

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3805/70/2018

O obvyklé hodnotě stavebního pozemku č. parc. 190/2 jehož součástí je jiná stavba čp. 945/3 v obci Protivín, katastrální území Protivín.



Objednatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta,
Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou
Nádražní 486
517 21 Týniště nad Orlicí

Účel znaleckého posudku:

stanovení obvyklé hodnoty k 194 EX 317/16-48

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 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., podle stavu ke dni 13.3.2018 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává v ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 14.3.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé hodnoty předmětných nemovitostí ke zpeněžení na základě Usnesení 194 EX 317/16-48

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek č. parc. 190/2 jehož součástí je jiná stavba čp. 945

Adresa předmětu ocenění: Palackého 945/3
398 11 Protivín

LV: 1772

Kraj: Jihočeský

Okres: Písek

Obec: Protivín

Katastrální území: Protivín

Počet obyvatel: 4 879

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 204,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{687,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.3.2018 za přítomnosti pana Dodiče.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 30.7.2017 194 EX 317/16-48

Výpis z KN, Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Písek LV č. 1772

Snímek pozemkové mapy k.ú. Protivín

Mapa blízkého okolí Protivína

Místní šetření uskutečněné znalcem a informace získané od pana Dodiče

Fotodokumentace nemovitosti pořizená znalcem při místním šetření

Databáze znalce realizovaných nemovitostí na realitním trhu

Informace jednotlivých realitních kanceláří o realizaci obdobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 1772

Duvemaro, společnost s ručením omezeným, Daliměřice 485, Turnov
k celku

Omezení vlastnických práv

dle oddílu C platného LV č. 1772 ke dni 13.3.2018

1/ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

2/ Zahájení exekuce - Duvemaro, společnost s ručením omezeným

3/ Zástavní právo exekutorské podle § 69 a exekučního řádu

4/ Zástavní právo smluvní

5/ Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

6/ Objekt není pronajímán

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Nemovitost byla znalci zpřístupněna panem Dodičem a podány relevantní informace potřebné k ocenění nemovitosti. Ocenění je vypracováno s obecně platnými předpoklady, neboť stanovení obvyklé ceny není upraveno žádným předpisem kromě zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odstavec 1, ve znění pozdějších předpisů.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětná nemovitost - stavební pozemek č. parc. 190/2 s jinou stavbou čp. 945 se nachází v blízkosti centra města Protivín v ulici Palackého ve smíšené zástavbě rodinných domů, obytných domů a nemovitostí sloužících komerčním účelům. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a pozemek s nemovitostí je na tyto sítě napojen. Docházkové vzdálenosti k vybudované infrastruktuře jsou velmi dobré. Parkování vozidel je na veřejné komunikaci. Jedná se o klidnou lokalitu bez negativních vlivů. Nemovitost postavená na stavebním pozemku je užívána jako prodejní sklad spojovacího materiálu, klempířských prvků a hutního materiálu.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří nebyly nalezeny souměřitelné objekty a pozemky, které by byly v této lokalitě nabízeny a obchodovány na realitním trhu v dané době. Pro stanovení nájemného byly použity aktuálně nabízené nemovitosti ve vzdálenosti do 10 km. Přiložené nemovitosti ve znaleckém posudku jsou z blízkého okolí města Protivín a slouží znalci pro srovnání a porovnání.

Znalec dále provedl propoččet dle platného právního předpisu pro lepší orientaci a stanovení obvyklé hodnoty.

8. Základní pojmy a metody ocenění

1/ Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

9. Obsah znaleckého posudku

1. Stavební pozemek č. parc. 190/2 s objektem čp. 945
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Objekt čp. 945

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 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_i
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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,973}$$

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

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

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: 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	0,02
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojeví	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,482}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,469}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,482}$$

1. Stavební pozemek č. parc. 190/2 s objektem čp. 945

1.1. pozemky

Stavební pozemek zastavěný stavbou čp. 945 - jiná stavba v obci a katastrálním území Protivín. Pozemek je přístupný ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizace, plynovodní řád, elektrická síť a tyto jsou na pozemek zavedeny. Jde o stabilizovanou oblast zastavěnou jak obytnými domy, rodinnými domy a objekty komerčními. Docházkové vzdálenosti k vybudované infrastruktuře jsou velmi dobré, neboť lokalita navazuje na centrum města.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,482}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - snižující vlivy se neprojevují	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,482 = 0,482$$

