

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 7256-1799/2018**

**Objednatel znaleckého posudku:** Hart & Partners, v.o.s.  
Kořenského 1107/15  
150 00 Praha 5 - Smíchov

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Libníč 112, okres České Budějovice

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 01.11.2018

**Zpracováno ke dni:** 01.11.2018

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o., Ing. Ondřej Busta  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 40 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 06.11.2018

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny stavby č.p. 112 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 15/2 v obci Libníč, okres České Budějovice, katastrální území Libníč pro potřeby insolvenčního řízení.

### 2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Libníč 122  
373 71 Libníč

LV: 231  
Kraj: Jihočeský  
Okres: České Budějovice  
Obec: Libníč  
Katastrální území: Libníč  
Počet obyvatel: 509

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 195,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>   | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel   | IV        | 0,65                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV        | 0,70                 |
| O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | IV        | 1,01                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn   | I         | 1,00                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka  | III       | 0,90                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)   | V         | 0,85                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{772,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.11.2018 za přítomnosti pana Radka Gutwirtha - jednatele společnosti evocati s.r.o.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, územní plán, technické řešení systému INEM, LV 231.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

### **Vlastnické právo**

evocati s.r.o., Jablonského 640/2, Holešovice, 17000 Praha 7

### **Nemovitosti:**

Stavba č.p. 112 vč. příslušenství a pozemek parc. č. 15/2 v obci Libníč, okres České Budějovice, katastrální území Libníč.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Objekt je uceleným areálem s číslem popisným 112. Dle KN se jedná o víceúčelovou stavbu. Tu lze konstrukčně i účelově rozdělit na dvě samostatné stavby. A sice stavba obsahující kanceláře o 2 nadzemních podlažích a budovu skladů / dílny o jednom nadzemním podlaží. Objekty nejsou podsklepené, nachází se zde půda a nemají vybudované obytné podkroví. Areál byl vybudován odhadem v roce 1950. Původně sloužil pravděpodobně pro zemědělské účely. V průběhu let byl z části přestavěn.

Pozemek, který náleží k objektu, je bez porostů a oplocení pozemku je v minimální části směrem do ulice. Objekty jinak tvoří uzavřený dvůr. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Areál je situovaný v centru obce a charakter okolí odpovídá převážně průmyslovým objektům – ze severní a západní strany, těsná blízkost obecního úřadu ze strany jižní, přes náves pak obytná zástavba. Dostupnost obchodů v obci Libníč je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě není MHD, pouze je zde zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Pozemek parc. č. 15/2 je zatížen věcným břemenem - právo spoluužívat část parcely k chůzi, jízdě a vstupu za účelem oprav domu č.p. 85. Oprávnění pro Obec Libníč, č.p. 85, 37371 Libníč. Povinnost k parcele č. 15/2.

Dle KN je u omezení vlastnického práva evidováno: zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. V jiných zápisech pak exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - evocati s.r.o.

Na pozemku se dále nachází studna, zpevněné plochy, oplocení.

Dle územního plánu obce Libníč je zkoumaný areál součástí ploch výroby a skladování, menší část pozemku je zahrnuta do ploch občanského vybavení. Vzhledem ke

skutečnosti, že na této ploše se nachází objekt sloužící ke skladování, je celý pozemek oceněn dle skutečného stavu. Část parcely je součástí území s archeologickými nálezy.

Dle předložených dokumentů je vydán územní souhlas pro vybudování nového oplocení - neprovedeno.

Detailnější popis staveb je uveden dále ve znaleckém posudku vždy u příslušného ocenění.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.11.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter. Pro stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **I) Ocenění dle cenového předpisu**

1. Budova č.p. 112, budova kanceláří
2. Budova č.p. 112, budova sklad / dílna
3. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm
4. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel
6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel
7. Přípojka vody DN 40 mm
8. Přípojka kanalizace DN 200 mm
9. Plynová přípojka do DN 40
10. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
11. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
12. Studna
13. Pozemek parc. č. 15/2

### ***Věcná břemena váznoucí na majetku***

1. Věcné břemeno

### **II) Ocenění srovnávací metodou**

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle cenového předpisu

#### 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce   | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně    | V   | 1,02           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná  | III | 0,90           |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,826}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

| Název znaku  | č. | P <sub>i</sub> |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I  | 0,45           |

|   |     |      |
|---|-----|------|
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty  | IV  | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce:<br>Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu   | III | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku  | III | 0,05 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha                                    | III | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů   | II  | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,473}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,391}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,473}$$

### **1. Budova č.p. 112, budova kanceláří**

Jedná se o budovu kanceláří. Odhadem byl objekt postaven v roce 1950. V roce 2013 probíhala rekonstrukce zahrnující okna, omítky, fasádu, dveře, v roce 2014 nový kotel, systém vytápění, v roce 2016 - 2017 rekonstrukce interiéru, podlahy, úpravy dispozice, vybudování části stropu, v částech vestavěný nábytek (archiv, police, stoly), elektřina, úprava rozvodů topení, zabezpečovací systém. Objekt tak prošel v průběhu let celkovou rekonstrukcí. Stavba má dvě nadzemní podlaží, půdu. Objekt je bez podsklepení. Stavba je zděná, tloušťka zdiva 70 cm., konstrukce stropů je keramickobetonová, v části klenby. Střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška, klempířské prvky plechové. Okna v objektu jsou plastová, vstupní dveře plastové. V interiéru jsou použity dýhované dveře, převážně v ocelových zárubních, jedna místnost je osazena bezpečnostními dveřmi (2ks). Fasáda objektu je vápenocementová, vnitřní omítky jsou vápenocementové. Podlahy v objektu jsou tvořeny keramickou dlažbou, koberci. Do objektu je zavedena elektřina - přípojka z veřejné sítě. Dále je do objektu zřízena přípojka vodovodu, přípojka kanalizace, přípojka plynu. Vytápění objektu je zajišťováno plynovým kotlem, otopná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen centrálně plynem. Objekt disponuje zabezpečovacím systémem. Celkově lze stav objektu hodnotit jako dobrý. V části 1. NP lze nalézt stopy vlhkosti, loupání povrchových nátěrů (prostor bytu). Objekt je v současnosti nepronajatý.

#### **Ocenění staveb nákladovým způsobem**

#### **Budova č.p. 112, budova kanceláří**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploh

| Podlaží    | Plocha     |   | [m <sup>2</sup> ] |
|------------|------------|---|-------------------|
| 1. NP      | 8,68*17,84 | = | 154,85            |
|            | 8,68*9,3   | = | 80,72             |
|            | 15,75*9,89 | = | 155,77            |
| 2. NP      | 8,68*17,84 | = | 154,85            |
|            | 8,68*9,3   | = | 80,72             |
|            | 15,75*9,89 | = | 155,77            |
| Zastřešení | 8,68*17,84 | = | 154,85            |
|            | 8,68*9,3   | = | 80,72             |
|            | 15,75*9,89 | = | 155,77            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

| Podlaží    | Zastavěná Konstr Výška      |                        |              | Součin          |
|------------|-----------------------------|------------------------|--------------|-----------------|
|            | plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | . výška podlaží<br>[m] | Výška<br>[m] |                 |
| 1. NP      | 154,85                      | 3,05                   | 3,49         | 540,43          |
|            | 80,72                       | 3,27                   | 3,49         | 281,71          |
|            | 155,77                      | 3,49                   | 3,49         | 543,64          |
| 2. NP      | 154,85                      | 2,51                   | 3,20         | 495,52          |
|            | 80,72                       | 2,60                   | 3,20         | 258,30          |
|            | 155,77                      | 3,20                   | 3,20         | 498,46          |
| Zastřešení | 154,85                      | 1,55                   | 1,67         | 258,60          |
|            | 80,72                       | 2,62                   | 1,67         | 134,80          |
|            | 155,77                      | 1,67                   | 1,67         | 260,14          |
| Součet     | <b>1 174,02</b>             |                        |              | <b>3 271,61</b> |

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $3\,271,61 / 1\,174,02 = 2,79\text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,174,02 / 3 = 391,34\text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží    | Obestavěný prostor  |   |                       |
|------------|---------------------|---|-----------------------|
| 1. NP      | (8,68*17,84)*(3,05) | = | 472,30 m <sup>3</sup> |
|            | (8,68*9,3)*(3,27)   | = | 263,97 m <sup>3</sup> |
|            | (15,75*9,89)*(3,49) | = | 543,63 m <sup>3</sup> |
| 2. NP      | (8,68*17,84)*(2,51) | = | 388,68 m <sup>3</sup> |
|            | (8,68*9,3)*(2,60)   | = | 209,88 m <sup>3</sup> |
|            | (15,75*9,89)*(3,20) | = | 498,46 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení | (8,68*17,84)*(1,55) | = | 240,02 m <sup>3</sup> |
|            | (8,68*9,3)*(2,62)   | = | 211,50 m <sup>3</sup> |
|            | (15,75*9,89)*(1,67) | = | 260,13 m <sup>3</sup> |



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

| Podlaží                      | Typ | Obestavěný prostor            |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1. NP                        | NP  | 472,30 m <sup>3</sup>         |
|                              | NP  | 263,97 m <sup>3</sup>         |
|                              | NP  | 543,63 m <sup>3</sup>         |
| 2. NP                        | NP  | 388,68 m <sup>3</sup>         |
|                              | NP  | 209,88 m <sup>3</sup>         |
|                              | NP  | 498,46 m <sup>3</sup>         |
| Zastřešení                   | Z   | 240,02 m <sup>3</sup>         |
|                              | Z   | 211,50 m <sup>3</sup>         |
|                              | Z   | 260,13 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>3 088,57 m<sup>3</sup></b> |

### 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 |   | S                   | 100      |
| 2. Svislé konstrukce         |   | S                   | 100      |
| 3. Stropy                    |   | S                   | 100      |
| 4. Krov, střecha             |   | S                   | 100      |
| 5. Krytiny střech            |   | S                   | 100      |
| 6. Klempířské konstrukce     |   | S                   | 100      |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  |   | S                   | 100      |
| 8. Úprava vnějších povrchů   |   | S                   | 100      |
| 9. Vnitřní obklady keramické |   | S                   | 100      |
| 10. Schody                   |   | S                   | 100      |
| 11. Dveře                    |   | S                   | 100      |
| 12. Vrata                    |   | X                   | 100      |
| 13. Okna                     |   | S                   | 100      |
| 14. Povrchy podlah           |   | S                   | 100      |
| 15. Vytápění                 |   | S                   | 100      |
| 16. Elektroinstalace         |   | S                   | 100      |
| 17. Bleskosvod               |   | S                   | 100      |
| 18. Vnitřní vodovod          |   | S                   | 100      |
| 19. Vnitřní kanalizace       |   | S                   | 100      |
| 20. Vnitřní plynovod         |   | S                   | 100      |
| 21. Ohřev teplé vody         |   | S                   | 100      |
| 22. Vybavení kuchyní         |   | X                   | 100      |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  |   | S                   | 100      |
| 24. Výtahy                   |   | S                   | 100      |
| 25. Ostatní                  | vestavěný nábytek, zabezpečovací systém | S                   | 100      |
| 26. Instalační pref. jádra   |   | X                   | 100      |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací         | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 2. Svislé konstrukce                 | S | 17,40          | 100      | 1,00  | 17,40               |
| 3. Stropy                            | S | 9,30           | 100      | 1,00  | 9,30                |
| 4. Krov, střecha                     | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 5. Krytiny střech                    | S | 2,10           | 100      | 1,00  | 2,10                |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,60           | 100      | 1,00  | 0,60                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů          | S | 6,90           | 100      | 1,00  | 6,90                |
| 8. Úprava vnějších povrchů           | S | 3,30           | 100      | 1,00  | 3,30                |
| 9. Vnitřní obklady keramické         | S | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |
| 10. Schody                           | S | 2,90           | 100      | 1,00  | 2,90                |
| 11. Dveře                            | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 12. Vrata                            | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 13. Okna                             | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 14. Povrchy podlah                   | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 15. Vytápění                         | S | 4,20           | 100      | 1,00  | 4,20                |
| 16. Elektroinstalace                 | S | 5,70           | 100      | 1,00  | 5,70                |
| 17. Bleskosvod                       | S | 0,30           | 100      | 1,00  | 0,30                |
| 18. Vnitřní vodovod                  | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 19. Vnitřní kanalizace               | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 20. Vnitřní plynovod                 | S | 0,20           | 100      | 1,00  | 0,20                |
| 21. Ohřev teplé vody                 | S | 1,70           | 100      | 1,00  | 1,70                |
| 22. Vybavení kuchyní                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 24. Výtahy                           | S | 1,40           | 100      | 1,00  | 1,40                |
| 25. Ostatní                          | S | 5,90           | 100      | 1,00  | 5,90                |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 100,00              |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>1,0000</b>       |

### Ocenění

|  |   |                         |
|--|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                   | = | 2 807,-                 |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                | * | 0,9390                  |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                           | * | 0,9369                  |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                           | * | 1,0527                  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 1,0000                  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,8000                  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 2,1730                  |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>4 519,14</b>         |
| <b>Plná cena:</b> 3 088,57 m <sup>3</sup> * 4 519,14 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>13 957 680,23 Kč</b> |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 68 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 68 / 110 = 61,8 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 61,8 \% / 100)$ 

