

Vyhotovení č.:

E

# Znalecký posudek č. 077-2017/3846

O ceně

výrobního areálu SETUZA, a.s. v obci Mydlovary, k.ú. Mydlovary u Dívčic, okres České Budějovice

Vlastník nemovitosti:

*Na listu vlastnictví číslo 7 pro k.ú. 626210 - Mydlovary u Dívčic je zapsáno vlastnické právo pro*

**SETUZA, a.s., Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707**

Objednatel posudku:

**Ing. David Jánošík  
Zástupce insolvenční správky dlužníka SETUZA a.s. Ústí nad Labem  
Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové**

Posudek vypracoval dne 15. srpna 2017:

**Petr Brodský, Třebířchy 5. 537 01 Chrudim**

Posudek obsahuje 37 stran textu včetně obálky a byl vypracován ve třech vyhotoveních. Vyhovení č. 1 a 2 obdrží objednatel, vyhotovení č. 3 je přílohou znaleckého deníku

## Úvodní část posudku

### Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro insolvenční řízení dlužníka **SETUZA, a.s., Ústí nad Labem, Žukovova 100, PSČ 401 29, IČ: 46708707**,

č.j. č.j.: **KSUL 46 INS 2933/2010** vedená u **Krajského soudu v Ústí nad Labem**

### Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání

### Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 27. června 2017. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

### Stručný popis

Předmětem ocenění je výrobní areál SETUZA a.s. v obci Mydlovary, okres České Budějovice, k.ú. Mydlovary u Dívčic

### Ocenění

je provedeno obvyklou cenou ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

**ke dni 15. srpna 2017**

## Nález, výměry a ocenění

### Seznam oceněných položek

- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 1 - stp.1561/42 a stp. 1569/8  | 12 - ppč. 1569/16                |
| 2 - p.p.č. 1561/43             | 13 - ppč. 1569/17                |
| 3 - p.p.č. 1569/3              | 14 - stp. 1569/21                |
| 4 - stp. 1596/5                | 15 - ppč. 1569/25                |
| 5 - stp. 1569/6                | 16 - ppč. 1569/26                |
| 6 - stp. 1569/7 a stp. 1569/14 | 17 - ppč. 1580/2                 |
| 7 - stp.1569/9 a stp. 1569/15  | 18 - stp.1580/8                  |
| 8 - stp. 1569/10               | 19 - stp.1580/9                  |
| 9 - stp. 1569/11               | 20 - ppč. 1580/10 a ppč. 1580/12 |
| 10 - p.p.č. 1569/12 - nádvoří  | 21 - ppč. 1580/11 a ppč. 1580/13 |
| 10.1 - ppč. 1569/12 - pozemek  | 22 - ppč. 1580/14                |
| 10.2 - venkovní úpravy         | 23 - ppč. 1611                   |
| 11 - ppč. 1569/13              |                                  |

## 1 - stp.1561/42 a stp. 1569/8

**Nález:** Železobetonová záchytná jímka pro nádrže řepkového oleje. Jímka je zaplavena srážkovou vodou. Základní cena  $3630 \text{ Kč/m}^2 \times 2,337 = 8483,00 \text{ Kč/m}^2$  (Rozpočtové ukazatele URS Praha 1993, pol. 1062). Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši  $125,00 \text{ Kč/m}^2$



## Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>Zastavěná plocha</b>	8,78 x 17,39	<b>152,68</b>
Zastavěná plocha celkem		<b>152,68 m<sup>2</sup></b>

Podlaží	výměry	obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
<b>Obestavěný prostor</b>	8,78 x 17,39 x 2,95	<b>450,42</b>
Obestavěný prostor celkem		<b>450,42 m<sup>3</sup></b>

## Ocenění

Obvyklá cena se stanoví jako reprodukční cena, tj. cena, za kterou by bylo možno pořídit stavbu v současné době. Základní cena je přiměřeně upravena cenotvorným koeficientem podle skutečného provedení, opotřebení a dalších skutečností

$$OC = ZC \times V / K_f,$$

kde

OC obvyklá cena

ZC základní cena (katalogová)

V výměra stavby (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

K<sub>f</sub> cenotvorný koeficient.

Katalogová cena **8 483,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Stavebně technický stav	+90	<b>+90</b>	
2	Opotřebení	+90	<b>+90</b>	
3	Ostatní vlivy prodeje	+90	<b>+90</b>	
K <sub>f</sub> = 1,90 x 1,90 x 1,90 =				<b>6,859</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$OC = 8\,483,00 \text{ Kč/m}^2 \times 152,68 \text{ m}^2 / 6,859 = \mathbf{188\,830,00 \text{ Kč}}$$

## Pozemky

Pol. číslo	Pozemek	hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	hodnota pozemku [Kč]
1	1561/42 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	125,00	2	<b>250,00</b>
2	1569/8 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	125,00	154	<b>19 250,00</b>
Celkem			156	<b>19 500,00</b>

**Odhad obvyklé ceny "1 - stp.1561/42 a stp. 1569/8"**

**208 330,00 Kč**

## 2 - p.p.č. 1561/43

**Nález:** Pozemek označený v KN jako komunikace, součást nádvoří areálu. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>



### Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1561/43 - ostatní plocha - ostatní komunikace	3
Celková výměra		3