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 [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	687,-	0,482		331,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	190/2	156	331,13	51 656,28
Stavební pozemek - celkem			156		51 656,28

1.2. Objekt čp. 945

Jedná se o stavbu sloužící jako prodejní sklad s vybudovaným zázemím. Obsahuje prostory v suterénu s podchodnou výškou 190 cm, přízemí s prostorem skladu a kanceláře se zázemím a podkroví s prostorem kanceláře a příručního skladu. Kancelářské prostory jsou vytápěny ústředním vytápěním, skladové prostory bez vytápění. Sociální zázemí je vybudováno WC a sprchový kout.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Sklad s kancelářemi a zázemím

Jedná se o objekt postavený původně kolem roku 1920 a v devadesátých letech minulého století upraven do současné podoby. Je postaven na základových pasech s částečným podsklepením a částečným podkrovím. Podkroví bylo vestavěno při přestavbě výše uvedené s kanceláří a sociálním zařízením v přízemí. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné na tl. do 45 cm z cihelného zdiva. Stropní konstrukce nad suterénem jsou z I nosičů a plochých kleneb. Strop nad přízemím v části kanceláře tvrdý rovný a nad podkrovím je podbitý krov. Zastřešení je provedeno sedlových dřevěným krovem vaznicové soustavy. Střešní krytina je z pálených tašek - bobrovek. Klempířské konstrukce provedeny z Cu plechu - žlaby, svody. Hromosvod je instalovaný. Venkovní omítky

vápenné hladké opatřené vrchním nátěrem, vnitřní omítky vápenné štukové a sádkokartonové v podkrovní. Podlahové konstrukce jsou ve skladovém prostoru a suterénu z betonové mazaniny v přízemí částečně poškozené a v ostatních prostorách z keramických dlažeb. Schody do suterénu, kanceláře a podkrovní betonové opatřené keramickou dlažbou v přízemí a podkrovní. Keramické obklady provedeny ve standardním provedení ve WC, sprchovém koutu a zázemí. Rozvody vody, kanalizace provedeny pouze v zázemí sociálním. Vytápění je zajištěno v kanceláři, sociálním zázemí a podkrovní plynovým kotlem s radiátory Korado. Ohřev teplé užitkové vody je plynovým agregátem centrálním. Rozvody el. instalace standardní 230/400 V. Plyn je do objektu zaveden a rozvod k plynovému kotli proveden. Sociální zařízení je vybaveno standardními prvky. Okna osazena včetně výlohy dřevěná s dvojitým zasklením v podkrovní osazeny 4 ks střešních oken. Dveře osazeny do ocelových zárubní hladké, vjezdová vrata dřevěná dvoukřídlová se zasklením. Objekt obsahuje: polozapuštěný suterén kde se nachází skladovací prostor s výškou 1,90 m přístupný po úzkém schodišti, přízemí obsahuje sklad, kancelář, chodbu se schodištěm do podkrovní, WC, sprchový kout, podkrovní chodbu se schodištěm, kancelář a skládek. Opatření je uvažováno analytickou metodou vzhledem k provedené přestavbě. Objekt je v provozuschopném stavu schopen pronájmu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	J. 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 ²]
suterén	5,50*6,80	=	37,40
přízemí	15,45*9,75	=	150,64
podkrovní	5,50*9,00	=	49,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén	37,40 m ²	1,90 m	71,06
přízemí	150,64 m ²	7,90 m	1 190,06
podkrovní	49,50 m ²	2,50 m	123,75
Součet	237,54 m²		1 384,87

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 384,87 / 237,54	= 5,83 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	237,54 / 3	= 79,18 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
suterén	37,40*1,50	=	56,10 m ³
přízemí	133,20*4,50	=	599,40 m ³
podkrovní a střešní prostor	133,20*3,40	=	452,88 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
suterén	PP	56,10 m ³
přízemí	NP	599,40 m ³
podkroví a střešní prostor	Z	452,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 108,38 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	klenbové a rovné	S	30
3. Stropy	chybí	C	70
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	bobrovky	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	betonové s keramickým obkladem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna	N	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	30
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	70
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	zavedena vody, kanalizace, plyn, vytápění části	N	100
26. vnitřní vybavení	sociální zařízení	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	S	8,90	30	1,00	2,67

