25	Ostatní	Nevyskytuje se	CH	0.06900	0.00000
26	Instalační jádra	Neuvažuje se	-	-	-
N	Konstrukce navíc	nevyskytuje se	Na	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.10778	0.82270
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)		K ₄		0.82270

Základní cena upravená	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ Kč / m ³	ZCU	1 760,93
------------------------	---	-----	----------

2.1.2.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří objektu bylo znalci sděleno vlastníkem a je z roku 2006. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a prvky krátkodobé životnosti jsou původní. Technický stav objektu je průměrný. Dle přílohy č. 21 vyhlášky je použita při výpočtu opotřebení lineární metoda. V poslední době není prováděna žádná běžná údržba.

Rok odhadu	2017
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	2006
Stáří	11 let
Předpokládaná další životnost	79 let
Celková životnost	90 let
Procento ročního opotřebení	1,11 %
Opotřebení	12,21 %

2.1.2.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	1 620,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	1 760,93
Obestavěný prostor	OP	m ³	4 487,56
Výchozí cena objektu	$CN = ZCU \times OP$	Kč	7 902 279,03
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	7 902 279,03
Opotřebení	12,21	%	- 964 868,27
Cena časová výrobního objektu bez č.p./č.e. na parcele č.351/1 a č. 351/2 ke dni odhadu		Kč	6 937 410,76

2.1.3 Výrobní hala bez č.p./č.e. na st. parcele č. 224

2.1.3.1 Popis

Výrobní objekt bez č.p./č.e. na st. parcele č. 224 je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Objekt byl užíván pro zámečnickou a železářskou výrobu. Příjezd a přístup je z vnitroareálové komunikace. Původní stáří objektu je dle sdělení vlastníka z roku 2006, technický stav je průměrný, v poslední době není prováděna běžná údržba.

Základy : základové pasy betonové s izolací

Nosná konstrukce : zděná

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Stropy : rovný pohled, blíže nezjištěno

Střecha : sedlová

Střešní krytina : pozinkovaný plech

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : cementový potěr

Schodiště : nevyskytuje se

Okna : plastová zdvojená

Dveře : chybí
 Vrata : kovová
 El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty
 Obklady : nevyskytují se
 Vytápění : nevyskytují se
 Rozvod vody : nevyskytují se
 Sanitární zařízení : nevyskytují se
 Rozvod plynu : nevyskytují se
 Zdroj teplé vody : nevyskytují se
 Kuchyňské vybavení : nevyskytují se

2.1.3.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno technicky změřit. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
10,00 * 31,00	= 310,00	= 5,60	1 736,00
celkem 1.NP	310,00		1 736,00
10,00 * 31,00	= 310,00	1,50/2 = 0,75	232,50
celkem zastřešení	310,00		232,50
celkem OP výrobní objekt bez č.p./č.e.			1 968,50 m ³

PŘEHLED VÝMĚR OBJEKTU

Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. NP	310,00	5,80	1 736,00
Celkem všechna podlaží	310,00		1 736,00
Zastřešení			232,50
Celkem budova			1 968,50
Podlahová plocha objektu	286 m ²		
Výpočet průměrné výšky a zastavěné plochy podlaží			
Počet podlaží	1		
Průměrná zastavěná plocha	310,00 : 1 = 310,00 m ²		
Průměrná výška podlaží	(310,00 * 5,80)/310,00 = 5,80 m		

2.1.3.3 Zjištění charakteru objektu

Zastavěná plocha objektu je 310,00 m², což je více než 150 m². Obestavěný volný vnitřní prostor větší než 400 m³ je evidentně větší než 2/3 obestavěného prostoru celé stavby. Objekt má volnou dispozici. Nelze jej zařadit podle účelu užití mezi stavby oceňované podle § 5 až 12 vyhlášky. Ocenění se proto provede jako HALA – objekt pro průmysl bez jeřábových drah.

Provozní objekt pro průmysl bez jeřábových drah je stavbou haly typu „E“ se základní cenou 1 620,- Kč/m³

2.1.3.4 Koeficienty

Hala podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky - objekt pro průmysl bez jeřábových drah (1.NP, sedlová střecha)		typ	E		
		ZC	1 620,- Kč/m ³		
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	1 968,50		
Průměrná zastavěná plocha	PZP	m ²	310,00		
Průměrná výška podlaží	PVP	m	5,80		
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K ₁	1,075		
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K ₂	0,9413		
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,80 / PVP)	K ₃	0,7828		
Koeficient polohový počet obyvatel 186	(příloha č. 20 vyhlášky) do 1 000 obyvatel	ostatní obce pol. č. 6	K ₅ 0,80		
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	2,132		
Pořizovací cena kce navíc	Cena vypočtená znalcem	Kč	CK		
Podíl ceny kce navíc	= CK / (ZC x OP x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₅ x K _i)	PK	0,00		
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, C= chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	Betonové pasy	S	0.09400	0.09400
2	Svislé konstrukce	Zděné	S	0.20300	0.20300
3	Stropy	Podhledy zateplené	P	0.08200	0.03770
4	Zastřešení	Ocelové vazníky	S	0.10200	0.10200
5	Krytiny střech	Skládaná z poz. plechu	S	0.02900	0.02900
6	Klempířské konstrukce	Kompletní z poz. plechu	S	0.00700	0.00700
7	Úprava vnitřních povrchů	Štukové omítky	S	0.06900	0.06900
8	Úprava vnějších povrchů	Vápenocementové omítky	S	0.03900	0.03900
9	Vnitřní obklady keramické	Neuvažuje se	-	-	-
10	Schody	Nevyskytují se	CH	0.00800	0.00000
11	Dveře	Chybí	S	0.03200	0.00000
12	Vrata	Plechová	S	0.02300	0.02300
13	Okna	Plastová	S	0.05200	0.05200
14	Povrchy podlah	Cementový potěr	S	0.04800	0.04800
15	Vytápění	Nevyskytuje se	CH	0.01300	0.00000
16	Elektroinstalace	220/380 V poj automaty	S	0.08300	0.08300
17	Bleskosvod	ano	S	0.00400	0.00400
18	Vnitřní vodovod	nevyskytuje se	CH	0.00900	0.00000
19	Vnitřní kanalizace	nevyskytuje se	CH	0.00800	0.00000
20	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se	-	-	-
21	Ohřev teplé vody	nevyskytuje se	CH	0.00400	0.00000
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	-	-	-
23	Vnitřní hygienická zařízení	nevyskytuje se	CH	0.02200	0.00000
24	Výtahy	Neuvažuje se	-	-	-
25	Ostatní	Nevyskytuje se	CH	0.06900	0.00000
26	Instalační jádra	Neuvažuje se	-	-	-
N	Konstrukce navíc	nevyskytuje se	Na	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.10778	0.79070
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)		K ₄		0.79070
Základní cena upravená	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	Kč / m ³	ZCU		1 730,58

2.1.3.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří objektu bylo znalci sděleno vlastníkem a je z roku 2006. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a prvky krátkodobé životnosti jsou původní. Technický stav objektu je průměrný. Dle přílohy č. 21 vyhlášky je použita při výpočtu opotřebení lineární metoda. V poslední době není prováděna žádná běžná údržba.

