

**Znalecký posudek
o obvyklé ceně nemovitostí
č. 2716-04/18**

NEMOVITOST:	Areál - výrobní (s provozem), Výrobní areál č.p. 742 v Kaplici
Adresa nemovitosti:	Omlenická 742, 38241 Kaplice
Katastrální údaje:	Kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Kaplice, k.ú. Kaplice, kód k.ú. 663069, LV 416
Ostatní stavby:	viz níže
Pozemky:	1001, 1002/1, 1009/1, 1009/5
Vlastník stavby:	Kaplická nemovitost s.r.o., Miletínská 376/19, 37372 Lišov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Kaplická nemovitost s.r.o., Miletínská 376/19, 37372 Lišov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL :	GAVLAS pol. s r.o., č. obj. neuvedeno ze dne 20.8.2017
Adresa objednatele:	Politických vězňů 1272 / 21, 110 00 Praha 1
telefon:	+420 777 721 518
e-mail:	emilie.svanova@gavlas.cz
IČ:	60472049
DIČ:	CZ60472049

č.j. CS DD 107 16 - KSCB 44 INS 2384/2016

ZHOTOVITEL :	Ing. Michal Sirový
Adresa zhotovitele:	Jírovцова 1621/19 1621 / 19, 370 01 České Budějovice
telefon:	+420 603 77 603 1
e-mail:	sirovyznalec@cmail.cz
IČ:	438 22 886
DIČ:	CZ6204291676

ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad obvyklé ceny pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> koupě <input type="checkbox"/> výstavba <input type="checkbox"/> změna stavby <input type="checkbox"/> rekonstrukce <input type="checkbox"/> leasing <input checked="" type="checkbox"/> jiné



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA 4 315 000 Kč

Datum místního šetření: 16.9.2017

Datum zpracování : 30.1.2018

Počet stran: 53 stran Počet příloh: 29

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.1.25.6

V Českých Budějovicích, dne 30.1.2018

Otisk razítka

Ing. Michal Sirový

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

stavba dokončena v r. 1970 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce: <input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	Konstrukce: <input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití: <input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	Využití: <input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Příjezd: <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			Příjezd: <input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> 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 - smíšená zástavba

Počet obyvatel:

7 064 (stagnace)

Stavebně technický stav stavby:

neudržovaná k částečné rekonstrukci

Vytápění:

lokální - elektřina

Energetický průkaz stavby:

Prodejnost nemovitostí:

prodejná od 6 do 12 měsíců

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
0 Kč	Oceňované nemovitosti nejsou předmětem prodeje ani koupě, budou předmětem dražby.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	7 219 420 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	1 487 918 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	26 453 419 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	4 500 000 Kč	
Hodnota věcného břemene	185 000 Kč	0 Kč
Obvyklá cena celkem	4 315 000 Kč	

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční cena	49 984 971 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	49 984 971 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí

Pro zjištění výše obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí použil znalec běžné a hojně používané metody zjišťování obvyklých cen, jichž je využíváno v metodikách našich např. bankovních domů či některých státních institucí (např. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových).

Nejdříve byla znalcem 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 ceny níže zjištěné. Naopak tomu bývá u nemovitostí, o které je enormní zájem a jejichž prodej bývá realizován obratem, což ale není tento případ.

Dále byla zjišťována cena výnosovým způsobem, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace

tohoto výnosu. Dle výše uvedeného výpočtu je zřejmé, že výnosová hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění je v úrovni cca 1,5 mil. Kč, což je především z důvodu úrovně možného nájemného a především proto, že vyplývající náklady spojené s užíváním nemovitostí (náklady na běžnou údržbu, opravy, daň z nemovitostí, kapitalizované roční odpisy apod.) jsou vyšší.

Jako poslední metoda určení obvyklé ceny byla znalcem použita porovnávací metoda indexová, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem (nemovitostí, areálu) a cenou sjednanou při jeho prodeji či cenou nabídkovou při prodeji v daném místě a čase. Jelikož je oceňován areál, kterých není v dané lokalitě potřebný počet pro relevantní porovnání, je v porovnávací metodě použito objektů v širší lokalitě města Kaplice i v sousedních okresech.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení výpočtů u jednotlivých způsobů ocenění a stanovení výsledné obvyklé ceny : Oceňovaný areál leží v širším centru města Kaplice v místní smíšené zástavbě s dalšími několika objekty pro bydlení a občanské vybavenosti s průměrnou koncentrací obyvatel. Areál je částečně užíván ke skladování a větší část objektů je prázdných a dlouhodobě neužívaných. Oceňované stavby jsou v zanedbaném technickém stavu bez dlouhodobě neprováděné běžné údržby. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na dobré úrovni, dopravní obslužnost je pro tento typ staveb standardní a bezproblémová. Umístění staveb není v souladu s platným územním plánem města Kaplice. Potřebná občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Pro obdobné činnosti je areál standardně vybaven.

Obvyklá cena byla znalcem odhadnuta v rozmezí ceny zjištěné výnosovým a porovnávacím způsobem ve výši 4 500 000,- Kč. Od této ceny je odečtena odhadnutá hodnota věcného břemena práva chůze a jízdy zatěžující parcelu č. 1009/5 ve výši 185 000,- Kč.

POZNÁMKA :

Na základě žádosti objednatele neoceňuji zástavní práva, nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce váznoucí na předmětu ocenění, protože dle sdělení objednatele zástavní práva, účinky nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví, neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s insolvenčním zákonem č. 182/2006 Sb. v platném znění zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Kaplice je menším městem ležícím v jižní části českokrumlovského okresu na hlavní komunikaci E 55 cca 15 od hraničního přechodu s Rakouskem Wulowitz - Dolní Dvořiště. Počet obyvatel cca 7 100. V obci převládá bytová zástavba. Na území obce je několik průmyslových areálů s drobnou průmyslovou výrobou, která má v lokalitě, společně s výrobními provozy v nedalekém městě Velešín, svou tradici.

Oceňované nemovitosti se nachází v širším centru města v lokalitě smíšené zástavby obytných objektů (bytové zděné domy a rodinné domy) a objektů občanské vybavenosti v Omlenické ulici vedoucí směrem od náměstí k západnímu okraji města a silnici E 55. Příjezd je možný přímo z Omlenické ulice ve vlastnictví Města Kaplice. Pozemky jsou v jižní části rovinaté a v severní části přechází do svahu severní orientace a leží v zátopové oblasti zóny 1 (dle povodňové mapy Aquarius ČAP) se zanedbatelným rizikem vzniku povodně/záplavy. V místě je běžný hluk, prach a exhalace od okolní dopravy.

Využití nemovitosti není v souladu s územním plánem města Kaplice, kdy oceňované nemovitosti leží v ploše s funkčním využitím jako plocha občanské vybavenosti, ale dle skutečnosti jsou resp. byly užívány jako jako objekty výrobní a skladové. Jedná se o stabilizovanou část města, bez problémových územních či sousedských vztahů v širším centru města, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. .

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Oceňovaný areál tvoří část bývalého strojírenského podniku Jihostroj. Po privatizaci v 90. letech minulého století byl areál vlastnický rozdělen na více část. Všechny oceňované nemovitosti, tvoří jednotný funkční celek. Areál leží přímo u místní komunikace vedoucí směrem z centra města na západní okraj k silnici E 55. Původní stáří objektů je ze 70. let minulého století.

Objekty je ke dni ocenění možno užívat ke svému využití tj. jako sklady, výroba a administrativa, ale z důvodu zanedbaného technického stavu s omezením. Bez předchozí rekonstrukce nejsou objekty plnohodnotné k užívání.

Oceňované objekty jsou svým charakterem a konstrukčním uspořádáním řazen se mezi budovy pro výrobu, opravy či skladování, viz vyhl. o obecních požadavcích na výstavbu č. 137/98 Sb. tj. svým stavebně technickým uspořádáním, odpovídá požadavkům na opravy či služby, více než jedna polovina všech místností (zde 100 %) není určena k bydlení. V katastru nemovitostí jsou objekty zapsány jako objekty pro výrobu, což je v souladu se skutečným využitím.

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. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z ústní informace vlastníka, objednatele a předaných písemných podkladů, případně doplněny vlastním odborným odhadem znalce. Podrobnosti o konstrukci jsou uváděny jako odchylka od standardu "vyhlášky".

Část výměry parcely č. 1009/5 - ostatní plocha je zatížena, ve prospěch sousedních parcel č. 1008, č. 1009/6, č. 1002/2 a č. 1009/7, věcným břemenem práva chůze a jízdy. Obvyklá cena tohoto věcného břemena je zjištěna samostatně a je odečtena od obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí.