3. Stropy	C	8,90	70	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,70	100	1,00	0,70
11. Dveře	S	2,20	100	1,00	2,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	N	4,30	100	1,54	6,62
14. Povrchy podlah	S	4,80	30	1,00	1,44
14. Povrchy podlah	P	4,80	70	0,46	1,55
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	4,70	100	1,54	7,24
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 hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	6,20	100	1,54	9,55
26. vnitřní vybavení	A	4,75	100	1,00	4,75

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K₁ * K₂ * K₃ * K₅ * K_i)

150 000,00 / (1 108,38 * 1 599,- * 1,0750 * 1,0034 * 0,7803 * 1,0000 * 2,1160) = 4,75

Součet upravených objemových podílů	105,30
Koeficient vybavení K ₄ :	1,0530

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100,00	1,00	12,20	11,59	98	150	65,33	7,5717
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100,00	1,00	29,30	27,83	98	140	70,00	19,4810
3. Stropy	S	8,90	15,00	1,00	1,34	1,27	98	140	70,00	0,8890
3. Stropy	S	8,90	15,00	1,00	1,34	1,27	20	140	14,29	0,1815
4. Krov, střecha	S	11,00	100,00	1,00	11,00	10,45	20	100	20,00	2,0900
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,75	20	60	33,33	0,9166
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100,00	1,54	1,08	1,03	20	60	33,33	0,3433
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	5,79	20	60	33,33	1,9298
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,13	20	50	40,00	1,2520
10. Schody	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,66	20	140	14,29	0,0943
11. Dveře	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,09	20	50	40,00	0,8360
12. Vrata	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,18	20	40	50,00	1,0900
13. Okna	N	4,30	100,00	1,54	6,62	6,29	20	40	50,00	3,1450
14. Povrchy podlah	S	4,80	30,00	1,00	1,44	1,37	20	35	57,14	0,7828
14. Povrchy podlah	P	4,80	70,00	0,46	1,55	1,47	20	30	66,67	0,9800

16. Elektroinstalace	N	4,70	100,00	1,54	7,24	6,87	20	40	50,00	3,4350
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38	20	50	40,00	0,1520
25. Ostatní	N	6,20	100,00	1,54	9,55	9,07	20	35	57,14	5,1826
26. vnitřní vybavení		4,75	100,00	1,00	4,75	4,51	20	30	66,67	3,0068
Opotřebení:										53,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³):	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0034
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7803
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0530
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 998,73
Plná cena: 1 108,38 m ³ * 2 998,73 Kč/m ³	=	3 323 732,36 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 53,4 % /100)	*	0,466

Sklad s kanceláři a zázemím - zjištěná cena = **1 548 859,28 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Sklad s kanceláři a zázemím = 1 548 859,28 Kč

Nákladové ceny - celkem = **1 548 859,28 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro výrobu
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2: 0,0 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
suterén - sklad	27,15	500,-	1 131,25	13 575,-
přízemí - kancelář se skladem	112,60	500,-	4 691,67	56 300,-
podkroví	44,55	500,-	1 856,25	22 275,-
Výnosy celkem				92 150,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 92 150,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 51 656,28 Kč
- výměra stavebního pozemku: 156,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 133,20 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 44 106,52 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 2 205,33 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

92 150,00 * 40 %	-	36 860,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	53 084,67 Kč
Míra kapitalizace 7,50 %	/	7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 707 795,60 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 548 859,28 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 707 795,60 Kč

Rozdíl R = 841 063,68 Kč

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

CV + 0.10 R = 791 901,97 Kč

Objekt čp. 945 - zjištěná cena = 791 901,97 Kč

1.1. Pozemky: 51 656,28 Kč

Stavební pozemek č. parc. 190/2 s objektem čp. 945 - zjištěná cena = 843 558,25 Kč

C. REKAPITULACE

1. Stavební pozemek č. parc. 190/2 s objektem čp. 945	843 558,30 Kč
1.1. Oceňované pozemky	51 656,28 Kč
1.2. Objekt čp. 945	791 902,- Kč
	<hr/>
	= 843 558,30 Kč

