

ZNALCKÝ POSUDEK O ODHADU OBVYKLÉ CENY

číslo 282/2018

NEMOVITÁ VĚC: Areál Proton Protivín, Areál Proton Protivín

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres Písek, obec Protivín, k.ú. Protivín
Adresa nemovité věci: Švermova 901, 398 11 Protivín
Vlastník stavby: společnost s ručením omezeným PROTON, Švermova 899, 398 11 Protivín, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: společnost s ručením omezeným PROTON, Švermova 899, 398 11 Protivín, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Mgr. Emil Fischer insolvenční správce PROTON společnost s ručením omezeným

Adresa objednatele: Podolská 90/5, 147 00 Praha 4

ZHOTOVITEL : ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.

Adresa zhotovitele: Dobrkovická 247, 381 01 Český Krumlov
IČ: 047 21 713 telefon: 733 698 996 e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

20 000 000 Kč

Stav ke dni : 03.10.2018

Datum místního šetření: 3.10.2018

Za přítomnosti: zpracovatele posudku

Počet stran: 48 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 2

V Českém Krumlově, dne 04.10.2018

ZNALCKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.

NÁLEZ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1530, k.ú.Protivín ze dne 19.4.2018.

Kopie katastrální mapy ze dne 4.10.2018.

Kopie ortofoto katastrální mapy ze dne 4.10.2018.

Fotodokumentace ze dne 3.10.2018.

Kopie územního plánu ze dne 4.10.2018.

Informace o povodních ze dne 4.10.2018.

Místopis

Město Protivín se nachází na území okresu Písek a náleží pod Jihočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Písek. Obec Protivín se rozkládá asi patnáct kilometrů jihovýchodně od Písku. Osídlení tohoto menšího města dosahuje zhruba počtu 5070

obyvatel. Protéká zde Vodňanská Blatnice. Protivín se dále dělí na devět částí, konkrétně to jsou: Chvaletice, Krč, Maletice, Milenovice, Myšenec, Protivín, Selibov, Těšínov a Záboří Předškoláci mohou v obci využívat školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Protivín mají ordinaci tři praktičtí lékaři a tři zubní lékaři. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
			veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:			okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace				
Přístup přes pozemky:					
1545/57	Město Protivín, Masarykovo nám. 128, 39811 Protivín				

Celkový popis

Jedná se o uzavřený areál firmy Proton nacházející se v severní okrajové části Protivína. Areál sestává z pěti hlavních budov výrobní hala PVC, výrobní hala AL, administrativní budova, budova fitness a wellness, ubytovna, skladová hala, dále se zde nacházejí stavby garáží a myčky a plechový přístřešek. Stavby v areálu prošly dílčími rekonstrukcemi - budova fitness/wellness prošla kompletní rekonstrukcí interiéru i exteriéru v r. 2011-2013. Výrobní hala AL konstrukcí prošla kompletní rekonstrukcí sociálního zařízení, byla komplet zateplena kontaktním zateplovacím systémem, byla vyměněna okna za plastová. Byla udělána nová plynová kotelná včetně nových rozvodů a topení pro společné vytápění haly AL i haly PVC. Nejvyšší rozsah rekonstrukcí proběhl na této hale v r. 2003. Výrobní hala PVC konstrukcí prošla rekonstrukcí od r. 1991 do r. 2006 kdy proběhla nejzásadnější část rekonstrukcí - došlo k přístavbě expedice a pokladny/kanceláře, byla zateplena střecha, byla vyměněna okna za plastová, byly udělány nové betonové podlahy, byly udělány nové rozvody el., topení a bylo zrekonstruováno sociální zařízení. Administrativní budova je komplet nová zateplená s plastovými okny, novými rozvody el., vody, odpadů, nové podlahy, sociální zařízení, vše z r. 2005. Ve velké skladovací hale byla vyměněna v r. 2005 vrata a osvětlení. V r. 2013 byla vybudována nová automyčka (z původního objektu pouze obvodové stěny a krov). Byl udělán komplet nový interiér myčky, byla osazena nová plastová okna a objekt byl zateplen. Dále bylo v r. 2003 z bývalého síla udělána třípodlažní ubytovna. Interiéry komplet nové z r. 2003 (nové sociální zařízení, nová okna, dveře, podlahy, štuky, rozvody IS).