### Ocenění

Obvyklá cena cena      **125,00 Kč**

OC = 125,00 Kč x 3,00 m<sup>2</sup> = **375,00 Kč**

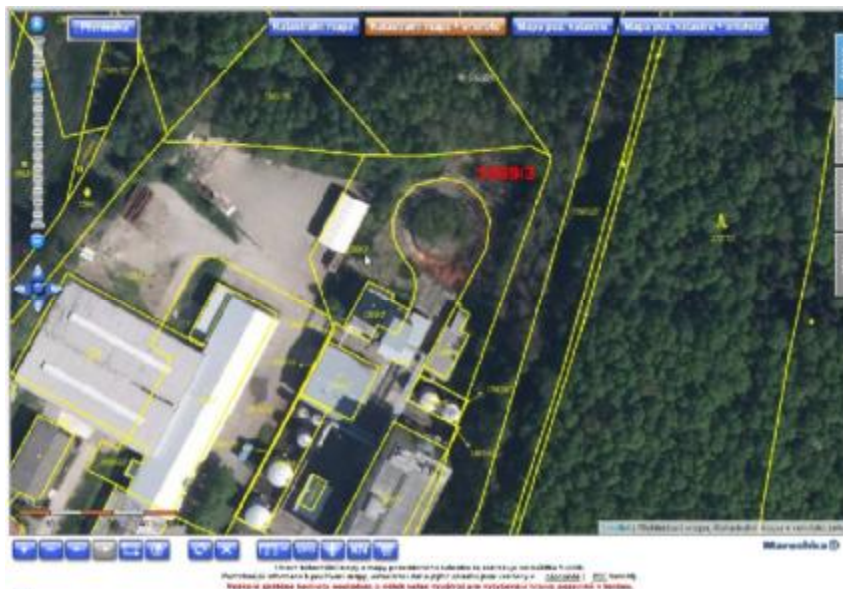
**Odhad obvyklé ceny "2 - p.p.č. 1561/43"**

**375,00 Kč**



### 3 - p.p.č. 1569/3

**Nález:** Pozemek evidovaný v KN jako ostatní plocha - jiná plocha, v zadní části areálu, zarostlý, bez využití. Oplocení je posunuto na okraj zpevněné plochy ve vlastnictví jiného subjektu, rovněž lehká skladovací hala na pozemku je vlastnictvím jiného subjektu. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>, provedena úprava cenotvornými koeficienty podle stavu a využití pozemku



#### Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1569/3 - ostatní plocha - jiná plocha	2 377
Celková výměra		2 377

Obvyklá cena                      **125,00 Kč**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Zátěže na pozemku	+80	<b>+80</b>	
2	Využití	+90	<b>+90</b>	
$K_f = 1,80 \times 1,90 =$				<b>3,42</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$OC = 125,00 \text{ Kč} \times 2\,377,00 \text{ m}^2 / 3,42 = \mathbf{86\,879,00 \text{ Kč}}$

**Odhad obvyklé ceny "3 - p.p.č. 1569/3"**

**86 879,00 Kč**

### 4 - stp. 1596/5

**Nález:** Pozemek zastavěný lisovnou řepky. Budova je zděná s nástavcem z ocelové konstrukce s opláštěním KOB plechy. V přízemí se nachází kancelář, šatna se sociálním zařízením (sprcha, WC), zbytek budovy zabírají přepravníky řepky a lisovací stroje. Příjem surové řepky je řešen zastřešenou násypkou pod úrovní terénu, která se však nachází na p.p.č. 1569/12 - ostatní plocha. Základní cena 5819,00 Kč/m<sup>2</sup> x 2,132 = 12406,00 Kč/m<sup>2</sup> (Rozpočtové ukazatele URS Praha 1993, pol. 1042). Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>





### Výměry a dispozice

Podlaží	Výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
Lisovna	16,89 x 9,41 + 6,71 x 8,87	<b>218,45</b>
Přístřešek	14,7 x 6,18 + 5,83 x 4,4	<b>116,50</b>
Zastavěná plocha celkem		<b>334,95 m<sup>2</sup></b>

Podlaží	Výměry	obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
Lisovna	9,45 x 3,65 x (3,98 + 5,1) / 2 + 9,41 x 13,24 x 9,15 + 6,71 x 8,87 x 15,5	<b>2 219,10</b>
Přístřešek	(14,7 x 6,18 + 5,83 x 4,4) x 8,22	<b>957,61</b>
Násypka	6,2 x 2,0 x 1,85 / 2	<b>11,47</b>
Obestavěný prostor celkem		<b>3 188,18 m<sup>3</sup></b>

Katalogová cena      **12 406,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Technický stav	+95	<b>+95</b>	
2	Vybavení	+90	<b>+90</b>	
3	Opořebení	+95	<b>+95</b>	
4	Ostatní vlivy prodeje	+90	<b>+90</b>	
5	Ekologické zátěže	+95	<b>+95</b>	
K <sub>f</sub> = 1,95 x 1,90 x 1,95 x 1,90 x 1,95 =				<b>26,7677</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí



OC =  $12\,406,00 \text{ Kč/m}^2 \times 334,95 \text{ m}^2 / 26,7677 = 155\,239,00 \text{ Kč}$

### Pozemky

Pol. číslo	Pozemek	hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	hodnota pozemku [Kč]
1	1569/5 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	125,00	219	<b>27 375,00</b>
Celkem			219	<b>27 375,00</b>

**Odhad obvyklé ceny "4 - stp. 1596/5"**

**182 614,00 Kč**

### 5 - stp. 1569/6

**Nález:** Kompresorovna, dílna a sklad olejů. Postaveno kolem roku 1995. Jednoduchá stavba s plochou střechou a betonovou rampou u skladu olejů, bez záchytné jímky. Základní cena  $7\,970,00 \text{ Kč/m}^2 \times 2,113 = 16\,840,00 \text{ Kč/m}^2$  (Rozpočtové ukazatele URS Praha 1993, pol. 1049). Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši  $125,00 \text{ Kč/m}^2$



## Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
1.NP	15,44 x 8,04 + 3,73 x 6,26	<b>147,49</b>
Zastavěná plocha celkem		<b>147,49 m<sup>2</sup></b>

