

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4569- 175/17

**o ceně v místě a čase obvyklé jednotlivých souborů pozemků bez objektů skladového areálu
bez čp./eč. včetně pozemků dle LV č. 10568 na Sedláčkově ul. bez čp./eč. v k.ú., obec a okr.
Písek**

Objednatel znaleckého posudku:

**Ing. František Svobodný- insolvenční správce
STAVINVEST Písek, s.r.o. IČ 280 68 190
Ant. Barcala 37
370 05 České Budějovice**

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pro jednání o prodeji nemovitých věcí v
rámci insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 17.12.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: +420 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ve Starých Hodějovicích 26. 9. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovit cenu v místě a čase obvyklou, tedy tržní cenu celků pozemků skladového areálu –
1 pozemky p.č.1765/3, p.č. st.4081 a p.č. 2897/4 bez objektu bez čp./eč na p.č.4081
2. pozemků p.č. 2897/2 , p.č.st. 1069/4 , p.č. 2897/1 , p.č.2897/7, p.č. 1765/5 a p.č.st.4080 bez objektů bez čp/eč na p.č.st. 4080 a p.č.st.1069/4
3. pozemků p.č. st.1069/3, p.č. 2897/5 a p.č. 2897/6 bez objektu bez čp/eč na p.č.st.1069/3
dle LV 10568 na Sedláčkově ul. v k.ú. Písek.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	1. pozemky p.č.1765/3, p.č. st.4081 a p.č. 2897/4 bez objektu bez čp/eč na p.č.st.4081 2. pozemky p.č. 2897/2 , p.č.st. 1069/4 , p.č. 2897/1 , p.č.2897/7, p.č. 1765/5 a p.č.st.4080 bez objektů bez čp/eč na p.č.st. 4080 a p.č.st.1069/4 3. pozemky p.č. st.1069/3, p.č. 2897/5 a p.č. 2897/6 bez objektu bez čp/eč na p.č.st.1069/3
Adresa předmětu ocenění:	Sedláčkova 397 01 Písek
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Písek
Obec:	Písek
Katastrální území:	Písek
Počet obyvatel:	29 824
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 125,00 Kč/m ²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17. 12. 2016 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN katastrálního úřadu LV č. 10568 pro k.ú., obec a okr. Písek
- kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Písek
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- informace sdělené vlastníkem - objednatelem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník staveb: Písek s.r.o. STAVINVEST, Tábořská 496/8, 397 01 Písek, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemků: Písek s.r.o. STAVINVEST, Tábořská 496/8, 397 01 Písek, vlastnictví: výhradní
Viz přílohy

6. Dokumentace a skutečnost

K ocenění nebyla předložena žádná stavebně právní dokumentace a ze zjištěného skutečného stavu nemovitostí je patrné, že na všech objektech areálu nebyla dlouhodobě prováděna stavební údržba. Ocenění je provedeno k prosinci r. 2016 jako podklad pro insolvenční řízení obchodní společnosti STAVINVEST Písek, s.r.o.. Při výpočtu hodnoty znalec vycházel z informací o stavebně technickém stavu objektů poskytnutých zástupcem majitele- p. Vlastimila Zíky. Stavební dokumentace k ocenění areálu nebyla předložena, při výpočtu tržní hodnoty vycházím z porovnávací metody z tržních hodnot dosažených z prodeje srovnatelných komerčních pozemků- areálů v době ocenění přepočtených koeficientem reálných cen. Proto nelze vznášet připomínky proti použití této metody z pohledu rozdílnosti porovnávaných veličin. Výsledkem porovnávací metody je tržní hodnota.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný provozní areál je tvořen provozní budovou bez čp./eč. na p.č.st.1069/3, skladem bez čp./eč na p.č.st. 1069/4, skladem s přístřeškem bez čp./eč na p.č.st. 4080 a administrativním objektem bez čp./eč na p.č.st.4081 vše se zpevněnou manipulační plochou a dalšími stavebními úpravami. Součástí areálu je původní zděný komín na p.č.2897/5, který není dlouhodobě užívaný a pro stanovení obvyklé ceny není uvažován. Stavebně technický stav jednotlivých objektů je špatný a při výpočtu se znalec zaměřil na ocenění pozemků, které jsou po odstranění staveb výhodně využitelné pro komerční výstavbu v blízkosti centra okresního města Písek. Takovýchto pozemků je ve městě velký nedostatek.