---

\* 0,382**Budova č.p. 112, budova kanceláří - zjištěná cena**

= 5 331 833,85 Kč

**Rekapitulace nákladových cen:**

Budova č.p. 112, budova kanceláří

---

= 5 331 833,85 Kč**Nákladové ceny - celkem**

= 5 331 833,85 Kč

## Ocenění výnosovým způsobem

### Tabulka místností

| Místnost                      | rozměr A               | rozměr B | plocha (m2) | Zatřídění pro výpočet | Umístění na podlaží |
|-------------------------------|------------------------|----------|-------------|-----------------------|---------------------|
| Chodba + schodiště            | 4,384                  | 4,788    | 20,991      | ostatní               | 1. NP               |
| WC - umyvadlo                 | 1,022                  | 1,582    | 1,617       | ostatní               | 1. NP               |
| WC                            | 0,939                  | 1,595    | 1,498       | ostatní               | 1. NP               |
| Místnost pro uklízečku        | 2,068                  | 1,592    | 3,292       | ostatní               | 1. NP               |
| Odpadní mísa                  | 1,032                  | 2,092    | 2,159       | ostatní               | 1. NP               |
| Chodba                        | složeno z více rozměrů |          | 11,008      | ostatní               | 1. NP               |
| Komora pod schodištěm         | 1                      | 3,1      | 3,100       | ostatní               | 1. NP               |
| Chodba                        | 1,46                   | 6,114    | 8,926       | ostatní               | 1. NP               |
| Kancelář - vest. Nábytek      | 2,735                  | 6,13     | 16,766      | kancelář              | 1. NP               |
| Kancelář - vest. Nábytek      | 2,367                  | 6,096    | 14,429      | kancelář              | 1. NP               |
| Kancelář (dispečink)          | 7,128                  | 5,82     | 41,485      | kancelář              | 1. NP               |
| Chodba (dispečink)            | 4,96                   | 2,88     | 14,285      | kancelář              | 1. NP               |
| Servrovná                     | 2,096                  | 2,44     | 5,114       | ostatní               | 1. NP               |
| Garáž                         | 7,243                  | 4,074    | 29,508      | garáž                 | 1. NP               |
| Kotelna                       | složeno z více rozměrů |          | 14,749      | ostatní               | 1. NP               |
| Sklad                         | složeno z více rozměrů |          | 44,077      | sklad                 | 1. NP               |
| Zá dveří (sklad)              | 1,69                   | 2,45     | 4,141       | sklad                 | 1. NP               |
| Chodba                        | 1,115                  | 2,869    | 3,199       | byt                   | 1. NP               |
| Komora                        | 1,546                  | 1,097    | 1,696       | byt                   | 1. NP               |
| Pokoj                         | 4,168                  | 4,86     | 20,256      | byt                   | 1. NP               |
| Koupelna                      | složeno z více rozměrů |          | 4,210       | byt                   | 1. NP               |
| WC                            | složeno z více rozměrů |          | 1,408       | byt                   | 1. NP               |
| Kuchyň                        | 2,898                  | 2,55     | 7,390       | byt                   | 1. NP               |
| Chodba + schodiště            | 5,947                  | 1,47     | 8,742       | ostatní               | 2. NP               |
| WC - umyvadlo                 | 2,261                  | 1,209    | 2,734       | ostatní               | 2. NP               |
| WC                            | 1,518                  | 1,115    | 1,693       | ostatní               | 2. NP               |
| WC                            | 1,043                  | 1,542    | 1,608       | ostatní               | 2. NP               |
| Chodba                        | 1,63                   | 6,955    | 11,337      | ostatní               | 2. NP               |
| Kancelář                      | 5,469                  | 3,239    | 17,714      | kancelář              | 2. NP               |
| Zasedací místnost             | složeno z více rozměrů |          | 15,410      | kancelář              | 2. NP               |
| Kancelář                      | 3,233                  | 5,432    | 17,562      | kancelář              | 2. NP               |
| Chodba + kuchyňka             | složeno z více rozměrů |          | 11,524      | ostatní               | 2. NP               |
| Kancelář                      | 5,462                  | 3,236    | 17,675      | kancelář              | 2. NP               |
| Archiv                        | 1,528                  | 2,728    | 4,168       | kancelář              | 2. NP               |
| Chodba                        | 1,358                  | 2,365    | 3,212       | ostatní               | 2. NP               |
| Chodba                        | složeno z více rozměrů |          | 16,919      | ostatní               | 2. NP               |
| Kancelář                      | složeno z více rozměrů |          | 21,297      | kancelář              | 2. NP               |
| Kancelář                      | 4,592                  | 5,016    | 23,033      | kancelář              | 2. NP               |
| Chodba                        | 4,576                  | 1,817    | 8,315       | ostatní               | 2. NP               |
| Kancelář                      | 4,497                  | 4,578    | 20,587      | kancelář              | 2. NP               |
| Chodba + kuchyňka + schodiště | složeno z více rozměrů |          | 29,048      | ostatní               | 2. NP               |
| Kancelář                      | 6,502                  | 2,942    | 19,129      | kancelář              | 2. NP               |
| WC - umyvadlo                 | 1,584                  | 1,095    | 1,734       | ostatní               | 2. NP               |
| WC                            | 1,085                  | 1,668    | 1,810       | ostatní               | 2. NP               |
| WC - umyvadlo                 | 1,144                  | 1,586    | 1,814       | ostatní               | 2. NP               |
| WC                            | 1,636                  | 1,123    | 1,837       | ostatní               | 2. NP               |
| Kancelář                      | 6,192                  | 2,697    | 16,700      | kancelář              | 2. NP               |
| Kancelář - vest. Nábytek      | 6,222                  | 3,708    | 23,071      | kancelář              | 2. NP               |
| PP celkem                     |                        |          | 573,976     |                       |                     |

Pro potřeby stanovení výnosu je jednotlivé rozmístění místností a jejich dispozice vyhodnocena tak, aby byla z praktického hlediska pronajmutelná. Objekt lze pronajmout i po částech (dispozice to umožňuje). Ovšem některé místnosti společně tvoří soubor.

### Shrnutí výměr a ploch s rozdílným způsobem využití

| Popisky řádků         | Součet z plocha (m2) |
|-----------------------|----------------------|
| byt                   | 38,159               |
| garáž                 | 29,508               |
| kancelář              | 283,311              |
| ostatní               | 174,780              |
| sklad                 | 48,218               |
| <b>Celkový součet</b> | <b>573,976</b>       |

Pro zjednodušení, lze z praktického hlediska nahlížet na objekt, jakoby osahoval 12x kancelářskou jednotku. Přičemž kancelářskou jednotkou je myšlena samostatně pronajmutelná kancelář, popřípadě soubor vícero místností souvisejících výhradně s jednou a téže kanceláří.

### Přehled kancelářských jednotek, samostatně pronajmutelných:

| Místnost                 | rozměr A               | rozměr B | plocha (m2) | Zatřídění pro výpočet | Kancelářská jednotka (m2) |
|--------------------------|------------------------|----------|-------------|-----------------------|---------------------------|
| Kancelář - vest. Nábytek | 2,735                  | 6,13     | 16,766      | kancelář              | 16,766                    |
| Kancelář - vest. Nábytek | 2,367                  | 6,096    | 14,429      | kancelář              | 14,429                    |
| Kancelář (dispečink)     | 7,128                  | 5,82     | 41,485      | kancelář              | 55,77                     |
| Chodba (dispečink)       | 4,96                   | 2,88     | 14,285      | kancelář              |                           |
| Kancelář                 | 5,469                  | 3,239    | 17,714      | kancelář              | 33,124                    |
| Zasedací místnost        | složeno z více rozměrů |          | 15,410      | kancelář              |                           |
| Kancelář                 | 3,233                  | 5,432    | 17,562      | kancelář              | 17,562                    |
| Kancelář                 | 5,462                  | 3,236    | 17,675      | kancelář              | 21,843                    |
| Archiv                   | 1,528                  | 2,728    | 4,168       | kancelář              |                           |
| Kancelář                 | složeno z více rozměrů |          | 21,297      | kancelář              | 21,297                    |
| Kancelář                 | 4,592                  | 5,016    | 23,033      | kancelář              | 23,033                    |
| Kancelář                 | 4,497                  | 4,578    | 20,587      | kancelář              | 20,587                    |
| Kancelář                 | 6,502                  | 2,942    | 19,129      | kancelář              | 19,129                    |
| Kancelář                 | 6,192                  | 2,697    | 16,700      | kancelář              | 16,7                      |
| Kancelář - vest. Nábytek | 6,222                  | 3,708    | 23,071      | kancelář              | 23,071                    |
|                          |                        |          |             | <b>Median</b>         | <b>20,942</b>             |

Jelikož kancelářské jednotky jsou svou plochou rozdílné, je přistoupeno k výpočtu mediánu. Je tak vytvořena reprezentativní kancelář, kterou lze uplatnit ve srovnávací metodě a stanovit tak výnos z jejího pronájmu. K tomuto postupu je také přistoupeno z důvodu podobnosti většiny velikostí ploch kancelářských jednotek.

Aby však byla dodržena vyhláška o oceňování majetku, konkrétně způsobu započítání podlahové plochy, je třeba příslušenství, které se v budově nachází, rozpočítat mezi kancelářské jednotky. V přehledové tabulce jsou tyto místnosti označeny jako "ostatní". Jedná se o místnosti toalet, kuchyňek, chodeb apod. Tyto místnosti, tvořící příslušenství, jsou společné pro vícero kancelářských jednotek.

$$174,78 / 12 = 14,565 \text{ m}^2$$

## Stanovení obvyklého nájemného bytu srovnávací metodou.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze pod písmenem A.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku |   |                               |                |                    |   |
|--|---|-------------------------------|----------------|--------------------|---|
| č.   | Lokalita - K1   | podlahová<br>plocha v m2 - K2 | stav - K3      | konstrukce -<br>K4 | další vlastnosti - K5   |
| Oceňovaný objekt                               | Libnič č.p. 112, Libnič,<br>okres České Budějovice      | 38,159                        | dobrý, vlhkost | zděná              | standardní provedení, 1.<br>NP, 1+1, kuchyňská linka s<br>vestavěnými spotřebiči,<br>vytápění centrálně |
| 1  | Resslova, České<br>Budějovice 3, České<br>Budějovice    | 33                            | velmi dobrý    | zděná              | standardní provedení, 2.<br>podlaží, 2+kk, sklep  |
| 2  | Pražská tř., České<br>Budějovice 3, České<br>Budějovice | 25                            | velmi dobrý    | zděná              | standardní provedení, 2.<br>podlaží, 1+kk   |
| 3  | Pražské předměstí,<br>České Budějovice                  | 43                            | dobrý          | zděná              | standardní provedení, 2.<br>podlaží, 1+1, vytápění<br>centrálně   |

| č   | Cena<br>požadovaná<br>resp.<br>Zaplacená | Koef.<br>Redukce<br>na<br>pramen | Cena po<br>redukci<br>na<br>pramen | K1 -<br>poloha | K2 -<br>velikost | K3 - stav | K4 -<br>konstrukce | K-5 další<br>vlastnosti | K-6<br>úvaha<br>odhadce | K1 x ... x<br>K6 | Cena<br>oceňovaného<br>objektu<br>odvozená ze<br>srovnávacího |
|---|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|---|
| 1   | 242                                      | 0,9                              | 218,178                            | 1,25           | 1,02             | 1,15      | 1                  | 1,02                    | 1                       | 1,495575         | 146   |
| 2   | 240                                      | 0,9                              | 216                                | 1,21           | 1,06             | 1,1       | 1                  | 1                       | 1                       | 1,41086          | 153   |
| 3   | 140                                      | 0,9                              | 125,577                            | 1,23           | 0,98             | 1         | 1                  | 1                       | 1                       | 1,2054           | 104   |
|   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
|   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Celkem průměr   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 134   |
| Minimum   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 104   |
| Maximum   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 153   |
| Směrodatná výběrová odchylka - s  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 26  |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 108   |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 161   |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu, umístění v obci |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu              |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu                       |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - zděné konstrukční řešení               |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - vzorek č. 1 sklep                    |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce                                      |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší                         |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |

## Stanovení obvyklého nájemného garáže srovnávací metodou.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze pod písmenem B.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku |   |                               |           |                    |                                   |
|--|---|-------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------------|
| č.   | Lokalita - K1   | podlahová<br>plocha v m2 - K2 | stav - K3 | konstrukce -<br>K4 | další vlastnosti - K5             |
| Oceňovaný objekt                               | Libnič č.p. 112, Libnič,<br>okres České Budějovice      | 29,508                        | dobrý     | zděná              | standardní provedení,<br>vytápění |
| 1  | M. Horákové, České<br>Budějovice 2, České<br>Budějovice | 17                            | dobrý     | panelová           |                                   |
| 2  | Bachmačská, České<br>Budějovice 7, České<br>Budějovice  | 20                            | dobrý     | zděná              |                                   |
| 3  | Otavská, České<br>Budějovice 2, České<br>Budějovice     | 17                            | dobrý     | smíšená            |                                   |

| č   | Cena<br>požadovaná<br>resp.<br>Zaplacená | Koef.<br>Redukce<br>na<br>pramen | Cena po<br>redukci<br>na<br>pramen | K1 -<br>poloha | K2 -<br>velikost | K3 - stav | K4 -<br>konstrukce | K-5 další<br>vlastnosti | K-6<br>úvaha<br>odhadce | K1 x ... x<br>K6 | Cena<br>oceňovaného<br>objektu<br>odvozená ze<br>srovnávacího |
|---|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|---|
| 1   | 106                                      | 0,9                              | 95,292                             | 1,2            | 1,06             | 1         | 1                  | 0,95                    | 1                       | 1,2084           | 79  |
| 2   | 85                                       | 0,9                              | 76,05                              | 1,2            | 1,04             | 1         | 1                  | 0,95                    | 1                       | 1,1856           | 64  |
| 3   | 106                                      | 0,9                              | 95,292                             | 1,2            | 1,06             | 1         | 1                  | 0,95                    | 1                       | 1,2084           | 79  |
|   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
|   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Celkem průměr   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 74  |
| Minimum   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 64  |
| Maximum   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 79  |
| Směrodatná výběrová odchylka - s  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 8   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                     |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 65  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                      |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 82  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu          |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu      |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu - dobrý       |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - srovnatelné konstrukční řešení |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - oc. nem. vytápění            |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce                              |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inserce přiměřeně nižší                 |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |

## Stanovení obvyklého nájemného kanceláře srovnávací metodou.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze pod písmenem C.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku |  |  |             |                    |   |
|--|--|--|-------------|--------------------|---|
| č.   | Lokalita - K1                                      | podlahová<br>plocha v m2 - K2                                  | stav - K3   | konstrukce -<br>K4 | další vlastnosti - K5   |
| Oceňovaný objekt                               | Libnič č.p. 112, Libnič,<br>okres České Budějovice | PP 20,942 m2, PP<br>přísluř. 14,565,<br>PP celkem<br>35,507 m2 | velmi dobrý | zděná              | standardní provedení,<br>zabezpečovací systém, v<br>části vestavěný nábytek,<br>umístění v 1. nebo 2. NP,<br>společná kuchyňka, toalety |
| 1  | Kostelní, České<br>Budějovice                      | PP 50,5 m2, PP<br>vč. přísluř. cca 60<br>m2                    | dobrý       | zděná              | standardní provedení,<br>společné WC, 2. podlaží  |
| 2  | Kněžskodvorská, České<br>Budějovice                | PP 14,7 m2, PP<br>vč. přísluř. 28 m2                           | dobrý       | smíšená            | standardní provedení, 3.<br>NP, společné sociální<br>vybavení   |
| 3  | Rudolfov - Hlinsko,<br>České Budějovice            | PP 29 m2   | dobrý       | zděná              | standardní provedení,<br>přízemí, vlastní sociální<br>vybavení  |

| č  | Cena<br>požadovaná<br>resp.<br>Zaplacená | Koef.<br>Redukce<br>na<br>pramen | Cena po<br>redukci<br>na<br>pramen | K1 -<br>poloha | K2 -<br>velikost | K3 - stav | K4 -<br>konstrukce | K-5 další<br>vlastnosti | K-6<br>úvaha<br>odhadce | K1 x ... x<br>K6 | Cena<br>oceňovaného<br>objektu<br>odvozená ze<br>srovnávacího |
|--|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|---|
| 1  | 110                                      | 0,9                              | 99                                 | 1,2            | 0,92             | 1         | 1                  | 0,99                    | 1                       | 1,09296          | 91  |
| 2  | 120                                      | 0,9                              | 108                                | 1,2            | 1,02             | 1         | 1                  | 0,99                    | 1                       | 1,21176          | 89  |
| 3  | 121                                      | 0,9                              | 108,9                              | 1,08           | 1,02             | 1         | 1                  | 1,05                    | 1                       | 1,15668          | 94  |
|  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Celkem průměr  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 91  |
| Minimum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 89  |
| Maximum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 94  |
| Směrodatná výběrová odchylka - s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 3   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 89  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 94  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - srovnatelné konstrukční řešení  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - zohledněn vestavěný nábytek, zabezpečovací systém, umístění na podlaží, vzorek č. 3 vlastní sociální vybavení |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |



## Stanovení obvyklého nájemného skladu srovnávací metodou.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze pod písmenem D.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku |  |   |             |                      |   |
|--|--|---|-------------|----------------------|---|
| č.   | Lokalita - K1                                      | podlahová<br>plocha v m <sup>2</sup> - K2 | stav - K3   | konstrukce -<br>K4   | další vlastnosti - K5   |
| Oceňovaný objekt                               | Libnič č.p. 112, Libnič,<br>okres České Budějovice | 48,218                                    | dobrý       | zděná                | standardní provedení,<br>vytápění   |
| 1  | Hůry, České Budějovice                             | 500                                       | velmi dobrý | kovová,<br>montovaná | standardní provedení  |
| 2  | Hůry, České Budějovice                             | 315                                       | velmi dobrý | kovová,<br>montovaná | standardní provedení  |
| 3  | Hlinská, České<br>Budějovice, České<br>Budějovice  | 359                                       | dobrý       | zděná                | standardní provedení,<br>vytápění, sociální zařízení +<br>kanceláře, elektrická vrata |

| č   | Cena<br>požadovaná<br>resp.<br>Zaplacená | Koef.<br>Redukce<br>na<br>pramen | Cena po<br>redukci<br>na<br>pramen | K1 -<br>poloha | K2 -<br>velikost | K3 - stav | K4 -<br>konstrukce | K-5 další<br>vlastnosti | K-6<br>úvaha<br>odhadce | K1 x ... x<br>K6 | Cena<br>oceňovaného<br>objektu<br>odvozená ze<br>srovnávacího |
|---|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|---|
| 1   | 80                                       | 0,9                              | 72                                 | 1,04           | 0,7              | 1,15      | 0,9                | 0,95                    | 1                       | 0,715806         | 101   |
| 2   | 70                                       | 0,9                              | 63                                 | 1,04           | 0,8              | 1,15      | 0,9                | 0,95                    | 1                       | 0,818064         | 77  |
| 3   | 83                                       | 0,9                              | 74,7                               | 1,1            | 0,79             | 1         | 1                  | 1,05                    | 1                       | 0,91245          | 82  |
|   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
|   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Celkem průměr   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 86  |
| Minimum   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 77  |
| Maximum   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 101   |
| Směrodatná výběrová odchylka - s  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 12  |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 74  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 99  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - vzorek č. 1 a 2 kovové, montované, nezateplené stavby                              |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - zohledněno vytápění, vzorek č. 3 sociální zařízení + kanceláře, elektrická vrata |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Druh objektu:  | Nemovitosti pro administrativu |
| Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):            | 6,50 %                         |
| Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: | 0,2 %                          |
| Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):                     | 6,70 %                         |

**Výnosy z nepronajatých částí**

| Název                                  | Plocha [m <sup>2</sup> ] | Nájemné<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | Nájemné<br>[Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|--|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Byt                                    | 38,16                    | 1 608,-                             | 5 113,44              | 61 361,28        |
| Garáž                                  | 29,51                    | 888,-                               | 2 183,74              | 26 204,88        |
| Kanceláře +<br>příslušenství (ostatní) | 458,09                   | 1 092,-                             | 41 686,19             | 500 234,28       |
| Sklad                                  | 48,22                    | 1 032,-                             | 4 146,92              | 49 763,04        |
| Výnosy celkem                          |                          |                                     |                       | 637 563,48       |

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 637 563,48 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 450 415,52 Kč
- výměra stavebního pozemku: 3 972,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 391,34 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 142 901,71 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 7 145,09 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| 637 563,48 * 40 %                        | - | 255 025,39 Kč |
| Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: | = | 375 393,- Kč  |
| Míra kapitalizace 6,70 %                 | / | 6,70 %        |

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 602 880,60 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Rozvojové možnosti spočívají zejména ve variabilitě využití ploch v 1.NP, možnost částečně vybudování podkroví, popřípadě rozšíření objektu do podkroví navazujícího objektu skladu.

|                             |      |                 |
|-----------------------------|------|-----------------|
| Ocenění nákladovým způsobem | CN = | 5 331 833,85 Kč |
| Ocenění výnosovým způsobem  | CV = | 5 602 880,60 Kč |
| Rozdíl                      | R =  | 271 046,75 Kč   |

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

|           |   |                 |
|-----------|---|-----------------|
| CV * 1,10 | = | 6 163 168,66 Kč |
|-----------|---|-----------------|

**Budova č.p. 112, budova kanceláří - zjištěná cena = 6 163 168,66 Kč**

## **2. Budova č.p. 112, budova sklad / dílna**

Jedná se o stavbu, která obsahuje sklad o výměře 273,6 m<sup>2</sup> (obsahuje regálový systém - není zahrnuto do předmětu ocenění), dílnu o výměře 159,6 m<sup>2</sup>, sklad mechanizace o výměře 64,288 m<sup>2</sup>, průchod / sklad o výměře 150,071 m<sup>2</sup>, maštal / sklad o výměře 265,35 m<sup>2</sup>. Objekt byl postaven odhadem v roce 1950. Odhadem v roce 2014 na části objektu byla rekonstruována střešní krytina (betonová taška), dále na objektu byla provedena výstavba příčky (rozdělení na sklad a dílnu), částečně byl opraven podhled, výstavba komínu, nová vrata, zátěžová podlaha. Od objektu jsou připraveny svody dešťových vod do zamýšlené jímky na dešťovou vodu (není provedeno). Stavba je zděné konstrukce smíšené, tloušťka zdiva je 80 cm až 100 cm. Objekt má jedno nadzemní podlaží, není podsklepený a v části má půdu. Podlaha v objektu je betonová, v části zátěžová. Stropy jsou tvořeny klenby do travers a v části klenby zděné. Část klenby v místnosti maštale / skladu je zřícená. Místnosti skladu a dílny jsou bez stropní konstrukce, pouze je zde vybudován podhled. Fasádní omítky objektu převážně chybí. Vnitřní omítky objektu jsou podstandardního provedení. Krov objektu je dřevěný, tvar střechy sedlový, střešní krytinu tvoří z části vlnitý eternit, z části betonová taška. Klempířské prvky z části chybí, z části plechové. Do objektu je zavedena elektřina (samostatná přípojka), do objektu není zavedena voda, kanalizace ani plyn. Místnost dílny má možnost vytápění lokálně kamny na TP. Objekt je celkově ve zhoršeném, původním stavu.

### **Ocenění staveb nákladovým způsobem**

#### **Budova č.p. 112, budova sklad / dílna**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12: S. skladování a manipulace  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### **Výpočet jednotlivých ploch**

| Podlaží    | Plocha    |   | [m <sup>2</sup> ] |
|------------|-----------|---|-------------------|
| 1. NP      | 13*39,6   | = | 514,80            |
|            | 13*12,38  | = | 160,94            |
|            | 16,5*5,7  | = | 94,05             |
|            | 10,7*32,1 | = | 343,47            |
| Zastřešení | 13*39,6   | = | 514,80            |
|            | 13*12,38  | = | 160,94            |
|            | 10,7*32,1 | = | 343,47            |

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

| Podlaží    | Zastavěná Konstr Výška |                 |      | Součin   |
|------------|------------------------|-----------------|------|----------|
|            | plocha                 | . výška podlaží |      |          |
|            | [m <sup>2</sup> ]      | [m]             | [m]  |          |
| 1. NP      | 514,80                 | 6,00            | 6,00 | 3 088,80 |
|            | 160,94                 | 3,80            | 6,00 | 965,64   |
|            | 94,05                  | 4,50            | 6,00 | 564,30   |
|            | 343,47                 | 4,30            | 6,00 | 2 060,82 |
| Zastřešení | 514,80                 | 2,25            | 2,25 | 1 158,30 |

|   |                 |      |      |                 |
|---|-----------------|------|------|-----------------|
|   | 160,94          | 4,44 | 2,25 | 362,12          |
|   | 343,47          | 3,69 | 2,25 | 772,81          |
| Součet  | <b>2 132,47</b> |      |      | <b>8 972,78</b> |
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $8\,972,78 / 2\,132,47 = 4,21\text{ m}$ |                 |      |      |                 |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $2\,132,47 / 2 = 1\,066,24\text{ m}^2$ |                 |      |      |                 |

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží    | Obestavěný prostor  |   |                         |
|------------|---------------------|---|-------------------------|
| 1. NP      | (13*39,6)*(6,00)    | = | 3 088,80 m <sup>3</sup> |
|            | (13*12,38)*(3,80)   | = | 611,57 m <sup>3</sup>   |
|            | (16,5*5,7)*(4,50)   | = | 423,23 m <sup>3</sup>   |
|            | (10,7*32,1)*(4,30)  | = | 1 476,92 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení | (13*39,6)*(2,25)    | = | 1 158,30 m <sup>3</sup> |
|            | (13*12,38)*(4,44)   | = | 714,57 m <sup>3</sup>   |
|            | (10,7*32,1)*(3,69)  | = | 1 267,40 m <sup>3</sup> |
|            | (9,89*5,2)*(2,5/4)  | = | 32,14 m <sup>3</sup>    |
|            | (13*5,35)*(5,512/4) | = | 95,84 m <sup>3</sup>    |

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

| Podlaží                      | Typ | Obestavěný prostor            |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1. NP                        | NP  | 3 088,80 m <sup>3</sup>       |
|                              | NP  | 611,57 m <sup>3</sup>         |
|                              | NP  | 423,23 m <sup>3</sup>         |
|                              | NP  | 1 476,92 m <sup>3</sup>       |
| Zastřešení                   | Z   | 1 158,30 m <sup>3</sup>       |
|                              | Z   | 714,57 m <sup>3</sup>         |
|                              | Z   | 1 267,40 m <sup>3</sup>       |
|                              | Z   | 32,14 m <sup>3</sup>          |
|                              | Z   | 95,84 m <sup>3</sup>          |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>8 868,77 m<sup>3</sup></b> |

### 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 |           | P                   | 100      |
| 2. Svislé konstrukce         |           | P                   | 100      |
| 3. Stropy                    |           | C                   | 46       |
| 3. Stropy                    |           | P                   | 54       |
| 4. Krov, střecha             |           | P                   | 100      |
| 5. Krytiny střech            | eternit   | P                   | 46       |
| 5. Krytiny střech            | taška     | S                   | 54       |

|                              |   |     |
|------------------------------|---|-----|
| 6. Klempířské konstrukce     | C | 46  |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 54  |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | P | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | C | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 100 |
| 10. Schody                   | C | 100 |
| 11. Dveře                    | C | 100 |
| 12. Vrata                    | P | 100 |
| 13. Okna                     | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah           | S | 100 |
| 15. Vytápění                 | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace         | S | 100 |
| 17. 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                  | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra   | X | 100 |