Výsledná cena - celkem: **843 558,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **843 560,- Kč**

slovy: Osmsetčtyřicettřítisícpětšedesát Kč

D. Obvyklá hodnota

Obvyklá hodnota - cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou hodnotou se předpokládá cena, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísňe převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Předmětná nemovitost stavební pozemek č. parc. 190/2 jehož součástí je stavba čp. 945 pro skladování a prodej hutního materiálu. Lokalita je stabilizovaným územím v zástavbě obytných domů a rodinných domů v návaznosti na centrum města Protivín. Značnou nevýhodou předmětné nemovitosti je skutečnost, že kromě zastavěné pozemkové parcely stavbou nemovitost nedisponuje dalším pozemkem, který by umožňoval rozvoj nemovitosti. Nemovitost je obtížně porovnatelná, neboť v dané lokalitě nejsou na realitním trhu nemovitosti obdobného charakteru. Uvedené nemovitosti ve znaleckém posudku jsou pouze pro orientaci znalce a pronajímatelné nemovitosti taktéž. **Na základě těchto skutečností znalec vychází z vlastní databáze a z informací získaných od jednotlivých realitních kanceláří a ze zkušeností při realizování obdobných nemovitostí. Na tomto základě stanovuje obvyklou hodnotu pozemkové parcely a objektu čp. 945 ve výši administrativně stanovené hodnotě, neboť tato odpovídá hodnotě obvyklé v daném místě a čase.**

Obvyklou hodnotu předmětné nemovitosti jako celku pozemkové parcely č. parc. 190/2 s čp. 945 stanovuji na hodnotu 843 000,- Kč

Slovy: osmsetčtyřicettřítisícekorunčeských.

V Hradci Králové 14.3.2018

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3805/70/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3805/70/2018.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	190/2
Obec:	Protivín [5497711]
Katastrální území:	Protivín [733857]
Číslo LV:	1772
Výměra [m ²]:	156
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 190/2

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Duvemaro, společnost s ručením omezeným, Daliměřice 485, 51101 Tumov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Duvemaro, společnost s ručením omezeným
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

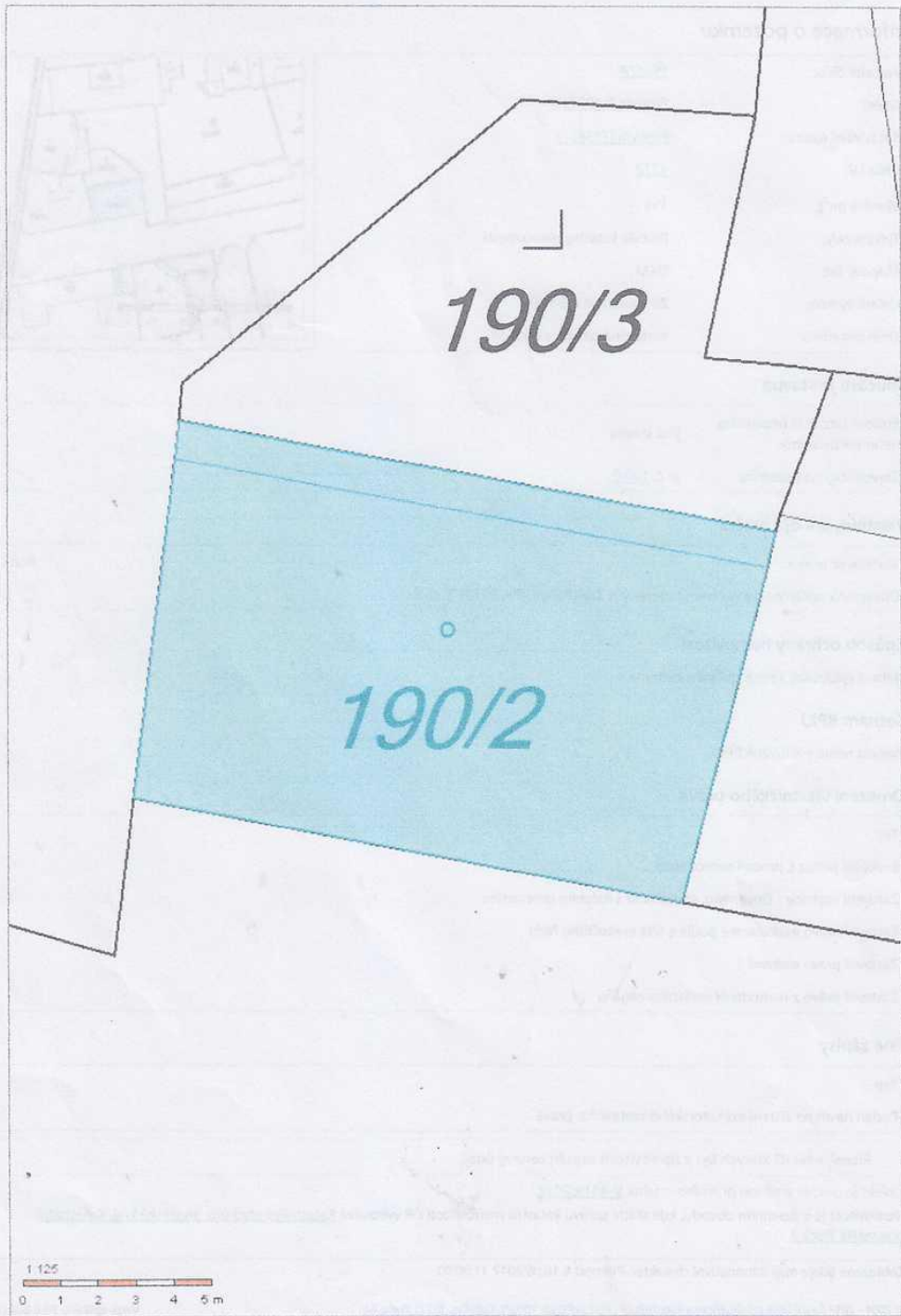
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-4819/2017](#).