Silné stránky

blízkost železnice
zachovalý technický stav a průběžné rekonstrukce

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
----	--

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: 1) Věcné břemeno cesty	
2) Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	
3) Zástavní právo smluvní	
4) Zahájení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)	

Ostatní rizika:	
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

OBSAH

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Výrobní hala PVC s expedicí
 - 1.2. Výrobní hala AL
 - 1.3. Skladová hala
 - 1.4. Administrativní budova
 - 1.5. Ubytovna
 - 1.6. Wellness
 - 1.7. Myčka
 - 1.8. Garáž
 - 1.9. Samostatná garáž
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Ocelový přístřešek
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky ve funkčním celku
- 4. Výnosová hodnota**
 - 4.1. Areál Proton
- 5. Porovnávací hodnota**
 - 5.1. Areál Proton

OCENĚNÍ

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Výrobní hala PVC s expedicí

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název

Zastavěná plocha Konstr. výška

1.NP

1 637,00 m²

4,04 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(1637)*(4,04)	=	6 613,48 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		6 613,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		6 613,48 m ³

Jednotková cena	4 300 Kč/m ³
Množství	6 613,48 m ³
Reprodukční cena	28 437 964 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	9,40	2 673 169	2 673 169	9,48
2. Svislé konstrukce	20,30	5 772 907	5 772 907	20,46
3. Stropy	8,20	2 331 913	2 331 913	8,27
4. Krov, střecha	10,20	2 900 672	2 900 672	10,28
5. Krytiny střech	2,90	824 701	824 701	2,92
6. Klempířské konstrukce	0,70	199 066	199 066	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	1 962 220	1 962 220	6,96
8. Úprava vnějších povrchů	3,90	1 109 081	554 540	1,97
8. Úprava vnějších povrchů	3,90	1 109 081	554 540	1,97
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,80	227 504	0	0,00
11. Dveře	3,20	910 015	910 015	3,23
12. Vrata	2,30	654 073	654 073	2,32
13. Okna	5,20	1 478 774	1 478 774	5,24
14. Povrchy podlah	4,80	1 365 022	1 365 022	4,84
15. Vytápění	1,30	369 694	369 694	1,31
16. Elektroinstalace	8,30	2 360 351	2 360 351	8,37
17. Bleskosvod	0,40	113 752	113 752	0,40
18. Vnitřní vodovod	0,90	255 942	255 942	0,91
19. Vnitřní kanalizace	0,80	227 504	227 504	0,81
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	113 752	113 752	0,40
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20	625 635	625 635	2,22
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,90	1 962 220	1 962 220	6,96
Upravená reprodukční cena			28 210 460 Kč	
Množství			6 613,48 m ³	

Základní upravená jedn. cena	(JC)	4 266 Kč/m ³
------------------------------	------	-------------------------

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 637
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 470
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	6 613,48
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 266
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 266
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	28 213 106
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	53
Opotřebení	%	47,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	14 952 946

1.2. Výrobní hala AL

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	522,76 m ²	3,84 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(522,76)*(3,84)	=	2 007,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		2 007,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 007,40 m ³

Jednotková cena	4 300 Kč/m ³
Množství	2 007,40 m ³
Reprodukční cena	8 631 813 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	9,40	811 390	811 390	9,48
2. Svislé konstrukce	20,30	1 752 258	1 752 258	20,46
3. Stropy	8,20	707 809	707 809	8,27
4. Krov, střecha	10,20	880 445	880 445	10,28

5. Krytiny střech	2,90	250 323	250 323	2,92
6. Klempířské konstrukce	0,70	60 423	60 423	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	595 595	595 595	6,96
8. Úprava vnějších povrchů	3,90	336 641	336 641	3,93
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,80	69 055	0	0,00
11. Dveře	3,20	276 218	276 218	3,23
12. Vrata	2,30	198 532	198 532	2,32
13. Okna	5,20	448 854	448 854	5,24
14. Povrchy podlah	4,80	414 327	414 327	4,84
15. Vytápění	1,30	112 214	112 214	1,31
16. Elektroinstalace	8,30	716 440	716 440	8,37
17. Bleskosvod	0,40	34 527	34 527	0,40
18. Vnitřní vodovod	0,90	77 686	77 686	0,91
19. Vnitřní kanalizace	0,80	69 055	69 055	0,81
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	34 527	34 527	0,40
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20	189 900	189 900	2,22
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,90	595 595	595 595	6,96
Upravená reprodukční cena		8 562 759 Kč		
Množství		2 007,40 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		4 266 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	523
Užitná plocha (UP)	[m ²]	412
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 007,40
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 266
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 266
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 563 562
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	45,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 667 141

1.3. Skladová hala

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	1 111,00 m ²	6,65 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(1111)*(6,65)	=	7 388,15 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		7 388,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		7 388,15 m ³