Předmětný areál je napojen na následující inženýrské sítě: veřejná vodovodní, kanalizační, elektrická a rozvodná parovodní- teplovodní síť města. Přístupová komunikace je se zpevněným povrchem.

Areál skladových objektů je přístupný z městské komunikace ulice Sedláčková obce- okresního města Písek.

8. Obsah znaleckého posudku

Popis jednotlivých objektů a pozemků

1. objekt provozní budovy bez čp./eč. na p.č.st.1069/3
2. objekt skladů a garáží bez čp./eč na p.č.st. 1069/4
3. objekt skladu a přístřešku bez čp./eč na p.č.st.4080
4. administrativní objekt bez čp./eč na p.č.st.4081
5. zpevněné plochy
6. pozemky dle LV č. 10568

Porovnávací metoda ocenění jednotlivých celků

1. pozemky p.č.1765/3, p.č. st.4081 a p.č. 2897/4 bez objektu bez čp./eč na p.č.4081
2. pozemky p.č. 2897/2 , p.č.st. 1069/4 , p.č. 2897/1, p.č.2897/7, p.č.1765/5 a p.č.st.4080 bez objektů bez čp./eč na p.č.st. 4080 a p.č.st.1069/4
3. pozemky p.č. st.1069/3, p.č. 2897/5 a p.č. 2897/6 bez objektu bez čp./eč na p.č.st.1069/3

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

1. objekt provozní budovy bez čp./eč. na p.č.st.1069/3

Jedná se o jednopodlažní zděný objekt se zastřešením dřevěným vázaným krovem s plechovou krytinou. Stáří objektu je stanoveno odborným odhadem, jelikož nebylo nijak doloženo.

Budova je zděná z cihelného zdiva postavena na bet. základech s izolací proti zemní vlhkosti, vnější úprava povrchů – původní dvouvrstvá omítka, okna jsou částečně kovová a částečně dřevěná špaletová nebo zdvojená, vstupní dveře jsou původní dřevěné, vrata jsou kovová otvíravá, vnitřní dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, podlahy z betonové mazaniny se standardním povrchem, vytápění je plynové, proveden elektrorozvod světelný a motorový, rozvod studené a teplé vody, rozvod kanalizace je proveden.

Objekt je proveden na podstandardní úrovni vybavení objektu se zanedbanou stavební údržbou. Opotřebení objektu je počítáno lineární metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	18,08 * 23,57	=	426,15

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha
přízemí	426,15 m ²
Součet	426,15 m ²

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 555,45 / 426,15	= 3,65 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	426,15 / 1	= 426,15 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM tl. 44 cm	N	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	betonová taška novodobá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	opláštění fasádními plechy	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železné konstrukce s povrchem z teracových stupnic	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	zakázkové	N	100
13. Okna	plastová	S	100

14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba a PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

2. objekt skladů a garáží bez čp/eč na p.č.st. 1069/4

Objekt skladů a garáží je dvoupodlažní zděná stavba. Zastřešení je plochou střechou se živičnou krytinou. Objekt je napojen na elektrickou rozvodnou síť, vytápěn není. Schodiště objektu je venkovní. Podrobný popis jednotlivých konstrukcí je uveden v další části posudku. Objekt je užíván pro garážování a skladování drobného materiálu.