Rok odhadu	2017
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	2006
Stáří	11 let
Předpokládaná další životnost	79 let
Celková životnost	90 let
Procento ročního opotřebení	1,11 %
Opotřebení	12,21 %

2.1.3.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	1 620,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	1 730,58
Obestavěný prostor	OP	m ³	1 968,50
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	3 406 646,73
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	3 406 646,73
Opotřebení	12,21	%	- 415 951,57
Cena časová výrobního objektu bez č.p./č.e. na parcele č.224 ke dni odhadu		Kč	2 990 695,16

2.1.4 Průmyslový objekt bez č.p./č.e. na st. parcele č. 156/4

2.1.4.1 Popis

Objekt bez č.p./č.e. na st. parcele č. 156/4 je zděný, nepodsklepený, jednopodlažní objekt původně obdélníkového půdorysu, ke kterému byla u západní fasády provedena jednopodlažní nepodsklepená zděná přístavba obdélníkového půdorysu. Hlavní část stavby má sedlovou střechu bez možnosti zřízení podkroví, přístavba má plochou střechu. Příjezd a přístup je z vnitroareálové komunikace. Hlavní vstupy jsou z jižní fasády. Všechno vybavení stavby bylo demontováno.

Původní stáří objektu je dle sdělení vlastníka cca z roku 1960, v roce 2000 byla provedena rekonstrukce objektu a přístavba. Technický stav je průměrný, patrná je absentující běžná údržba. Dále viz výpočet opotřebení.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná z tvárnic Calofrig

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : lehký podhled

Střecha : sedlový vazník pravděpodobně dřevěný sbijený, trémová střecha u přístavby

Střešní krytina : pozinkovaný plech

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : cementový potěr

Schodiště : chybí

Okna : plastová zdvojená
 Dveře : hladké a kovové
 Vrata : chybí
 El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty
 Obklady : nevyskytují se
 Vytápění : teplovodní rozvod s registry, kotel na pevná paliva byl demontován
 Rozvod vody : nevyskytují se
 Sanitární zařízení : nevyskytují se
 Rozvod plynu : nevyskytují se
 Zdroj teplé vody : nevyskytují se
 Kuchyňské vybavení : nevyskytují se

2.1.4.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno technicky změřit (např. výška krovu). Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
10,20 * 14,20	= 144,84	= 2,80	405,55
4,90 * 8,90	= 43,61	srovnatelná výška = 3,00	130,83
celkem 1.NP	188,45		536,38
10,20 * 14,20	= 144,84	1,40/2 = 0,70	101,39
celkem zastřešení			101,39
celkem OP průmyslový objekt bez č.p./č.e.			637,77 m ³

PŘEHLED VÝMĚR OBJEKTU

Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. NP	188,45	3,10	536,38
Celkem všechna podlaží	188,45		536,38
Zastřešení			101,39
Celkem budova			637,77
Podlahová plocha objektu	167 m ²		
Výpočet průměrné výšky a zastavěné plochy podlaží			
Počet podlaží	1		
Průměrná zastavěná plocha	188,45 : 1 = 188,45 m ²		
Průměrná výška podlaží	(188,45 * 3,10)/188,45 = 3,10 m		

2.1.2.3 Zjištění charakteru objektu

Zastavěná plocha je 188,45 m², což je více než 150 m², nemůže přesto jít o halu, v objektu není součet volných vnitřních prostor větších než 400 m³ větší než 2/3 obestavěného prostoru celé stavby. V objektu nejsou bytové prostory, nemůže jít o rodinný dům. Nelze jej zařadit podle účelu užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 21 vyhlášky. Ocenění se proto provede dle § 12 vyhlášky jako BUDOVA – budovy pro průmysl..

Provozní budova je stavbou pro průmysl typu „L“ se základní cenou 2 786,- Kč/m³

2.1.4.4 Koeficienty

Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky – objekt pro průmysl			typ	L	
(1.NP, sedlová a plochá střecha) dle přílohy č. 8			ZC	2 786,- Kč/m ³	
Obestavěný prostor části objektu		OP	m ³	637,77	
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m ²	188,45	
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,100	
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)		K ₁	0,939	
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)		K ₂	0,9550	
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)		K ₃	0,9774	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky) do 1 000 obyvatel	ostatní obce pol. č. 6	K ₅	0,80	
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	2,132	
Pořizovací cena konstrukce navíc	Cena vypočtená znalcem	Kč	CK	0,00	
Podíl ceny podkroví a vrat	= CK / (ZC x OP x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₅ x K _i)		PK	0,00	
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	Betonové pasy	S	0.08300	0.08300
2	Svislé konstrukce	Zděné tvárnice Calogrig	S	0.21400	0.21400
3	Stropy	zateplený podhled	S	0.11300	0.11300
4	Zastřešení	Sedlový vazník a trámové	S	0.06200	0.06200
5	Krytiny střech	Pozinkovaný plech	S	0.02200	0.02200
6	Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu	S	0.00600	0.00600
7	Úprava vnitřních povrchů	Vápněné omítky	S	0.05800	0.05800
8	Úprava vnějších povrchů	Vápenocementové omítky	S	0.03200	0.03200
9	Vnitřní obklady keramické	Nevyskytují se	CH	0.00800	0.00000
10	Schody	Nevyskytují se	CH	0.03100	0.00000
11	Dveře	Hladké a kovové	S	0.03200	0.03200
12	Vrata	Nevyskytují se	CH	0.00300	0.00000
13	Okna	Plastová zdvojená	S	0.05200	0.05200
14	Povrchy podlah	Betonové	S	0.02900	0.02900
15	Vytápění	rozvody bez kotle	P	0.03800	0.01748
16	Elektroinstalace	220 V/380V, automaty	S	0.06400	0.06400
17	Bleskosvod	Nevyskytuje se	CH	0.00300	0.00000
18	Vnitřní vodovod	Nevyskytuje se	CH	0.02200	0.00000
19	Vnitřní kanalizace	Nevyskytuje se	CH	0.02000	0.00000
20	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se	-	-	-
21	Ohřev teplé vody	Není instalován	CH	0.01700	0.00000
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	-	-	-
23	Vnitřní hygienická zařízení	Nevyskytují se	CH	0.02900	0.00000
24	Výtahy	Nevyskytuje se	CH	0.01000	0.00000
25	Ostatní	Nevyskytuje se	CH	0.05200	0.00000
26	Instalační jádra	Neuvažuje se	-	-	-
Na	Konstrukce navíc	Nevyskytuje se	-	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.78448