Jednotková cena	4 300 Kč/m ³
Množství	7 388,15 m ³
Reprodukční cena	31 769 045 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	9,40	2 986 290	2 986 290	15,40
2. Svislé konstrukce	20,30	6 449 116	6 449 116	33,25
3. Stropy	8,20	2 605 062	0	0,00
4. Krov, střecha	10,20	3 240 443	3 240 443	16,71
5. Krytiny střeš	2,90	921 302	921 302	4,75
6. Klempířské konstrukce	0,70	222 383	111 192	0,57
6. Klempířské konstrukce	0,70	222 383	0	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	2 192 064	548 016	2,83
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	2 192 064	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,90	1 238 993	309 748	1,60
8. Úprava vnějších povrchů	3,90	1 238 993	0	0,00
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,80	254 152	0	0,00
11. Dveře	3,20	1 016 609	0	0,00
12. Vrata	2,30	730 688	730 688	3,77
13. Okna	5,20	1 651 990	0	0,00
14. Povrchy podlah	4,80	1 524 914	0	0,00
15. Vytápění	1,30	412 998	412 998	2,13
16. Elektroinstalace	8,30	2 636 831	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	127 076	127 076	0,66
18. Vnitřní vodovod	0,90	285 921	285 921	1,47
19. Vnitřní kanalizace	0,80	254 152	254 152	1,31
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,40	127 076	127 076	0,66
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,20	698 919	698 919	3,60
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,90	2 192 064	2 192 064	11,30
Upravená reprodukční cena			19 395 002 Kč	
Množství			7 388,15 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		2 625 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	1 111
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 000
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	7 388,15
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 625
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 625
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	19 393 894
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	44,40
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	10 783 005

1.4. Administrativní budova

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	513,00 m ²	3,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(513)*(3,60)	=	1 846,80 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		1 846,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 846,80 m ³

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	1 846,80 m ³
Reprodukční cena	11 080 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	908 626	908 626	8,57
2. Svislé konstrukce	17,40	1 928 059	1 928 059	18,18
3. Stropy	9,30	1 030 514	1 030 514	9,72
4. Krov, střecha	7,30	808 898	808 898	7,63
5. Krytiny střech	2,10	232 697	232 697	2,19

6. Klempířské konstrukce	0,60	66 485	66 485	0,63
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	764 575	764 575	7,21
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	365 666	365 666	3,45
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	199 454	199 454	1,88
10. Schody	2,90	321 343	0	0,00
11. Dveře	3,10	343 505	343 505	3,24
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	576 202	576 202	5,43
14. Povrchy podlah	3,20	354 586	354 586	3,34
15. Vytápění	4,20	465 394	465 394	4,39
16. Elektroinstalace	5,70	631 606	631 606	5,96
17. Bleskosvod	0,30	33 242	33 242	0,31
18. Vnitřní vodovod	3,20	354 586	354 586	3,34
19. Vnitřní kanalizace	3,10	343 505	343 505	3,24
20. Vnitřní plynovod	0,20	22 162	22 162	0,21
21. Ohřev teplé vody	1,70	188 374	188 374	1,78
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	332 424	332 424	3,13
24. Výtahy	1,40	155 131	0	0,00
25. Ostatní	5,90	653 767	653 767	6,17
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena		10 604 326 Kč		
Množství		1 846,80 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		5 742 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	513
Užitná plocha (UP)	[m ²]	440
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 846,80
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 742
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 742
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 604 326
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	43,40
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	6 002 049

1.5. Ubytovna

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Ubytovna	20,00 m ²	7,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Ubytovna	(20)*(7,80)	=	156,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Ubytovna		156,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		156,00 m ³

Jednotková cena	6 150 Kč/m ³
Množství	156,00 m ³
Reprodukční cena	959 400 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	60 442	60 442	6,39
2. Svislé konstrukce	15,00	143 910	143 910	15,21
3. Stropy	8,20	78 671	78 671	8,32
4. Krov, střecha	6,10	58 523	58 523	6,19
5. Krytiny střech	2,70	25 904	25 904	2,74
6. Klempířské konstrukce	0,60	5 756	5 756	0,61
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	68 117	68 117	7,20
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	30 701	30 701	3,25
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	29 741	29 741	3,14
10. Schody	2,80	26 863	26 863	2,84
11. Dveře	3,80	36 457	36 457	3,85
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	56 605	56 605	5,98
14. Povrchy podlah	3,30	31 660	31 660	3,35
15. Vytápění	4,90	47 011	47 011	4,97
16. Elektroinstalace	5,80	55 645	55 645	5,88
17. Bleskosvod	0,30	2 878	2 878	0,30
18. Vnitřní vodovod	3,30	31 660	31 660	3,35
19. Vnitřní kanalizace	3,20	30 701	30 701	3,25
20. Vnitřní plynovod	0,30	2 878	2 878	0,30
21. Ohřev teplé vody	2,20	21 107	21 107	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,80	17 269	17 269	1,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	41 254	41 254	4,36
24. Výtahy	1,40	13 432	0	0,00
25. Ostatní	4,40	42 214	42 214	4,46
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			945 968 Kč	
Množství			156,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 064 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	20
Užitná plocha (UP)	[m ²]	51
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	156,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 064
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 064
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	945 984
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	662 189