Seznam oceňovaných staveb :

- 1.1.1 Výrobní a skladový objekt č.p. 742
- 1.1.2 Výrobní objekt bez č.p./č.e. na p.č. 1002/1

Objekty byly vybudovány jako novostavby v 70. letech minulého století a jsou v zanedbaném technickém stavu bez dlouhodobě neprováděné běžné údržby, kromě dvou kanceláří u jižního štítu budovy č.p. 742. Areál doplňují venkovní úpravy tj. především různé přístřešky, zpevněné plochy tvořící volné manipulační plochy areálu, oplocení a přípojky inženýrských sítí.

Přehled hlavních ukazatelů :

Zastavěná plocha staveb : 2 391 m²
Obestavěný prostor staveb : 14 476 m³
Podlahová plocha staveb : 2 777 m²
Celková výměra pozemků : 4 286 m²

Dále viz věcná hodnota.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1970	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav: neudržovaná k částečné rekonstrukci		
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 982, 2049		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
982	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Kaplice
2049	ostatní plocha - silnice	Město Kaplice

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

Příjezd do areálu je umožněn přímo z veřejné komunikace a jelikož část vnitroareálové plochy tvoří mj. i parcely č. 1009/6 a č. 1009/7, které nejsou předmětem ocenění, je přístup přes tyto pozemky zajištěn věcným břemenem práva chůze a jízdy.

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Typ smlouvy: nájemní

Doba nájmu: na dobu neurčitou

Výše nájmu: pod úroveň obvyklého nájemného

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Část oceňovaných prostor v areálu jsou pronajaty na základě předložených nájemních smluv. Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou. Dle odhadu znalce je výše nájemného pod úroveň obvyklého nájemného v místě a čase. Dle zjištění znalce byly stávající nájemní smlouvy insolvenčním správcem Mgr. Tomášem Linhou dne 3.1.2018 resp. dne 8.1.2018 vypovězeny. Bližší soupis nájemních smluv s parametry je specifikován ve výnosové hodnotě.

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1
Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji <input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovitosti

Dle údajů ČAP jsou oceňované objekty v zóně 1 se zanedbatelným rizikem vzniku povodně/záplavy. Dle sdělení zástupce vlastníka nebyly objekty vodou nikdy zaplaveny.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Předkupní právo
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

V předložené nájemní smlouvě s nájemcem Obaly Bohemia s.r.o., Praha 2 je domluveno předkupní právo - viz nájemní smlouva.

Na předloženém LV č. 416 pro k.ú. Kaplice ze dne 15.12.2016 je v části „C“ (omezení vlastnického práva) uvedeno věcné břemeno chůze a jízdy zatěžující část výměry parcely č. 1009/5, které má zásadnější vliv na hodnotu této parcely a je zohledněn v výpočtu, který je součástí znaleckého posudku.

Na základě předloženého LV č. 416 pro k.ú. Kaplice ze dne 15.12.2016 je na oceňované nemovitosti/nemovitostech evidováno zástavní právo smluvní ve prospěch *České spořitelny a.s.* Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

Na základě předloženého LV č. 416 pro k.ú. Kaplice ze dne 15.12.2016 je na oceňované nemovitosti/nemovitostech evidováno zástavní právo zákonné ve prospěch *FÚ pro Jihočeský kraj*. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

Na základě předloženého LV č. 416 pro k.ú. Kaplice ze dne 15.12.2016 je na oceňované nemovitosti/nemovitostech evidováno zástavní právo exekutorské ve prospěch *ČEVAK a.s., České Budějovice*. Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
ANO	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Popis ostatních rizik

Oceňované stavby jsou v zanedbaném technickém stavu bez dlouhodobě prováděné běžné údržby. Navíc stavba výrobního objektu bez č.p./č.e. na p.č. 1002/1 je dlouhodobě neužívaná a některé prvky stavby vykazují stav na hranici své životnosti např. vnitřní rozvody, zařizovací předměty, vytápění, část podlah apod.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 416

Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0312 Český Krumlov
Obec:	545562 Kaplice	Katastrální území:	663069 Kaplice
Ulice:	Omlenická	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
PO	IČO: 28079809	Kaplická nemovitost s.r.o.	Miletínská 376/19, 37372 Lišov 1 / 1
Stavby			stavba je součástí pozemku
část obce Kaplice	Stavba pro výrobu a skladování č.p. 742		na pozemku p.č. 1001 ANO
část obce Kaplice	Stavba pro výrobu a skladování bez čp/če		na pozemku p.č. 1002/1 ANO
Pozemky			
1001	Pozemková parcela	Parcela KN	990 m ² zastavěná plocha a nádvoří
1002/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 512 m ² zastavěná plocha a nádvoří
1009/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 241 m ² ostatní plocha
1009/5	Pozemková parcela	Parcela KN	543 m ² ostatní plocha

POSUDEK

Obsah posudku

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Výrobní a skladový objekt č.p. 742

1.1.2 Výrobní objekt bez č.p./č.e. na p.č. 1002/1

1.2. Ocenění pozemků

1.3. Ocenění porovnávací metodou

1.4. Ocenění výnosovou metodou

1.5. Ocenění věcného břemene práva chůze a jízdy

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 Výrobní a skladový objekt č.p. 742

Jedná se o nepodsklepený, dvojpodlažní objekt obdélníkového půdorysu zděné konstrukce s betonovými stropy a se sedlovou střechou, která neumožňuje vestavbu podkrovní. Objekt je vystavěn ve svahu, takže spodní podlaží tvoří u severní fasády podlaží nadzemní a je zřízeno pouze v části půdorysu. Z jižní části se prakticky jedná o jednopodlažní objekt. V současné době je užíván v 1.NP jako dílna a v části 2.NP jako sklad s kanceláři. Objekt je připojen na veřejný vodovod, kanalizaci, kabelové rozvody el.NN a spojů.

Technický stav objektu odpovídá stáří z počátku 70. let minulého století, dlouhodobě je neprováděná běžná údržba a celkově vykazuje objekt zanedbaný technický stav. Dle vyjádření nájemce nejsou plně funkční vnitřní rozvody vody a kanalizace.

Stavebně technický popis:

Základy: standardní betonové pasy

Svislé konstrukce : zděná

Stropy : železobetonové monolitické a nad 2.NP lehký podhled

Střecha : sedlový vazník

Schodiště : betonové

Klempířské konstrukce : z pozinkovaného plechu

Střešní krytina : pozinkovaný plech

Vytápění : nevyskytuje se, v kanceláři pouze lokální EI přímotop

Vnitřní úprava povrchů : štukové omítky

Vnější úprava povrchů : štukové omítky

Okna : kovová zdvojená

Dveře : kovové a hladké

Vrata : plechová

Vnitřní rozvody : voda, kanalizace a elektro 220/380 V

Podlahy : cementový potěr, keramické dlažby

Zdroj teplé vody : nevyskytuje se

Vnitřní hygienické vybavení : splachovací záchody a umyvadla (částečně nefunkční)

Kuchyňka : nevyskytuje se

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	328,60 m ²	269,50 m ²
2.NP	991,10 m ²	881,37 m ²
zastřešení	991,10 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
	dílna	257,00 m ²	1,00	257,00m ²
	kancelář	12,50 m ²	1,00	12,50m ²
	1.NP - celkem	269,50 m²		269,50 m²
2.NP				
	sklad	304,00 m ²	1,00	304,00m ²
	sociální zařízení	18,57 m ²	1,00	18,57m ²
	dílna	73,00 m ²	1,00	73,00m ²
	sklady	276,00 m ²	1,00	276,00m ²
	2x sklad a sociály	162,00 m ²	1,00	162,00m ²
	kancelář	20,20 m ²	1,00	20,20m ²
	chodba	6,90 m ²	1,00	6,90m ²
	kancelář II.	20,70 m ²	1,00	20,70m ²
	2.NP - celkem	881,37 m²		881,37 m²
	zastřešení			
	zastřešení - celkem	0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP	(31,00 * 10,60)*(3,70)	= 1 215,82 m ³
2.NP	(93,50 * 10,60)*(4,10)	= 4 063,51 m ³
zastřešení	(93,50 * 10,60)*(0,60)	= 594,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 5 873,99 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	cihelné zdivo masivní
Stropy	železobetonové monolitické a lehký podhled
Krov, střecha	sedlový dřevěný vazník
Krytiny střech	pozinkovaný profilovaný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	štukové omítky
Vnitřní obklady keramické	keramické běžné
Schody	betonové
Dveře	hladké a plechové

Vrata	plechová
Okna	kovová zdvojená
Povrchy podlah	cementový potěr a dlažba
Vytápění	nevyskytuje se
Elektroinstalace	světelná a třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky - nefunkční
Vnitřní kanalizace	provedena
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo a záchod
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	

Zastavěná plocha	[m ²]	329
Obestavěný prostor	[m ³]	5 873,99
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 750
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	22 027 463
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	52,22
Věcná hodnota (VH)	Kč	10 524 281

1.1.2 Výrobní objekt bez č.p./č.e. na p.č. 1002/1

Jedná se o nepodsklepený, dvojpodlažní resp. v části třípodlažní objekt nepravidelného obdélníkového půdorysu zděné a železobetonové konstrukce, s pilovou a v části se sedlovou střechou, které neumožňují vestavbu podkroví. Jedná se o provozně propojený celek, která tvoří část výrobní haly (35,50 x 28,00 m), dvojpodlažní přístavek se sociálním zázemím (25,10 x 10,00 m) a jednopodlažní přístavky u východní fasády.