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)		K ₄	0.78448
Základní cena upravená	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i	Kč/m ³	ZCU	3 267,24

2.1.4.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří oceňovaného objektu je dle vyjádření vlastníka z roku 1960. V roce 2000 byla provedena přístavba a rekonstrukce objektu. Běžná údržba není prováděna v posledních letech vůbec. Z důvodu zjednodušení proveden výpočet opotřebení lineární metodou. Další životnost je znalcem stanovena na základě odborného odhadu.

Rok odhadu	2017
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	2000 po rekonstrukci
Stáří	17 let + formálně 20 let
Předpokládaná další životnost	37 let
Celková životnost	43 let
Procento ročního opotřebení	1,25 %
Opotřebení	46,25 %

2.1.4.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	2 786,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	3 267,24
Obestavěný prostor	OP	m ³	637,77
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	2 083 747,66
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	2 083 747,66
Opotřebení	46,25	%	- 963 733,29
Cena časová objektu bez č.p./č.e. ke dni odhadu		Kč	1 120 014,37

2.1.5 Průmyslový objekt bez č.p./č.e. na st. parcele č. 156/1

2.1.5.1 Popis

Objekt bez č.p./č.e. na st. parcele č. 156/1 je zděný, nepodsklepený, jednopodlažní objekt půdorysného tvaru písmene "L" se sedlovou střechou. Příjezd a přístup je z vnitroareálové komunikace. Hlavní vstupy jsou ze západní fasády. Všechno vybavení stavby bylo demontováno. Objekt byl užíván jako dílna.

Původní stáří objektu je dle sdělení vlastníka cca z roku 2006. Technický stav je průměrný, patrná je absentující běžná údržba. Dále viz výpočet opotřebení.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : lehký podhled

Střecha : sedlový vazník pravděpodobně dřevěný sbíjený

Střešní krytina : pozinkovaný plech

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : cementový potěr

Schodiště : chybí
 Okna : plastová zdvojená
 Dveře : nevyskytují se
 Vrata : kovová
 El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty
 Obklady : nevyskytují se
 Vytápění : nevyskytuje se
 Rozvod vody : nevyskytují se
 Sanitární zařízení : nevyskytují se
 Rozvod plynu : nevyskytují se
 Zdroj teplé vody : nevyskytují se
 Kuchyňské vybavení : nevyskytují se

2.1.5.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno technicky změřit (např. výška krovu). Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
10,80 * 10,40 - 3,50 * 5,30	= 93,77	= 3,40	318,82
celkem 1.NP	93,77		318,82
10,80 * 10,40 - 3,50 * 5,30	= 93,77	1,80/2 = 0,90	84,39
celkem zastřešení	93,77		84,39
celkem OP průmyslový objekt bez č.p./č.e.			403,21 m ³

PŘEHLED VÝMĚR OBJEKTU

Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. NP	93,77	3,70	318,82
Celkem všechna podlaží	93,77		318,82
Zastřešení			84,39
Celkem budova			403,21
Podlahová plocha objektu	80 m ²		
Výpočet průměrné výšky a zastavěné plochy podlaží			
Počet podlaží	1		
Průměrná zastavěná plocha	93,77 : 1 = 93,77 m ²		
Průměrná výška podlaží		(93,77 * 3,70)/93,77 = 3,70 m	

2.1.5.3 Zjištění charakteru objektu

Zastavěná plocha je 93,77 m², což je méně než 150 m², nemůže jít o halu, v objektu není součet volných vnitřních prostor větších než 400 m³ větší než 2/3 obestavěného prostoru celé stavby. V objektu nejsou bytové prostory, nemůže jít o rodinný dům. Nelze jej zařadit podle účelu užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 21 vyhlášky. Ocenění se proto provede dle § 12 vyhlášky jako BUDOVA – budovy pro průmysl..

Provozní budova je stavbou pro průmysl typu „L“ se základní cenou 2 786,- Kč/m³

2.1.5.4 Koeficienty

Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky – objekt pro průmysl			typ	L	
(1.NP, sedlová a plochá střecha) dle přílohy č. 8			ZC	2 786,- Kč/m ³	
Obestavěný prostor části objektu		OP	m ³	403,21	
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m ²	93,77	
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,700	
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)		K ₁	0,939	
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)		K ₂	0,9904	
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)		K ₃	0,8676	
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky) do 1 000 obyvatel	ostatní obce pol. č. 6	K ₅	0,80	
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	2,132	
Pořizovací cena konstrukce navíc	Cena vypočtená znalcem	Kč	CK	0,00	
Podíl ceny podkroví a vrat	= CK / (ZC x OP x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₅ x K _i)		PK	0,00	
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	Betonové pasy	S	0.08300	0.08300
2	Svislé konstrukce	Zděné	S	0.21400	0.21400
3	Stropy	zateplený podhled	S	0.11300	0.11300
4	Zastřešení	Sedlový vazník	S	0.06200	0.06200
5	Krytiny střech	Pozinkovaný plech	S	0.02200	0.02200
6	Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu	S	0.00600	0.00600
7	Úprava vnitřních povrchů	Vápenné omítky	S	0.05800	0.05800
8	Úprava vnějších povrchů	Vápenocementové omítky	S	0.03200	0.03200
9	Vnitřní obklady keramické	Nevyskytují se	CH	0.00800	0.00000
10	Schody	Nevyskytují se	CH	0.03100	0.00000
11	Dveře	Nevyskytují se	CH	0.03200	0.00000
12	Vrata	Kovová	S	0.00300	0.00300
13	Okna	Plastová zdvojená	S	0.05200	0.05200
14	Povrchy podlah	Betonové	S	0.02900	0.02900
15	Vytápění	Nevyskytují se	CH	0.03800	0.00000
16	Elektroinstalace	220 V/380V, automaty	S	0.06400	0.06400
17	Bleskosvod	Nevyskytuje se	CH	0.00300	0.00000
18	Vnitřní vodovod	Nevyskytuje se	CH	0.02200	0.00000
19	Vnitřní kanalizace	Nevyskytuje se	CH	0.02000	0.00000
20	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se	-	-	-
21	Ohřev teplé vody	Není instalován	CH	0.01700	0.00000
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	-	-	-
23	Vnitřní hygienická zařízení	Nevyskytují se	CH	0.02900	0.00000
24	Výtahy	Nevyskytuje se	CH	0.01000	0.00000
25	Ostatní	Nevyskytuje se	CH	0.05200	0.00000
26	Instalační jádra	Neuvažuje se	-	-	-
Na	Konstrukce navíc	Nevyskytuje se	-	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.73800