1.6. Wellness

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	466,00 m ²	4,65 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(466)*(4,65)	=	2 166,90 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		2 166,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 166,90 m ³

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	2 166,90 m ³
Reprodukční cena	13 001 400 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	7,40	962 104	962 104	7,44
2. Svislé konstrukce	18,40	2 392 258	2 392 258	18,49
3. Stropy	9,70	1 261 136	1 261 136	9,75
4. Krov, střecha	9,00	1 170 126	1 170 126	9,05
5. Krytiny střech	2,90	377 041	377 041	2,91
6. Klempířské konstrukce	0,60	78 008	78 008	0,60

7. Úprava vnitřních povrchů	6,10	793 085	793 085	6,13
8. Úprava vnějších povrchů	3,40	442 048	442 048	3,42
9. Vnitřní obklady keramické	1,90	247 027	247 027	1,91
10. Schody	2,70	351 038	351 038	2,71
11. Dveře	3,10	403 043	403 043	3,12
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	702 076	702 076	5,43
14. Povrchy podlah	3,10	403 043	403 043	3,12
15. Vytápění	4,30	559 060	559 060	4,32
16. Elektroinstalace	5,20	676 073	676 073	5,23
17. Bleskosvod	0,30	39 004	39 004	0,30
18. Vnitřní vodovod	2,20	286 031	286 031	2,21
19. Vnitřní kanalizace	2,00	260 028	260 028	2,01
20. Vnitřní plynovod	0,30	39 004	39 004	0,30
21. Ohřev teplé vody	1,90	247 027	247 027	1,91
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,30	429 046	429 046	3,32
24. Výtahy	0,50	65 007	0	0,00
25. Ostatní	6,30	819 088	819 088	6,33
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena		12 936 393 Kč		
Množství		2 166,90 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		5 970 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	466
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 166,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 970
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 970
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	12 936 393
Stáří	roků	43
Další životnost	roků	
Opotřeбенí	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	10 349 114

1.7. Myčka

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	118,00 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(118)*(4,00)	=	472,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		472,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		472,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Kompletní stavba	zděná stavba

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	118
Užitná plocha (UP)	[m ²]	106
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	472,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 360 000
Stáří	roků	5
Další životnost	roků	75
Opotřebení	%	6,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 211 320

1.8. Garáž

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	65,00 m ²	5,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(65)*(5,00)	=	325,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		325,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		325,00 m ³

Jednotková cena	4 500 Kč/m ³
Množství	325,00 m ³
Reprodukční cena	1 462 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	90 675	90 675	6,29
2. Obvodové stěny	30,10	440 213	440 213	30,53
3. Stropy	26,20	383 175	383 175	26,57
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	83 363	83 363	5,78
6. Klempířské konstrukce	2,90	42 413	42 413	2,94
7. Úpravy povrchů	4,80	70 200	70 200	4,87
8. Dveře	2,70	39 488	39 488	2,74
9. Okna	1,40	20 475	0	0,00
10. Vrata	6,80	99 450	99 450	6,90
11. Podlahy	7,20	105 300	105 300	7,30
12. Elektroinstalace	6,00	87 750	87 750	6,09
Upravená reprodukční cena			1 442 025 Kč	
Množství			325,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 437 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	65
Užitná plocha (UP)	[m ²]	60
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	325,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 437
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 437
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 442 025
Stáří	roků	14
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	14,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 240 142

1.9. Samostatná garáž

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	73,00 m ²	3,85 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(73)*(3,85)	=	281,05 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		281,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		281,05 m ³

Jednotková cena	4 500 Kč/m ³
Množství	281,05 m ³
Reprodukční cena	1 264 725 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	78 413	78 413	6,70
2. Obvodové stěny	30,10	380 682	380 682	32,51
3. Stropy	26,20	331 358	331 358	28,29
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	72 089	72 089	6,16
6. Klempířské konstrukce	2,90	36 677	36 677	3,13
7. Úpravy povrchů	4,80	60 707	60 707	5,18
8. Dveře	2,70	34 148	34 148	2,92
9. Okna	1,40	17 706	0	0,00
10. Vrata	6,80	86 001	86 001	7,34
11. Podlahy	7,20	91 060	91 060	7,78
12. Elektroinstalace	6,00	75 884	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 171 135 Kč	
Množství			281,05 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 167 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	73
Užitná plocha (UP)	[m ²]	66
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	281,05
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 167
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 167
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 171 135
Stáří	roků	30
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	37,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	731 959