Objekt je vystavěn ve svahu, takže spodní podlaží tvoří u severní fasády podlaží nadzemní a je zřízeno pouze v části půdorysu. Z jižní části se prakticky jedná o jednopodlažní objekt. V současné době není celý objekt užíván, pouze část 1.NP u severní fasády je pronajímána jako garáž. Objekt je připojen na veřejný vodovod, kanalizaci, kabelové rozvody el.NN a spojů.

Technický stav objektu odpovídá stáří z počátku 70. let minulého století, dlouhodobě je neprováděná běžná údržba a celkově vykazuje objekt zanedbaný technický stav. Dle vyjádření nájemce nejsou plně funkční vnitřní rozvody vody a kanalizace a většina vytápění objektu a zařizovací předměty v sociálních zařízeních byla demontována (umyvadla, mísící baterie, záchody, sprchy). Část 1.NP u severní fasády se sníženou podlahou je dlouhodobě zatopena vodou.

Stavebně technický popis:

Základy: standardní betonové pasy

Svislé konstrukce : zděná a železobetonová monolitická

Stropy : železobetonové monolitické

Střecha : vazníky a sedlová střecha

Schodiště : betonové

Klempířské konstrukce : z pozinkovaného plechu

Střešní krytina : pozinkovaný plech

Vytápění : nevyskytuje se, většinou demontováno

Vnitřní úprava povrchů : štukové omítky

Vnější úprava povrchů : štukové omítky

Okna : kovová zdvojená

Dveře : kovové a hladké

Vrata : plechová

Vnitřní rozvody : voda, kanalizace a elektro 220/380 V

Podlahy : cementový potěr, keramické dlažby

Zdroj teplé vody : nevyskytuje se

Vnitřní hygienické vybavení : splachovací záchody a umyvadla (většinou demontovány)

Kuchyňka : nevyskytuje se

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	204,40 m ²	180,00 m ²
2.NP	994,00 m ²	944,00 m ²
2.NP	405,70 m ²	311,83 m ²
3.NP	251,00 m ²	190,00 m ²
zastřešení	994,00 m ²	0,00 m ²
zastřešení	251,00 m ²	0,00 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
	sklady, rozvodna	180,00 m ²	1,00	180,00m ²
	1.NP - celkem	180,00 m²		180,00 m²
2.NP				
	výrobní hala	626,00 m ²	1,00	626,00m ²
	výrobní	63,90 m ²	1,00	63,90m ²
	výrobní	31,10 m ²	1,00	31,10m ²
	výrobní prostory	223,00 m ²	1,00	223,00m ²
	2.NP - celkem	944,00 m²		944,00 m²
2.NP				
	kuchyňka	46,50 m ²	1,00	46,50m ²
	sklad	72,60 m ²	1,00	72,60m ²
	umývárna ženy	35,10 m ²	1,00	35,10m ²
	šatna ženy	37,63 m ²	1,00	37,63m ²
	sklady	120,00 m ²	1,00	120,00m ²
	2.NP - celkem	311,83 m²		311,83 m²
3.NP				
	šatna	50,90 m ²	1,00	50,90m ²
	šatna	57,10 m ²	1,00	57,10m ²
	sociální zařízení M	48,20 m ²	1,00	48,20m ²
	sociální zařízení	33,80 m ²	1,00	33,80m ²
	3.NP - celkem	190,00 m²		190,00 m²
	zastřešení			
	zastřešení - celkem	0,00 m²		0,00 m²
	zastřešení			
	zastřešení - celkem	0,00 m²		0,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.NP	$(7,30 * 28,00) * (4,00)$	=	817,60 m ³
2.NP	$(35,50 * 28,00) * (4,00)$	=	3 976,00 m ³
2.NP	$(10,00 * 25,10 + 13,00 * 11,90) * (3,30)$	=	1 338,81 m ³
3.NP	$(10,00 * 25,10) * (3,30)$	=	828,30 m ³
zastřešení	$(35,50 * 28,00) * (1,50)$	=	1 491,00 m ³
zastřešení	$(10,00 * 25,10) * (0,60)$	=	150,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	8 602,31 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	železobetonová konstrukce a cihelné zdivo masivní
Stropy	železobetonové monolitické
Krov, střecha	pilová a sedlová střecha
Krytiny střech	pozinkovaný profilovaný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
Úprava vnějších povrchů	štukové omítky
Vnitřní obklady keramické	keramické běžné
Schody	betonové
Dveře	hladké a plechové
Vrata	plechová
Okna	kovová zdvojená
Povrchy podlah	cementový potěr a dlažba
Vytápění	nevyskytuje se
Elektroinstalace	světelná a třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky - nefunkční
Vnitřní kanalizace	provedena
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, sprchy a záchod - z velké části demontováno
Výtahy	nákladní výtah
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	

Zastavěná plocha	[m ²]	204
Obestavěný prostor	[m ³]	8 602,31
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 250
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	27 957 508
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	52,22
Věcná hodnota (VH)	Kč	13 357 538

1.2. Ocenění pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Parcela č. 1001 - zastavěná plocha a nádvoří

o výměře 990 m² tvoří zastavěnou plochu oceňované stavby pro výrobu č.p. 742, která je užívána jako sklad a opravna (motocykly a automobily). Jedná se o parcelu v zastavěném území obce Kaplice. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Příjezd je možný z místní zpevněné komunikace. Parcela je rovinatá až mírně svažité severní orientace. Leží v zátopové oblasti zóny 1, dle zjištění znalce nebyl objekt povodní/záplavou zasažen - viz rizika.

Parcela č. 1002/1 - zastavěná plocha a nádvoří

o výměře 1512 m² tvoří zastavěnou plochu oceňované stavby pro výrobu bez č.p./č.e., která byla naposledy užívána jako výroba malých letadel. Jedná se o parcelu v zastavěném území obce Kaplice. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Příjezd je možný z místní zpevněné komunikace. Parcela je rovinatá až mírně svažité severní orientace. Leží v zátopové oblasti zóny 1, dle zjištění znalce nebyl objekt povodní/záplavou zasažen - viz rizika.

Parcela č. 1009/1 - ostatní plocha

o výměře 1241 m² není zastavěna žádnou stavbou. Jedná se o parcelu v zastavěném území obce Kaplice. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Příjezd je možný z místní zpevněné komunikace. Parcela je rovinatá až mírně svažité severní orientace. Leží v zátopové oblasti zóny 1, dle zjištění znalce nebyl objekt povodní/záplavou zasažen - viz rizika.

Parcela č. 1009/5 - ostatní plocha

o výměře 543 m² není zastavěna žádnou stavbou. Jedná se o parcelu v zastavěném území obce Kaplice. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Příjezd je možný z místní zpevněné komunikace. Parcela je rovinatá až mírně svažité severní orientace. Leží v zátopové oblasti zóny 1, dle zjištění znalce nebyl objekt povodní/záplavou zasažen - viz rizika.

Pozemky tvoří jednotný funkční celek, celková výměra pozemků je 4286 m². Areál je částečně oplocen.



Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu RD se v obci a okolí pohybuje v rozmezí 700 - 900,- Kč/m². Mírně nižší cena v rozmezí 500 - 700,- Kč/m² se pohybuje u cen pozemků určených pro podnikatelské účely (výroba, sklady).

Cena pozemku je stanovena znalcem ve střední hladině rozpětí ve výši 600,- Kč/m² především z důvodu dobré lokalizace pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	1001	990	600	1 / 1	594 000
zastavěná plocha a nádvoří	1002/1	1 512	600	1 / 1	907 200
ostatní plocha	1009/1	1 241	600	1 / 1	744 600
ostatní plocha	1009/5	543	600	1 / 1	325 800
Celková výměra pozemků:		4 286		Hodnota pozemků celkem:	2 571 600

1.3. Ocenění porovnávací metodou

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
<p>zastavěná část města</p> <p>Výrobní a skladový areál v Nových Hradech,</p> <p>Komerční areál k podnikání, výrobě a skladování, který se nachází 35 km jihovýchodně od Českých Budějovic a 5km od hraničního přechodu s Rakouskem. Celková rozloha objektu je 9004 m² a nachází se v něm: 2x výrobní hala, sklady, kotelna a administrativní budova. Větší výrobní hala má rozlohu 1664 m², byla uznána nemovitou kulturní památkou (dříve jízdárna) prodej bez zařízení. Rozloha druhé haly je 1219m², součástí prodeje haly je portálový jeřáb a kotelna. Administrativní budova 204 m² má dispozici: tři kanceláře a šatny se sociálním zázemím, prodej bez vybavení. Areál je napojen na městský vodovod, odpady svedeny do centrální jímky, elektřina 230V a 400V. Velikost nádvoří a zpevněných ploch 5 616 m². Objekt má řádné oplocení, výhodnou polohu.</p> <p>Hodnocení: : Redukce pramene ceny - nabídková cena po slevě z 15,6 mil. Kč - koeficient 0,85; Velikosti objektu - větší - koeficient 1,01; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - mírně lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,83;</p>	2 950,00	9 004		14 590 400	4 946	0,58	2 863
							