Stavebně technický stav objektu je dobrý a odpovídá době užívání se zanedbanou stavební údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	36,10 * 8,72	=	314,79
2.NP	36,10 * 8,72	=	314,79

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha
přízemí	314,79 m ²
2.NP	314,79 m ²
Součet	629,58 m²

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 967,44 / 629,58	= 3,13 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	629,58 / 2	= 314,79 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	kovová konstrukce s cihelnou vyzdívkou	S	100

3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	kovové	P	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	kovová bez přerušení tep. mostu	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

3. objekt skladu a přístřešku bez čp/eč na p.č.st.4080

Objekt skladu s přístřeškem je přízemní jednopodlažní objekt postavený, jako zděná stavba se zastřešením je kovovými příhradovými vazníky bez podhledu. Objekt je napojen na elektrickou rozvodnou síť, vytápění objektu není. Podrobný popis jednotlivých konstrukcí je uveden v další části posudku. Objekt je užíván ke skladování materiálu.

Stavebně technický stav objektu je dobrý a odpovídá době užívání se zanedbanou stavební údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	41,40 * 7,30	=	302,22

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha
přízemí	302,22 m ²
Součet	302,22 m ²

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 834,48 / 302,22	= 6,07 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	302,22 / 1	= 302,22 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	70
2. Svislé konstrukce	chybí	C	30
3. Stropy	hurdiskové	S	30
3. Stropy	chybí	C	70
4. Krov, střecha	plochá	S	30
4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený	S	70
5. Krytiny střech	osinkocementové	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	80
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	20
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třířádková	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

4. administrativní objekt bez čp/eč na p.č.st.4081

Administrativní objekt je přestavěný a rozšířený původní „vážní“ domek areálu skladů. Jedná se o přízemní jednopodlažní objekt postavený jako zděná stavba s plochou střechou. Objekt je napojen na elektrickou rozvodnou síť, s přípojkou a výměníkem na dálkový rozvod centrálního městského vytápění. Podrobný popis jednotlivých konstrukcí je uveden v další části posudku. Objekt není v době ocenění užíván. V objektu jsou kromě kanceláří i prostory sociálního zázemí zaměstnanců.

Stavebně technický stav objektu je dobrý a odpovídá době užívání se zanedbanou stavební údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	17,33 * 3,97 + 6,43 * 8,63	=	124,29

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha
přízemí	124,29 m ²
Součet	124,29 m²

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	444,96 / 124,29	= 3,58 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	124,29 / 1	= 124,29 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)


Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	výměňíková stanice dálkového vytápění	P	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

5. pozemky dle LV č. 10568

Oceňované pozemky jsou užívány jako pozemky zastavěné objekty skladového areálu a pozemky tvořící funkční celek s těmito budovami, pozemky manipulačních a ostatních ploch v celkové výměře 5606 m².

C) Ocenění porovnávací metodou

Porovnání bylo prováděno na základě průzkumu a porovnání nabídek realitního trhu a částečně s porovnáním s archivem znalce. Pro porovnání byly vybrány srovnatelné skladové areály v oblasti Jihočeského kraje a ty porovnávány s hodnocenou nemovitostí v místě a čase. V úvahu byl brán fakt, že se jedná o část uceleného areálu v blízkosti centra okresního města Písek s návazností na páteřní komunikaci, a že v minulé době byly v dané oblasti obchodovány srovnatelné nemovitosti.