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocelový přístřešek

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	143,00 m ²	6,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(143)*(6,70)	=	958,10 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		958,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		958,10 m ³

Jednotková cena	3 300 Kč/m ³
Množství	958,10 m ³
Reprodukční cena	3 161 730 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	12,20	385 731	385 731	45,52
2. Svislé konstrukce	29,30	926 387	0	0,00
3. Stropy	8,90	281 394	0	0,00
4. Krov, střecha	11,00	347 790	347 790	41,04
5. Krytiny střech	2,90	91 690	91 690	10,82
6. Klempířské konstrukce	0,70	22 132	22 132	2,61
7. Úprava vnitřních povrchů	6,10	192 866	0	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	104 337	0	0,00
9. Vnitřní obklady	0,00	0	0	0,00
10. Schody	0,70	22 132	0	0,00
11. Dveře	2,20	69 558	0	0,00
12. Vrata	2,30	72 720	0	0,00
13. Okna	4,30	135 954	0	0,00
14. Povrchy podlah	4,80	151 763	0	0,00
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	4,70	148 601	0	0,00
17. Bleskosvod	0,40	12 647	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00

21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	6,20	196 027	0	0,00
Upravená reprodukční cena			847 344 Kč	
Množství			958,10 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			884 Kč/m ³	

			Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]		143
Užitná plocha (UP)	[m ²]		143
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		958,10
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]		884
Rozestavěnost	%		100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]		884
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]		846 960
Stáří	roků		23
Další životnost	roků		40
Opotřeбенí	%		36,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]		537 820

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky ve funkčním celku

Porovnávací metoda

Koeficienty byly stanoveny na základě výběru vhodných vzorků po porovnání s referenční hodnotou 1 tak, aby případné navyšování a ponižování vůči této referenční hladině bylo v rámci do 10%. U vlastní databáze prodejů se koeficient redukce ceny neponižoval, u internetových nabídek byl ponížen o 10%. Odchylny ostatních koeficientů byly zvoleny v rozmezí do 10 %, z důvodu zachování co nejpřesnější vypovídající hodnoty jednotlivých porovnávaných parametrů.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej komerčního pozemku 9 285 m²		
Lokalita:	Písek, okres Písek		
Popis:	Pozemek 9285m ² v lokalitě Semice u Písku. Pozemek je na okraji obce Semice směrem na Písek u asfaltové komunikace. Kolem komunikace je el. vedení. Pozemek je rovinatý, v současné době veden na KÚ jako orná půda, ale používá se jako pastvina. V územním plánu města je pozemek zařazen v kategorii VD - plochy výroby a skladování - drobná řemeslná výroba. Je zde tedy možnost postavit dílny a sklady na drobnou výrobu atd.		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny -		0,90	
velikost pozemku -		1,10	

poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,05			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 249 750	9 285	350,00	1,04	363,83

Název: Prodej komerčního pozemku 4 902 m²
Lokalita: ulice Topělecká, Písek - Pražské Předměstí
Popis: Písek - Pražské předměstí - prodej pozemku.

Nabízíme k prodeji pozemek na okraji Písku směr Topělec o rozloze 4902m² s možností příkoupění sousedního pozemku o velikosti 4903m².

Pozemek je v těsné blízkosti asfaltové komunikace. Pozemek je v současné době zemědělsky obděláván, ale v územním plánu města je zařazen do kategorie pro skladování.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 899 000	4 902	387,39	1,00	387,39

Název: Prodej komerčního pozemku 2 646 m²

Lokalita: Sepekov - část obce Sepekov, okres Písek

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek určený pro komerční výstavbu. Nachází se v okrese Písek - obec Sepekov. Pozemek je vedený v územním plánu pro komerční výstavbu tj. je možné zastavět jej halou, sklady, výrobním areálem apod.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00

vybavenost pozemku - 1,10
 úvaha zpracovatele ocenění - 1,10



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
400 000	2 646	151,17	1,32	199,20