Katalogová cena **16 840,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Stavebně technický stav	+95	<b>+95</b>	
2	Vybavení	+95	<b>+95</b>	
3	Opotřebení	+95	<b>+95</b>	
4	Ostatní vlivy	+90		
4	Ekologické zátěže	+95	<b>+185</b>	
K <sub>f</sub> = 1,95 x 1,95 x 1,95 x 2,85 =				<b>21,13239</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

OC = 16 840,00 Kč/m<sup>2</sup> x 147,49 m<sup>2</sup> / 21,13239 = **117 532,00 Kč**

## Pozemky

Pol. číslo	Pozemek	hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	hodnota pozemku [Kč]
1	stavební pozemek	125,00	158	<b>19 750,00</b>
Celkem			158	<b>19 750,00</b>

**Odhad obvyklé ceny "5 - stp. 1569/6"**

**137 282,00 Kč**

## 6 - stp. 1569/7 a stp. 1569/14

**Nález:** Sklad metanolu a sklad, částečně otevřený. Provedena nízká pultová střecha bez možnosti podkrovní. Pod nádrží metanolu záchytná jímka. Stáří cca od roku 1995. Základní cena 5585,00 Kč/m<sup>2</sup> x 2,092 = 11684,00 Kč/m<sup>2</sup> (Rozpočtové ukazatele URS Praha 1993, pol. 1029). Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>





### Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>Zastavěná plocha</b>	18,87 x 18,81	<b>354,94</b>
Zastavěná plocha celkem		<b>354,94 m<sup>2</sup></b>

Podlaží	výměry	obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
<b>Obestavěný prostor</b>	18,87 x 18,81 x 6,53	<b>2 317,79</b>
Jímka	18,87 x 5,26 x 1,55	<b>153,85</b>
Obestavěný prostor celkem		<b>2 471,64 m<sup>3</sup></b>

Katalogová cena      **11 684,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Technický stav	+60	<b>+60</b>	
2	Vybavení	+95	<b>+95</b>	
3	Opotřebení	+60	<b>+60</b>	
4	Ostatní vlivy prodeje	+90	<b>+90</b>	
K <sub>f</sub> = 1,60 x 1,95 x 1,60 x 1,90 =				<b>9,4848</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 11\,684,00 \text{ Kč/m}^2 \times 354,94 \text{ m}^2 / 9,4848 = \mathbf{437\,238,00 \text{ Kč}}$$



## Pozemky

Pol. číslo	Pozemek	hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	hodnota pozemku [Kč]
1	1569/7 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	125,00	347	<b>43 375,00</b>
2	1569/14 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	125,00	11	<b>1 375,00</b>
Celkem			358	<b>44 750,00</b>

**Odhad obvyklé ceny "6 - stp. 1569/7 a stp. 1569/14"**

**481 988,00 Kč**

## 7 - stp.1569/9 a stp. 1569/15

**Nález:** Železobetonová záchytná jímka pod nádržemi metylesteru, glycerynu a mastných kyselin. Postaveno kolem roku 1995, jímka je zaplavena srážkovou vodou. Součástí jímky jsou kotevní konstrukce a osvětlení. Základní cena 3630 Kč/m<sup>2</sup> x 2,337 = 8483,00 Kč/m<sup>2</sup> (Rozpočtové ukazatele URS Praha 1993, pol. 1062). Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>





### Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>Zastavěná plocha</b>	10,65 x 43,72	<b>465,62</b>
Zastavěná plocha celkem		<b>465,62 m<sup>2</sup></b>

Podlaží	výměry	obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
<b>Obestavěný prostor</b>	10,65 x 43,72 x 2,45	<b>1 140,76</b>
Obestavěný prostor celkem		<b>1 140,76 m<sup>3</sup></b>

Katalogová cena      **8 483,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Technický stav	+90	<b>+90</b>	
2	Opotřebení	+90	<b>+90</b>	
3	Příslušenství	-5	<b>-5</b>	
4	Ostatní vlivy prodeje	+90	<b>+90</b>	
K <sub>f</sub> = 1,90 x 1,90 x 0,95 x 1,90 =				<b>6,51605</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$OC = 8\,483,00 \text{ Kč/m}^2 \times 465,62 \text{ m}^2 / 6,51605 = \mathbf{606\,173,00 \text{ Kč}}$$



## Pozemky

Pol. číslo	Pozemek	hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	hodnota pozemku [Kč]
1	1569/9 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	125,00	448	<b>56 000,00</b>
2	1569/15 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	125,00	17	<b>2 125,00</b>
Celkem			465	<b>58 125,00</b>

**Odhad obvyklé ceny "7 - stp.1569/9 a stp. 1569/15"**

**664 298,00 Kč**

## 8 - stp. 1569/10

**Nález:** Ocelový přístřešek stáčení metylesteru. Provedena pouze střecha na ocelových nosných sloupech. Technologie stáčení je oceněna samostatně. Základní cena 2399,00 Kč/m<sup>2</sup> x 2,337 = 5597,00 Kč/m<sup>2</sup> (Rozpočtové ukazatele URS Praha 1993, pol. 1151). Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>



## Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>Zastavěná plocha</b>	5,5 x 10,2	<b>56,10</b>
Zastavěná plocha celkem		<b>56,10 m<sup>2</sup></b>
Podlaží	výměry	obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
<b>Obestavěný prostor</b>	5,5 x 10,2 x 7,18	<b>402,80</b>
Obestavěný prostor celkem		<b>402,80 m<sup>3</sup></b>

## Ocenění

Katalogová cena **5 597,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Technický stav	+80	<b>+80</b>	
2	Opotřebení	+80	<b>+80</b>	
3	Ostatní vlivy prodeje	+90	<b>+90</b>	
K <sub>f</sub> = 1,80 x 1,80 x 1,90 =				<b>6,156</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$OC = 5\,597,00 \text{ Kč/m}^2 \times 56,10 \text{ m}^2 / 6,156 = \mathbf{51\,006,00 \text{ Kč}}$$