<p>Komerční areál Pražská, Písek</p> <p>Nabízíme prodej bývalého výrobního areálu v širším centru města Písek, 150 m od historického kamenného mostu. Developerský pozemek o výměře 2901 m² je vhodný na bytovou výstavbu i podnikání, obchod, drobná výroba, sídlo nebo pobočka firmy. Inženýrské sítě jsou ve stávajících budovách.</p> <p>Užitná plocha 1 572 m² Výměra pozemku 2 901 m²</p> <p>Cena 7 140 000,- Kč</p>	
<p>Komerční areál Strakonice</p> <p>Prodej výrobního areálu s pozemkem o CP 6560 m². Jedná se o budovu, která byla v minulosti využívána jako technické zázemí pekárny, 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. Část budov je v současné době v nájmu.</p> <p>Užitná plocha 1 380 m² Výměra pozemku 6 560 m² Cena 6 500 000,- Kč</p>	
<p>Komerční objekt Strakonice</p> <p>Prodej výrobního a skladovacího areálu v obci Žadní Zborovice na Strakonicku. Jedná se o kombinaci zděných budov a montovaných hal ze zateplených sendvičových bloků. Areál s bezproblémovou dostupností kamionovou dopravou cca 8 km od Strakonice, cca 12 km od Horažďovic a cca 15 km od Blatné. Součástí areálu jsou sklady, výrobní prostory, kanceláře, laboratoř, výdejní rampa pro kamiony. Areál prošel celkovou rekonstrukcí původních staveb + výstavba montovaných hal v roce 2002. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, vytápění plynové, dále el. přípojka s dostatečnou kapacitou příkonu pro strojové vybavení.</p> <p>Užitná plocha 1 950 m² Výměra pozemku 2 800 m² Cena 5 900 000,- Kč</p>	

Komerční areál Třebohostice

Prodej výrobně skladovacích prostor o celkové ploše 3000 m² v obci Třebohostice - Zadní Zborovice. První hala s nakládací rampou o dvou podlažích. Nosnost horního podlaží 3000 kg na m². Areál dobře přístupný. Vytápění plynem. Vlastní čistička odpadních vod. Celkový příkon el. energie 100 kW. Ve dvoupatrové hale nákladní výtah.

Užitná plocha 2 900 m²

Výměra pozemku 3 000 m²

Cena 5 664 000,- Kč

**Komerční objekt Mirovice**

Areál je situovaný v okrajové části obce Mirovice v sousedství železniční tratě Písek-Plzeň cca 3 km od hlavní rychlostní silnice Praha-Strakonice. Přístup z místní komunikace v zadní části vlečka s napojením na nákladové nádraží. El. 230/400V, voda z místního vodovodu, nemovitosti jsou odkanalizovány.

Užitná plocha 11 282 m²

Výměra pozemku 11 603 m²

Cena 7 000 000,- Kč



objekty skladového areálu bez čp./eč. s pozemky dle LV č.10568 v k.ú., obec a okr. Písek

č.ř.	popis	výměra pozemku	užitná plocha	účel zástavby	infrastruktura	nabídková cena	jednotková cena
1	Komerční areál Pražská, Písek	2901	1572	komerční využití	inženýrské sítě jsou v areálu	7 140 000,00 Kč	4 541,98 Kč
2	Komerční areál Strakonice	6560	1380	komerční využití	inženýrské sítě jsou v areálu	6 500 000,00 Kč	4 710,14 Kč
3	Komerční objekt Strakonice	2800	1950	komerční využití	inženýrské sítě jsou v areálu	5 900 000,00 Kč	3 025,64 Kč
4	Komerční areál Třebohostice	3000	2900	komerční využití	inženýrské sítě jsou v areálu	5 664 000,00 Kč	1 953,10 Kč
5	Komerční areál Mirovice	11603	11282	komerční využití	inženýrské sítě jsou v areálu	7 000 000,00 Kč	620,46 Kč

výměra oceňovaných pozemků

4352

užitná plocha oceňovaných objektů

1482

k1	k2	k3	k4	k5	k6	IS	JTCS	
1	1	1	1	0,85	1,05		0,89	4 053,72 Kč
1	1	1	1	1	1		1,00	4 710,14 Kč
1	1	1	1	1	1,05		1,05	3 176,92 Kč
0,8	1	1	1,1	0,8	1,05		0,74	1 443,73 Kč
0,8	1	1,1	0,85	0,5	0,5		0,19	116,03 Kč

max	4 710,14 Kč
min	116,03 Kč
dolní kvartil	1 443,73 Kč
medián	3 176,92 Kč
horní kvartil	4 053,72 Kč