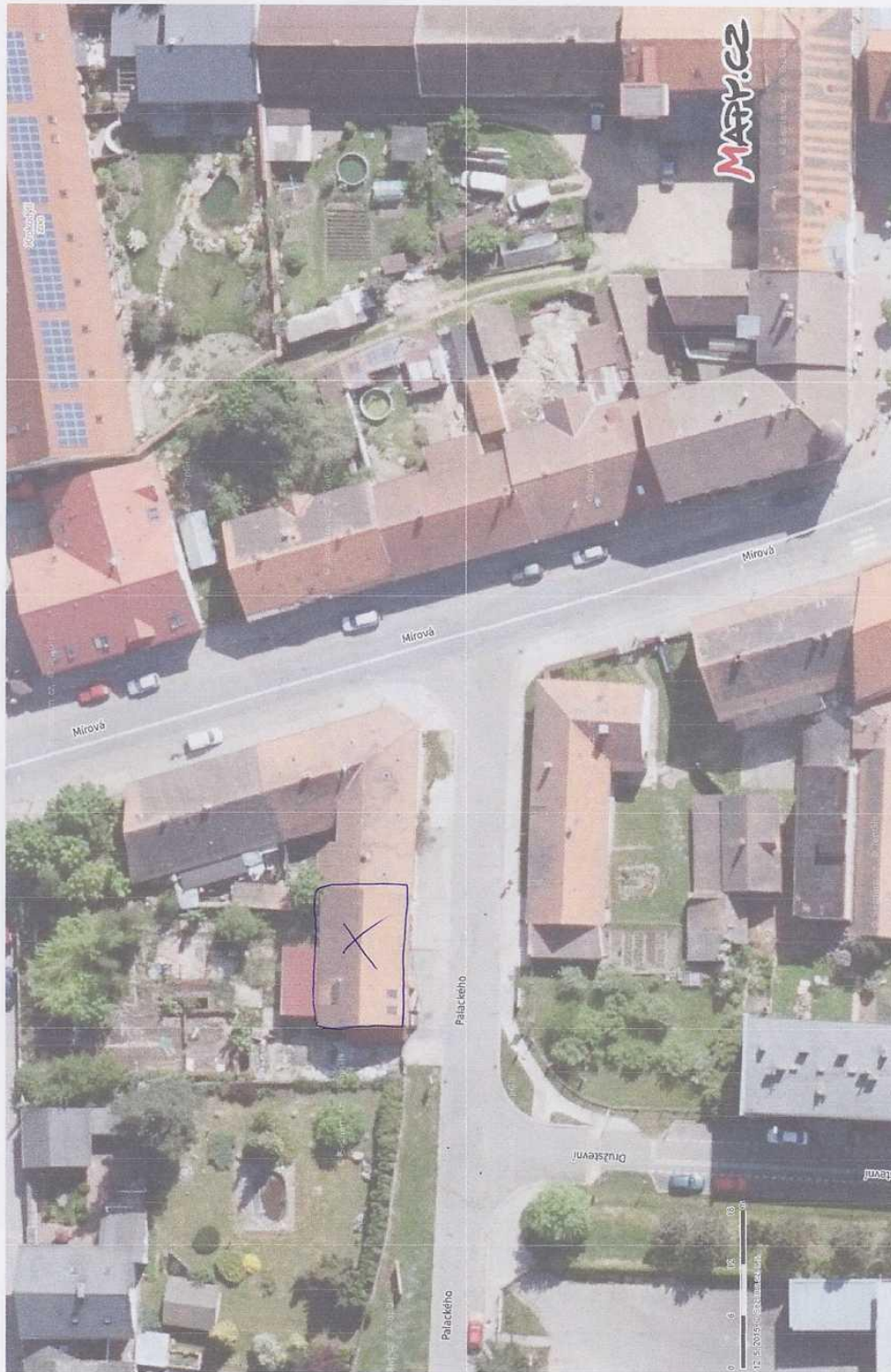
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek](#).