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení         |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 13,20          | 100      | 0,46  | 6,07                |
| 2. Svislé konstrukce         | P | 30,40          | 100      | 0,46  | 13,98               |
| 3. Stropy                    | C | 13,80          | 46       | 0,00  | 0,00                |
| 3. Stropy                    | P | 13,80          | 54       | 0,46  | 3,43                |
| 4. Krov, střecha             | P | 7,00           | 100      | 0,46  | 3,22                |
| 5. Krytiny střech            | P | 2,90           | 46       | 0,46  | 0,61                |
| 5. Krytiny střech            | S | 2,90           | 54       | 1,00  | 1,57                |
| 6. Klempířské konstrukce     | C | 0,70           | 46       | 0,00  | 0,00                |
| 6. Klempířské konstrukce     | S | 0,70           | 54       | 1,00  | 0,38                |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | P | 4,20           | 100      | 0,46  | 1,93                |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | C | 2,90           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 10. Schody                   | C | 1,80           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Dveře                    | C | 2,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 12. Vrata                    | P | 3,00           | 100      | 0,46  | 1,38                |
| 13. Okna                     | C | 3,40           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 14. Povrchy podlah           | S | 2,90           | 100      | 1,00  | 2,90                |
| 15. Vytápění                 | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 16. Elektroinstalace         | S | 5,80           | 100      | 1,00  | 5,80                |
| 17. Bleskosvod               | S | 0,40           | 100      | 1,00  | 0,40                |
| 18. Vnitřní vodovod          | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 19. Vnitřní kanalizace       | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 20. Vnitřní plynovod         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 21. Ohřev teplé vody         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |

|                                      |   |      |     |      |               |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 22. Vybavení kuchyní                 | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.          | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 24. Výtahy                           | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 25. Ostatní                          | C | 5,20 | 100 | 0,00 | 0,00          |
| 26. Instalační pref. jádra           | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 41,67         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | <b>0,4167</b> |

#### Ocenění

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                   | = | 2 231,-                |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                | * | 0,9390                 |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                           | * | 0,9262                 |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                           | * | 0,7988                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,4167                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,8000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 2,1160                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>1 093,29</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 8 868,77 m <sup>3</sup> * 1 093,29 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>9 696 137,55 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 68 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 68 / 100 = 68,0 %

|  |   |       |
|--|---|-------|
| Koeficient opotřebení: (1- 68,0 % / 100) | * | 0,320 |
|--|---|-------|

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| <b>Budova č.p. 112, budova sklad / dílna - zjištěná cena</b> | = | <b>3 102 764,02 Kč</b> |
|--|---|------------------------|

#### Rekapitulace nákladových cen:

|                                       |   |                 |
|---------------------------------------|---|-----------------|
| Budova č.p. 112, budova sklad / dílna | = | 3 102 764,02 Kč |
|---------------------------------------|---|-----------------|

|                                |   |                        |
|--------------------------------|---|------------------------|
| <b>Nákladové ceny - celkem</b> | = | <b>3 102 764,02 Kč</b> |
|--------------------------------|---|------------------------|

### Ocenění výnosovým způsobem

Jednotlivé prostory objektu jsou samostatně přístupné a teoreticky je lze samostatně pronajmout.

### Stanovení obvyklého nájemného skladu srovnávací metodou.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze pod písmenem D.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku |  |                               |             |                      |   |
|--|--|-------------------------------|-------------|----------------------|---|
| č.   | Lokalita - K1                                      | podlahová<br>plocha v m2 - K2 | stav - K3   | konstrukce -<br>K4   | další vlastnosti - K5   |
| Oceňovaný objekt                               | Libnič č.p. 112, Libnič,<br>okres České Budějovice | 273,6                         | zhoršený    | zděná                | standardní provedení  |
| 1  | Hůry, České Budějovice                             | 500                           | velmi dobrý | kovová,<br>montovaná | standardní provedení  |
| 2  | Hůry, České Budějovice                             | 315                           | velmi dobrý | kovová,<br>montovaná | standardní provedení  |
| 3  | Hlinská, České<br>Budějovice, České<br>Budějovice  | 359                           | dobrý       | zděná                | standardní provedení,<br>vytápění, sociální zařízení +<br>kanceláře, elektrická vrata |

| č  | Cena<br>požadovaná<br>resp.<br>Zaplacená | Koef.<br>Redukce<br>na<br>pramen | Cena po<br>redukci<br>na<br>pramen | K1 -<br>poloha | K2 -<br>velikost | K3 - stav | K4 -<br>konstrukce | K-5 další<br>vlastnosti | K-6<br>úvaha<br>odhadce | K1 x ... x<br>K6 | Cena<br>oceňovaného<br>objektu<br>odvozená ze<br>srovnávacího |
|--|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|---|
| 1  | 80                                       | 0,9                              | 72                                 | 1,04           | 0,89             | 1,25      | 0,9                | 1                       | 1                       | 1,0413           | 69  |
| 2  | 70                                       | 0,9                              | 63                                 | 1,04           | 0,98             | 1,25      | 0,9                | 1                       | 1                       | 1,1466           | 55  |
| 3  | 83                                       | 0,9                              | 74,7                               | 1,1            | 0,96             | 1,2       | 1                  | 1,1                     | 1                       | 1,39392          | 54  |
| Celkem průměr  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 59  |
| Minimum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 54  |
| Maximum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 69  |
| Směrodatná výběrová odchylka - s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 9   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 51  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 68  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - vzorek č. 1 a 2 kovové, montované, nezateplené stavby                   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - vzorek č. 3 vytápění, sociální zařízení + kanceláře, elektrická vrata |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |

## Stanovení obvyklého nájemného dílny srovnávací metodou.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze pod písmenem E.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku |  |   |           |                    |  |
|--|--|---|-----------|--------------------|--|
| č.   | Lokalita - K1  | podlahová<br>plocha v m <sup>2</sup> - K2 | stav - K3 | konstrukce -<br>K4 | další vlastnosti - K5  |
| Oceňovaný objekt                               | Libnič č.p. 112, Libnič,<br>okres České Budějovice     | 159,6                                     | dobrý     | zděná              | standardní provedení,<br>vytápění lokálně TP                             |
| 1  | Školní, České Budějovice                               | 180                                       | dobrý     | zděná              | standardní provedení,<br>vlastní sociální zařízení,<br>vytápění          |
| 2  | Kasárenská, České<br>Budějovice 6, České<br>Budějovice | 58  | dobrý     | zděná              | standardní provedení,<br>vytápění  |
| 3  | Kamenný Újezd, České<br>Budějovice                     | 280                                       | dobrý     | zděná              | standardní provedení,<br>sociální zařízení, venkovní<br>plocha, vytápění |

| č  | Cena<br>požadovaná<br>resp.<br>Zaplacená | Koef.<br>Redukce<br>na<br>pramen | Cena po<br>redukci<br>na<br>pramen | K1 -<br>poloha | K2 -<br>velikost | K3 - stav | K4 -<br>konstrukce | K-5 další<br>vlastnosti | K-6<br>úvaha<br>odhadce | K1 x ... x<br>K6 | Cena<br>oceňovaného<br>objektu<br>odvozená ze<br>srovnávacího |
|--|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|---|
| 1  | 100                                      | 0,9                              | 90                                 | 1,15           | 0,99             | 1,1       | 1                  | 1,05                    | 1                       | 1,314968         | 68  |
| 2  | 95                                       | 0,9                              | 85,5                               | 1,2            | 1,05             | 1,06      | 1                  | 1                       | 1                       | 1,3356           | 64  |
| 3  | 66                                       | 0,9                              | 59,4                               | 1,03           | 0,94             | 1,1       | 1                  | 1,07                    | 1                       | 1,139571         | 52  |
|  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
|  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Celkem průměr  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 62  |
| Minimum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 52  |
| Maximum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 68  |
| Směrodatná výběrová odchylka - s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 8   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 53  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 70  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu                                     |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - zděné konstrukce  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - zohledněna přítomnost sociálního zařízení / venkovní plochy |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |



## Stanovení obvyklého nájemného skladu mechanizace srovnávací metodou.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze pod písmenem D.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku |  |   |             |                      |   |
|--|--|---|-------------|----------------------|---|
| č.   | Lokalita - K1                                      | podlahová<br>plocha v m <sup>2</sup> - K2 | stav - K3   | konstrukce -<br>K4   | další vlastnosti - K5   |
| Oceňovaný objekt                               | Libnič č.p. 112, Libnič,<br>okres České Budějovice | 64,288                                    | špatný      | zděná                | standardní provedení  |
| 1  | Hůry, České Budějovice                             | 500                                       | velmi dobrý | kovová,<br>montovaná | standardní provedení  |
| 2  | Hůry, České Budějovice                             | 315                                       | velmi dobrý | kovová,<br>montovaná | standardní provedení  |
| 3  | Hlinská, České<br>Budějovice, České<br>Budějovice  | 359                                       | dobrý       | zděná                | standardní provedení,<br>vytápění, sociální zařízení +<br>kanceláře, elektrická vrata |

| č  | Cena<br>požadovaná<br>resp.<br>Zaplacená | Koef.<br>Redukce<br>na<br>pramen | Cena po<br>redukci<br>na<br>pramen | K1 -<br>poloha | K2 -<br>velikost | K3 - stav | K4 -<br>konstrukce | K-5 další<br>vlastnosti | K-6<br>úvaha<br>odhadce | K1 x ... x<br>K6 | Cena<br>oceňovaného<br>objektu<br>odvozená ze<br>srovnávacího |
|--|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|---|
| 1  | 80                                       | 0,9                              | 72                                 | 1,04           | 0,7              | 1,3       | 0,9                | 1                       | 1                       | 0,85176          | 85  |
| 2  | 70                                       | 0,9                              | 63                                 | 1,04           | 0,8              | 1,3       | 0,9                | 1                       | 1                       | 0,97344          | 65  |
| 3  | 83                                       | 0,9                              | 74,7                               | 1,1            | 0,79             | 1,25      | 1                  | 1,1                     | 1                       | 1,194875         | 63  |
|  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
|  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Celkem průměr  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 71  |
| Minimum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 63  |
| Maximum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 85  |
| Směrodatná výběrová odchylka - s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 12  |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 58  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 83  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - vzorek č. 1 a 2 kovové, montované, nezateplené stavby                   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - vzorek č. 3 vytápění, sociální zařízení + kanceláře, elektrická vrata |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |

## Stanovení obvyklého nájemného průchodu / skladu srovnávací metodou.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze pod písmenem D.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku |  |                               |             |                      |   |
|--|--|-------------------------------|-------------|----------------------|---|
| č.   | Lokalita - K1                                      | podlahová<br>plocha v m2 - K2 | stav - K3   | konstrukce -<br>K4   | další vlastnosti - K5   |
| Oceňovaný objekt                               | Libnič č.p. 112, Libnič,<br>okres České Budějovice | 150,071                       | špatný      | zděná                | standardní provedení  |
| 1  | Hůry, České Budějovice                             | 500                           | velmi dobrý | kovová,<br>montovaná | standardní provedení  |
| 2  | Hůry, České Budějovice                             | 315                           | velmi dobrý | kovová,<br>montovaná | standardní provedení  |
| 3  | Hlinská, České<br>Budějovice, České<br>Budějovice  | 359                           | dobrý       | zděná                | standardní provedení,<br>vytápění, sociální zařízení +<br>kanceláře, elektrická vrata |

| č  | Cena<br>požadovaná<br>resp.<br>Zaplacená | Koef.<br>Redukce<br>na<br>pramen | Cena po<br>redukci<br>na<br>pramen | K1 -<br>poloha | K2 -<br>velikost | K3 - stav | K4 -<br>konstrukce | K-5 další<br>vlastnosti | K-6<br>úvaha<br>odhadce | K1 x ... x<br>K6 | Cena<br>oceňovaného<br>objektu<br>odvozená ze<br>srovnávacího |
|--|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|---|
| 1  | 80                                       | 0,9                              | 72                                 | 1,04           | 0,86             | 1,3       | 0,9                | 1                       | 1                       | 1,046448         | 69  |
| 2  | 70                                       | 0,9                              | 63                                 | 1,04           | 0,93             | 1,3       | 0,9                | 1                       | 1                       | 1,131624         | 56  |
| 3  | 83                                       | 0,9                              | 74,7                               | 1,1            | 0,92             | 1,25      | 1                  | 1,1                     | 1                       | 1,3915           | 54  |
|  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
|  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Celkem průměr  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 59  |
| Minimum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 54  |
| Maximum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 69  |
| Směrodatná výběrová odchylka - s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 8   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 51  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 68  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - vzorek č. 1 a 2 kovové, montované, nezateplené stavby                   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - vzorek č. 3 vytápění, sociální zařízení + kanceláře, elektrická vrata |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |

## Stanovení obvyklého nájemného mašale / skladu srovnávací metodou.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze pod písmenem D.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku |  |                               |             |                      |   |
|--|--|-------------------------------|-------------|----------------------|---|
| č.   | Lokalita - K1                                      | podlahová<br>plocha v m2 - K2 | stav - K3   | konstrukce -<br>K4   | další vlastnosti - K5   |
| Oceňovaný objekt                               | Libnič č.p. 112, Libnič,<br>okres České Budějovice | 265,35                        | špatný      | zděná                | standardní provedení,<br>propadnutí stropu v části                                    |
| 1  | Hůry, České Budějovice                             | 500                           | velmi dobrý | kovová,<br>montovaná | standardní provedení  |
| 2  | Hůry, České Budějovice                             | 315                           | velmi dobrý | kovová,<br>montovaná | standardní provedení  |
| 3  | Hlinská, České<br>Budějovice, České<br>Budějovice  | 359                           | dobrý       | zděná                | standardní provedení,<br>vytápění, sociální zařízení +<br>kanceláře, elektrická vrata |

| č  | Cena<br>požadovaná<br>resp.<br>Zaplacená | Koef.<br>Redukce<br>na<br>pramen | Cena po<br>redukci<br>na<br>pramen | K1 -<br>poloha | K2 -<br>velikost | K3 - stav | K4 -<br>konstrukce | K-5 další<br>vlastnosti | K-6<br>úvaha<br>odhadce | K1 x ... x<br>K6 | Cena<br>oceňovaného<br>objektu<br>odvozená ze<br>srovnávacího |
|--|--|----------------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|---|
| 1  | 80                                       | 0,9                              | 72                                 | 1,04           | 0,91             | 1,3       | 0,9                | 1                       | 1,3                     | 1,439474         | 50  |
| 2  | 70                                       | 0,9                              | 63                                 | 1,04           | 0,98             | 1,3       | 0,9                | 1                       | 1,3                     | 1,550203         | 41  |
| 3  | 83                                       | 0,9                              | 74,7                               | 1,1            | 0,96             | 1,25      | 1                  | 1,1                     | 1,3                     | 1,8876           | 40  |
|  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
|  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Celkem průměr  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 43  |
| Minimum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 40  |
| Maximum  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 50  |
| Směrodatná výběrová odchylka - s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 6   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 38  |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  | 49  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav objektu  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - vzorek č. 1 a 2 kovové, montované, nezateplené stavby                   |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - vzorek č. 3 vytápění, sociální zařízení + kanceláře, elektrická vrata |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - zohledněno propadnutí stropu v části objektu                        |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší  |  |                                  |                                    |                |                  |           |                    |                         |                         |                  |   |