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)		K ₄	0.73800
Základní cena upravená	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$	Kč/m ³	ZCU	2 829,50

2.1.5.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří oceňovaného objektu je dle vyjádření vlastníka z roku 2006. Běžná údržba není prováděna v posledních letech vůbec. Z důvodu zjednodušení proveden výpočet opotřebení lineární metodou. Další životnost je znalcem stanovena na základě odborného odhadu.

Rok odhadu	2017
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	2006
Stáří	11 let
Předpokládaná další životnost	69 let
Celková životnost	43 let
Procento ročního opotřebení	1,25 %
Opotřebení	13,75 %

2.1.5.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	2 786,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	2 829,50
Obestavěný prostor	OP	m ³	403,21
Výchozí cena objektu	$CN = ZCU \times OP$	Kč	1 140 882,70
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	1 140 882,70
Opotřebení	13,75	%	- 156 871,37
Cena časová objektu bez č.p./č.e. ke dni odhadu		Kč	984 011,33

2.1.6 Venkovní úprava

2.1.6.1 Popis

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství areálu. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Přípojky inženýrských sítí
- Oplocení vč. brány
- Zpevněné plochy
- studna
- septik

2.1.6.1 Ocenění venkovních úprav :

Ocenění venkovních úprav se provede obdobným způsobem jako umožňuje oceňovací vyhl. tj. zjednodušeným způsobem ve výši procentuálního podílu z věcné resp. reprodukční ceny stavby či staveb oceňovaných a z ceny stavby nebo staveb tvořící příslušenství k nim. Dle odborného odhadu znalce je procentuální podíl stanoven dle rozsahu venkovních úprav ve výši 5 %.

Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :

Cena administrativní budovy bez č.p./č.e.	8 737 658,85 Kč
Cena výrobní haly bez č.p./č.e. na st. p. č. 351/1 a č. 351/2	7 902 279,03 Kč
Cena výrobní haly bez č.p./č.e. na st. p. .č. 224	3 406 646,73 Kč
Cena průmyslového objektu bez č.p./č.e. na st. p. .č. 156/4	2 083 747,66 Kč
Cena průmyslového objektu bez č.p./č.e. na st. p. .č. 156/1	1 140 882,70 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	23 271 214,97 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 7,00 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	1 628 985,05 Kč

Výpočet ceny časové venkovních úprav :

Cena administrativní budovy bez č.p./č.e.	7 378 079,13 Kč
Cena výrobní haly bez č.p./č.e. na st. p. č. 351/1 a č. 351/2	6 937 410,76 Kč
Cena výrobní haly bez č.p./č.e. na st. p. .č. 224	2 990 695,16 Kč
Cena průmyslového objektu bez č.p./č.e. na st. p. .č. 156/4	1 120 014,37 Kč
Cena průmyslového objektu bez č.p./č.e. na st. p. .č. 156/1	984 011,33 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	19 410 200,75 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 7,00 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	1 358 714,05 Kč

2.1.7 Pozemky st. parcela č.94/1, č.94/3, č.94/4, č.156/1, č. 156/4, č.183/1, č.224, č. 351/1, č.351/2 a parcely č.27/1, č.791/3, č.791/4, č.812/2 a č.1670/12.1.7.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

Cena pozemků se zjistí tzv. indexovou metodou tzn. porovnáním srovnávacího (pozemek o známé ceně a výměře) a oceňovaného pozemku na základě indexů (koeficientů), které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího pozemku.

2.1.7.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedený pozemek st. parcela č. 183/1 - zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna oceňovanou stavbou administrativní budovy a má výměru 281 m², st. parcely č. 351/1 a č. 351/2 - obě zastavěná plocha a nádvoří jsou zastavěny oceňovanou stavbou výrobní haly a mají výměru 344 m² resp. 298 m², st. parcela č. 224 - zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna oceňovanou stavbou výrobní haly a má výměru 292 m², st. parcela č. 156/4 - zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna stavbou průmyslového objektu a má výměru 187 m², st. parcela č. 156/1 - zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna stavbou průmyslového objektu a má výměru 94 m², st. parcela č. 94/1 - zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna na části své výměry stavbou jiného vlastníka a má výměru 1389 m², st. parcela č. 94/3 - zastavěná plocha a nádvoří není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 12 m², st. parcela č. 94/4 - zastavěná plocha a nádvoří není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 245 m², parcela č. 27/2 - ostatní plocha není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 39 m², parcela č. 791/3 - ostatní plocha není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 1424 m², parcela č. 791/4 - ostatní plocha není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 447 m², parcela č. 812/2 - zahrada není zastavěna žádnou stavbou a má výměru 2823 m². Pozemky tvoří funkční celek a leží v zastavěném území obce. Celková výměra oceňovaných pozemků je 8112 m². Věcné břemeno užívání zatěžující parcelu č. 812/2 není ve výpočtu zohledněno, bude provedeno samostatně.

V obci Želeč nebyl v poslední době prodán žádný srovnatelný pozemek či pozemky. Znalcem byl proto vybrán jako srovnávací pozemek, který se nachází v obci Chotoviny. Pozemek je určen územním plánem obce pro výstavbu objektu výroby či pro skladování. Výměra pozemku je 8889 m² a je nabízen za cenu 2 577 810,- Kč. Z důvodu zatímní

nerealizace prodeje je nabídková cena korigována koeficientem 0,75, Inženýrské sítě jsou v místě, ale pozemek není zatím pro žádnou výstavbu připraven.

ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou			
a) srovnávací pozemek (známá cena a výměra)			
Poloha srovnávacího pozemku	obec Chotoviny, mimo zastavěnou část obce, převažuje funkce smíšená, pozemek bez stavby		
Popis srovnávacího pozemku	mírně svažité pozemek, zpevněný příjezd, inženýrské sítě nejsou připraveny		
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m ²	8889
Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	0,75 x 2 577 810,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m ²	217,50
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	mimo zastavěnou část obce Chotoviny, zpevněný příjezd	0.90
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně nepřipravený	1.20
C	Třída velikosti obce	0 až 2 tisíc obyvatel	0.40
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Vesnická lokalita	1.15
E	Územní připravenost, infrastr.	Horší	0.65
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0.3229

b) oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku	obec Želeč, kmenová část obce, zastavěná část obce		
Popis oceňovaného pozemku	mírně svažité pozemek, na části zastavěné stavbami pro výrobu, zpevněný příjezd, inženýrské sítě v místě EI, voda a kanalizace		
Výměra oceňovaného pozemku	1389+12+245+94+187+281+292+344 +298+39+1424+447+237+2823	m ²	8112
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	zastavěná část obce, zpevněný příjezd	1.00
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený	1.40
C	Třída velikosti obce	0 až 2 tisíc obyvatel	0.40
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Vesnická lokalita	1.15
E	Územní připravenost, infrastr.	Střední -	0.70
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0.4508
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	1.396
Jednotková cena oceňovaného pozemku	JCC = JCS x P _i	Kč/m ²	303,63
Cena oceňovaných pozemků		Kč	2 463 046,56
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku		-	1/1
Cena oceňovaných pozemků ke dni odhadu		Kč	2 463 050,-

2.1.8 Rekapitulace časové a reprodukční ceny staveb a obvyklá cena pozemků

Stavba	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Administrativní budova bez č.p./č.e.	7 378 079,13 Kč	15,56 %	8 737 658,85 Kč
Výrobní budova bez č.p./č.e. - st.p. č. 351/1 a č. 351/2	6 937 410,76 Kč	12,21 %	7 902 279,03 Kč
Výrobní budova bez č.p./č.e. - st.p.č. 224	2 990 695,16 Kč	12,21 %	3 406 646,73 Kč
Průmyslový objekt bez č.p./č.e. - st.p.č.156/4	1 120 014,37 Kč	46,25 %	2 083 747,66 Kč
Průmyslový objekt bez č.p./č.e. - st.p.č.156/1	984 011,33 Kč	13,75 %	1 140 882,70 Kč
Venkovní úpravy	1 358 714,05 Kč		1 628 985,05 Kč
Stavby celkem / zaokrouhlo /	20 768 910,00 Kč		24 900 200,00 Kč
st. parcela č.94/1, č.94/3, č.94/4, č.156/1, č. 156/4, č.183/1, č.224, č. 351/1, č.351/2 a č.27/1, č.791/3, č.791/4, č.812/2, č.1670/1	2 463 050,00 Kč		2 463 050,00 Kč
Oceňované nemovité věci celkem	23 231 960,00 Kč		27 363 250,00 Kč

2.2 Porovnávací indexová metoda

2.2.1 Metodika ocenění porovnávací metodou

Ocenění porovnávací metodou bylo znalcem provedeno na základě porovnání podobných areálů jako celek. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, které bezprostředně ovlivňují výslednou obvyklou cenu.

Zákon blíže nespécifikuje ani nestanoví, která porovnávací metoda či jaký způsob porovnání použít. Je na erudici znalce použít takovou metodu, která objektivně a transparentně porovná kritéria, která mají vliv na výši obvyklé ceny.

Porovnávací kritéria :

- korekce pramene ceny
- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti
- forma vlastnictví
- příslušenství nemovitosti
- technický stav nemovitosti
- odborný názor znalce a případné další skutečnosti či odlišnosti

2.2.2 Ocenění porovnávací metodou

Následně znalec provedl výběr srovnávacích objektů (sklady, výrobní prostory a jiné nebytové prostory) jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetových realitních serverech např. server www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz či www.realtymix.cz. Uvedené popisy srovnávacích objektů jsou doslovně převzaty přímo ze zveřejněných inzerátů. Jelikož nejsou v místě pro porovnání obdobné nemovitosti, je výběr srovnávacích objektů proveden i v sousedních okresech.

Výpočet porovnávací hodnotou je zpracován v níže uvedené tabulce, stručný popis srovnatelných areálů je uveden níže :

Srovnávací objekt č.1

Prodej výrobního areálu v obci Strakonice

Lokalita : okraj zastavěné části obce Strakonice



Prodej výrobního areálu s pozemkem o výměře 6560 m². Jedná se o budovu, která byla v minulosti využívána jako technické zázemí pekáren, dále pak budovu vhodnou pro skladování mezi nimiž jsou zpevněné plochy sloužící jako vnitřní komunikace, parkovací a skladové plochy. Areál se nachází v okrajové části Strakonice s dobrou dopravní dostupností.

Obestavěný prostor : neznámo

Užitná plocha : cca 1380 m²

Plocha pozemku : 6560 m²

Nabídková cena : 6 500 000,- Kč

Jednotková nabídková cena : 4 710,- Kč/m²

Srovnávací objekt č.2

Prodej výrobního areálu v obci Všemyslice

Lokalita : okraj zastavěné části obce Všemyslice u Týna nad Vltavou



Původní dvoupodlažní administrativní budovu na okraji obce Všemyslice nedaleko města Týn nad Vltavou. Objekt se nachází v bývalém areálu JZD Všemyslice. Zastavěná plocha nemovitosti činí 1.337 m² a celková plocha pozemku 6.078 m². Objekt se skládá ze dvou funkčně a stavebně propojených objektů. Před administrativním objektem je zpevněná asfaltová plocha a dále u stravovacího objektu byla vybudována zásobovací rampa. V roce 2013 byla provedena celková oprava střech obou uvedených objektů s pokládkou nové fóliové PVC střešní krytiny. Na hranici nemovitosti se nachází veškeré inženýrské sítě - voda, kanalizace, elektřina 220/380, plyn.

Obestavěný prostor : neznámo
 Užitná plocha : cca 1500 m²
 Plocha pozemku : 6078 m²

Nabídková cena : 4 670 000,- Kč
Jednotková nabídková cena : 3 110,- Kč/m²

Srovnávací objekt č. 3

Prodej výrobního areálu v obci Hluboká nad Vltavou
 Lokalita : okraj zastavěné části obce Hluboká nad Vltavou



Provozní areál s možností změny územního plánu na jakoukoli formu budoucího využití. • provozní areál se skládá z - administrativní budovy s jednou bytovou jednotkou - ubytovny - 12-ti garáží - objektu dílen s opravárenskými prostory přizpůsobenými i pro opravy nákladních vozidel a velké mechanizace - provozního objektu - objektu určeného pro potravinářské účely - zpevněné odstavné a manipulační plochy • objekt je napojen na elektřinu, vodu, kanalizaci, plyn, telekomunikační síť, vytápění řešeno kotlem na tuhá paliva (část objektu možno vytápět prostřednictvím plynu) Hlavní využití : Výroba a skladování průmyslová a výrobní, sklady, skladové plochy a komunální odpad, zařízení pro obchod a administrativu. Energetická náročnost budov "G" a "E".