<p>centrum města Vimperk</p> <p>Skladový areál ve Vimperku,</p> <p>Oceňované nemovitosti se nachází prakticky v centru města v lokalitě smíšené zástavby provozních a obytných objektů (občanská vybavenost, penziony, velkoobchod, bytové domy) v Pivovarské ulici přímo pod zámek Vimperk. Příjezd je možný odbočkou z místní asfaltové komunikace ve vlastnictví Města Vimperk. Pozemky jsou rovinaté až mírně svažité s jihovýchodní orientací a leží v zátopové oblasti zóny 3 (dle povodňové mapy Aquarius ČAP) se zvýšeným rizikem vzniku povodně/záplavy. V místě je běžný hluk, prach a exhalace od okolní dopravy.</p> <p>Oceňovaný areál tvoří část bývalého vimperského pivovaru. Všechny oceňované</p>	2 289,46	4 529	skladové a výrobní prostory, 2x byt vel. 2+1	4 500 000	1 966	0,89	1 757
							

nemovitosti, kromě stavby bez č.p./č.e. na p.č. 193/1 (stavba občanské vybavenosti s prodejnou a dvěma byty) , která je samostatná, tvoří jednotný funkční celek. Areál leží přímo u místní komunikace vedoucí směrem z centra města pod místním zámekem na obec Hrabice. Původní stáří objektů je z roku 1850, další stavby byly vybudovány ve 20. letech minulého století. Převládá vybavení z 80. a 90. let minulého století.

Objekty je ke dni ocenění možno užívat ke svému využití tj. jako sklady, služby a bydlení. Dle jednotlivých staveb je možno areál rozdělit na :

- stavby ležící na p.č. 194/1 - zastavěná plocha a nádvoří tj. stavba bývalé sladovny č.p. 59, stavba garáží s dílnou přistavěná k objektu bývalé sladovny, stavby dřevěných skladů I. a II.

- stavba bývalé chladírny bez č.p./č.e. na p.č. 194/2

- stavba autoservisu se sklady bez č.p./č.e. na p.č. 195/2

tyto stavby a pozemky doplňují pozemky parcela č. 199 a p.č. 1768/2 tvořící funkční celek

Kromě tohoto areálu je součástí ocenění i stavba bez č.p./č.e. na p.č. 193/1, které leží nedaleko výše uvedeného areálu, je užívána jako prodejna se sklady (1.NP) a pro bydlení - 2x byt vel. 2+1 (2.NP).

Oceňované objekty jsou svým charakterem a konstrukčním uspořádáním řazen se mezi domy pro služby, opravy, skladování či pro drobnější výrobu, viz vyhl. o obecních požadavcích na výstavbu č. 137/98 Sb. tj. svým stavebně technickým uspořádáním, odpovídá požadavkům na opravny či služby, více než jedna polovina všech místností (zde skoro 100 %) není určena k bydlení. V katastru nemovitostí jsou objekty zapsány jako objekty občanské vybavenosti, což je v prakticky se skutečným využitím.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - reservační cena - koeficient 0,97; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,97; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - mírně lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00;

lokalita Kaplice	4 700,00	6 980	15 000 000	3 191	0,71	2 254
Nádraží						
Skladový areál v obci Střítež,						



Výrobní a skladovací prostory v obci Kaplice - nádraží, který se nachází přímo naproti nádraží ČD. Jedná se o soustavu budov, kde je výroba a sklad krmných směsí pro hospodářská zvířata - vysoká čtyřpodlažní budova, dále kanceláře, garáže, truhlárna, byt, šatny a zázemí pro zaměstnance. Celková plocha pozemku je 6980 m². Zastavěná plocha je 1400 m². Pozemek za objektem je z 1/3 vyasfaltován, zbytek tvoří travní porost. K celému objektu je velmi dobrý přístup a má celou řadu možností využití.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,85; Velikosti objektu - větší - koeficient 1,08; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - mírně lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - větší výměra - koeficient 0,90;

část obce Zářečí 1 248,00 3 615 8 400 000 6 731 0,51 3 448
 Výrobně-skladový areál v Bechyni,



Výrobně-skladový areál v Bechyni (část Zářečí) z roku 1920 rozšiřovaný v letech 1985 a 1997, postavený na pozemcích o celkové výměře 3.615m² (vše zapsáno na LV 940 pro katastrální území Bechyně), se skládá ze 3 budov, nádvoří s panelovým povrchem a zahrady. Nádvoří bylo využíváno jako parkoviště (20+ vozů) a také manipulační plocha pro nakládku a vykládku materiálu a zboží. Zděné objekty nabízejí celkovou výrobní plochu/užitnou plochu 1048m², skladový přístřešek nad rámeč uvedené výměry dalších 125m² a zděný skladový objekt užitnou plochu 200 m² ve dvou podlažích. Výrobní objekt je vytápěn pevnými palivy, nedávno byl instalován moderní kotel s automatickým dávkováním. Zděné objekty mají rozvody 230V i 380V. Hlavní výrobní budova o 3 NP je vybavena nákladním výtahem, který prochází do 2. NP, v 3. NP je umístěna jídelna a archiv. Na zahradě o výměře 1.398m² je umístěna ČOV. Areál se nachází v malebně romantickém zákoutí na břehu řeky Lužnice, přímo pod bechyňským zámekem a klášterem. Genius loci tohoto místa je skvostný. Areál se nachází na konci slepé ulice Zářečí. Nezastavěná část pozemku přiléhající k řece je záplavová, nicméně objekty jsou proti povodni pojištěny. Areál je dobře udržovaný, před 5 lety proběhla výměna oken a střechy ve výrobním objektu a sanace komína. Možné využití: nerušící výroba, kanceláře, penzion, pivovar, případně je možná konverze na objekt sloužící pro rodinou rekreaci. Přes vstupní část areálu je zřízena služebnost přístupu k sousední/navazující nemovitosti.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - koeficient 0,80; Velikosti objektu - menší - koeficient 0,93; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00;

Variační koeficient před úpravami:	42,78 %	Variační koeficient po úpravách:	24,64 %
Započitatelná plocha	2 776,70 m ²		
Minimální jednotková cena:	1 757 Kč/m ²	Minimální cena:	4 878 662 Kč
Průměrná jednotková cena:	2 581 Kč/m ²	Průměrná cena:	7 166 663 Kč
Maximální jednotková cena:	3 448 Kč/m ²	Maximální cena:	9 574 062 Kč
Stanovená jednotková cena:	2 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	7 219 420 Kč

1.4. Ocenění výnosovou metodou

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

Výše uvažovaného nájemného byla znalcem stanovena jednak na základě odborného odhadu, který vychází z realizací obdobných pronájmů v lokalitě města Kaplice a okolí, z výše nájemného vyplývajícího z uzavřených nájemních smluv na část prostor v oceňovaném areálu či z výše nájemného inzerovaného na různých realitních serverech v lokalitě a bylo posuzováno především s ohledem na výši obvyklého nájemného v místě a čase. Stanovené nájemné bylo, z důvodu rizika částečného nepronajmutí v celé kontinuitě doby pronájmu, korigováno koeficientem 0,90.

Některé prostory v oceňovaných objektech v areálu jsou pronajaty na základě nájemních smluv. Většina prostor

areálu jsou prázdné, nejsou udržované a nejsou vlastníkem pronajaty a nejsou ani k pronájmu nabízeny.

Nájemné vyplývající z uzavřených nájemních smluv v oceňovaném areálu :

Stavba objektu č.p. 742 na p.č. 1001

- prostory 1.NP jsou pronajímány na základě nájemní smlouvy
- nájemce Jakub Dvořák, Náměstí 47, 382 41 Kaplice
- nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 58 800,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy je 275 m².
- jednotkový výnos z pronájmu je 213,82 Kč/m²/rok bez DPH
- nájemné bylo uzavřeno od 1.10.2011 na dobu určitou do 31.12.2011

POZNÁMKA :

dle ústní informace nájemce při místním šetření je současná výše nájmu 8 000,- Kč/měsíc. Nájemní smlouva však nebyla předložena. Nájemné je poté v jednotkové výši 349,- Kč/m²/rok bez DPH

Stavba objektu č.p. 742 na p.č. 1001

- prostory části 2.NP jsou pronajímány na základě nájemní smlouvy
- nájemce Obaly Bohemia s.r.o., Karlovo Náměstí 290/16, Praha 2
- nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 84 000,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy je 390 m².
- jednotkový výnos z pronájmu je 215,39 Kč/m²/rok bez DPH
- nájemné bylo uzavřeno na dobu neurčitou od 1.11.2014 s výpovědní dobou 3 měsíce

Stavba objektu bez č.p./č.e. na p.č. 1002/1

- prostory části 1.NP jsou pronajímány na základě nájemní smlouvy
- nájemce Jakub Dvořák, Náměstí 47, 382 41 Kaplice
- nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 6 000,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy je 50 m².
- jednotkový výnos z pronájmu je 120,00 Kč/m²/rok bez DPH
- nájemné bylo uzavřeno na dobu neurčitou od 1.5.2010 s výpovědní dobou 3 měsíce

Porovnáním stávajících nájemních smluv s úrovní obvyklého nájemného v místě a čase je možno konstatovat, že dohodnuté nájemné v předložených nájemních smlouvách je pod úrovní možného obvyklého nájemného v místě a čase. Dle zjištění znalce byly stávající nájemní smlouvy insolvenčním správcem Mgr. Tomášem Linhou dne 3.1.2018 resp. dne 8.1.2018 vypovězeny.