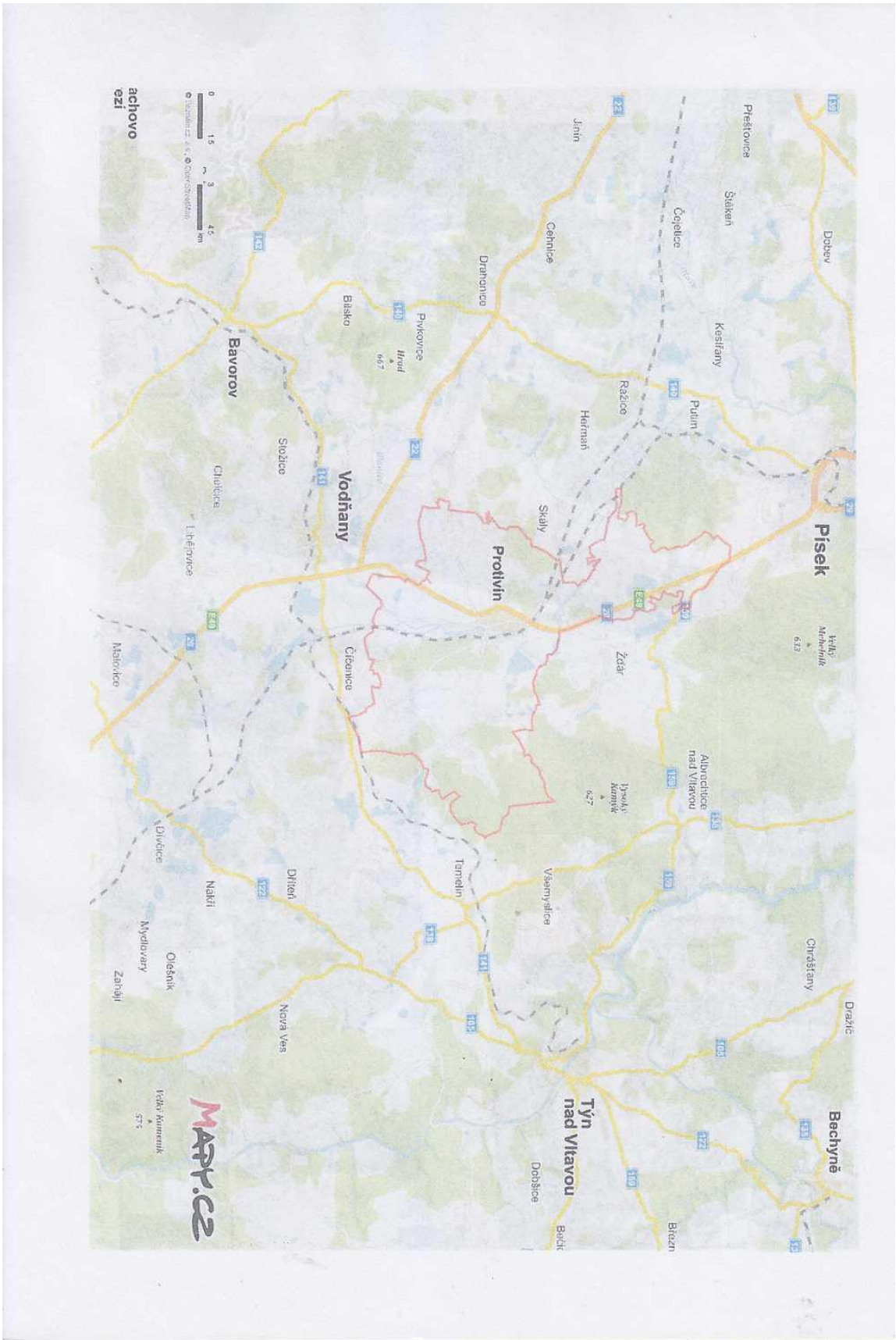
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.08.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0