## Pozemky

Pol. číslo	Pozemek	hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	hodnota pozemku [Kč]
1	1569/10 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	125,00	56	<b>7 000,00</b>
Celkem			56	<b>7 000,00</b>

**Odhad obvyklé ceny "8 - stp. 1569/10"**

**58 006,00 Kč**

## 9 - stp. 1569/11

**Nález:** Hlavní výrobní objekt zhruba z roku 1995. Provedena je ocelová nosná konstrukce s výplňovým zdívem 30 cm, stropy ocelové rošty, střecha plochá, vertikální propojení celkem čtyř podlaží betonové schodiště a nákladní výtah. Kolem schodiště jsou soustředěny obslužné prostory; kanceláře, velín, šatny a sociální zařízení M+Ž. Dále se zde nachází hlavní elektrorozvodna, strojovna vzduchotechniky, rozvod tepla do kaloriferů ve všech podlažích. Budova má poškozenou střechu, do které masivně zatéká, čímž došlo k obrovským škodám na veškerém zařízení i na stavební konstrukci. Základní cena 911,00 Kč/m<sup>3</sup> x 2,132 = 1942,00 Kč/m<sup>3</sup> (dle vyhl. 441/2013 Sb. - budovy pro průmysl bez jeřábových drah, konstrukce ocelová). Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>





### Výměry a dispozice

Podlaží	Výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>Zastavěná plocha</b>	43,36 x 19,17	<b>831,21</b>
Zastavěná plocha celkem		<b>831,21 m<sup>2</sup></b>

Podlaží <b>Obestavěný prostor</b>	Výměry	obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
1.NP	43,36 x 19,17 x 8,2	<b>6 815,93</b>
2.NP	43,36 x 19,17 x 4,8	<b>3 989,81</b>
3.NP	43,36 x 19,17 x 4,5	<b>3 740,45</b>
4.NP	43,36 x 19,17 x 4,95	<b>4 114,50</b>
Obestavěný prostor celkem		<b>18 660,69 m<sup>3</sup></b>

### Ocenění

Katalogová cena            **1 942,00 Kč/m<sup>3</sup>**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Stavebně technický stav	+98	<b>+98</b>	
2	Vybavení	+98	<b>+98</b>	
3	Opotřebení	+98	<b>+98</b>	
4	Ostatní vlivy	+90	<b>+90</b>	
5	Ekologické zátěže	+98	<b>+98</b>	
K <sub>f</sub> = 1,98 x 1,98 x 1,98 x 1,90 x 1,98 =				<b>29,20212</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,942,00 \text{ Kč/m}^3 \times 1,00 / 1,00 \text{ m}^3 \times 18\,660,69 \text{ m}^3 / 29,20212 = \mathbf{1\,240\,974,00 \text{ Kč}}$

## Pozemky

Pol. číslo	Pozemek	hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	hodnota pozemku [Kč]
1	1569/11 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	125,00	838	<b>104 750,00</b>
Celkem			838	<b>104 750,00</b>

**Odhad tržní hodnoty "9 - stp. 1569/11"**

**1 345 724,00 Kč**

## 10 - p.p.č. 1569/12 - nádvoří

**Nález:** Pozemek ve funkčním celku - nádvoří. Pozemek je zpevněn betonovými deskami. Jako součást pozemku jsou dále oceněny rozvody vody, kanalizace a další příslušenství pozemku (oplocení, vrata a pod.).



## 10.1 - ppč. 1569/12 - pozemek

**Nález:** Pozemek ve funkčním celku - nádvoří. Pozemek je zpevněn silničními panely a betonovými deskami. Jako součást pozemku jsou dále oceněny rozvody vody, kanalizace a další příslušenství pozemku (oplocení, vrata a pod.). Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>

## Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1569/12 - ostatní plocha - ostatní komunikace	2 936
Celková výměra		2 936

## Ocenění

OC = 125,00 Kč x 2 936,00 m<sup>2</sup> = **367 000,00 Kč**

## 10.2 - venkovní úpravy jako součást pozemku

Pol. č.	Stručný popis/cena dle vyhl. 441/2013 Sb.	MJ	počet MJ	Kč/MJ	Kč
1	Vodovod pitná	m	70	845,64	59 194,80 Kč
	360,00 Kč/m x 2,349 (i 2017) =				
	opotřebení 90%				5 919,48 Kč
2	Vodovod užitková	m	67,5	986,58	66 594,15 Kč
	420,00 Kč/m x 2,349 (i 2017) =				
	opotřebení 90%				6 659,42 Kč
3	Vodovod požární	m	305	5087,93	1 551 819,87 Kč
	2166,00 Kč/m x 2,349 (i 2017) =				
	opotřebení 90%				155 181,99 Kč
4	Kanalizace splašková	m	182,5	3634,04	663 211,39 Kč
	1555,00 Kč/m x 2,337 (i 2017) =				
	opotřebení 90%				66 321,14 Kč
5	Kanalizace dešťová	m	329	4671,66	1 536 977,13 Kč
	1990,00 Kč/m x 2,337 (i 2017) =				
	opotřebení 90%				153 697,71 Kč
6	Kanalizační šachty	ks	14	17527,50	245 385,00 Kč
	7500,00 Kč/ks x 2,337 (i 2017) =				
	opotřebení 90%				24 538,50 Kč
7	Dešťové vpusti	ks	10	12853,50	128 535,00 Kč
	5500,00 Kč/ks x 2,337 (i 2017)				
	opotřebení 90%				12 853,50 Kč
8	Vedení NN podzemní	m	470	501,17	235 547,55 Kč
	215,00 Kč/m x 2,331 (i 2017) =				
	opotřebení 90%				23 554,76 Kč
9	Osvětlení venkovní cena za 1 ks stožáru 4m	ks	6	27972,00	167 832,00 Kč
	12000,00 Kč/ks x 2,331 (i 2017) =				
	opotřebení 95%				8 391,60 Kč
10	Osvětlení venkovní cena za 1 ks stožáru 8m	ks	6	51282,00	307 692,00 Kč
	22000,00 Kč/ks x 2,331 (i 2017) =				
	opotřebení 95%				15 384,60 Kč
11	Rozvaděč elektro venkovní	ks	2	11934,72	23 869,44 Kč
	5120,00 Kč/ks x 2,331 (i 2017) =				
	opotřebení 90%				2 386,94 Kč
12	Zpevněné plochy beton	m <sup>2</sup>	1929	658,88	1 270 979,52 Kč
	290,00 Kč/m <sup>2</sup> x 2,272 (i 2017) =				
	opotřebení 95%				63 548,98 Kč
13	Betonové obrubníky	m	140	840,64	117 689,60 Kč
	370,00 Kč/m x 2,272 (i 2017) =				
	opotřebení 90%				11 768,96 Kč
14	Oplocení s podezdívkou, kované	m	47,5	5151,26	244 685,04 Kč
	2208,00 Kč/m x 2,333 (i 2017) =				
	opotřebení 85%				36 702,76 Kč