Nájemné vyplývající z uzavřených obdobných nájemních smluv v širší lokalitě :

Je možno konstatovat, že nájemné dohodnuté ve známých nájemních smlouvách v lokalitě je v běžné výši a od obvyklého nájemného se výrazněji neodchyluje. Nájemní smlouvy byly uzavřeny ve srovnatelných městech.

Nájemce pan Karásek - prostory autodiály pronajaté na základě platné nájemní smlouvy :

- pronájem prostor v části 1.NP objektu č.p. 203 v areálu v Dačicích
- roční nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 99 180,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy vč. zázemí je 186 m².
- jednotkový průměrný výnos z pronájmu je 570,- Kč/m²/rok bez DPH
- nájemné na dobu neurčitou od 1.3.2011 s výpovědní dobou 3 měsíce

nájemce pan Severa - zámečnická dílna - prostory pronajaté na základě platné nájemní smlouvy :

- pronájem prostor v části 1.NP objektu č.p. 203 v areálu v Dačicích
- roční nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 42 000,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy vč. zázemí je 100 m².
- jednotkový průměrný výnos z pronájmu je 420,- Kč/m²/rok bez DPH

- nájemné na dobu neurčitou 1.11.2016 s výpovědní dobou 3 měsíce

nájemce pan Javůrek - kancelář - prostory pronajaté na základě platné nájemní smlouvy :

- pronájem prostor v části 1.NP objektu č.p. 203 v areálu v Dačicích
- roční nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 5 700,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy vč. zázemí je 10 m² .
- jednotkový průměrný výnos z pronájmu je 570,- Kč/m²/rok bez DPH
- nájemné na dobu neurčitou 1.3.2011 s výpovědní dobou 3 měsíce

nájemce firma TRW-DAS a.s. - autodílna - prostory pronajaté na základě platné nájemní smlouvy :

- pronájem prostor v části 1.NP objektu bez č.p. na st. p. č. 1360 v Dačicích
- roční nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 154 440,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy vč. zázemí je 297 m² .
- jednotkový průměrný výnos z pronájmu je 520,- Kč/m²/rok bez DPH
- nájemné na dobu neurčitou od 1.3.2011 s výpovědní dobou 3 měsíce

nájemce firma Z.K.O. Jč s.r.o. - dílna - prostory pronajaté na základě platné nájemní smlouvy :

- pronájem prostor v části 1.NP objektu bez č.p. na st. p. č. 1360 v Dačicích
- roční nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 149 910,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy vč. zázemí je 263 m² .
- jednotkový průměrný výnos z pronájmu je 570,- Kč/m²/rok bez DPH
- nájemné na dobu neurčitou od 1.9.2016 s výpovědní dobou 3 měsíce

Obec Nová Včelnice - nájemce pan Harant - tesařství - prostory výrobního a skladového areálu pronajaté na základě platné nájemní smlouvy

- pronájem prostor v části 1.NP objektu bez č.p. na st. p. č. 936
- roční nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 64 800,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy vč. zázemí je 131 m² .
- jednotkový průměrný výnos z pronájmu je 495,- Kč/m²/rok bez DPH
- nájemné na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce

Obec Nová Včelnice - nájemce pan Toman - autodílna - prostory výrobního a skladového areálu pronajaté na základě platné nájemní smlouvy :

- pronájem prostor v části 1.NP objektu bez č.p. na st. p. č. 936
- roční nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 44 256,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy vč. zázemí je 88,5 m² .
- jednotkový průměrný výnos z pronájmu je 500,- Kč/m²/rok bez DPH
- nájemné na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce

Obec Nová Včelnice - nájemce pan Štvrtecký - garáž - prostory výrobního a skladového areálu pronajaté na základě platné nájemní smlouvy :

- pronájem prostor v části objektu bez č.p. na st. p. č. 938
- roční nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 20 880,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy vč. zázemí je 32,0 m² .
- jednotkový průměrný výnos z pronájmu je 652,- Kč/m²/rok bez DPH
- nájemné na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce

Obec Vimperk - nájemce pan Šifanda - autodílna a garáže na p.č. 195/2

- objekt je pronajímám na základě nájemní smlouvy (2x)
- roční nájemné je na základě nájemní smlouvy ve výši 29 244,- Kč/rok
- podlahová plocha pronájmu dle nájemní smlouvy je 70 m² .
- jednotkový výnos z pronájmu je 417,77 Kč/m²/rok bez DPH
- nájemné uzavřeno od 1.1.2011 na dobu neurčitou s výpovědí 3 měsíce

Vyhodnocení výše simulovaného nájemného z podle platných nájemních smluv, z pohledu obdobných pronájmů v lokalitě a z pohledu stávajících nabídek pronájmů v lokalitě :

Dle odborného odhadu znalce je část uzavřených nájemních smluv v areálu Vimperk uzavřena s nájemným, které je pod hranicí možného obvyklého nájemného v místě a čase. Nájemné v obci Dačice či Nová Včelnice jsou v úrovni obvyklého nájemného.

Na základě výše uvedeného odhaduji jednotkové nájemné pro výpočet :

- ve výši 420,- Kč/m2/rok u kancelářských ploch v současném technickém stavu tj. 35,00 Kč/m2/měsíc
- ve výši 360,- Kč/m2/rok u dílenských ploch v současném technickém stavu tj. 30,00 Kč/m2/měsíc
- ve výši 300,- Kč/m2/rok u skladových prostor bez možnosti vytápění tj. 25,- Kč/m2/měsíc .

Není-li uvedeno jinak jsou ceny bez DPH.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapitalizace [%]
1.	Výrobní prostory	Stavba 1, 1.NP, dílna	257,00	360	7 710	92 520	8,50
2.	Kancelářské prostory	Stavba 1, 1.NP, kancelář	12,50	420	438	5 250	8,50
3.	Skladovací prostory	Stavba 1, 2.NP, sklad	304,00	300	7 600	91 200	8,50
4.	Skladovací prostory	Stavba 1, 2.NP, sociální zařízení	18,57	300	464	5 571	8,50
5.	Výrobní prostory	Stavba 1, 2.NP, dílna	73,00	360	2 190	26 280	8,50
6.	Skladovací prostory	Stavba 1, 2.NP, sklady	276,00	300	6 900	82 800	8,50
7.	Skladovací prostory	Stavba 1, 2.NP, 2x sklad a sociály	162,00	300	4 050	48 600	8,50
8.	Kancelářské prostory	Stavba 1, 2.NP, kancelář	20,20	420	707	8 484	8,50
9.	Kancelářské prostory	Stavba 1, 2.NP, chodba	6,90	420	242	2 898	8,50
10.	Kancelářské prostory	Stavba 1, 2.NP, kancelář II.	20,70	420	725	8 694	8,50
11.	Skladovací prostory	Stavba 2, 1.NP, sklady, rozvodna	180,00	300	4 500	54 000	8,50
12.	Výrobní prostory	Stavba 2, 2.NP, výrobní hala	626,00	360	18 780	225 360	8,50
13.	Výrobní prostory	Stavba 2, 2.NP, výrobna	63,90	360	1 917	23 004	8,50
14.	Výrobní prostory	Stavba 2, 2.NP, výrobna	31,10	360	933	11 196	8,50
15.	Výrobní prostory	Stavba 2, 2.NP, výrobní prostory	223,00	360	6 690	80 280	8,50
16.	Kancelářské prostory	Stavba 2, 2.NP, kuchyňka	46,50	420	1 628	19 530	8,50
17.	Kancelářské prostory	Stavba 2, 2.NP, sklad	72,60	420	2 541	30 492	8,50
18.	Kancelářské prostory	Stavba 2, 2.NP,	35,10	420	1 229	14 742	8,50