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Druh objektu:  | Budovy pro skladování |
| Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):            | 6,00 %                |
| Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: | 0,2 %                 |
| Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):                     | 6,20 %                |

**Výnosy z nepronajatých částí**

| Název             | Plocha [m <sup>2</sup> ] | Nájemné<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | Nájemné<br>[Kč/měsíc] | Roční výnos [Kč] |
|-------------------|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Sklad             | 273,60                   | 708,-                               | 16 142,40             | 193 708,80       |
| Dílna             | 159,60                   | 744,-                               | 9 895,20              | 118 742,40       |
| Sklad mechanizace | 64,29                    | 852,-                               | 4 564,59              | 54 775,08        |
| Průchod / sklad   | 150,07                   | 708,-                               | 8 854,13              | 106 249,56       |
| Maštal / sklad    | 265,35                   | 516,-                               | 11 410,05             | 136 920,60       |
| Výnosy celkem     |                          |                                     |                       | 610 396,44       |

**Ocenění**

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 610 396,44 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 1 450 415,52 Kč
- výměra stavebního pozemku: 3 972,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 1 113,26 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 406 518,02 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 20 325,90 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| 610 396,44 * 40 %                        | - | 244 158,58 Kč |
| Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: | = | 345 911,96 Kč |
| Míra kapitalizace 6,20 %                 | / | 6,20 %        |

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 579 225,20 Kč**

**Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování**

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Rozvojové možnosti spočívají zejména v rekonstrukci objektu.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 102 764,02 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 5 579 225,20 Kč

Rozdíl R = 2 476 461,18 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

|           |   |                 |
|-----------|---|-----------------|
| CV * 1,10 | = | 6 137 147,72 Kč |
|-----------|---|-----------------|

**Budova č.p. 112, budova sklad / dílna - zjištěná cena = 6 137 147,72 Kč**

### **3. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm**

Jedná se o zpevněnou plochu dvora. Výměra odhadem 1180 m<sup>2</sup>. Dle sdělených informací vybudována odhadem v roce 2016.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.1.1. Plochy s povrchem prašným - škvárové  
tl. do 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1 180,00 m<sup>2</sup>

#### **Ocenění**

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]                | = | 45,-                |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000              |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,3010              |
| Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]                     | = | <b>82,84</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 1 180,00 m <sup>2</sup> * 82,84 Kč/m <sup>2</sup>  | = | <b>97 751,20 Kč</b> |

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 15 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 2 / 15 = 13,3 %

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Koeficient opotřebení: (1- 13,3 % / 100)    | * | 0,867               |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b> | = | <b>84 750,29 Kč</b> |
| Koeficient pp                               | * | 0,473               |
| <b>Cena stavby CS</b>                       | = | <b>40 086,89 Kč</b> |

**Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm -  
zjištěná cena** = **40 086,89 Kč**

### **4. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm**

Jedná se o zpevněnou plochu navazující na oplocení u vjezdu do areálu. Plocha odhadem 120 m<sup>2</sup>. Vybudována dle sdělených informací odhadem v roce 2016.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 120,00 m<sup>2</sup>

#### **Ocenění**

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]                | = | 1 180,-              |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000               |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,3010               |
| Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]                     | = | <b>2 172,14</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 120,00 m <sup>2</sup> * 2 172,14 Kč/m <sup>2</sup> | = | <b>260 656,80 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 40 = 5,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 5,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |               |
|---|---------------|
| * | 0,950         |
| = | 247 623,96 Kč |
| * | 0,473         |
| = | 117 126,13 Kč |

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - zjištěná cena = 117 126,13 Kč

### 5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Jedná se o přípojku do objektu kanceláří. Údaje o přípojce jsou odhadovány.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup>  
zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 40,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 40,00 m \* 351,62 Kč/m

|   |              |
|---|--------------|
| = | 195,-        |
| * | 0,8000       |
| * | 2,2540       |
| = | 351,62       |
| = | 14 064,80 Kč |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 50 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |              |
|---|--------------|
| * | 0,900        |
| = | 12 658,32 Kč |
| * | 0,473        |
| = | 5 987,39 Kč  |

Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel - zjištěná cena = 5 987,39 Kč

### 6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Jedná se o přípojku do objektu skladů. Údaje o přípojce jsou odhadovány.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup>  
zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 60,00 m

#### Ocenění

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]                     | = | 195,-               |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,2540              |
| Základní cena upravená cena [Kč/m]                          | = | <b>351,62</b>       |
| <b>Plná cena:</b> 60,00 m * 351,62 Kč/m                     | = | <b>21 097,20 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,0 \%$

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$    | * | 0,960               |
| <b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b> | = | <b>20 253,31 Kč</b> |
| Koeficient pp                                  | * | 0,473               |
| <b>Cena stavby CS</b>                          | = | <b>9 579,82 Kč</b>  |

**Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel - zjištěná cena** = **9 579,82 Kč**

#### 7. Přípojka vody DN 40 mm

Jedná se o přípojku do objektu kanceláří. Údaje o přípojce jsou odhadovány.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 40,00 m

#### Ocenění

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]                     | = | 360,-               |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,3820              |
| Základní cena upravená cena [Kč/m]                          | = | <b>686,02</b>       |
| <b>Plná cena:</b> 40,00 m * 686,02 Kč/m                     | = | <b>27 440,80 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 50 = 10,0 \%$

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$   | * | 0,900               |
| <b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b> | = | <b>24 696,72 Kč</b> |
| Koeficient pp                                  | * | 0,473               |

|                       |   |                     |
|-----------------------|---|---------------------|
| <b>Cena stavby CS</b> | = | <b>11 681,55 Kč</b> |
|-----------------------|---|---------------------|

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| <b>Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena</b> | = | <b>11 681,55 Kč</b> |
|---|---|---------------------|

### **8. Přípojka kanalizace DN 200 mm**

Jedná se o přípojku do objektu kanceláří. Údaje o přípojce jsou odhadovány.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 40,00 m

#### **Ocenění**

|   |   |         |
|---|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 1 555,- |
|---|---|---------|

|   |   |        |
|---|---|--------|
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
|---|---|--------|

|  |   |        |
|--|---|--------|
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3630 |
|--|---|--------|

|                               |   |                 |
|-------------------------------|---|-----------------|
| Základní cena upravená [Kč/m] | = | <b>2 939,57</b> |
|-------------------------------|---|-----------------|

|   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| <b>Plná cena:</b> 40,00 m * 2 939,57 Kč/m | = | <b>117 582,80 Kč</b> |
|---|---|----------------------|

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 80 = 6,3 \%$

|   |   |       |
|---|---|-------|
| Koeficient opotřebení: $(1 - 6,3 \% / 100)$ | * | 0,937 |
|---|---|-------|

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| <b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b> | = | <b>110 175,08 Kč</b> |
|--|---|----------------------|

|               |   |       |
|---------------|---|-------|
| Koeficient pp | * | 0,473 |
|---------------|---|-------|

|                       |   |                     |
|-----------------------|---|---------------------|
| <b>Cena stavby CS</b> | = | <b>52 112,81 Kč</b> |
|-----------------------|---|---------------------|

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| <b>Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena</b> | = | <b>52 112,81 Kč</b> |
|--|---|---------------------|

### **9. Plynová přípojka do DN 40**

Jedná se o přípojku do objektu kanceláří. Údaje o přípojce jsou odhadovány.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 40,00 m

#### **Ocenění**

|   |   |       |
|---|---|-------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 305,- |
|---|---|-------|

|   |   |        |
|---|---|--------|
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
|---|---|--------|

|  |   |        |
|--|---|--------|
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3660 |
|--|---|--------|

|                               |   |               |
|-------------------------------|---|---------------|
| Základní cena upravená [Kč/m] | = | <b>577,30</b> |
|-------------------------------|---|---------------|

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| <b>Plná cena:</b> 40,00 m * 577,30 Kč/m | = | <b>23 092,- Kč</b> |
|---|---|--------------------|



**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 40 = 12,5 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 12,5 \% / 100)$ 

\* 0,875

Nákladová cena stavby  $CS_N$ 

= 20 205,50 Kč

Koeficient pp

\* 0,473

Cena stavby CS

= 9 557,20 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

= 9 557,20 Kč

**10. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr**

Údaje o oplocení jsou odhadovány.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.  
patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

29,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy**Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 240,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,1160

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 406,27

Plná cena: 29,00 m<sup>2</sup> \* 406,27 Kč/m<sup>2</sup>

= 11 781,83 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$ Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,7 \% / 100)$ 

\* 0,333

Nákladová cena stavby  $CS_N$ 

= 3 923,35 Kč

Koeficient pp

\* 0,473

Cena stavby CS

= 1 855,74 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr -  
zjištěná cena

= 1 855,74 Kč

**11. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků**

Údaje jsou odhadovány.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů  
vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

### Ocenění

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]                    | = | 3 700,-            |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000             |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,1160             |
| Základní cena upravená cena [Kč/ks]                         | = | <b>6 263,36</b>    |
| <b>Plná cena:</b> 1,00 ks * 6 263,36 Kč/ks                  | = | <b>6 263,36 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$   | * | 0,333              |
| <b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b> | = | <b>2 085,70 Kč</b> |
| Koeficient pp                                  | * | 0,473              |
| <b>Cena stavby CS</b>                          | = | <b>986,54 Kč</b>   |

**Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná = 986,54 Kč**  
**cena**

## 12. Studna

Jedná se o studnu kopanou, hloubka odhadem 15 metrů, stáří odhadem 68 let. Dle sdělených informací je studna bez vody, v současnosti je do ní svedena dešťová voda z části střech objektu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 15,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

|                         |                       |   |             |
|-------------------------|-----------------------|---|-------------|
| prvních 5,00 m hloubky: | 5,00 m * 1 950,- Kč/m | + | 9 750,- Kč  |
| druhých 5,00 m hloubky: | 5,00 m * 3 810,- Kč/m | + | 19 050,- Kč |
| další hloubka:          | 5,00 m * 5 200,- Kč/m | + | 26 000,- Kč |

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| <b>Základní cena celkem</b>                                 | = | <b>54 800,- Kč</b>  |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000              |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,3820              |
| Studna neslouží trvale svému účelu:                         | * | 0,2000              |
| <b>Upravená cena studny</b>                                 | = | <b>20 885,38 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 68 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 68 / 100 = 68,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 68,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |                    |
|---|--------------------|
| * | 0,320              |
| = | <b>6 683,32 Kč</b> |
| * | 0,473              |
| = | <b>3 161,21 Kč</b> |

Studna - zjištěná cena

= **3 161,21 Kč**

### 13. Pozemek parc. č. 15/2

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,473$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00           |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00           |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                  | III | 0,00           |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                     | I   | 0,00           |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání  | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů                                  | II  | 0,00           |

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 1,000 \cdot 1,000 \cdot 0,473 = 0,473$**

#### Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1  | 772,-                              | 0,473 |       | 365,16                            |

| Typ  | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]           |
|--|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------|
| § 4 odst. 1                                  | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 15/2              | 3 972                       | 365,16                             | 1 450 415,52           |
| Stavební pozemek - celkem                    |                               |                   | 3 972                       |                                    | <b>1 450 415,52</b>    |
| <b>Pozemek parc. č. 15/2 - zjištěná cena</b> |                               |                   |                             | =                                  | <b>1 450 415,52 Kč</b> |

## **Věcná břemena váznoucí na majetku**

### **1. Věcné břemeno**

Jedná se o věcné břemeno - právo spoluužívat část parcely k chůzi, jízdě a vstupu za účelem oprav domu č.p. 85. Oprávnění pro Obec Libníč, č.p. 85, 37371 Libníč, povinnost k: parcela č. 15/2.

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5)

zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

## II) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze pod písmenem F.

### Areál č.p. 112, obec Libnič

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku |   |  |  |                           |   |
|--|---|--|--|---------------------------|---|
| č.   | Lokalita  | rozměry  | stav   | pozemek                   | jiné  |
| Oceňovaný objekt                               | Libnič č.p. 112, Libnič, Okres České Budějovice | ZP kancelářské budovy 391,34 m <sup>2</sup> , PP celkem 573,98 m <sup>2</sup> , 2 NP, půda, ZP budovy skladů/dílňa 1113,26 m <sup>2</sup> , PP celkem 912,91 m <sup>2</sup> , 1 NP, půda | stav kancelářské budovy dobrý, stav budovy skladů / dílna zhoršený | 3972 m <sup>2</sup>       | standardní provedení, vytápění centrálně plyn, sklady bez vytápění (1x TP), v části vestavěný nábytek, zabezpečovací systém, zpevněné plochy, studna, věcné břemeno |
| 1  | Nedabyle, České Budějovice                      | 2 NP, podkroví, UP 520 m <sup>2</sup> , ZP celkem cca 400 m <sup>2</sup>   | velmi dobrý  | dle KN 875 m <sup>2</sup> | standardní provedení, dílny, zázemí pro pracovníky, sklady, kanceláře, vytápění centrálně - plyn, klimatizace, parkoviště přes ulici                                |
| 2  | Planá, České Budějovice                         | ZP cca 920 m <sup>2</sup> , PP cca 1152 m <sup>2</sup> , 1 NP, podkroví  | velmi dobrý  | 1473 m <sup>2</sup>       | standardní provedení, recepce, kanceláře, byt, dílny, hala, zdviže, montážní jáma, vytápění centrálně plyn  |
| 3  | U Pily, České Budějovice 4, České Budějovice    | ZP celkem 808 m <sup>2</sup> , UP 1000 m <sup>2</sup> , 2x budova (2NP, 1NP)   | velmi dobrý  | 2070 m <sup>2</sup>       | standardní provedení, sklad s rampou, kanceláře, garáže, výroba   |

| č   | Cena požadovaná resp. Zaplacená | Koef. Redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - pozemek | K4 - stav a vybavení | K-5 jiné | K-6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího |
|---|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|--------------|----------------------|----------|-------------------|---------------|---|
| 1   | 9 000 000                       | 0,9                     | 8100000                   | 1,05        | 0,7           | 0,8          | 1,2                  | 0,99     | 1                 | 0,698544      | 11 595 547  |
| 2   | 11 000 000                      | 0,9                     | 9900000                   | 1,08        | 0,8           | 0,83         | 1,2                  | 1,01     | 1                 | 0,869149      | 11 390 446  |
| 3   | 18 500 000                      | 0,9                     | 16650000                  | 1,15        | 0,78          | 0,87         | 1,2                  | 1,01     | 1                 | 0,945833      | 17 603 536  |
|   |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               |   |
| <b>Celkem průměr</b>  |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               | 13 529 843  |
| <b>Minimum</b>  |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               | 11 390 446  |
| <b>Maximum</b>  |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               | 17 603 536  |
| <b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>   |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               | 3 529 412   |
| <b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>  |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               | 10 000 431  |
| <b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>   |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               | 17 059 255  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu  |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               |   |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu  |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               |   |
| K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemku   |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               |   |
| K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav objektu jako celku  |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               |   |
| K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší) - vyhodnoceny další vlastnosti (vestavěný nábytek, zpevněné plochy, zabezpečovací systém, věcné břemeno, klimatizace, zdviže, rampa apod.) |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               |   |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)  |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               |   |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší   |                                 |                         |                           |             |               |              |                      |          |                   |               |   |

#### Komentář:

Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Případné rozdíly jsou upraveny koeficienty.

#### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

**13 530 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

### I) Dle cenového předpisu

|  |                        |
|--|------------------------|
| 1. Budova č.p. 112, budova kanceláří                         | 6 163 168,70 Kč        |
| 2. Budova č.p. 112, budova sklad / dílna                     | 6 137 147,70 Kč        |
| 3. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm        | 40 086,90 Kč           |
| 4. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm                    | 117 126,10 Kč          |
| 5. Přípojky elektro kabel Al 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel  | 5 987,40 Kč            |
| 6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel  | 9 579,80 Kč            |
| 7. Přípojka vody DN 40 mm                                    | 11 681,50 Kč           |
| 8. Přípojka kanalizace DN 200 mm                             | 52 112,80 Kč           |
| 9. Plynová přípojka do DN 40                                 | 9 557,20 Kč            |
| 10. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr | 1 855,70 Kč            |
| 11. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků        | 986,50 Kč              |
| 12. Studna   | 3 161,20 Kč            |
| 13. Pozemek parc. č. 15/2                                    | 1 450 415,50 Kč        |
| <b>Ocenění - celkem:</b>                                     | <b>14 002 867,- Kč</b> |

### **Věcná břemena váznoucí na majetku**

|  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Věcné břemeno                                   | -10 000,- Kč        |
| <b>Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:</b> | <b>-10 000,- Kč</b> |

**Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:** **13 992 867,- Kč**

**Výsledná cena - celkem:** **13 992 867,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **13 992 870,- Kč**

### II) Dle srovnávací metody

**13 530 000,- Kč**

### **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu č.p. 112 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 15/2 v obci Libníč, okres České Budějovice, katastrální území Libníč, kraj Jihočeský, ke dni ocenění 1.11.2018 na:

**13 750 000,- Kč**

Slovy: Třináctmilionůsedmsetpadesáttisíc Kč

### **Vypracoval:**

XP invest, s.r.o., Ing. Ondřej Busta  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.11.2018

### **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7256-1799/2018 znaleckého deníku.



## E. PŘÍLOHY

### Výpis z elektronické verze KN

#### Informace o pozemku

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">15/2</a>            |
| Obec:                     | <a href="#">Libnič [535800]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Libnič [683035]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">231</a>             |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 3972                            |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí    |
| Mapový list:              | DKM                             |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK           |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří      |



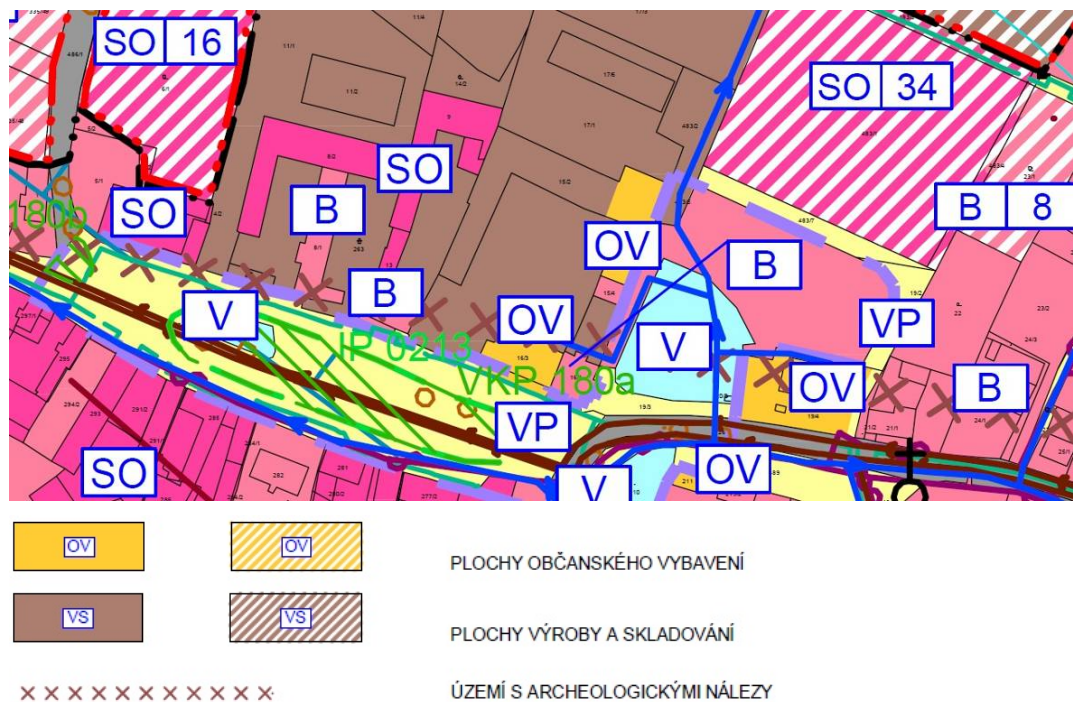
#### Součástí je stavba

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Libnič [83038]</a> č. p. 112; víceúčelová stavba |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. <a href="#">15/2</a>                                   |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 112</a>                                    |
| Adresní místa:            | <a href="#">č. p. 112</a>                                    |

### Výřez z katastrální mapy + ortofotomapa



## Výřez z územního plánu



## Fotodokumentace







## Srovnávané nemovitosti

A)

I)



## Pronájem bytu 2+kk 33 m<sup>2</sup>

ulice Resslova, České Budějovice - část obce České Budějovice 3

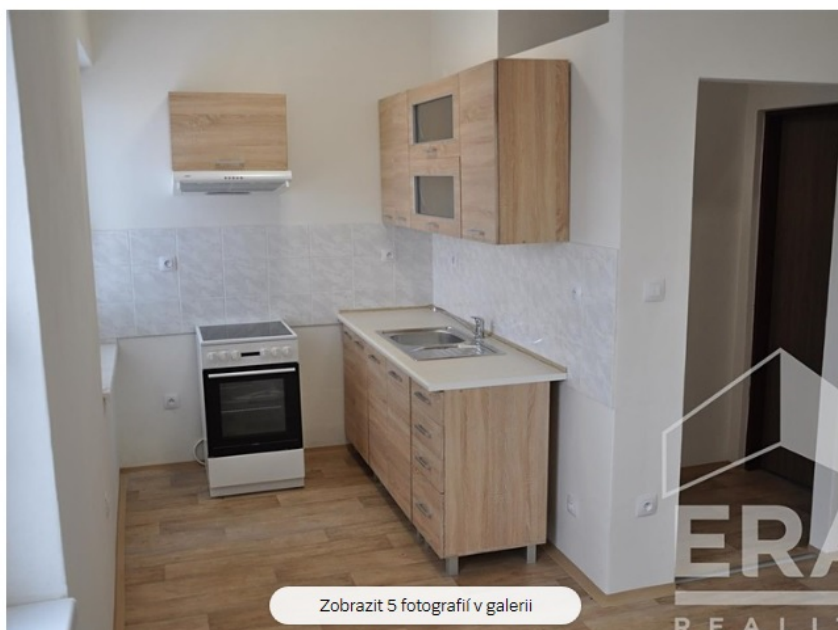
### 8 000 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu byt o velikosti 2+kk v ulici Resslova v centru města. K dispozici je obývací místnost s kuchyňským koutem se sporákem a lednicí. Další místností je menší ložnice. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo s koupelnovým nábytkem a WC. Byt je orientován do vnitrobloku. K bytu je možno užívat za poplatek parkovací stání ve dvoře. K dispozici sklep v suterénu. Volný nejdříve od 1.12.2018 nebo dle domluvy. Cena nájmu je 8.000,-Kč měsíčně + zálohy 1.300,- voda, . Elektřina /cca 700,-Kč/ se přepisuje na podnájemníka. Majitel požaduje vratnou kauci ve výši 8000,-Kč.

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Celková cena:    | 8 000 Kč za měsíc   |
| Poznámka k ceně: | + zálohy na energie |
| ID zakázky:      | 02775               |
| Aktualizace:     | Dnes                |
| Stavba:          | Cihlová             |
| Stav objektu:    | Velmi dobrý         |

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Vlastnictví:                  | Osobní                           |
| Podlaží:                      | 2. podlaží                       |
| Užitná plocha:                | 33 m <sup>2</sup>                |
| Sklep:                        | ✓                                |
| Parkování:                    | ✓                                |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná |

## II)



Zobrazit 5 fotografií v galerii

### Pronájem bytu 1+kk 25 m<sup>2</sup>

ulice Pražská tř., České Budějovice - část obce České Budějovice 3 [👁️ Panorama](#)

### 6 000 Kč za měsíc

Pronájem nově zrekonstruovaného bytu 1kk o velikosti 25m<sup>2</sup>, na Pražské třídě v Českých Budějovicích. Byt se nachází v prvním patře. V sousedství Uni Hobby, Möbelix, Albert, McDonald's. V kuchyni nový sporák, v koupelně sprchový kout, umyvadlo a WC. Vedle domu bezproblémové parkování.

Nájemné 6.000 Kč. Záloha na energie při obsazenosti 1500 Kč (topení, voda, elektřina). Vratná kauce 18.000 Kč. Provize RK 6.000 Kč.

|               |                                 |                               |   |
|---------------|---------------------------------|-------------------------------|---|
| Celková cena: | 6 000 Kč za měsíc, bez poplatků | Podlaží:                      | 2. podlaží  |
| ID zakázky:   | 043N049067                      | Užitná plocha:                | 25 m <sup>2</sup>   |
| Aktualizace:  | Dnes                            | Plocha podlahová:             | 25 m <sup>2</sup>   |
| Stavba:       | Cihlová                         | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Stav objektu: | Velmi dobrý                     | Vybavení:                     | ✗   |
| Vlastnictví:  | Osobní                          | Výtah:                        | ✗   |



### III)



Zobrazit 16 fotografií v galerii

## Pronájem bytu 1+1 40 m<sup>2</sup>

České Budějovice, okres České Budějovice

6 000 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu zděný byt velikosti 1+1 v lokalitě Pražské předměstí v Českých Budějovicích.

Celková plocha bytu [40m<sup>2</sup>], podlahová plocha bytu [40m<sup>2</sup>], byt bez možnosti sklepa.

Dispozice bytu: vstupní chodba [4m<sup>2</sup>], kuchyně [10m<sup>2</sup>] průchozí do pokoje [25m<sup>2</sup>], sociál [4m<sup>2</sup>] se sprchovým koutem, WC a přípojkou pračky.

Byt ve standardním / dobrém stavebně-technickém stavu, je nabízen částečně zařízený, novější kuchyňská linka, novější elektrický sporák.

Byt se nachází ve 2.patře činžovního/ bytového domu bez výtahu. Byt bez možnosti sklepa.

Topení: Ústřední (radiátory), samostatné měření spotřeby studené vody (vodoměr), elektřiny (elektroměr).

V bytě je možno připojit internet (Starnet).

Energetická náročnost budovy [F].

Občanská vybavenost a parkování: Veškerá občanská vybavenost včetně MHD je v místě, škola, školka, obchody, služby, banka. Parkování na parkovišti v blízkosti - vedle domu (nevyhrazené).

Podmínky majitele bytu: Byt je vhodný pro bydlení max 2 osob, bez větších domácích mazlíčků.

Nájemné: | Bytová kauce / Jistina vratná při ukončení nájmu | Provize RK.

Byt je k po dohodě (listopad\_2018), a je určen ke dlouhodobému pronájmu.

Pro bližší informace a termíny prohlídky volejte makléře (Jindřich Dvořák, Dipl.Tech.).