15	Oplocení s pletivem	m	317,5	676,57	214 810,98 Kč
	290,00 Kč/m x 2,333 (i 2017) =				
	opotřebení 95%				10 740,55 Kč
16	Vrata ocelová	ks	5	7862,21	39 311,05 Kč
	3370,00 Kč/ks x 2,333 (i 2017) =				
	opotřebení 85%				5 896,66 Kč
17	Vrátka ocelová	ks	1	3732,80	3 732,80 Kč
	1600,00 Kč/ks x 2,333 (i 2017) =				
	opotřebení 85%				559,92 Kč
	<b>Celkem</b>				<b>604 107,45 Kč</b>

**Odhad obvyklé ceny souhrnný "10 - p.p.č. 1569/12 - nádvoří" 971 107,00 Kč**

## 11 - ppč. 1569/13

**Nález:** Pozemek ve funkčním celku - nádvoří. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>



### Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1569/13 - ostatní plocha - ostatní komunikace	3
Celková výměra		3

### Ocenění

Obvyklá cena **125,00 Kč**

OC = 125,00 Kč x 3,00 m<sup>2</sup> = **375,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny "11 - ppč. 1569/13" 375,00 Kč**

## 12 - ppč. 1569/16

**Nález:** Nezpevněný ozeleněný pozemek ve funkčním celku. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>



### Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1569/16 - ostatní plocha - jiná plocha	127
Celková výměra		127

### Ocenění

Obvyklá cena **125,00 Kč**

OC = 125,00 Kč x 127,00 m<sup>2</sup> = **15 875,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny "12 - ppč. 1569/16"**

**15 875,00 Kč**

## 13 - ppč. 1569/17

**Nález:** Nezpevněný ozeleněný pozemek ve funkčním celku. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>



## Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1569/17 - ostatní plocha - jiná plocha	295
Celková výměra		295

## Ocenění

Obvyklá cena **125,00 Kč**

OC = 125,00 Kč x 295,00 m<sup>2</sup> = **36 875,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny "13 - ppč. 1569/17" 36 875,00 Kč**

## 14 - stp. 1569/21

**Nález:** Pozemek zastavěný vrátnicí a váhou. Vrátnice je zděná s plochou střechou, zřízeny dvě kanceláře, WC s umyvadlem a průtokovým ohřivačem vody, vytápění elektrickými přímotopy. Pořízení kolem roku 1995, stav udržovaný. Na pozemku se nachází vážní jímka s pojezdovou deskou a instalovanou digitální váhou nákladních automobilů (příslušenství). Základní cena 7 970,00 Kč/m<sup>2</sup> x 2,113 = 16 840,00 Kč/m<sup>2</sup> (Rozpočtové ukazatele URS Praha 1993, pol. 1049). Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>





## Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
1.NP	4,08 x 8,07	<b>32,93</b>
Zastavěná plocha celkem		<b>32,93 m<sup>2</sup></b>

## Ocenění

Katalogová cena **16 840,00 Kč**

## Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Stavebně technický stav	+60	<b>+60</b>	
2	Vybavení	+20	<b>+20</b>	
3	Vliv příslušenství	-10	<b>-10</b>	
4	Ostatní vlivy prodeje	+90	<b>+90</b>	
K <sub>f</sub> = 1,60 x 1,20 x 0,90 x 1,90 =				<b>3,2832</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

OC = 16 840,00 Kč x 32,93 m<sup>2</sup> / 3,2832 = **168 903,00 Kč**

## Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	hodnota pozemku [Kč]
1	1569/21 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bezčp/eč	125,00	96	<b>12 000,00</b>
Celkem			96	<b>12 000,00</b>

**Odhad obvyklé ceny "14 - stp. 1569/21"**

**180 903,00 Kč**

## 15 - ppč. 1569/25

**Nález:** Pozemek ve funkčním celku s vrátnicí - vstup do vrátnice. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>



## Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1569/25 - zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr	14
Celková výměra		14

## Ocenění

Obvyklá cena **125,00 Kč**

OC = 125,00 Kč x 14,00 m<sup>2</sup> = **1 750,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny "15 - ppč. 1569/25"**

**1 750,00 Kč**

## 16 - ppč. 1569/26

**Nález:** Pozemek ve funkčním celku s vrátnicí a váhou. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>



## Výměry

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1569/26 - zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr	84
Celková výměra		84

## Ocenění

Obvyklá cena **125,00 Kč**

OC = 125,00 Kč x 84,00 m<sup>2</sup> / 1,00 = **10 500,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny "16 - ppč. 1569/26"**