Zjištěná průměrná jednotková cena

316,81 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnávací cenu pozemků zapsaných na LV č. 1530 pro k.ú. Protivín ÚP jako lehká průmyslová výroba, potravinářství a sklady, odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nabízených pozemků v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání velikosti a sklonnosti pozemků na 317 Kč/m². Tj. 8.130 mil. Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1545/14/1	762	317,00	1 / 1	241 554
ostatní plocha	1545/15	2 563	317,00	1 / 1	812 471
zastavěná plocha a nádvoří	1545/16	473	317,00	1 / 1	149 941
zastavěná plocha a nádvoří	1545/17	548	317,00	1 / 1	173 716
ostatní plocha	1545/18	3 102	317,00	1 / 1	983 334
ostatní plocha	1545/20	1 266	317,00	1 / 1	401 322
zastavěná plocha a nádvoří	1545/21	1 172	317,00	1 / 1	371 524
zastavěná plocha a nádvoří	1545/29	74	317,00	1 / 1	23 458
ostatní plocha	1545/37	6 805	317,00	1 / 1	2 157 185
zastavěná plocha a nádvoří	1545/38	3 218	317,00	1 / 1	1 020 106
zastavěná plocha a nádvoří	1545/39	2 066	317,00	1 / 1	654 922
zastavěná plocha a nádvoří	1545/41	127	317,00	1 / 1	40 259
zastavěná plocha a nádvoří	1545/56	143	317,00	1 / 1	45 331
zastavěná plocha a nádvoří	1545/58	117	317,00	1 / 1	37 089
ostatní plocha	1545/60	2 260	317,00	1 / 1	716 420
ostatní plocha	1545/62	940	317,00	1 / 1	297 980
Celková výměra pozemků			25 636	Hodnota pozemků celkem	8 126 612

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál Proton

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Výrobní prostory	Výrobní hala PVC s expedicí, 1.NP,	1 637	430	58 659	703 910	9,50
2.	Výrobní prostory	Výrobní hala AL, 1.NP,	523	430	18 732	224 787	9,50
3.	Skladovací prostory	Skladová hala, 1.NP,	1 111	430	39 811	477 730	6,50
4.	Kancelářské prostory	Administrativní budova, 1.NP,	513	700	29 925	359 100	6,50
5.	Obytné prostory	Ubytovna, Ubytovna,	20	700	1 167	14 000	7,50
6.	Ostatní prostory	Wellness, 1.NP,	466	430	16 698	200 380	7,00
7.	Ostatní prostory	Myčka, 1.NP,	118	430	4 228	50 740	8,00
8.	Ostatní prostory	Garáž, 1.NP,	65	554	3 000	36 000	11,00
9.	Ostatní prostory	Samostatná garáž, 1.NP,	73	493	3 000	36 000	11,00
10.	Skladovací prostory	Ocelový přístřešek	140	343	4 000	48 000	6,50
Celkový výnos za rok:						2 150 647	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	4 666
Reprodukční cena	RC	Kč	85 630 425
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	461
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 150 647
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 935 582
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění		Kč/rok	70 000
Opravy a údržba		Kč/rok	150 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	100 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	330 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 605 582
Míra kapitalizace		%	8,03
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	19 994 795

5. Porovnávací hodnota

5.1. Areál Proton

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	3 604,70 m ²
Obestavěný prostor:	21 256,78 m ³
Zastavěná plocha:	4 525,76 m ²
Plocha pozemku:	25 636,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty byly stanoveny na základě výběru vhodných vzorků po porovnání s referenční hodnotou 1 tak, aby případné navyšování a ponižování vůči této referenční hladině bylo v rámci do 10%. U vlastní databáze prodejů se koeficient redukce ceny neponižoval, u internetových nabídek byl snížen o 10%. Odchytky ostatních koeficientů byly zvoleny v rozmezí do 10 %, z důvodu zachování co nejpřesnější vypovídající hodnoty jednotlivých porovnávaných parametrů.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Výr. hala
Lokalita:	Kamenný Újezd
Popis:	Komerční stavbu na okraji Kamenného Újezdu 10 min. od Českých Budějovic. Stavba se nachází na kopci na okraji obce s překrásným výhledem do údolí. Jedná se o zděnou halu o zastavěné ploše cca 590 m² s krovem uloženým na kovových sloupech. Vnitřní dispozice je možné libovolně upravit, zděné konstrukce jsou pouze příčky. Stavba je napojena na obecní vodovod, kanalizaci, elektrickou energii. Plynová přípojka je na hraně pozemku. V současné době je objekt rozdělen na 3 části. Přístavba o ploše 80 m² má vlastní vstup i el. vrata. (Prostor nyní volný). Prostřední samostatně přístupná část s el. vraty o 180 m² (pronajata k výrobě). Krajní opět samostatně přístupná část se dvěma velkými vraty o výměře 250 m² má vysoké stropy, kde je ve stropní konstrukci uložen motorový posuvný naviják. (Prostor nyní volný). Roční výnos z nájmu při plném obsazení 450.000,- Kč. Součástí prodeje je zastavěný pozemek a nádvoří s betonovým povrchem o celkové výměře cca 1.250 m² a ideální 1/2 spoluvlastnictví pozemku o výměře 2300 m² kde na 1000 m² je vybudována zpevněná plocha.
Pozemek:	1 250,00 m ²
Užitná plocha:	510,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,10
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - Sreality; Poloha - blíže krajskému městu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší;



Zdroj: Neuvedeno

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 980 000	510,00	9 765	1,25	12 224

Název: Výrobní hala
Lokalita: ulice K Lipám, Písek - část obce Hradiště
Popis: Budova, která může sloužit např. jako výrobní, skladové, garážové a kancelářské prostory.