Obestavěný prostor : neznámo
 Užitná plocha : cca 2500 m²
 Plocha pozemku : 9760 m²

Nabídková cena : 19 000 000,- Kč
Jednotková nabídková cena : 7 600,- Kč/m²

Srovnávací objekt č. 4

Prodej výrobního areálu v obci Lišov u Českých Budějovic
 Lokalita : okraj zastavěné části obce Lišov



Oceňované nemovitosti se nachází v místě bývalého výrobního areálu Jitona Lišov, které byly po privatizaci zrušeny a areál byl geodeticky rozdělen a prodán po menších samostatných celcích. Leží u komunikace, která vede z města na obec Dunajovice v severovýchodní části města v lokalitě smíšené zástavby (nízkopodlažní bytová zástavba, provozní a výrobní objekty). Příjezd k areálu je možný po zpevněné místní asfaltové komunikaci a je bezproblémový.

Jde o výrobní areál pro kovovýrobu a kovoobrábění. Počátek budování celého areálu je z konce 70. let minulého století. Po roce 1989 byla firma Jitona Lišov zprivatizována a výroba v areálu zanikla. Celý areál byl rozdělen na několik samostatně provozuschopných celků a ty byly jednotlivě prodány.

Ke dni ocenění tvoří areál firmy Kudrle s.r.o. dvě haly pod č.p. 886, které jsou vystavěny na st. parcelách č. 399/4 č. 399/5 a č. 1366 - vše zastavěná plocha a nádvoří. Jednotlivé haly jsou vzájemně provozně propojeny. Vedle nové haly je ještě samostatně stojící příruční plechový sklad na části výměry parcely .č 2273 - ostatní plocha.

Celý areál je po obvodě oplocen, plot není mezi jednotlivými stavbami areálu. V místě mezi jednotlivými stavbami jsou na části výměry areálu zpevněné plochy s možností parkování i pro těžký provoz (asfaltový či betonový kryt). V areálu je těchto manipulačních ploch, parkovacích stání i ploch pro venkovní skladování dostatek. Stavby lze užívat ke svému účelu bez omezení.

Seznam oceňovaných staveb :

- Objekt č. 886 na st. parcele č. 399/4 - část administrativní z roku 1979 po celkové rekonstrukci z roku 2009
- Objekt č. 886 na st. parcele č. 399/4 - část výrobní původní z roku 1979 po celkové rekonstrukci z let 2006-2007
- Objekt č. 886 na st. parcelách č. 1366 a č. 399/5 - část výrobní nová z roku 2008
- lehký plechový sklad bez č.p./č.e. na parcele č. 2273

Obestavěný prostor : neznámo

Užitná plocha : 1783 m²

Plocha pozemku : 4874 m²

Prodejní cena : 17 000 000,- Kč

Jednotková prodejní cena : 9 534,- Kč/m²

Porovnání objektů :

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Příslušenství / Garáž	Užitná plocha /pozemek (m ²)	Jiné / stav
Oceň. obj	Areál bývalé železářské výroby – obec Želeč, část obce Želeč, zastavěná část obce	administrativní budova, 2x hala, 2x prům. objekt	vedlejší stavby venkovní úpravy/ ano	1510/8112	průměrný, dobrý
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Výrobní areál – obec Strakonice, zastavěná část obce Strakonice	administrativní budova, prům. objekt	venkovní úpravy/ano	1380/6560	průměrný
2	Administrativní areál – obec Všemyslice, okraj zastavěné části obce Všemyslice	administrativní budova, jídelna	venkovní úpravy/ ne	2500/9760	podprůměrný

3	Výrobní a skladový areál – obec Hluboká nad Vltavou, okraj zastavěné části obce Hluboká nad Vlt.	opravárenská hala, admin. budova, sklady	venkovní úpravy/ano	2500/9760	průměrný
4	Výrobní areál – obec Lišov, okraj zastavěné části obce Lišov	výrobní haly, administr. budova,	venkovní úpravy/ne	1783/4874	velmi dobrý

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2
výpočet proveden přes jednotkovou cenu

Č.	Cena požadovaná / realizovaná	Koef. redukce na pramen ceny Kr	Cena po redukcii na pramen ceny = (7) * (8)	K 1 Poloha	K 2 Velikost	K 3 vybavení a stupeň rozestavěnosti	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti Io (10 až 15)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = (9)/(16) Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	4 710	0,90	4 239	1,10	1,03	0,95	0,90	0,98	1,00	0,949	4 465,-
2	3 110	0,85	2 644	0,90	0,95	0,90	0,80	1,00	1,00	0,616	4 294,-
3	7 600	0,85	6 460	1,10	0,95	1,00	0,95	1,05	1,00	1,042	6 197,-
4	9 534	1,00	9 534	1,05	0,97	1,10	1,10	0,95	1,00	1,171	8 143,-
Celkový průměr										Kč	5 775,-
Minimum										Kč	4 294,-
Maximum										Kč	8 143,-

K1 koeficient na úpravu polohy objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného / lepší > 1, horší < 1 /
K2 koeficient úpravy na velikost objektu či areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/
K3 koeficient úpravy na provedení a vybavení staveb v areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/
K4 koeficient úpravy na celkový technický stav : / srovnávací objekt celkově lepší : K 4 > 1, horší < 1 /
K5 koeficient úpravy na vliv pozemku – velikost, vlastnictví : / srovnávací pozemek celkově lepší : K 5 > 1, horší < 1 /
K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce : / analogicky : srovnávací objekt, kromě vlivu předchozích koeficientů ještě lepší : K 6 > 1, horší < 1 / společný dvůr
Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny – sloupec (8) : skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
Io Index odlišnosti Io = K1* K2 * K3 * K4 * K5 * K 6
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,0

2.3 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Obvyklou cenu lze zjistit či stanovit pouze na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Problém může nastat při zjišťování obvyklé ceny u nemovitých věcí, kdy oceňujeme nemovitost, která se ve stejném či obdobném druhu v místě či okolí a v daném čase nenachází. Nebo se nachází, ale není s ní obchodováno či je takového druhu, který není s oceňovanou nemovitostí ani shodný ani obdobný. V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s obdobnými či stejnými nemovitostmi běžně neobchoduje.