19.Kancelářské prostory	umývárna ženy Stavba 2, 2.NP, šatna ženy	37,63	420	1 317	15 805	8,50
20.Skladovací prostory	Stavba 2, 2.NP, sklady	120,00	300	3 000	36 000	8,50
21.Kancelářské prostory	Stavba 2, 3.NP, šatna	50,90	420	1 782	21 378	8,50
22.Kancelářské prostory	Stavba 2, 3.NP, šatna	57,10	420	1 999	23 982	8,50
23.Kancelářské prostory	Stavba 2, 3.NP, sociální zařízení M	48,20	420	1 687	20 244	8,50
24.Kancelářské prostory	Stavba 2, 3.NP, sociální zařízení	33,80	420	1 183	14 196	8,50
Celkový výnos za rok:					962 506	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 777
Reprodukční cena	RC	Kč	49 984 971
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	347
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	962 506
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	866 255
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	1.35 % z RC	Kč/rok	674 797
Správa nemovitosti	0.02 % z RC	Kč/rok	9 997
Pojištění	0.08 % z RC	Kč/rok	39 988
Daň z nemovitosti		Kč/rok	15 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	739 782
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	126 473
Míra kapitalizace		%	8,50
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 487 918

1.5. Ocenění věcného břemene práva chůze a jízdy zatěžující parcelu č. 1009/5 - ostatní plocha

Obecně

Právo věcného břemene (služebnosti) obecně upravuje nový občanský zákoník. Věcná břemena resp. služebnosti 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., 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. pronájem některých pozemků /. Nájemné z obdobných pozemků pro podnikání není cenově regulováno, jeho výši lze stanovit na základě vzájemné dohody smluvních stran.

Metodika výpočtu hodnoty věcného břemene

Vlastnické právo k nemovitosti s sebou přináší mj. i užitek. ten je realizován přímo využitím nemovitosti vlastníkem nebo prostřednictvím pronájmu a výnosů ve formě nájemného. Věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy přes pozemek omezuje formu užitku z vlastnického práva vyplývající. Toto věcné břemeno způsobuje povinnému (vlastníku nemovité věci) dočasnou újmu a sice omezené užívání pozemku např. vyloučením možného zastavení. Na druhou stranu má oprávněný z věcného břemene určitý prospěch, který je uplatněn ve výpočtu jako roční užitek.

Při výpočtu hodnoty tohoto věcného břemene je nutno uvažovat se zohledněním určitých požadavků, aby zjištěná hodnota odrážela tržní zohlednění tzn. :

- korektně stanovit výši roční újmy povinného

- zohlednit dobu užívání resp. právo oprávněného z věcného břemene, zde je předpokládána neomezená doba platnosti věcného břemene tzn. věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou.

Předmět a rozsah věcného břemene pro ocenění

Část výměry parcely č. 1009/5 - ostatní plocha je zatížena, ve prospěch sousedních parcel č. 1008, č. 1009/6, č. 1002/2 a č. 1009/7, věcným břemenem práva chůze a jízdy, která zatěžuje pozemek podstatně. Obvyklá cena tohoto věcného břemene je zjištěna samostatně a je odečtena od obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí. Celková výměra pozemku parcela č. 1009/5 – ostatní plocha je 543 m². Výše uvedeným věcným břemenem je zatížena, dle předloženého geometrického plánu č. 1152-39/99 ze dne 23.7.1999, část parcely a dle zjištění znalce s využitím výpočtové aplikace výpočtu ploch Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního umístěného na úředních stránkách část výměry pozemku v rozsahu 370 m².

Výše roční újmy povinného

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

Jelikož není možné stanovit nájemné (užitek) přímo, provedl znalec zjištění ročního užitku na základě simulovaného nájemného z možné obvyklé ceny pozemku s uplatněním procentuální sazby ve výši možného úročení vkladů ustálené v úrovni 6 % . (viz výše).

Je možné konstatovat, že část výměry parcely zatížená věcným břemenem je tímto věcným břemenem zatížena podstatně. Při zjišťování administrativních (zjištěných) cen obdobných věcných břemen bývá někdy uplatňována hodnota věcných břemen v paušální výši, což metodika MF ČR v případě nemožnosti zjištění ročního užitku a v případě zjišťování administrativní (zjištěné) ceny věcného břemene, umožňuje. Je zcela nutné podotknout, že tato paušální ocenění nejsou v úrovni obvyklé ceny a nelze z jejich výše stanovovanou obvyklou cenu dovozovat.

Obvyklá cena plnohodnotného stavebního pozemku se v této lokalitě při obdobném využití pohybuje dle zjištění ve výši 600,- Kč/m². Cena je odvislá o možnosti využití pozemku, připravenosti napojení na inženýrské sítě, regulaci k možnosti zástavby či k procentuální výši zastavitelnosti pozemku.

Výpočet hodnoty věcného břemene práva chůze a jízdy

Druh břemene	Právo chůze a jízdy přes parcelu č. 1009/5 – oprávnění pro parcely č. 1008, č. 1009/6, č. 1002/2 a č. 1009/7		
Výpočet ročního užitku oprávněné osoby/osob			
Obvyklá cena části pozemku stanovená znalcem / viz výše/		Kč/m ²	600,- Kč/m ²
Procentní podíl z obvyklé ceny odpovídající nájemnému			

stanovená znalcem / viz výše/		%	5,00
Roční dosažitelné nájemné jednotkové		Kč/m2/rok	30,00
Výměra části pozemku zatížená věcným břemenem		m2	370
Roční dosažitelné nájemné / roční užitek /	Ročně	Kč	11 100,00
Roční dosažitelné nájemné / roční užitek /	N	Kč	11 100,00
Náklady dle odborného odhadu znalce - oprávněný se nespolutodílí	NZO/měsíc	Kč	0,-
Počet měsíců		Ks	x 12
Náklady dle odborného odhadu znalce - oprávněný se nespolutodílí	NZO/rok	Kč	0,-
Roční užitek oprávněného z věcného břemene celkem	U	Kč	11 100,00
Výpočet obvyklé ceny věcného			
Lze zjistit užitek ze smlouvy ?			ne
Výše ročního užítka ze smlouvy	-	Kč	ne
Je roční užitek ze smlouvy o více než 1/3 nižší než cena obvyklá ?	-	Kč	ne
Uvažovaná výše ročního užítka	z		11 100,-
Počet let užívání práva dle smlouvy	předpoklad	-	neomezeně
Počet let užívání práva uvažovaný pro výpočet	n	-	neomezeně
Uvažovaná míra kapitalizace	u	%/rok	6,00
Vzorec použitý pro výpočet	věcná renta	Cvb	(z/u) * 100 %
Obvyklá cena věcného břemene zatěžující část výměry parcely č. 1009/5 /zaokr./	Cvb	Kč	185 000,- Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč

Oceňované nemovitosti nejsou předmětem prodeje ani koupě, budou předmětem dražby.

Komentář ke stanovení NHZP a vhodnosti zástavy

Pro zjištění výše obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí použil znalec běžné a hojně používané metody zjišťování obvyklých cen, jichž je využíváno v metodikách našich např. bankovních domů či některých státních institucí (např. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových).

Nejdříve byla znalcem 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 ceny níže zjištěné. Naopak tomu bývá u nemovitostí, o které je enormní zájem a jejichž prodej bývá realizován obratem, což ale není tento případ.

Dále byla zjišťována cena výnosovým způsobem, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Dle výše uvedeného výpočtu je zřejmé, že výnosová hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění je v úrovni cca 1,5 mil. Kč, což je především z důvodu úrovně možného nájemného a především proto, že vyplývající náklady spojené s užíváním nemovitostí (náklady na běžnou údržbu, opravy, daň z nemovitostí, kapitalizované roční odpisy apod.) jsou vyšší.

Jako poslední metoda určení obvyklé ceny byla znalcem použita porovnávací metoda indexová, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem (nemovitostí, areálu) a cenou sjednanou při jeho prodeji či cenou nabídkovou při prodeji v daném místě a čase. Jelikož je oceňován areál, kterých není v dané lokalitě potřebný počet pro relevantní porovnání, je v porovnávací metodě použito objektů v širší lokalitě města Kaplice i v sousedních okresech.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení výpočtů u jednotlivých způsobů ocenění a stanovení výsledné obvyklé ceny : Oceňovaný areál leží v širším centru města Kaplice v místní smíšené zástavbě s dalšími několika objekty pro bydlení a občanské vybavenosti s průměrnou koncentrací obyvatel. Areál je částečně užíván ke skladování a větší část objektů je prázdných a dlouhodobě neužívaných. Oceňované stavby jsou v zanedbaném technickém stavu bez dlouhodobě neprováděné běžné údržby. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na dobré úrovni, dopravní obslužnost je pro tento typ staveb standardní a bezproblémová. Umístění staveb není v souladu s platným územním plánem města Kaplice. Potřebná občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Pro obdobné činnosti je areál standardně vybaven.