výměra pozemků p.č.1765/3, p.č. st.4081 a p.č. 2897/4 1325 m²
hodnota nemovitosti- pozemků p.č. 1765/3 , p.č.st. 4081 a p.č.2897/4 s objektem bez čp/eč na p.č.st.4081
= 1325 * 3176,92 **4 209 419,00 Kč**

pozemky p.č. 2897/2 , p.č.st. 1069/4 , p.č. 2897/1 , p.č. 1765/5 a p.č.st.4080 3370 m²
hodnota nemovitosti- pozemků p.č. 2897/2 , p.č.st. 1069/4 , p.č. 2897/1 , p.č. 1765/5 a p.č.st.4080
s objekty bez čp/eč na p.č.st.1069/4 a p.č.st.4080
= 3370 * 3176,92 **10 706 220,40 Kč**

pozemky p.č. st.1069/3, p.č. 2897/5, p.č. 2897/6 a p.č.2897/7 911 m²
hodnota nemovitosti- pozemků p.č. st.1069/3, p.č. 2897/5 a p.č. 2897/6 s objektem bez čp/eč na p.č.st.1609/3
= 911 * 3176,92 **2 894 417,12 Kč**

k1 ... koeficient lokality	k2 ... koeficient dopravní dostupnosti	k3 ... koeficient stavu infrastruktury	k4 ... koeficient využitelnosti nemovitostí	k5 ... koeficient tvaru a svahovitosti	k6 ... koeficient velikosti pozemku
----------------------------	--	--	---	--	-------------------------------------

Stanovení nákladu na odstranění Staveb

Demoliční náklady budou vypočteny na základě směrných cen stavebních prací katalogu publikovaného ÚRS Praha. Jednotkové směrné ceny odpovídající charakteru stavby a prováděných demoličních prací budou vynásobeny počtem příslušných měrných jednotek (m³ obestaveného prostoru, t hmotnosti konstrukce), které budou vypočteny na základě podkladu dodaných Objednatelem a skutečností zjištěných při místním šetření.

Náklady na odstranění Objektu bez čp/eč na p.č.st.1069/3

Objekt	bez čp/eč
Objekt na parcele	p.č.st.1069/3
Zařazení svislé konstrukce dle JKSO	1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloku
Zarážení objektu dle JKSO	801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu – provozní budova
Obestavený prostor objektu [m ³]	1555,43
Jednotkové náklady na odstranění stavby [Kč/m ³]	460,-
Náklady na odstranění staveb v cenové úrovni roku 2016 [Kč]	715 500,-

Náklady na odstranění Objektu bez čp/eč na p.č.st.1096/4

Objekt	bez čp/eč
Objekt na parcele	p.č.st.1069/4
Zařazení svislé konstrukce dle JKSO	1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloku
Zarážení objektu dle JKSO	812.7 Budovy pro skladování a úpravu produktů
Obestavený prostor objektu [m ³]	1967,45
Jednotkové náklady na odstranění stavby [Kč/m ³]	480,-
Náklady na odstranění staveb v cenové úrovni roku 2016 [Kč]	944 380,-

Náklady na odstranění Objektu bez čp/eč na p.č.st.4080

Objekt	bez čp/eč
Objekt na parcele	p.č.st.4080
Zařazení svislé konstrukce dle JKSO	1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloku
Zarážení objektu dle JKSO	812.7 Budovy pro skladování a úpravu produktů
Obestavený prostor objektu [m ³]	1834,48
Jednotkové náklady na odstranění stavby [Kč/m ³]	480,-
Náklady na odstranění staveb v cenové úrovni roku 2016 [Kč]	880 550,-

Náklady na odstranění Objektu bez čp/eč na p.č.st.4081

Objekt	bez čp/eč
Objekt na parcele	p.č.st.4081
Zařazení svislé konstrukce dle JKSO	1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel,

	tvárnic, bloku
Zarážení objektu dle JKSO	811.6 Budovy pro řízení, správu a administrativa
Obestavený prostor objektu [m3]	444,96
Jednotkové náklady na odstranění stavby [Kč/m3]	460,-
Náklady na odstranění staveb v cenové úrovni roku 2016 [Kč]	204 680,-