Užitná plocha přízemí je 487 m² a patro 487 m².

Součástí budovy je vnější nákladní výtah.

V přízemí budovy se nachází 10 volných garážových stání.

Dispozice budovy si můžete prohlédnout v přiložených nákresech.

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

Objekt je velmi dobře udržovaný.

Užitná plocha: 974,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 645 000	974,00	9 902	1,14	11 269

Název: Výrobní hala Písek
Lokalita: ulice Za Nádražím, Písek - část obce Budějovické Předměstí
Popis: Průmyslový areál v Písku za vlakovým nádražím, který je vhodný k drobné výrobě, montážním, skladovacím a kancelářským účelům. Celý objekt tvoří uzavřený funkční celek o dvou budovách s parkovacími a manipulačními plochami s možností vjezdu nákladních vozidel. Hlavní budova (užitná plocha 946 m²) nabízí v přízemí výrobní a skladové prostory, 1. patro, které je propojeno nákladním výtahem slouží pro drobnou výrobu, administrativu, technické a osobní zázemí firmy. Druhá budova (635 m²) je výrobní halou včetně skladových a manipulačních prostor s rampou. Maximální nosnost podlah výrobních prostor je 500 kg/m², světlá výška 3,65 m. Areál je v dobrém technickém stavu s pravidelnou údržbou a revizemi technického stavu. Objekt je umístěn v bezprostřední blízkosti vlakového nádraží a rychlostní komunikace na Prahu a České Budějovice. Většina prostor je v současné době pronajata ke kancelářským a skladovým účelům a drobné výrobě.

Objekt je napojen na PCO.

Užitná plocha: 1 581,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,04
K5 Celkový stav	1,04
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
19 900 000	1 581,00	12 587	1,12	14 084

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací cenu areálu Proton obec a k.ú. Protivín, vše zapsané na LV č. 1530 pro katastrální území Protivín odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemků, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 12.500 Kč/m², tj. 45.000 mil.Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 269 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 526 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 084 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	12 526 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	3 604,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	45 152 472 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Výrobní hala PVC s expedicí	14 952 946,20 Kč
1.2. Výrobní hala AL	4 667 141,30 Kč
1.3. Skladová hala	10 783 005,10 Kč
1.4. Administrativní budova	6 002 048,50 Kč
1.5. Ubytovna	662 188,80 Kč
1.6. Wellness	10 349 114,40 Kč
1.7. Myčka	2 211 320,- Kč
1.8. Garáž	1 240 141,50 Kč
1.9. Samostatná garáž	731 959,40 Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

51 599 865,20 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocelový přístřešek	537 819,60 Kč
-------------------------	---------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky ve funkčním celku	8 126 600,- Kč
--------------------------------	----------------

4. Výnosová hodnota

4.1. Areál Proton	19 994 794,50 Kč
-------------------	------------------

5. Porovnávací hodnota

5.1. Areál Proton

45 152 472,- Kč

Porovnávací hodnota	45 152 472 Kč
Výnosová hodnota	19 994 795 Kč
Věcná hodnota	60 264 297 Kč
z toho hodnota pozemku	8 126 612 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení ceny obvyklé byla zohledněna poloha nemovitosti, IS, orientace vůči světovým stranám, umístění, pracovní příležitosti, dostupnost a obslužnost. Informace o situaci na trhu jsou z internetu, nabídek RK, z vlastní databáze a z uskutečněných prodejů. Cena obvyklá byla stanovena na základě výsledků výnosové metody, která nejlépe vystihuje okolnosti na trhu s oceňovanými nemovitostmi a je v tomto případě nejlepším ukazatelem pro stanovení ceny obvyklé.

Obvyklá cena

20 000 000 Kč

slovy: Dvacetmilionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10

Závěr

Cenu areálu Proton obec a k.ú. Protivín, vše zapsané na LV č. 1530 pro katastrální území Protivín odhaduji na základě výnosové metody na 20.000 mil. Kč.