Obvyklá cena byla znalcem odhadnuta v rozmezí ceny zjištěné výnosovým a porovnávacím způsobem ve výši 4 500 000,- Kč. Od této ceny je odečtena odhadnutá hodnota věcného břemena práva chůze a jízdy zatěžující parcelu č. 1009/5 ve výši 185 000,- Kč.

POZNÁMKA :

Na základě žádosti objednatele neoceňuji zástavní práva, nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce váznoucí na předmětu ocenění, protože dle sdělení objednatele zástavní práva, účinky nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví, neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s insolvenčním zákonem č. 182/2006 Sb. v platném znění zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	7 219 420 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	1 487 918 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	26 453 419 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	4 500 000 Kč	
- obvyklá cena věcného břemene	185 000 Kč	0 Kč
Obvyklá cena celkem	4 315 000 Kč	

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	49 984 971 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	49 984 971 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovitosti

- + poloha v širším centru města
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost

Slabé stránky nemovitosti

- stavby v zanedbaném technickém stavu dlouhodobě bez běžné údržby
- využití staveb v rozporu s platným územním plánem města
- vzhledem k velikosti staveb malá výměra pozemků
- parcela č. 1009/5 zatížena věcným břemenem práva chůze a jízdy

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 416 ze dne 15.12.2016.	8
Mapa oblasti.	2
Snímek katastrální mapy ze dne 16.9.2017 .	1
Fotodokumentace nemovitosti ze dne 16.9.2017	18

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2. června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2716 - 04/18 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu č. 04/18.

CERTIFIKÁT QEN

Znalec je držitelem certifikátu QEN - expert v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitých věcí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 2.6.2014 pod č. 95/107/QEN/2014-RE.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2016 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 111 pro Tomáš Linha, Mgr.

Okres: CZ0312 Český Krumlov

Obec: 545562 Kaplice

Kat.území: 663069 Kaplice

List vlastnictví: 416

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kaplická nemovitost s.r.o., Miletínská 376/19, 37372 Lišov	28079809	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	1001	990	sastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kaplice, č.p. 742, výroba					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1001					
	1002/1	1512	sastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1002/1					
	1009/1	1241	ostatní plocha	manipulační plocha	
	1009/5	543	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Jiná práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k		
o Věcné břemeno chůze a jízdy				
se dne 1.12.1999. Právní účinky vkladu ke dni 1.12.1999.				
Parcela: 1009/5	Parcela: 1009/6		E-8500432/1999-331	
Parcela: 1001			E-8500432/1999-331	
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 819/1999.				
		POLVE:432/1999	E-8500432/1999-331	
o Věcné břemeno vedení				
se dne 15.3.2001. Právní účinky vkladu ke dni 16.3.2001.				
Parcela: 1009/1	Parcela: 1009/7		E-8500164/2001-331	
Parcela: 1002/1			E-8500164/2001-331	
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 154/2001.				
		POLVE:164/2001	E-8500164/2001-331	
o Věcné břemeno vedení				
se dne 1.12.1999. Právní účinky vkladu ke dni 1.12.1999.				
Eměna číslování parcel.				
Parcela: 1001	Parcela: 1009/7		E-8500164/2001-331	
Parcela: 1009/5			E-8500164/2001-331	
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 819/1999.				
		POLVE:164/2001	E-8500164/2001-331	
o Věcné břemeno chůze a jízdy				
se dne 15.3.2001. Právní účinky vkladu ke dni 16.3.2001.				
Parcela: 1009/1	Parcela: 1009/7		E-8500164/2001-331	
Parcela: 1002/1			E-8500164/2001-331	
Listina Smlouva o věcném břemeni V3 154/2001.				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2016 09:15:02

Okres: CE0312 Český Krumlov Obec: 545562 Kaplice
 Kat.území: 663069 Kaplice List vlastnictví: 416
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

POLVE:432/1999

E-8500432/1999-331

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

pro pohledávku ve výši 1.167.516,65 Kč s příslušenstvím.

Finanční úřad pro Jihočeský kraj,	Parcela: 1001	E-3564/2013-302
Mánesova 1803/3a, České Budějovice	Parcela: 1002/1	E-3564/2013-302
7, 37187 České Budějovice	Parcela: 1009/1	E-3564/2013-302
	Parcela: 1009/5	E-3564/2013-302

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚsP České Budějovice č.j.-1390324/2013 2201-25201-306431 ze dne 14.06.2013.

E-3564/2013-302

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

pro pohledávku ve výši 119.437,- Kč s příslušenstvím, pro Českou republiku.

Česká republika, RČ/ICO: 00000001-	Parcela: 1001	E-9655/2013-302
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 1002/1	E-9655/2013-302
Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,	Parcela: 1009/1	E-9655/2013-302
České Budějovice 7, 37187 České	Parcela: 1009/5	E-9655/2013-302
Budějovice		

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚsP České Budějovice -1758517/2013 2201-25201-306240 ze dne 16.10.2013.

E-9655/2013-302

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

pro pohledávku ve výši 34.354,- Kč s příslušenstvím, pro Českou republiku.

Česká republika, RČ/ICO: 00000001-	Parcela: 1001	V-522/2014-302
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 1002/1	V-522/2014-302
Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,	Parcela: 1009/1	V-522/2014-302
České Budějovice 7, 37187 České	Parcela: 1009/5	V-522/2014-302
Budějovice		

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚsP v Českých Budějovicích -325666/2014 2201-25201-306240 ze dne 11.02.2014.
 Právní účinky zápisu ke dni 12.02.2014. Zápis proveden dne 25.03.2014.

V-522/2014-302

Pořadí k 12.02.2014 13:50

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 129.745,- Kč s příslušenstvím.

ČSVAK a.s., Severní 2264/8, České	Parcela: 1001	V-2273/2014-302
Budějovice 3, 37010 České	Parcela: 1002/1	V-2273/2014-302
Budějovice, RČ/ICO: 60849657	Parcela: 1009/1	V-2273/2014-302
	Parcela: 1009/5	V-2273/2014-302

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-8542/2014 15 ze dne 02.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.05.2014. Zápis proveden dne 03.06.2014.