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí vycházel znalec ze znalosti místního trhu s obdobnými objekty a areály, z konzultace u místních realitních kanceláří / např. realitní kancelář Pokorný reality České Budějovice, realitní kancelář REMAX pan Ševčík / a z vlastní databáze. Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že stejné nemovité věci se v lokalitě nenacházejí a se stejnými nemovitými věcmi nebylo v poslední době obchodováno. Pro potřebné porovnání provedl znalec vyhledání obdobných nemovitostí v širší lokalitě jižních Čech a nemovitostí, které se v některých charakteristikách více odlišují.

Pro potřebu určení obvyklé ceny byla znalce použita porovnávací metoda indexová, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem (nemovitostí) a cenou sjednanou při jeho prodeji či cenou nabídkovou při prodeji v daném místě a čase.

Před provedeným porovnáním byla znalce zjištěna cena areálu nákladovým způsobem (cena časová a cena reprodukční), která vystihuje výši nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. U obdobných staveb je tato cena v drtivé většině případů výrazně vyšší než cena obvyklá. Naopak tomu bývá u nemovitostí, o které je enormní zájem, leží v lukrativních lokalitách a jejichž prodej bývá realizován obratem, což ale není tento případ. Výnosová hodnota areálu nebyla znalce zjišťována především z důvodu pochybností o reálnosti možnosti pronájmu areálu jako celek za stávajícího stavu.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení a stanovení výsledné obvyklé ceny. Oceňovaný areál, který byl naposledy užíván jako provozovna železářské výroby leží v části obce Želeč. Oceňované objekty jsou převážně vyklizené, prázdné (kromě administrativní budovy) a všechny nejsou užívány. Běžná údržba není v poslední době prováděna vůbec. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na průměrné úrovni. Nemovitosti neleží v zátopové oblasti ani v žádném ochranném pásmu. Poloha je vhodná k obdobné činnosti. V místě je o obdobné nemovitosti podprůměrný zájem, prodejnost lze očekávat v delším časovém horizontu.

Obvyklá cena se bude pohybovat v úrovni ceny porovnávací. Výsledná cena oceňovaných nemovitostí byla stanovena na základě odborného odhadu znalce z dostupných podkladů, vyhodnocení zjištěných cen a vyhodnocení uvedených vlivů, které mají přímý vliv na její výši.

Obvyklá cena jednotková byla znalcem odhadnuta ve výši 6 000,- Kč/m² podlahové plochy areálu a vychází z vyhodnocení porovnávací hodnoty tj. 6 000,- Kč/m² x 1 510 m² = **9 060 000,- Kč**

2.4 Výpočet ceny závady – věcného břemene užívání zatěžujícího parcelu č. 812/2

2.4.1 Metodika výpočtu hodnoty věcného břemene

Právo věcného břemene obecně upravuje nový občanský zákoník v § 1257 až § 1302. Věcná břemena představují soubor právních norem, které věcně právě omezují vlastníka nemovité věci (stavby či pozemku) ve prospěch jiného subjektu tak, že je povinen něco konat nebo něco strpět nebo něčeho se zdržet.

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům upravuje zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku a o změně některých zákonů v § 18 hlavy třetí takto :

1. Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny.
2. Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy ... a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.
3. Roční užitek podle odst. 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.
4. Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku.
5. Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotnou částkou 10 000,- Kč.
6. Právo zřízené jinak než věcným břemenem, obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemeni, se oceňuje podle odst. 1 až 5.

Obvyklá (obecná) cena je v zákoně č. 151/1997 Sb. v platném znění definována v § 2 jako cena „..., která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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...“.

Nájemné je cena pronájmu. Tato cena je podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve většině případů volně sjednávána na trhu, menší část podléhá státní cenové regulaci / např. regulované nájemné z bytových prostor, pronájem některých pozemků /. Nájemné z pozemků, které slouží pro podnikání nájemce není cenově regulováno, jeho výši lze stanovit na základě vzájemné dohody smluvních stran.

Ocenění věcného břemene se v předmětných posuzovaných případech musí týkat celé plochy pozemků nebo té části pozemků, ke které nemůže vlastník v plném rozsahu uplatnit svoje vlastnická práva v tom smyslu, že pozemek nemůže využít k zastavení. Výnos z výkonu tohoto vlastnického práva lze ztotožnit s výší nájmu, který by bylo možno za pronájem takového pozemku získat. Výše dosažitelného možného nájmu je pak odvislá od velikosti a polohy obce, ve které je situován pozemek k němuž je věcné břemeno zřizováno. Podstatné je, že právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny - viz §18 odst. 1 zák. 151/1997 Sb. v platném znění.

Při zjištění obvyklé ceny věcného břemene vycházel znalec ze zjištění míry omezení vlastnického práva vlastníka zatížených částí pozemků, možné úrovně obvyklého nájemného těchto pozemků. Na jedné straně povinný musí existencí věcného břemene něco trpět, něco omezit či něčeho se vzdát na druhé straně oprávněný získá existencí věcného břemene určitý prospěch. Tento prospěch lze charakterizovat ve výši ročního užítku, ve většině případů se rovnající či se blížící ročnímu obvyklému nájemnému.

V mnohých případech dochází k „překrývání“ různých druhů věcných břemen v rámci stejné plochy pozemku např. na pozemku je umístěna např. lanová dráha a pod lanovou dráhou v průmětu stejné výměry pozemku jsou umístěny inženýrské sítě a navíc tato plocha je pod věcným břemenem užívání pozemku za účelem zřízení např. provozního areálu.

V tomto případě možno konstatovat, že ceny nájemného nejsou regulovány, jsou sjednávány volně na trhu nemovitostí. Způsob a postup výpočtu obvyklé ceny věcného břemene nestanovuje žádný zákon ani žádný cenový předpis. Stejně tak zákon nestanoví, kdo má hodnotu věcného břemene zjistit.

Úplata za užívání věcného břemene je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty. Výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují obvyklou cenu.

Ministerstvo financí ČR vydalo v cenovém věstníku 6/1999 pod č.j. 162/3/024/1999 obecnou metodiku výpočtu práv odpovídajících věcným břemenům.

2.4.2 Výpočet obvyklé ceny věcného břemene zatěžující části parcel č.320/1 a č.320/6

2.4.2.1 Popis pozemků

Pozemek parcela č. 812/2 – ostatní plocha se nachází v zastavěné části obce Želeč. Pozemek tvoří část volné vnitroareálové zpevněné plochy areálu, je spíše rovinný až mírně svažité východní orientace.