Prodej stavebního pozemku 1 285 m²

Protivín - Krč, okres Písek

384 215 Kč (299 Kč za m²)

Exkluzivně nabízíme pozemek 1285 m², nacházející se v místní části Protivína, na okraji obce Krč. Bude vhodný pro stavbu domu vesnického typu, sportovního zařízení, restaurace ap. Centrum města Protivína je dosažitelné za 2 minuty cesty autem, vzdálené 1 km. Sítě lze připojit na hranici pozemku. Krč se rozprostírá v malebné krajině, má bohatou historii, narodila se zde matka Jaroslava Haška. Funguje zde mateřská škola. V případě dalších dotazů volejte reálního makléře. Rádi Vám pomůžeme s financováním na koupi této nemovitosti.

Celková cena:	384 215 Kč za nemovitost	Aktualizace:	28.02.2018
Cena za m ² :	299 Kč	Umístění objektu:	Okraj obce
Poznámka k ceně:	Konečná cena včetně právních služeb a provize	Plocha pozemku:	1285 m ²
ID zakázky:	182-N01879	Doprava:	Silnice, Autobus

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Mgr. Helena Hrabětová

Mobil: +420 777 660 902

Email: helena.hrabetova@re-max.cz



RE/MAX Profil

ulice Vodňanská 36, 38301 Prachovice II

<http://www.remax-czech.cz/reality/re-max-profil>

Více o společnosti »



Prodej rodinného domu 363 m², pozemek 776 m² Mírová, Protivín 1 400 000 Kč

EVROPA realitní kancelář nabízí k prodeji dvoupodlažní řadový dům s nebytovými prostory situovaný v centru města Protivín. První podlaží je vyhrazeno pro hostinec a druhé podlaží pro byty. V současné době se využívá pouze první podlaží, které prošlo v roce 1993 stavebními úpravami a modernizací. Druhé podlaží je k rekonstrukci. Nebytové prostory mají celkovou výměru 165 m². Vytápění a ohřev teplé vody vlastním plynovým kotlem. Nebytový prostor je možné upravit dle vlastních potřeb. Součástí prodeje je i zahrada s vedlejší budovou, která může sloužit pro skladování. Nemovitost je napojena na všechny veřejné sítě vč. plynu.

Celková cena:	1 400 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)	Užitná plocha:	363 m ²
Poznámka k ceně:	+ daň z nabytí nemovitosti + provize RK	Plocha pozemku:	776 m ²
ID zakázky:	37287	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Aktualizace:	30.01.2018	Topení:	Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Stavba:	Smíšená	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Řadový	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektrina:	400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Podlaží:	2	Komunikace:	Dílažděná
Plocha zastavěná:	166 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Protivín, nám. (300 m)
- Vlak: Protivín zastávka (661 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (169 m)
- Pošta: Pošta Protivín - Česká pošta, s.p. (298 m)
- Lékárna: Lékárna U Palmy, s.r.o. (255 m)
- Restaurace: Restaurace U Provazníka (15 m)
- Obchod: Jaroslava Plachá (83 m)
- Škola: ZŠ Protivín (515 m)

Kontaktovat:



Bc. Černý Roman

Mobil: +420 730 592 885

Email: cerny.roman@rkevropa.cz



EVROPA realitní kancelář ČESKÉ BUDĚJOVICE
Lannova tř. 137/32, 37001 České Budějovice 6
<http://www.rkevropa.cz/ceskebudejovice>
Více o společnosti »



Pronájem skladového prostoru 1 880 m²

K Lipám, Písek - Hradiště [Panorama](#)

67 680 Kč za měsíc (36 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu výrobní/skladovací prostory v Písku na Hradišti.

Areál o celkové výměře 1880 m² sestává ze dvou propojených objektů s půdorysem tvaru písmene L. Každá z budov má 2 podlaží.