Zdroj: podklady dodané zástupcem Objednatele, místní šetření, vlastní výpočet

4.1.2.1.1 Rekapitulace stanovení nákladu na odstranění Staveb v cenové úrovni roku 2016

Náklady na odstranění staveb v cenové úrovni roku 2016 [Kč]

objekt bez čp/eč na p.č.st.1069/3	715 500,-
objekt bez čp/eč na p.č.st.1069/4	944 380,-
objekt bez čp/eč na p.č.st.4080	880 550,-
objekt bez čp/eč na p.č.st.4081	204 680,-

Zdroj: vlastní výpočet, cenové ukazatele ve stavebnictví

Demoliční náklady v cenové úrovni roku 2016 byly vypočteny na základě směrných cen stavebních prací katalogu publikovaného ÚRS Praha.

Stanovení tržní hodnoty Nemovitostí - závěr

Tržní hodnota Pozemku, na nichž jsou umístěny Stavby, bude snížena o náklady na odstranění těchto Staveb.

Stanovení tržní hodnoty Nemovitostí – závěr

Pozemek parcelní číslo	Obvyklá cena/tržní hodnota pozemku (Kč)	Odpčet nákladu na odstranění stavby (Kč)	Výsledná tržní hodnota pozemku (Kč)
p.č.st.1069/3	1 381 960,00 Kč	715 500,00 Kč	666 460,00 Kč
p.č.st.1069/4	142 880,00 Kč	944 380,00 Kč	- 801 500,00 Kč
p.č.st.4080	1 003 900,00 Kč	880 550,00 Kč	123 350,00 Kč
p.č.st.4081	397 120,00 Kč	204 680,00 Kč	192 440,00 Kč
p.č.1765/3	1 321 600,00 Kč		1 321 600,00 Kč
p.č.1765/5	163 610,00 Kč		163 610,00 Kč
p.č.2897/1	2 139 660,00 Kč		2 139 660,00 Kč
p.č.2897/2	3 894 900,00 Kč		3 894 900,00 Kč
p.č.2897/4	2 490 700,00 Kč		2 490 700,00 Kč
p.č.2897/5	495 600,00 Kč		495 600,00 Kč
p.č.2897/6	143 000,00 Kč		143 000,00 Kč
p.č.2897/7	873 650,00 Kč		873 650,00 Kč
Pozemky celkem	14 448 580,00 Kč		11 703 470,00 Kč

Zdroj: vlastní výpočet, cenové ukazatele ve stavebnictví

D. Rekapitulace:

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo ocenění, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy.

Cena zjištěná- (administrativní, úřední) je cena zjištěná- vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.(oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č.526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda- je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní)- Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Nemovitost je ostavena v uliční městské smíšené zástavbě

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- Objekty jsou se zanedbanou stavební údržbou

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech mírně nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nepatrně nižší úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu mírně nadprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti ve výše uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za průměrně obchodovatelný.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze aktuální internetové nabídky realitních kanceláří a dražeb v daném regionu a po použití korekčních koeficientů.

Tržní cena předmětných celků nemovitých věcí v místě a čase obvyklá je stanovena podle porovnání s dříve obchodovanými srovnatelnými nemovitostmi na částky jednotlivých celků pozemků bez stavebních objektů **4.005.000,- Kč, 9 755 000,- Kč a 1 496 000,- Kč**, jelikož dle názoru znalce jsou hodnoty stanovené na základě výpočtu porovnávací metodou nejobjektivnější, protože bezprostředně odráží reálné ceny na trhu nemovitých věcí. Současně bylo přihlédnuto mj. i k následujícím skutečnostem ovlivňujícím obvyklou cenu:

- (1) nemovitosti jsou v době ocenění dlouhodobě částečně pronajaty a budou tedy obchodovány s nájemní smlouvou a nájemníky
- (2) lokalita, technický stav, vybavení a opotřebení stavby;
- (3) jedná se o objekty uceleného skladového areálu s možností okamžitého zahájení činnosti postavené v městské smíšené zástavbě s možností příjezdu z páteřní komunikace Písek- Tábor;
- (4) dle názoru znalce se jedná o objekty s dobrým potenciálem;
- (5) v současném stavu jsou objekty co do vybavenosti na úrovni standardu odpovídající době ocenění.