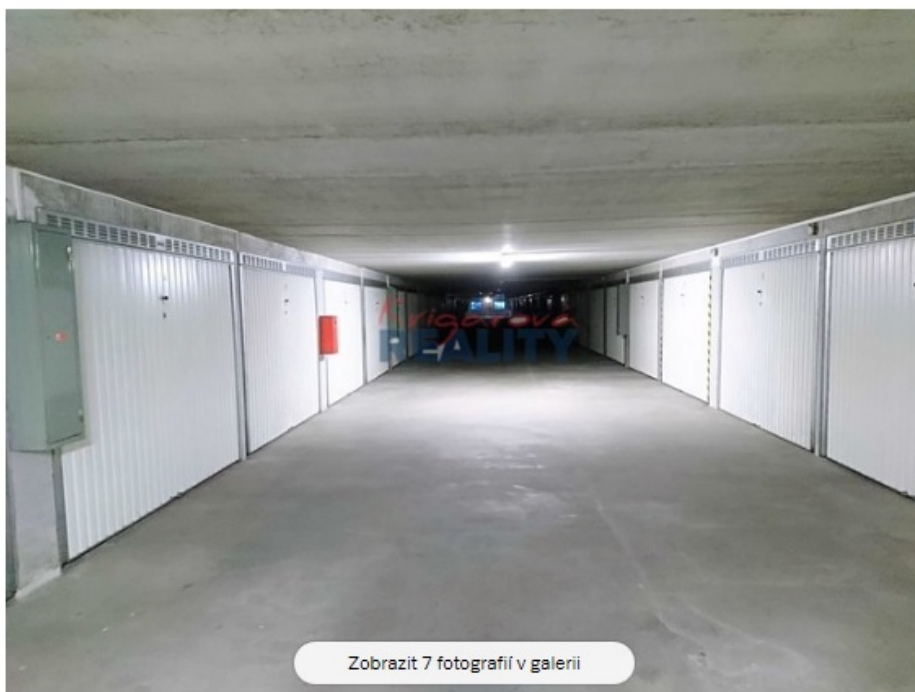
Nemovitost je nabízena výhradně naší realitní kancelář.

|                     |  |
|---------------------|--|
| Celková cena:       | 6 000 Kč za měsíc  |
| Poznámka k ceně:    | + energie, kauce   |
| Náklady na bydlení: | záloha na byt cca 2.500,-Kč/měs - podle počtu osob / samostatné měření |
| ID zakázky:         | AD-2135-2018   |
| Aktualizace:        | Včera  |
| Stavba:             | Cihlová  |
| Stav objektu:       | Dobrý  |
| Vlastnictví:        | Osobní   |
| Podlaží:            | 2. podlaží z celkem 2  |
| Užitná plocha:      | 40 m <sup>2</sup>  |
| Plocha podlahová:   | 40 m <sup>2</sup>  |

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Datum nastěhování:            | ihned                    |
| Voda:                         | Dálkový vodovod          |
| Topení:                       | Ústřední dálkové         |
| Odpad:                        | Veřejná kanalizace       |
| Telekomunikace:               | Internet                 |
| Elektřina:                    | 230V, 400V               |
| Doprava:                      | Silnice, MHD, Autobus    |
| Komunikace:                   | Asfaltová                |
| Energetická náročnost budovy: | Třída F - Velmi nevhodná |
| Vybavení:                     | ✗                        |
| Výtah:                        | ✗                        |

B)

I)



## Pronájem garáže 17 m<sup>2</sup>

M. Horákové, České Budějovice - část obce České Budějovice

2

### 1 800 Kč za měsíc

Předmětem pronájmu je garáž umístěná v 1.podlaží o výměře 17m<sup>2</sup>. K vybavení patří garážová vrata s ručním otvíráním, 2 světla, rozvod elektřiny se zásuvkami, vestavěné police, vlastní poměrový elektroměr a větrací otvor se mřížkou. Budova garáží je v ulici Milady Horákové 1484. Možnost pronajmout skupině 2-3 motorkářů, parkování auta. Není dovoleno používat jako dílnu pro výrobní činnost, měsíční nájem 1.800,-Kč, hradí se 3 platby předem. Volné okamžitě.

|                   |  |                               |  |
|-------------------|--|-------------------------------|--|
| Celková cena:     | 1 800 Kč za měsíc, + provize RK, včetně právního servisu | Užitná plocha:                | 17 m <sup>2</sup>  |
| ID zakázky:       | 310  | Elektřina:                    | 230V   |
| Aktualizace:      | 25.10.2018   | Doprava:                      | Silnice, MHD, Autobus  |
| Stavba:           | Panelová   | Komunikace:                   | Asfaltová  |
| Stav objektu:     | Velmi dobrý  | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Umístění objektu: | Sídliště   | Bezbariérový:                 | ✗  |
| Typ domu:         | Přízemní   | Výtah:                        | ✗  |

## II)



### Pronájem garáže 20 m<sup>2</sup>

ulice Bachmačská, České Budějovice - část obce České Budějovice 7 [Panorama](#)

### 1 690 Kč za měsíc

Nabízíme k pronájmu zděnou garáž nedaleko nemocnice Českých Budějovic, Bachmačská ulice. Garáž má zastavěnou plochu 20 m<sup>2</sup>, je osazena plechovými dvoukřídlými vraty. Celkový stav garáže je velice pěkný a udržovaný. Jedná se o dlouhodobý pronájem za účelem parkování osobního vozu nebo i uskladnění osobních věcí. Je zavedena elektřina, když roční poplatek činí 100,- Kč + úhrada spotřeby 10,- Kč / 1 kWh. Podmínkou nájmu je složení kauce ve výši dvou měs. nájmů a odměny realitní kanceláře ve výši 3.500,- Kč. Doporučujeme osobní prohlídku, informujte se u makléře zakázky.

|                   |                                 |                    |                   |
|-------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| Celková cena:     | 1 690 Kč za měsíc, bez poplatků | Plocha zastavěná:  | 20 m <sup>2</sup> |
| ID zakázky:       | PK-5158                         | Užitná plocha:     | 20 m <sup>2</sup> |
| Aktualizace:      | 29.10.2018                      | Datum nastěhování: | ihned             |
| Stavba:           | Cihlová                         | Elektřina:         | 230V              |
| Stav objektu:     | Dobrý                           | Doprava:           | Silnice, MHD      |
| Umístění objektu: | Klidná část obce                | Výtah:             | ✗                 |
| Podlaží:          | 1                               |                    |                   |



### III)



## Pronájem garáže 17 m<sup>2</sup>

ulice Otavská, České Budějovice - část obce České Budějovice  
2

## 1 800 Kč za měsíc

Naše společnost Vám zprostředkuje pronájem garáže o velikosti 17 m<sup>2</sup> v 2. NP parkovacího domu na sídlišti Vltava, ulice Otavská. Garáž je vybavena sklopnými kovovými vraty. Je zde osvětlení, el. zásuvka (230V) a okno s možností odvětrání. Garáž má praktickou polohu, je umístěna mimo hlavní průjezdovou cestu parkovacího domu. Celý objekt je dobře zabezpečen. V těsné blízkosti MHD. Uvedená cena pronájmu 1.800,- Kč/měsíčně je včetně všech poplatků. Garáž je volná ihned. Více info v RK. Ev. číslo: 621652.

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Celková cena:    | 1 800 Kč za měsíc               |
| Poznámka k ceně: | cena je uvedena včetně poplatků |
| ID zakázky:      | 622266                          |
| Aktualizace:     | 19.10.2018                      |
| Stavba:          | Smíšená                         |

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Stav objektu:                 | Velmi dobrý                      |
| Podlaží:                      | 1                                |
| Užitná plocha:                | 17 m <sup>2</sup>                |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná |

C)

D)



## Pronájem kanceláře 50 m<sup>2</sup>

ulice Kostelní, České Budějovice - část obce České Budějovice  
3

**5 500 Kč za měsíc (110 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Nabízíme k pronájmu kanceláře o celkové ploše 50,5 m<sup>2</sup> v Kostelní ulici u OC Igy v Českých Budějovicích. Prostor tvoří 2 částečně zařízené kanceláře (22,5 m<sup>2</sup> a 20 m<sup>2</sup>), dále k nim náleží vstupní hala o výměře 8 m<sup>2</sup>, která může sloužit jako kuchyňka. V mezipatře se nachází samostatné WC s umyvadlem. Kanceláře jsou vhodné pro projekční kancelář, finanční poradce, účetní firmu aj. Výše měsíčního nájmu 5.500,-Kč, zálohy na energie činí 2.500,-Kč. Dále se hradí jistota ve výši jednoho měsíčního nájmu a rezervační záloha ve výši 6.655,-Kč. Více informací u makléře.

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Celková cena:            | 5 500 Kč za měsíc     |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 110 Kč                |
| ID zakázky:              | 02543                 |
| Aktualizace:             | 05.11.2018            |
| Stavba:                  | Cihlová               |
| Stav objektu:            | Dobrý                 |
| Typ domu:                | Patrový               |
| Podlaží:                 | 2. podlaží z celkem 3 |
| Užitná plocha:           | 50 m <sup>2</sup>     |

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Voda:                         | Dálkový vodovod                  |
| Plyn:                         | Plynovod                         |
| Odpad:                        | Veřejná kanalizace               |
| Elektřina:                    | 230V                             |
| Doprava:                      | Silnice, MHD                     |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná |
| Vybavení:                     | Částečně                         |
| Výtah:                        | ✗                                |

## II)



### Pronájem kanceláře 28 m<sup>2</sup>

ulice Kněžskodvorská, České Budějovice - část obce České Budějovice 3 [👁️ Panorama](#)

**3 360 Kč za měsíc (120 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Nabízíme k pronájmu kancelář ve 3. NP administrativní budovy v širším centru Českých Budějovic, nedaleko OC Igy, ulice Kněžskodvorská. Kancelář je vybavena nábytkem a má výměru cca 14,7 m<sup>2</sup>. Nájemné činí 120,-Kč+ DPH za m<sup>2</sup> a měsíc + zálohy na služby spojené s užíváním viz ceník ve fotogalerii. Dále se hradí jistota ve výši 3 měsíčních nájmů + DPH. Za příplatek lze jednorázově pronajmout školící (konferenční) místnost s kapacitou 45 osob. Více informací u makléře.

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Celková cena:            | 3 360 Kč za měsíc     |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 120 Kč                |
| ID zakázky:              | 02152                 |
| Aktualizace:             | 05.11.2018            |
| Stavba:                  | Smíšená               |
| Stav objektu:            | Dobrý                 |
| Typ domu:                | Patrový               |
| Podlaží:                 | 3. podlaží z celkem 3 |
| Užitná plocha:           | 28 m <sup>2</sup>     |
| Plocha podlahová:        | 28 m <sup>2</sup>     |

|   |   |
|---|---|
| Voda:                                   | Dálkový vodovod   |
| Odpad:                                  | Veřejná kanalizace  |
| Elektřina:                              | 230V  |
| Doprava:                                | Silnice, MHD  |
| Energetická náročnost budovy:           | Třída F - Velmi nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky        |
| Ukazatel energetické náročnosti budovy: | 192,0 kWh/m <sup>2</sup> za rok                               |
| Průkaz energetické náročnosti budovy:   | <a href="#">Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy</a> |
| Vybavení:                               | ✓   |
| Výtah:                                  | ✗   |



### III)



Zobrazit 3 fotografie v galerii

## Pronájem kanceláře 29 m<sup>2</sup>

Rudolfov - část obce Hlinsko, okres České Budějovice

### 3 497 Kč za měsíc (121 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Pronájem nebytových prostor o ploše 29 m<sup>2</sup> v areálu Agrostav, v Hlinsku u Českých Budějovic. Nebytové prostory se nachází v přízemí administrativní zděné budovy (vhodné jako kancelář, sídlo firmy, atd.). Nebytový prostor se skládá z hygienického zázemí a WC. Přístup je možný 24 hodin denně. Možnost připojení k internetu. Doporučujeme osobní prohlídku. Měsíční nájemné činí 3.497,- Kč vč. DPH + energie.

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Celková cena:            | 3 497 Kč za měsíc, včetně DPH    |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 121 Kč                           |
| Poznámka k ceně:         | + zálohy na energie + provize RK |
| ID zakázky:              | 3296-P                           |
| Aktualizace:             | 05.11.2018                       |
| Stavba:                  | Cihlová                          |
| Stav objektu:            | Velmi dobrý                      |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Umístění objektu:             | Centrum obce  |
| Typ domu:                     | Přízemní  |
| Užitná plocha:                | 29 m <sup>2</sup>   |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Bezbariérový:                 | ✗   |
| Výtah:                        | ✗   |

D)

I)



## Pronájem skladového prostoru 500 m<sup>2</sup>

Hůry, okres České Budějovice

40 000 Kč za měsíc (80 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Nabízíme k pronájmu skladovací prostory v obci Hůry u Českých Budějovic. Samostatný areál je zcela mimo obytnou zónu obcí Hůry a Rudolfov, vhodné i k provozu hlučnější výroby. Nově postavená plechová hala má celkovou výměru skladovací plochy 500 m<sup>2</sup>, když k dispozici je zároveň zázemí pro zaměstnance ve vedlejší budově. Zavedena je elektřina a voda z obecního řádu. U haly je bezproblémové parkování pro osobní automobily. Cena je uvedena bez poplatků za energie.