V katastru nemovitostí je pozemek vedeny v druhu ostatní plocha, což odpovídá skutečnému využití. Pozemky neleží v žádném ochranném pásmu, jsou zatíženy běžným hlukem, prachem a exhalacemi od okolní dopravy a neleží v zátopové oblasti. Dle platného územního plánu obce Želeč leží pozemek v zastavěném území obce s možností výstavby výrobních objektů.

Znalci nebyly předloženy žádné bližší podklady o rozsahu tohoto věcného břemene ani podmínky za kterých je věcné břemeno uplatňováno. Věcné břemeno je zřizováno na dožití oprávněných z věcného břemene.

2.4.2.2 Výměra pro ocenění

Věcným břemenem je zatížena celková výměra pozemku bez rozlišení tj. 237 m².

2.4.2.4 Výpočet obvyklé ceny věcného břemene

Při zjišťování ročního užítku znalec vycházel ze skutečnosti, že roční užitek ve výši skutečného nájemného nelze zjistit ze smlouvy. Pozemek je užíván jako volná zpevněná plocha, maximální roční nájemné není regulováno a je možné jej stanovit na základě volného ujednání.

Jelikož není možné stanovit nájemné přímo, provedl znalec zjištění ročního užítku na základě simulovaného nájemného z možné obvyklé ceny pozemku s uplatněním procentuální sazby ve výši možného úročení vkladů ustálené v úrovni 5 %. (viz výše).

Je možné konstatovat, že výměra parcely v místě zatížení věcným břemenem je zatížena podstatně. Obvyklá cena pozemku byla znalcem v místě areálu stanovena ve výši 303,63 Kč/m².

Druh břemene	Právo užívání		
a) Výpočet ročního užítku oprávněné osoby			
Obvyklá cena části pozemku stanovená znalcem / viz výše/		Kč/m ²	303,63
Procentní podíl z obvyklé ceny odpovídající úročení vkladů stanovená znalcem / viz výše/		%	5,00

Nájemné jednotkové stanovené znalcem / viz výše/		Kč/m ²	15,18
Výměra části pozemku zatížená věcným břemenem		m ²	237,00
Roční dosažitelné nájemné	Ročně	Kč	3 597,66

Nájemné roční celkem	N	Kč	3 597,66
Náklady povinného na zachování a opravy věci – dle dohody oprávněný nic nehradí	NZO	Kč	0,00
Roční užitek oprávněného z věcného břemene	U	Kč	3 597,66

b) Výpočet obvyklé ceny věcného břemene			
Uvažovaná hodnota výhody práva	z		3 597,66
Počet let užívání práva dle smlouvy	předpoklad	Kč	po dobu života
Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet	n	roků	10
Uvažovaná míra kapitalizace	u	%/rok	nepoužito
Vzorec použitý pro výpočet	Cvb	Kč	z * 10
Obvyklá cena věcného břemene	Cvb	Kč	35 976,60
Obvyklá cena věcného břemene užívání zatěžující parcelu č. 812/2 /zaokr./	Cvb	Kč	36 000,- Kč

2.5 Rekapitulace a závěr

Způsob ocenění	cena
Reprodukční cena	27 363 250,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	23 231 960,- Kč
Výnosová hodnota	není zjišťována
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	9 060 000,- Kč
Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění	9 060 000,- Kč

Závěr :

1. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemků st. parcela č. 94/1 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 94/3 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 94/4 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 156/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou prům. obj. bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 156/4 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou prům. obj. bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 183/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou administrativního obj. bez č.p./č.e., která je součástí pozemku, st. parcela č. 224 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou obj. výroby bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 351/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou obj. výroby bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 351/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou obj. výroby bez č.p./č.e., která není součástí pozemku a dále pozemky parcela č. 27/2 - ostatní plocha, parcela č. 791/3 - ostatní plocha, parcela č. 791/4 - ostatní plocha, parcela č. 812/2 - zahrada a parcela č. 1670/1 - ostatní plocha vše vč. příslušenství zapsaných na LV 561 pro katastrální území Želeč u Tábora a obec Želeč a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor odhaduji ke dni ocenění

9 060 000,- Kč

slovy : devětmiliónůšedesáttisíckorunčeských

2. Cena závady spočívající v existenci věcného břemene práva užívání ve prospěch pana Ladislava Stejskala a paní Marie Stejskalové, oba bytem Želeč č.p. 14 zatěžující oceňovanou parcelu č. 812/2 – ostatní plocha je znalcem odhadnuta ke dni ocenění v úrovni obvyklé ceny ve výši

36 000,- Kč

slovy : třicetšesttisíckorunčeských

3. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemků st. parcela č. 94/1 – zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 94/3 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 94/4 - zastavěná plocha a nádvoří, st. parcela č. 156/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou prům. obj. bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 156/4 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou prům. obj. bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 183/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou administrativního obj. bez č.p./č.e., která je součástí pozemku, st. parcela č. 224 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou obj. výroby bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 351/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou obj. výroby bez č.p./č.e., která není součástí pozemku, st. parcela č. 351/2 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou obj. výroby bez č.p./č.e., která není součástí pozemku a dále pozemky parcela č. 27/2 - ostatní plocha, parcela č. 791/3 - ostatní plocha, parcela č. 791/4 - ostatní plocha, parcela č. 812/2 - zahrada a parcela č. 1670/1 - ostatní plocha vše vč. příslušenství zapsaných na LV 561 pro katastrální území Želeč u Tábora a obec Želeč a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor odhadují, po odečtení hodnoty závady, ke dni ocenění

9 024 000,- Kč

slovy : devětmiliónůdvacetčtyřitisíckorunčeských

4. Jiné závady či jednotlivá práva, kromě omezení vlastnického práva vedeného v katastru nemovitostí a výše uvedené závady, nejsou znalci známa, nebyly znalci povinnými sděleny a dle zjištění se znalce nevyskytují. Hodnota zástavního práva není ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

V Pardubicích dne 6.3.2017

Vypracoval
Ing. Michal Sirový

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 162-26/2017 znaleckého deníku.

Příloha :

9x fotodokumentace

1x kopie výpisu z KN, LV 561 - strana 1,2

1x kopie katastrální mapy s vyznačeným věcným břemenem jízdy

FOTODOKUMENTACE



příjezd do areálu



administrativní budova na st. p. .č 183/1



zasedací místnost v administrativní budově



výrobní budova na st. parcele č. 351/1 a č. 351/2



interiér výrobní haly



výrobní budova na st. parcele č. 224



interiér výrobní haly



průmyslový objekt na st. parcele č. 156/4



průmyslový objekt na st. parcele č. 156/1

kopie katastrální mapy