**10 500,00 Kč**



## 17 - ppč. 1580/2

**Nález:** Pozemek mimo uzavřený areál, funkční celek s čistírnou odpadních vod. Areál se nachází za veřejnou komunikací. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>, cena je upravena cenotvornými faktory podle skutečného využití pozemku



### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1582/2 - ostatní plocha - manipulační plocha	2 334
Celková výměra		2 334

### Ocenění

Obvyklá cena **125,00 Kč**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Využitelnost	+60	<b>+60</b>	
2	Zátěže na pozemku	+60	<b>+60</b>	
K <sub>f</sub> = 1,60 x 1,60 =				<b>2,56</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

OC = 125,00 Kč x 2 334,00 m<sup>2</sup> / 2,56 = **113 965,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny "17 - ppč. 1580/2"**

**113 965,00 Kč**

## 18 - stp.1580/8

**Nález:** Pozemek zastavěný betonovou usazovací jímkou bez zakrytí s ocelovým zábradlím po obvodu. Pořízení kolem roku 1995. Základní cena  $1763,00 \text{ Kč/m}^3 \times 2,337 = 4120,00 \text{ Kč/m}^3$  (Rozpočtové ukazatele URS Praha 1993, pol. 1062). Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši  $125,00 \text{ Kč/m}^2$



### Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>Zastavěná plocha</b>	6,33 x 9,53	<b>60,32</b>
<b>Zastavěná plocha celkem</b>		<b>60,32 m<sup>2</sup></b>

Podlaží	výměry	obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
<b>Obestavěný prostor</b>	6,33 x 9,53 x 1,8	<b>108,58</b>
<b>Obestavěný prostor celkem</b>		<b>108,58 m<sup>3</sup></b>

## Ocenění

Katalogová cena **4 120,00 Kč/m<sup>3</sup>**

## Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Stavebně technický stav	+90	<b>+90</b>	
2	Opotřebení	+90	<b>+90</b>	
3	Ostatní vlivy prodeje	+90	<b>+90</b>	
K <sub>f</sub> = 1,90 x 1,90 x 1,90 =				<b>6,859</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

OC = 4 120,00 Kč/m<sup>3</sup> x 108,58 m<sup>3</sup> / 6,859 = **65 221,00 Kč**

## Pozemky

Pol. číslo	pozemek	hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	hodnota pozemku [Kč]
1	1580/8 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	125,00	63	<b>7 875,00</b>
Celkem			63	<b>7 875,00</b>

**Odhad obvyklé ceny "18 - stp.1580/8"**

**73 096,00 Kč**

## 19 - stp.1580/9

**Nález:** Pozemek zastavěný budovou čistírny odpadních vod. Pořízení kolem roku 1995, v současnosti zaplavená srážkovou vodou, mimo provoz. Základní cena 1 267,00 Kč/m<sup>3</sup> x 2,337 = 2 961,00 Kč/m<sup>3</sup> (Rozpočtové ukazatele URS Praha 1993, pol. 1057). Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>





### Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>Zastavěná plocha</b>	19,52 x 6,256	<b>122,12</b>
Zastavěná plocha celkem		<b>122,12 m<sup>2</sup></b>

Podlaží	výměry	obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
<b>Obestavěný prostor</b>	19,52 x 6,26 x (1,8 + (1,4 + 4,2) / 2)	<b>562,10</b>
Obestavěný prostor celkem		<b>562,10 m<sup>3</sup></b>

### Ocenění

Katalogová cena      **2 961,00 Kč/m<sup>3</sup>**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Stavebně technický stav	+90	<b>+90</b>	
2	Vybavení	+90	<b>+90</b>	
3	Opotřebení	+95	<b>+95</b>	
4	Ostatní vlivy prodeje	+90	<b>+90</b>	
K <sub>f</sub> = 1,90 x 1,90 x 1,95 x 1,90 =				<b>13,37505</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$OC = 2\,961,00 \text{ Kč/m}^3 \times 562,10 \text{ m}^3 / 13,37505 = \mathbf{124\,439,00 \text{ Kč}}$$



## Pozemky

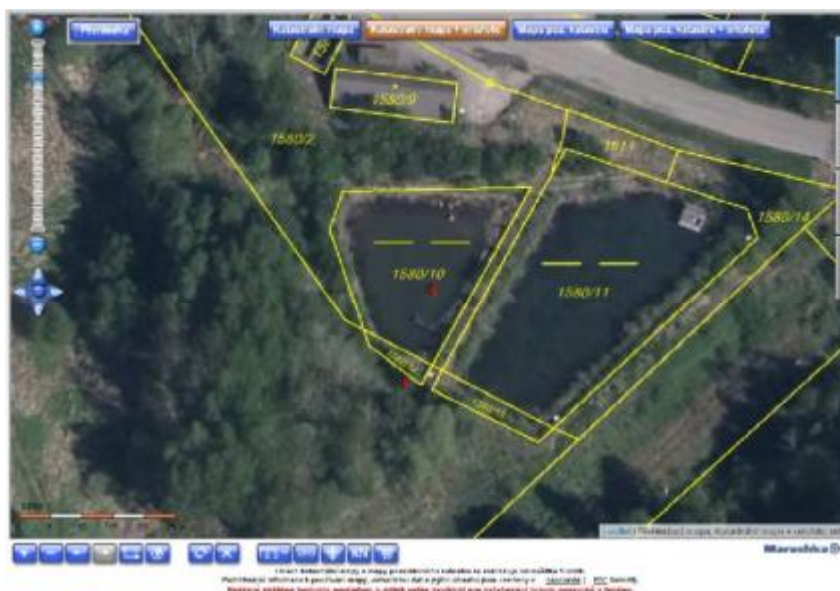
Pol. číslo	Pozemek	hodnota [Kč/m <sup>2</sup> ]	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	hodnota pozemku [Kč]
1	1580/9 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez čp/eč	125,00	123	<b>15 375,00</b>
Celkem			123	<b>15 375,00</b>