Podrobnosti k zakázce sdělí makléř Pavel Klimeš. Informujte se.

|                          |                                  |                               |  |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--|
| Celková cena:            | 40 000 Kč za měsíc, bez poplatků | Typ domu:                     | Přízemní   |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 80 Kč                            | Užitná plocha:                | 500 m <sup>2</sup>   |
| ID zakázky:              | PK-4875                          | Parkování:                    | ✓  |
| Aktualizace:             | 20.06.2018                       | Doprava:                      | Silnice  |
| Stavba:                  | Montovaná                        | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Stav objektu:            | Novostavba                       | Výtah:                        | ✗  |

## II)



### Pronájem skladového prostoru 315 m<sup>2</sup>

Hůry, okres České Budějovice

**22 000 Kč za měsíc (70 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

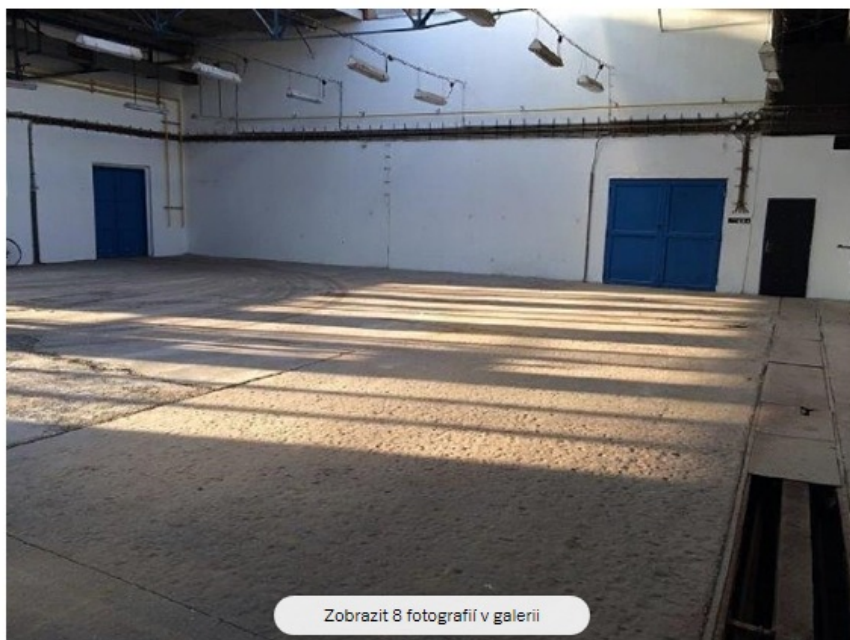
Nabízíme k pronájmu novou, nezateplenou halu v uzavřeném areálu 3 km od Okružní ulice v Českých Budějovicích. Jedná se o 260 m<sup>2</sup> + 55 m<sup>2</sup> skladových prostor přístupných z jedné strany z asfaltové plochy a z druhé strany z nákladové rampy. Areál je oplocený, přístupný po nové asfaltové komunikaci. Napojený na elektriku, plyn, vodu, optický kabel. Cena pronájmu činí 22.000,- Kč měsíčně + DPH.

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Celková cena:            | 22 000 Kč za měsíc, + provize RK, včetně právního servisu |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 70 Kč   |
| Poznámka k ceně:         | + DPH   |
| ID zakázky:              | 3186-M  |
| Aktualizace:             | 05.11.2018  |
| Stavba:                  | Cihlová   |
| Stav objektu:            | Velmi dobrý   |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Umístění objektu:             | Centrum obce   |
| Typ domu:                     | Přízemní   |
| Plocha zastavěná:             | 315 m <sup>2</sup>   |
| Užitná plocha:                | 315 m <sup>2</sup>   |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Bezbariérový:                 | ✗  |
| Výtah:                        | ✗  |



### III)



## Pronájem skladového prostoru 359 m<sup>2</sup>

ulice Hlinská, České Budějovice - část obce České Budějovice  
4

### 29 620 Kč za měsíc (83 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Exkluzivně nabízíme k pronájmu vytápěnou halu plynem o velikosti 359 m<sup>2</sup>. Hala je situovaná v komerčním areálu v ulici Hlinská, České Budějovice. K dispozici je voda, elektrika, kanalizace, včetně sociál. zařízení a kanceláře - mimo vlastní halu - cca. 30m od haly. Prostory je možno využít jako skladové nebo výrobní. Výhodou jsou elektrická vrata. Měsíční nájemné 29 620,- Kč / 83,- Kč za m<sup>2</sup>/měsíc + DPH + energie. Kauce ve výši dvou nájmu. Odměna RK ve výši jednoho nájmu + DPH. Volné ihned

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Celková cena:            | 29 620 Kč za měsíc, bez poplatků          |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 83 Kč                                     |
| Poznámka k ceně:         | Cena - 990 Kč/ rok / bez DPH a bez médií. |
| ID zakázky:              | EK-5140                                   |
| Aktualizace:             | 05.11.2018                                |
| Stavba:                  | Cihlová                                   |
| Stav objektu:            | Velmi dobrý                               |
| Umístění objektu:        | Okraj obce                                |
| Typ domu:                | Patrový                                   |
| Podlaží:                 | 1. podlaží z celkem 2                     |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Užitná plocha:                | 359 m <sup>2</sup>   |
| Datum nastěhování:            | Ihned  |
| Voda:                         | Dálkový vodovod  |
| Topení:                       | Ústřední plynové   |
| Plyn:                         | Plynovod   |
| Elektřina:                    | 400V   |
| Doprava:                      | Silnice, MHD   |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Výtah:                        | ✗  |

### E)

D)



## Pronájem výrobní haly, prostoru 180 m<sup>2</sup>

ulice Školní, České Budějovice - část obce České Budějovice  
3

**18 000 Kč za měsíc (100 Kč za  
m<sup>2</sup>/měsíc)**

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu prostory nově zkolaudované pro kovovýrobu o celkové výměře 180 m<sup>2</sup> ve Školní ulici (nedaleko Pražské třídy). Vlastní sociální zařízení. Vstup z ulice. Dobrá dostupnost pro nákladní automobily, 2 minuty od zastávky MHD U Hřbitova. V ceně je parkování v uzavřeném dvoře, ostraha objektu. Po dohodě je možné pronajmout i okolní zpevněnou plochu. Měsíční nájemné činí 18 000 Kč + DPH. Vratná kauce je 18 000 Kč + provize RK 18 000 Kč + DPH.

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Celková cena:            | 18 000 Kč za měsíc |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 100 Kč             |
| ID zakázky:              | 085-N06431         |
| Aktualizace:             | 22.10.2018         |
| Stavba:                  | Cihlová            |
| Stav objektu:            | Dobrý              |
| Typ domu:                | Přízemní           |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Podlaží:                      | 1. podlaží   |
| Užitná plocha:                | 180 m <sup>2</sup>   |
| Parkování:                    | 2  |
| Topení:                       | Lokální plynové  |
| Elektřina:                    | 230V   |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |



## II)



### Pronájem výrobní haly, prostoru 58 m<sup>2</sup>

ulice Kasárenská, České Budějovice - část obce České Budějovice 6

**5 500 Kč za měsíc (95 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)**

Nabízíme k pronájmu prostor o velikosti 58 m<sup>2</sup> vhodný jako dílna, sklad či výroba v ulici Kasárenská v Č.Budějovicích. Prostory jsou umístěny v přízemí domu, který má využití jako administrativně průmyslový objekt (v objektu jsou další dílenské provozy). K objektu je zajištěn příjezd osobním automobilem, či dodávkou pro zásobování. Vynikající poloha objektu v blízkosti většiny zastávek MHD, autobusového a vlakového nádraží a obchodního centra Mercury. Volné od 1.1.2019, cena 5 500 Kč / měs.

|                          |                                 |                               |  |
|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|
| Celková cena:            | 5 500 Kč za měsíc, bez poplatků | Podlaží:                      | 1. podlaží   |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 95 Kč                           | Užitná plocha:                | 58 m <sup>2</sup>  |
| ID zakázky:              | KM-5170                         | Datum nastěhování:            | 01.01.2019   |
| Aktualizace:             | 30.10.2018                      | Doprava:                      | Vlak, Silnice, MHD, Autobus                                    |
| Stavba:                  | Cihlová                         | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Stav objektu:            | Dobrý                           | Výtah:                        | ✗  |
| Typ domu:                | Přízemní                        |                               |  |

### III)



[Zobrazit 18 fotografií v galerii](#)

## Pronájem výrobní haly, prostoru 280 m<sup>2</sup>

Kamenný Újezd, okres České Budějovice

### 18 500 Kč za měsíc (66 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)

Nabízíme k pronájmu nebytové prostory zkolaudovány pro potravinářskou výrobu – jatka na okraji Kamenného Újezdu u Českých Budějovic. Jedná se o 280 m<sup>2</sup> prostor, které lze využít pro skladování, výrobu, či autodílnu. Součástí těchto prostor jsou sociály. Zároveň k prostorám přináleží venkovní plocha cca 300 m<sup>2</sup>. Cena 18.500,- Kč/ měsíčně. V případě zájmu lze jednat o prodeji areálu.

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Celková cena:            | 18 500 Kč za měsíc, + provize RK, včetně právního servisu |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 66 Kč   |
| ID zakázky:              | 3079-M  |
| Aktualizace:             | 05.11.2018  |
| Stavba:                  | Cihlová   |
| Stav objektu:            | Velmi dobrý   |
| Umístění objektu:        | Centrum obce  |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Typ domu:                     | Přízemní   |
| Plocha zastavěná:             | 280 m <sup>2</sup>   |
| Užitná plocha:                | 280 m <sup>2</sup>   |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Bezbariérový:                 | ✗  |
| Výtah:                        | ✗  |

F)

I)



## Prodej výrobní haly, prostoru 520 m<sup>2</sup>

Nedabyle - část obce Nedabyle, okres České Budějovice

Panorama

### 9 000 000 Kč (17 308 Kč za m<sup>2</sup>)

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej komerčního objektu v obci Nedabyle, nedaleko Českých Budějovic. Jedná se o dvojpodlažní budovu s podkrovím, v níž jsou prostorné dílny, zázemí pro pracovníky, sklady a kanceláře. V podkroví je možné mít byt, konferenční místnost, je zde kuchyně a soc. zařízení. Objekt je klimatizovaný, vytápění plynem. Vjezdová vrata pro vyšší auta jsou na el. pohon. Komplex na sebe navazujících staveb je u hlavní silnice. Parkoviště se 13-ti parkovacími místy. Rekonstrukce a přístavba dokončena v roce 2005. Objekt je přístupný z veřejné cesty, vjezd možný ze dvora i z komunikace. Lze zkombinovat podnikání se soukromým bydlením. Zajišťujeme kompletní realitní a právní servis. Doporučuji prohlídku. Ev. číslo: 617710.

|                          |  |                               |                                  |
|--------------------------|--|-------------------------------|----------------------------------|
| Celková cena:            | 9 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize | Typ domu:                     | Patrový                          |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 17 308 Kč                                  | Podlaží:                      | 3                                |
| Poznámka k ceně:         | cena včetně provize RK                     | Užitná plocha:                | 520 m <sup>2</sup>               |
| ID zakázky:              | 618324                                     | Parkování:                    | 13                               |
| Aktualizace:             | 06.10.2018                                 | Garáž:                        | ✓                                |
| Stavba:                  | Cihlová                                    | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nehospodárná |
| Stav objektu:            | Velmi dobrý                                |                               |                                  |



## II)



### Prodej výrobní haly, prostoru 1 400 m<sup>2</sup>

Planá - část obce Planá, okres České Budějovice

**11 000 000 Kč (7 857 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nemovitost vhodná k podnikání i bydlení se nachází v obci Planá, pouhé 4 km od Českých Budějovic.

Zastavěná plocha včetně nádvoří činí 1 473 m<sup>2</sup>.

Nemovitost je rozdělena na několik částí: je zde administrativní část o výměře 195 m<sup>2</sup>, která se skládá z recepce, výstavní síně a kanceláře, šatny pro zaměstnance a sociálního zázemí. Nad touto částí je velmi prostorný podkrovní byt 3 + kk s terasou o výměře 240 m<sup>2</sup>.

Dále jsou k dispozici dílna o výměře 171 m<sup>2</sup>, dvoupodlažní hala se zdvižem a montážní jámou o výměře 396 m<sup>2</sup> a další dvoupodlažní dílna o výměře 150 m<sup>2</sup> se zdvižem a garáží. V uzavřeném dvoře je možnost parkování několika aut.

Pro podrobné informace neváhejte kontaktovat makléřku.

Na nemovitost Vám zajistíme výhodné financování.

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Celková cena:            | 11 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání) |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 7 857 Kč   |
| Poznámka k ceně:         | včetně provize, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí, cena k jednání  |
| ID zakázky:              | 01183  |
| Aktualizace:             | 26.10.2018   |
| Stavba:                  | Smíšená  |
| Stav objektu:            | Velmi dobrý  |
| Typ domu:                | Patrový  |
| Podlaží:                 | 2  |
| Plocha zastavěná:        | 1473 m <sup>2</sup>  |
| Užitná plocha:           | 1400 m <sup>2</sup>  |
| Parkování:               | 8  |

|   |  |
|---|--|
| Garáž:                                  | 1  |
| Voda:                                   | Dálkový vodovod  |
| Topení:                                 | Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva                         |
| Plyn:                                   | Plynovod   |
| Odpad:                                  | Veřejná kanalizace, Septik                                     |
| Telekomunikace:                         | Telefon, Internet  |
| Elektřina:                              | 230V, 400V   |
| Doprava:                                | Silnice, MHD   |
| Komunikace:                             | Asfaltová  |
| Energetická náročnost budovy:           | Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Ukazatel energetické náročnosti budovy: | 18,0 kWh/m <sup>2</sup> za rok                                 |
| Vybavení:                               | Částečně   |

### III)



## Prodej obchodního prostoru 1 000 m<sup>2</sup>

České Budějovice - část obce České Budějovice 4, okres České Budějovice

**18 500 000 Kč (18 500 Kč za m<sup>2</sup>)**

Nabízíme k prodeji část komerčního areálu na okraji Českých Budějovic v ulici U Pily. Jedná se o dvě budovy, kdy první tvoří sklad s rampou, kanceláří a dvě garáže. Celková plocha této budovy činí 336 m<sup>2</sup>. Druhá budova - dvoupodlažní kompletně rekonstruovaná, má zastavěnou plochu 472 m<sup>2</sup> a byla doposud využívána pro kompletaci a čistou strojírenskou výrobu a laboratoř. Budova má dostatečné sociální zařízení, šatny. Zároveň betonové zátěžové podlahy. Možno využít pro sklad, výrobní prodej a kanceláře. Celková plocha pozemku včetně budov činí 2070 m<sup>2</sup>. Napojeno na veškeré sítě. Cena 18.500.000,- Kč

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Celková cena:            | 18 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu |
| Cena za m <sup>2</sup> : | 18 500 Kč  |
| ID zakázky:              | 3162-M   |
| Aktualizace:             | 05.11.2018   |
| Stavba:                  | Cihlová  |
| Stav objektu:            | Velmi dobrý  |
| Umístění objektu:        | Centrum obce   |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Typ domu:                     | Přízemní  |
| Plocha zastavěná:             | 808 m <sup>2</sup>                              |
| Užitná plocha:                | 1000 m <sup>2</sup>                             |
| Energetická náročnost budovy: | Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Bezbariérový:                 | ✗   |
| Výtah:                        | ✗   |