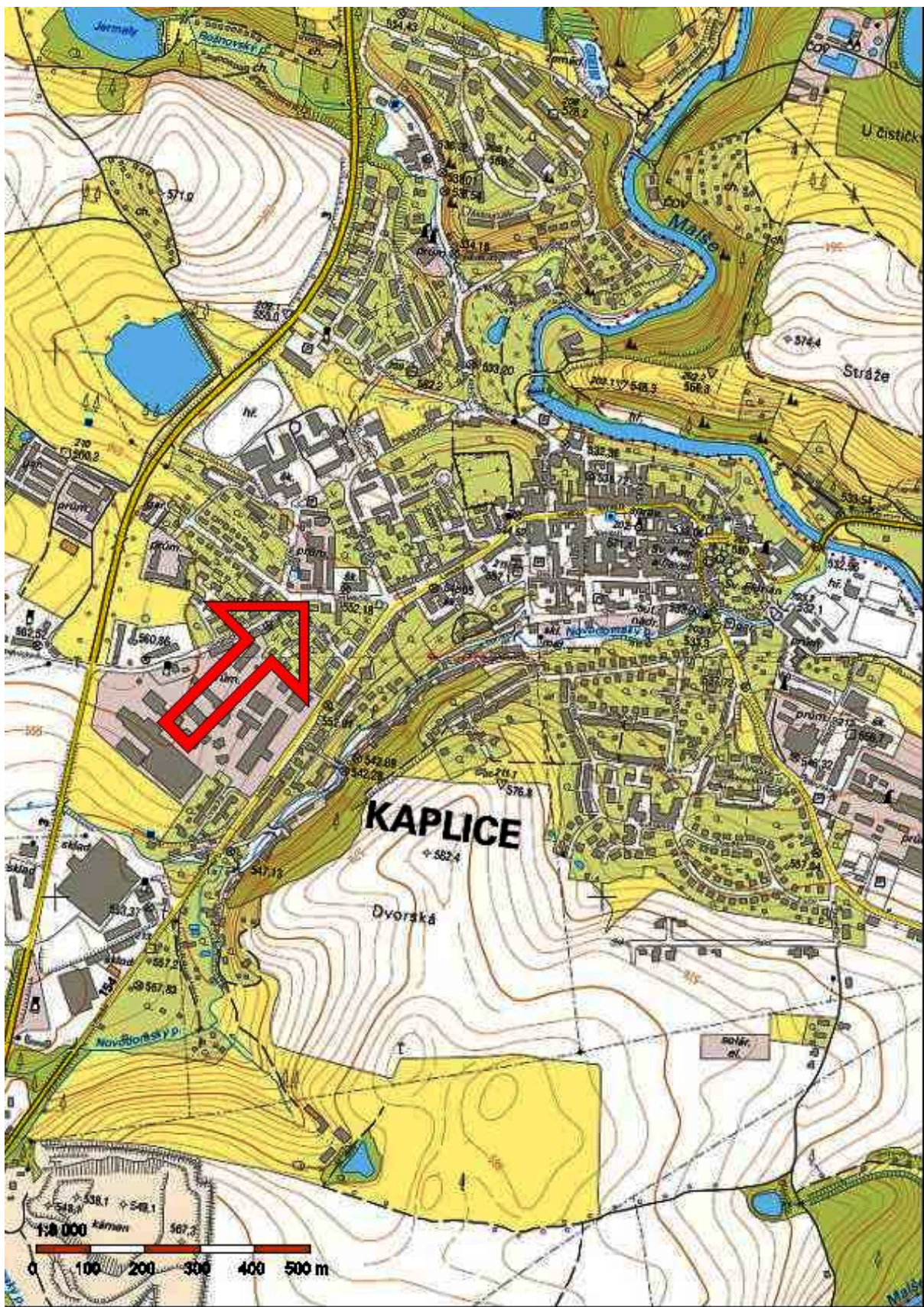
V-2273/2014-302

Pořadí k 07.05.2014 12:52

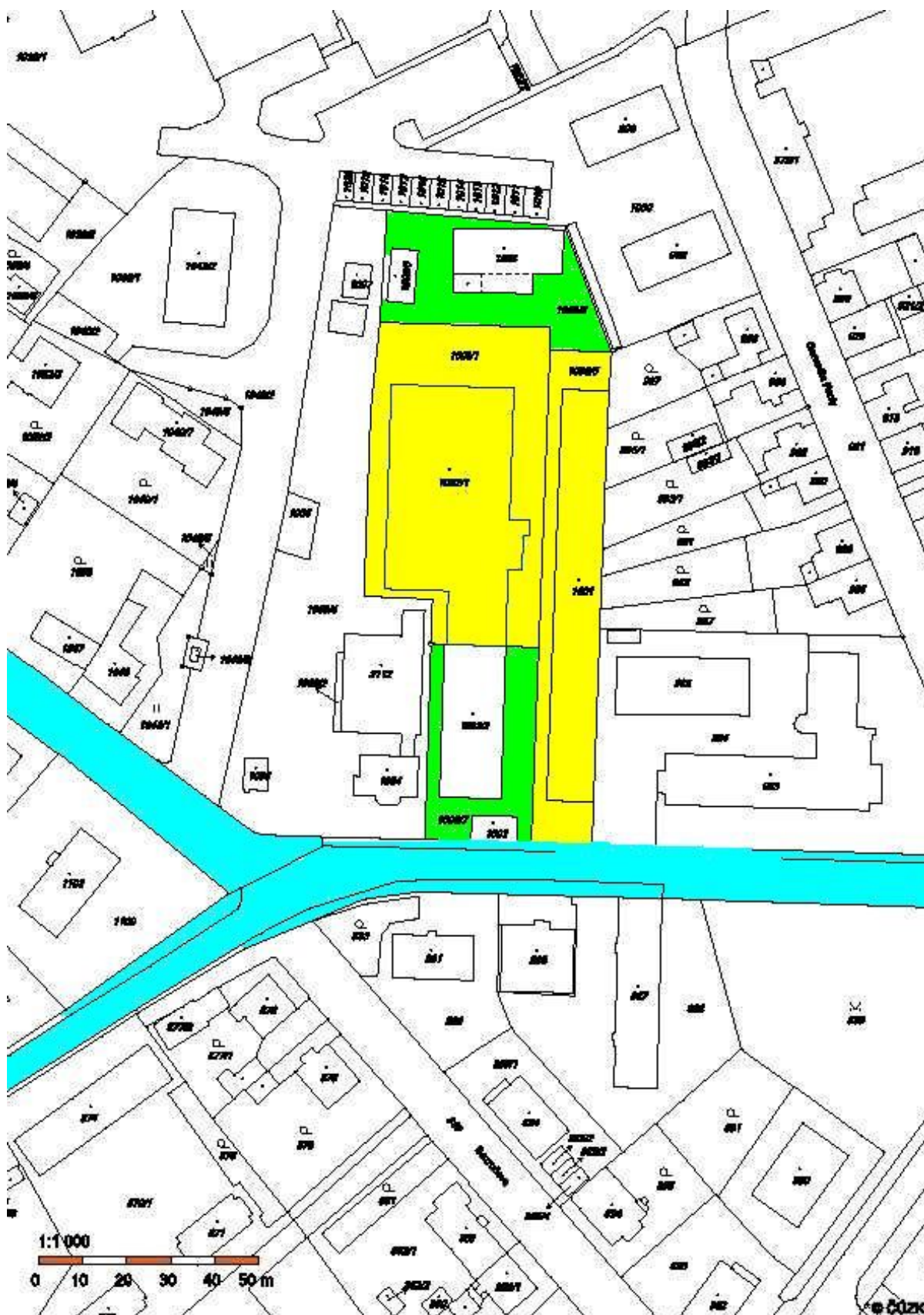
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, kód: 302.
 strana 4



mapa oblasti



mapa města Kaplice



snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře), nezajištěný příjezd (zeleně)



pohled na objekt č.p. 742 z Omlenické ulice



pohled na objekt č.p. 742 z Omlenické ulice



vnitroareálová komunikace u západní fasády č.p. 742



severní fasáda objektu č.p. 742



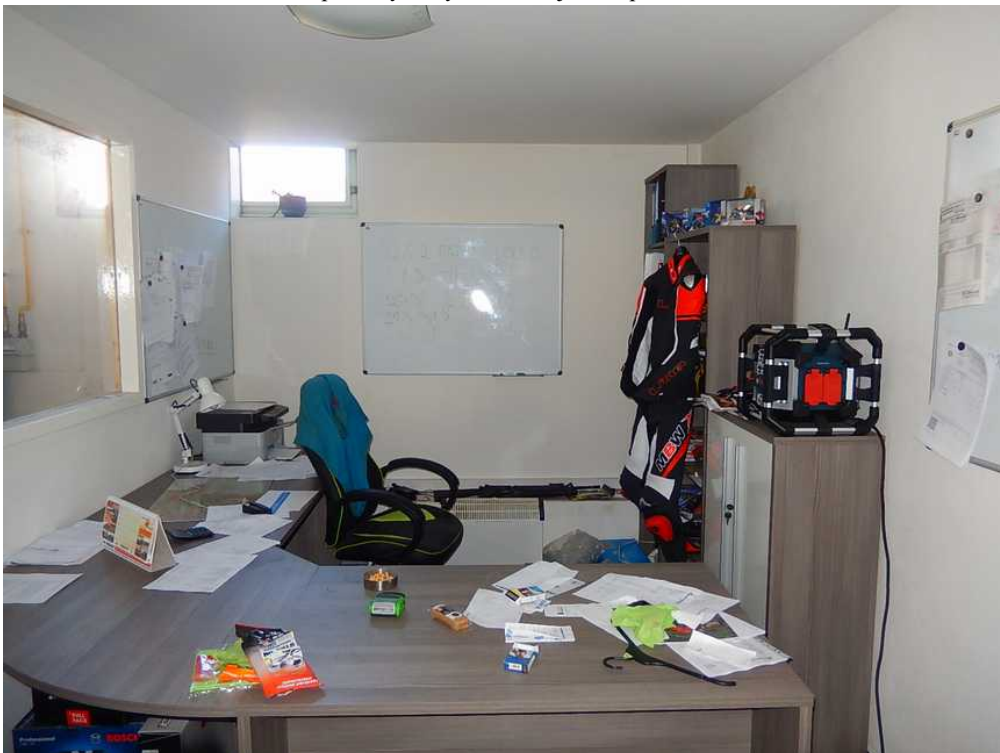
prostory dílny v 1.NP objektu č.p. 742



prostory dílny v 1.NP objektu č.p. 742



prostory dílny v 1.NP objektu č.p. 742



prostory dílny v 1.NP objektu č.p. 742



prostory skladů ve 2.NP objektu č.p. 742



prostory skladů ve 2.NP objektu č.p. 742



prostory skladů ve 2.NP objektu č.p. 742



prostory skladů ve 2.NP objektu č.p. 742



prostory skladů ve 2.NP objektu č.p. 742



prostory skladů ve 2.NP objektu č.p. 742



objekt výrobní haly bez č.p. na p.č. 1002/1



objekt výrobní haly bez č.p. na p.č. 1002/1



objekt výrobní haly bez č.p. na p.č. 1002/1



objekt výrobní haly bez č.p. na p.č. 1002/1



prostory 1.NP výrobní haly



prostory 1.NP výrobní haly



prostory 1.NP výrobní haly



prostory 2.NP výrobní haly



prostory 2.NP výrobní haly



prostory 2.NP výrobní haly



prostory 2.NP výrobní haly



prostory 2.NP výrobní haly



prostory 2.NP výrobní haly



prostory sociálního zařízení



prostory sociálního zařízení



prostory sociálního zařízení



prostory sociálního zařízení



prostory sociálního zařízení



prostory sociálního zařízení



přístřešky a přístavky



přístřešky a přístavky



přístřešky a přístavky