**Odhad obvyklé ceny "19 - stp.1580/9"**

**139 814,00 Kč**

## 20 - ppč. 1580/10 a ppč. 1580/12

**Nález:** Biologický rybník na pozemcích 1580/10 a 1580/12. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>, cena je upravena cenotvornými faktory podle skutečného využití pozemku



## Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1580/10 - vodní plocha - vodní nádrž umělá	567
2	1580/12 - vodní plocha - vodní nádrž umělá	30
Celková výměra		597

## Ocenění

Obvyklá cena **125,00 Kč**

## Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Využitelnost	+80	<b>+80</b>	
K <sub>f</sub> = 1,80 =				<b>1,80</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí



OC = 125,00 Kč x 597,00 m<sup>2</sup> / 1,80 = **41 458,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny "20 - ppč. 1580/10 a ppč. 1580/12"**

**41 458,00 Kč**

## 21 - ppč. 1580/11 a ppč. 1580/13

**Nález:** Kontrolní rybník na pozemcích 1580/11 a 1580/13. Součástí stavby je čerpací jímka a čerpadla požární vody. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>, cena je upravena cenotvornými faktory podle skutečného využití pozemku



### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1580/11 - vodní plocha - vodní nádrž umělá	1 159
2	1580/13 - vodní plocha - vodní nádrž umělá	64
Celková výměra		1 223

### Ocenění

Obvyklá cena **125,00 Kč**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Využitelnost	+80	<b>+80</b>	
2	Příslušenství	-15	<b>-15</b>	
K <sub>f</sub> = 1,80 x 0,85 =				<b>1,53</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

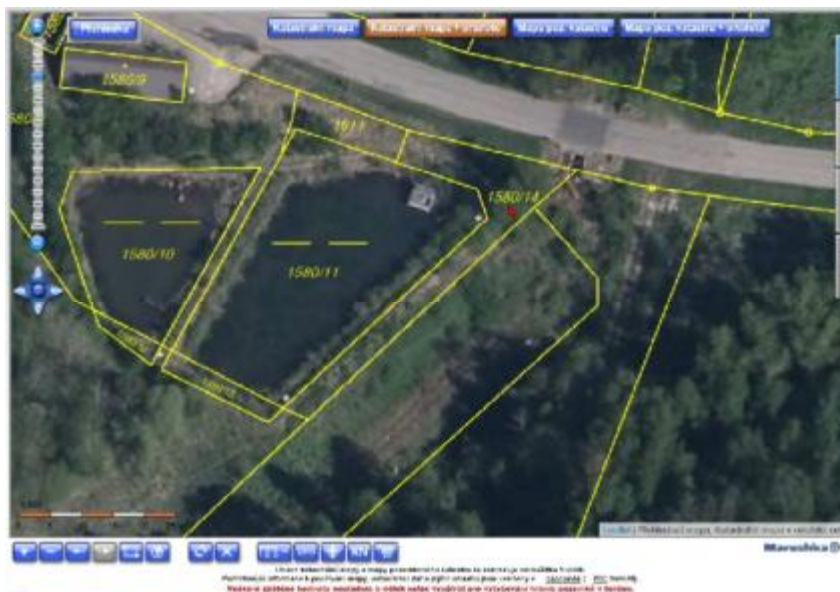
OC = 125,00 Kč x 1 223,00 m<sup>2</sup> / 1,53 = **99 918,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny "21 - ppč. 1580/11 a ppč. 1580/13"**

**99 918,00 Kč**

## 22 - ppč. 1580/14

**Nález:** Pozemek ve funkčním celku s ČOV a oběma rybníky. Pozemek je zarostlý náletovým porostem nulové hodnoty. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>, cena je upravena cenotvornými faktory podle skutečného využití pozemku



### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1580/14 - ostatní plocha - manipulační plocha	357
Celková výměra		357

### Ocenění

Obvyklá cena **125,00 Kč**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Využitelnost	+60	<b>+60</b>	
2	Zátěže na pozemku	+60	<b>+60</b>	
K <sub>f</sub> = 1,60 x 1,60 =				<b>2,56</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

OC = 125,00 Kč x 357,00 m<sup>2</sup> / 2,56 = **17 432,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny "22 - ppč. 1580/14"**

**17 432,00 Kč**

## 23 - ppč. 1611

**Nález:** Pozemek ve funkčním celku s ČOV a oběma rybníky. Pozemek je nezpevněný a zarostlý travou. Obvyklá cena pozemku je stanovena v příloze znaleckého posudku ve výši 125,00 Kč/m<sup>2</sup>, cena je upravena cenotvornými faktory podle skutečného využití pozemku



### Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	1611 - ostatní plocha - manipulační plocha	110
Celková výměra		110

### Ocenění

Obvyklá cena **125,00 Kč**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Využitelnost	+60	<b>+60</b>	
K <sub>f</sub> = 1,60 =				<b>1,60</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

OC = 125,00 Kč x 1,00 / 1,00 m<sup>2</sup> x 110,00 m<sup>2</sup> / 1,60 = **8 594,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny "23 - ppč. 1611"**