Cena obvyklá byla stanovena na základě výpočtu porovnávací metodou.

	Porovnávací hodnota s objekty	Porovnávací hodnota pozemků po odpočtu nákladů na demolici	Obvyklá cena
pozemky p.č.1765/3, p.č. st.4081 a p.č. 2897/4 bez objektu bez čp./eč na p.č.4081	4 209 420,- Kč	4 004 743,08 Kč	4 005 000,- Kč
pozemky p.č. 2897/2 , p.č.st. 1069/4 , p.č. 2897/1 ,p.č.1765/5 a p.č.st.4080 bez objektů bez čp/eč na p.č.st. 4080 a p.č.st.1069/4	10 706 220,00 Kč	9 754 954,62 Kč	9 755 000,- Kč
pozemky p.č. st.1069/3, p.č. 2897/5, p.č. 2897/6 a p.č.2897/7 bez objektu bez čp/eč na p.č.st.1069/3	2 894 170,00 Kč	1 495 638,46 Kč	1 496 000,- Kč

E. ZÁVĚREČNÁ ZPRÁVA

Na základě objednávky, ze dne 10. prosince 2016, jsem vypracoval znalecký posudek o stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí ke dni 17. prosince 2016.

Toto ocenění bylo zpracováno pro účel insolvenčního řízení. Při zahrnutí zjištěných a předložených skutečností, při uvážení všech pokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, jsem došel k tomuto závěru:

Z toho tržní hodnota pozemků p.č.1765/3, p.č. st.4081 a p.č. 2897/4 bez objektu bez čp./eč na p.č.4081 ke dni ocenění byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

4 005 000,- Kč

(slovy: čtyřmilióny pět tisíc korun českých).

Z toho tržní hodnota pozemků p.č. 2897/2 , p.č.st. 1069/4 , p.č. 2897/1 , p.č.1765/5 a p.č.st.4080 bez objektů bez čp./eč na p.č.st. 4080 a p.č.st.1069/4 ke dni ocenění byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

9 755 000,- Kč

(slovy: devětmiliónů sedmsetpadesát pět tisíc korun českých).

Tržní hodnota pozemků p.č. st.1069/3, p.č. 2897/5, p.č. 2897/6 a p.č.2897/7 bez objektu bez čp./eč na p.č.st.1069/3 ke dni ocenění byla stanovena na částku po zaokrouhlení:

1 496 000,- Kč

(slovy: jedenmilión čtyřstadevadesát šest tisíc korun českých).

Ve Starých Hodějovicích 26.9.2017

Ing. Pavel Hušek
Horní 24
370 08 Staré Hodějovice
telefon: +420 775 260 150
e-mail: ssnhusek@seznam.cz

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11.10.1995 pod č.j.Spr.1281/95 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4569- 175/17 znaleckého deníku.



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	10568
Katastrální území:	Písek [720755]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
STAVINVEST Písek s.r.o., Tábořská 496/8, Budějovické Předměstí, 39701 Písek	

Pozemky

Parcelní číslo	Typ Nemovitosti
st. 1069/3; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 1069/4; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 4080; součástí pozemku je stavba	Parcely
st. 4081; součástí pozemku je stavba	Parcely
1765/3	Parcely
1765/5	Parcely
2897/1	Parcely
2897/2	Parcely
2897/4	Parcely
2897/5	Parcely
2897/6	Parcely
2897/7	Parcely

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