Dispozice jednotlivých pater je možné prohlédnout v příložených nákresech.

Objekt byl využíván v minulosti jako sklad textilu a konfekční výroba.

Objekt je možné pronajmout jako celek nebo i po jednotlivých patrech:

Budova A – přízemí (453 m²) cena pronájmu za měsíc 24800 Kč

Budova A – I. patro (453 m²) cena pronájmu za měsíc 13000 Kč

Budova B – přízemí (487 m²) cena pronájmu za měsíc 18800 Kč

Budova B – I. patro (487 m²) cena pronájmu za měsíc 12700 Kč

Dále nabízíme parkovací a manipulační plochy dle dohody za částku 250,- Kč bez DPH/m²/rok.

Areál má výbornou dopravní dostupnost díky napojení na rychlostní silnici E49 a díky obslužnosti MHD - autobusová zastávka Na Rozhledně.

Celý areál je dlouhodobě velmi dobře udržovaný.

Každá budova má vlastní plynovou kotelnu, rozvody elektřiny i vody.

Celková cena:	67 680 Kč za měsíc, bez DPH	Garáž:	✓
Cena za m ² :	36 Kč	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Aktualizace:	07.03.2018	Topení:	Lokální plynové
ID:	123715932	Plyn:	Plynovod
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelové rozvody
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	120V, 230V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD
Podlaží:	2	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	1880 m ²	Výtah:	✓
Parkování:	✓		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Písek, Na Rozhledně (62 m)
- Vlak: Písek (814 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (696 m)
- Pošta: Pošta Písek 5 - Česká pošta, s.p. (1130 m)
- Lékárna: Dr. Max (696 m)
- Sportoviště: Sport Centrum Písek (829 m)
- Restaurace: Restaurace na Rozhledně (47 m)
- Obchod: BILLA stop & shop (479 m)
- Škola: SOUKROMÁ VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA FILMOVÁ, s.r.o. (755 m)

Kontaktovat:



Pronájem skladového prostoru 72 m² Roháčova, Písek - Budějovické Předměstí 1 500 Kč za měsíc (250 Kč za m²/rok)

Jedná se o pronájem tanečního studia/hudební zkušebny (72m2) umístěnou v administrativním objektu nedaleko centra. Požadujeme kauci - nájemní smlouva minimálně na jeden rok. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

Celková cena:	1 500 Kč za měsíc	Stavba:	Skeletová
Cena za m ² :	250 Kč	Stav objektu:	Dobrý
Poznámka k ceně:	poplatky jsou 450,- Kč/m2/rok, neplatíte provizi	Typ domu:	Patrový
ID zakázky:	68	Užitná plocha:	72 m ²
Aktualizace:	05.02.2018		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

OPI Q property s.r.o.
Mobil: 221 595 780
Email: pronajem@qproperty.cz

Q PROPERTY
Q property s.r.o.
Karlovo náměstí 2097/10, 12000 Praha - Nové Město
<https://www.pronajemprostor.cz>
Více o společnosti »



Pronájem výrobní haly, prostoru 456 m²

Písek, okres Písek

25 000 Kč za měsíc (55 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu výrobní a skladovací prostory v ulici Za nádražím v Písku. Dílna je vybavená jako truhlárna (99m²), druhá jako zámečnická (80m²). K dispozici velká garáž na 4 nákladní auta a sklad. WC, sprchy, šatna. Ponechání vybavení je na dohodě. Možnost rozdělení prostor dle dohody, parkování, skladování a manipulace na cca 1000m² oploceného pozemku. Více info v RK.

celková cena:	25 000 Kč za měsíc, bez poplatků	Užitná plocha:	456 m ²
Cena za m ² :	55 Kč	Plocha podlahová:	456 m ²
Poznámka k ceně:	+ poplatky za služby, kauce 25.000,- Kč, + provize RK	Parkování:	✓
ID zakázky:	N1710725	Datum nastěhování:	ihned
Aktualizace:	22.02.2018	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektřina:	400V
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	1. podlaží	Výtah:	✗

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Veronika Janotová

Mobil: 608 984 290

Email: vjanotova@hvbreal.cz



HVB Real Estate, s.r.o.

třída Národní svobody 21/18, 39701 Písek - Pražské Předměstí

<http://www.hvbreal.cz>

Více o společnosti »