**8 594,00 Kč**

## **Závěrečná rekapitulace**

1 - stp.1561/42 a stp. 1569/8	208 330,00 Kč
2 - p.p.č. 1561/43	375,00 Kč
3 - p.p.č. 1569/3	86 879,00 Kč
4 - stp. 1596/5	182 614,00 Kč
5 - stp. 1569/6	137 282,00 Kč
6 - stp. 1569/7 a stp. 1569/14	481 988,00 Kč
7 - stp.1569/9 a stp. 1569/15	664 298,00 Kč
8 - stp. 1569/10	58 006,00 Kč
9 - stp. 1569/11	1 345 724,00 Kč
10 - p.p.č. 1569/12 - nádvoří	971 107,00 Kč
10.1 - ppč. 1569/12 - pozemek	367 000,00 Kč
10.2 - venkovní úpravy	604 107,00 Kč
11 - ppč. 1569/13	375,00 Kč
12 - ppč. 1569/16	15 875,00 Kč
13 - ppč. 1569/17	36 875,00 Kč
14 - stp. 1569/21	180 903,00 Kč
15 - ppč. 1569/25	1 750,00 Kč
16 - ppč. 1569/26	10 500,00 Kč
17 - ppč. 1580/2	113 965,00 Kč
18 - stp.1580/8	73 096,00 Kč
19 - stp.1580/9	139 814,00 Kč
20 - ppč. 1580/10 a ppč. 1580/12	41 458,00 Kč
21 - ppč. 1580/11 a ppč. 1580/13	99 918,00 Kč
22 - ppč. 1580/14	17 432,00 Kč
23 - ppč. 1611	8 594,00 Kč

**Celkem 4 877 158,00 Kč**

**Odhad obvyklé ceny činí 4 877 000,00 Kč**

**slovy:čtyřimiliónyosmsetsedmdesátsedmtisíc Kč**



## Závěrečná část posudku

Obvyklá cena areálu SETUZA a.s. v obci Mydlovary, okres České Budějovice, k.ú. Mydlovary u Dívčic, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 15. srpna 2017

**4 877 000,00 Kč**

slovy:

**čtyřimiliónyosmsetsedmdesátsedmtisíc Kč**

V Třebířichách, dne 15. srpna 2017



A handwritten signature in blue ink is written over a circular purple stamp. The stamp contains the text 'PETR BRODský' at the top, a coat of arms in the center, and 'Znalec z oboru stavebnictví a oboru nemovitostí' around the bottom edge.

## **Příloha č. 1 – stanovení obvyklé ceny pozemků**

**Nález:** Obvyklá cena pozemků je stanovena z nabídek stavebních pozemků v okolí do 5 km. Cena je přiměřeně upravena cenotvornými faktory podle skutečného využití pozemku.

Tržní hodnota oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

$H_v$  hodnota dle vzorku,  
 $C_{vz}$  cena vzorku,  
 $K_u$  koeficient úpravy na reálnou cenu,  
 $V_{vz}$  výměra vzorku (cena za 1 m<sup>2</sup>)  
 $V_{poz}$  výměra oceňovaného pozemku,  
 $K_f$  cenotvorný koeficient.

### **Vzorek 1**

S ohledem na nízkou nabídku snížení nabídkové ceny o 5%



Nabídková cena                      **475,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
 $K_u = 0,95$                               koeficient úpravy na reálnou cenu

### **Charakteristika pozemku**

Pozemek                              **stavební pro bydlení a rekreaci**  
Vlastnictví                           **neuvedeno**

### **Cenotvorné faktory**

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Využití pozemku	+80	<b>+80</b>	
2	Zátěže na pozemku	+90	<b>+90</b>	
$K_f = 1,80 \times 1,90 =$				<b>3,42</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 475,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,95 / 1,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 / 3,42 = \mathbf{132,00 \text{ Kč/m}^2}$   
Míra shody (váha)                      **1**

## Vzorek 2

S ohledem na nízkou nabídku snížení nabídkové ceny o 5%



**Prodej stavebního pozemku 1 139 m<sup>2</sup>**  
Dívčice, okres České Budějovice  
460 000 Kč (403,86 Kč za m<sup>2</sup>)  
Bus 1 min. pěšky Půdorys

Nabídková cena **404,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
 $K_u = 0,95$  koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**  
Vlastnictví **neuvedeno**

### Cenotvorné faktory


Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Využití pozemku	+80	<b>+80</b>	
2	Zátěže na pozemku	+90	<b>+90</b>	
$K_f = 1,80 \times 1,90 =$				<b>3,42</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 404,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,95 / 1,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 / 3,42 = \mathbf{112,00 \text{ Kč/m}^2}$   
Míra shody (váha) **1**

## Vzorek 3

S ohledem na nízkou nabídku snížení nabídkové ceny o 5%



**Prodej stavebního pozemku 4 118 m<sup>2</sup>**  
Sedlec - Vihlavy, okres České Budějovice  
1 956 050 Kč (475 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabídková cena **475,00 Kč/m<sup>2</sup>**  
K<sub>u</sub> = **0,95** koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení a rekreaci**  
Vlastnictví **neuvedeno**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Využití pozemku	+80	<b>+80</b>	
2	Zátěže na pozemku	+90	<b>+90</b>	
K <sub>f</sub> = 1,80 x 1,90 =				<b>3,42</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 475,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,95 / 1,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2 / 3,42 = \mathbf{132,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Míra shody (váha) **1**

### Závěrečný odhad obvyklé ceny pozemku

Vzorek 1	132,00 Kč
Vzorek 2	112,00 Kč
Vzorek 3	132,00 Kč
Vážený průměr hodnot	125,00 Kč
<b>Odhad obvyklé ceny pozemku</b>	<b>125,00 Kč</b>



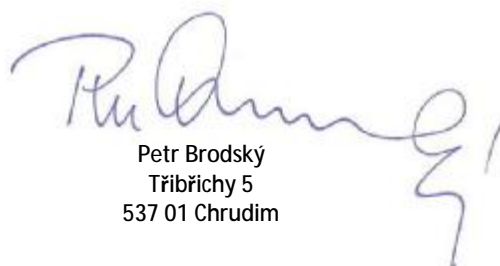
## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 077-2017/3846 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2017077.

V Třebířích, dne 15. srpna 2017



Petr Brodský  
Třebířichy 5  
537 01 Chrudim