Areál se skládá z pěti hlavních „budov“ výrobní hala PVC, výrobní hala AL, administrativní budova, budova fitness a wellness, ubytovna, skladová hala, dále se v areálu nacházejí stavby garáží a myčky a plechový přístřešek.

Požadavek insolvenčního správce je určení cen celého areálu a zároveň rozdělení cen na jednotlivé části areálu. Dle mého názoru je prodej po částech složitý a to především z pohledu právních přístupů k jednotlivým budovám a dále částečná propojenost inženýrských sítí. Např. společné vytápění pro výrobní halu PVC a výrobní halu AL. Dále by bylo nutné vyřešit právní vedení inženýrských sítí po jednotlivých pozemcích. Dle mého názoru by prodej areálu po částech vyžadoval náročnou právní přípravu z pohledu přístupů a inženýrských sítí.

Z výše popsaného není ke dni ocenění možné relevantně určit ceny jednotlivých částí areálu. Insolvenční správce i přes výše popsané vyžaduje rozdělení cen na jednotlivé části areálu. Z výše popsaného vyplývá, že dle mého názoru není rozdělení cen metodicky proveditelné a tak jsem přistoupil k rozdělení cen dle odborného názoru.

Dále je dle požadavku insolventního správce třeba vyčíslit samostatně cenu pozemků p.č. 1545/37 a p.č. 1545/60. Celková cena areálu byla ale stanovena na základě výnosové metody z důvodů uvedených výše v Závěru tohoto znaleckého posudku, tj. včetně všech pozemků. Pokud je třeba uvedené dva pozemky ocenit zvlášť, není však možné uvažovat cenu pozemků tak, jak bylo učiněno v kapitole 3. Ocenění pozemků a to na základě porovnávací metody.

Výnosová metoda nepopisuje cenu pozemků, které jako takové v tomto případě výnosy nevytvářejí, ale jsou nedílným funkčním celkem celého areálu, který byl oceněn právě na základě výnosové metody. Pokud budeme na základě požadavku uvažovat o samostatné ceně

dvou vybraných pozemků, musíme vzít do úvahy následující skutečnosti - u dvou samostatně oceněných pozemků by mohl být problematický právní i fyzický přístup k těmto pozemkům, pokud by došlo k rozdělení a prodeji areálu po jednotlivých částech a i případné napojení těchto pozemků na IS. Pokud proto nebudou tyto dva pozemky oceněny v rámci celku výnosovou metodou, ale samostatně, nelze uvažovat jednotkovou cenu pozemků 317 Kč/m² ale dle mého názoru je třeba tuto cenu ponížít na 100 Kč/m² a zároveň nepřekročit celkovou cenu areálu stanovenou na 20 000 000 Kč na základě výnosové metody. Celkově tedy na základě výše uvedeného stanovuji ceny nemovitých věcí takto:

Položka I

výrobní hala PVC..... 3 000 000 Kč
 plechový přístřešek..... 300 000 Kč
 garáž na 545/41 400 000 Kč
 pozemky pod budovou a související pozemky se stejným zástavním věřitelem – p.č. 1545/38, 1545/56, 1545/41, 1545/62
 Zastavěno ve prospěch Oberbank

Položka II

výrobní hala AL..... 3 900 000 Kč
 ubytovna..... 700 000 Kč
 pozemky pod budovami a související pozemky se stejným zástavním věřitelem – p.č. 1545/39, 1545/14
 Zastavěno ve prospěch Oberbank

Položka III

administrativní budova..... 5 800 000 Kč
 pozemky pod budovou a související pozemky se stejným zástavním věřitelem – p.č. 1545/17, 1545/18
 Zastavěno ve prospěch ČSOB

Položka IV

budova fitness a wellness 3 500 000 Kč
 pozemky pod budovou a související pozemky se stejným zástavním věřitelem – p.č. 1545/16, 1545/15
 Zastavěno ve prospěch ČSOB

Položka V

skladová hala..... 800 000 Kč
 pozemky pod budovou a související pozemky se stejným zástavním věřitelem - p.č. 1545/21
 Zastavěno ve prospěch ČSOB

Položka VI

samostatná garáž pro nákl. Automobil 200 000 Kč
 pozemky pod budovou a související pozemky se stejným zástavním věřitelem – p.č. 1545/29
 Nezajištěno (Pozn. obklopeno p.č. 1545/18)

Položka VII

budova myčky..... 500 000 Kč
 pozemky pod budovami a související pozemky se stejným zástavním věřitelem – p.č. 1545/58
 Zastavěno ve prospěch Oberbank

Položka VIII

pozemek pod FVE (p.č.1545/37)680 000 Kč
 Zastavěno ve prospěch Oberbank

Položka IX

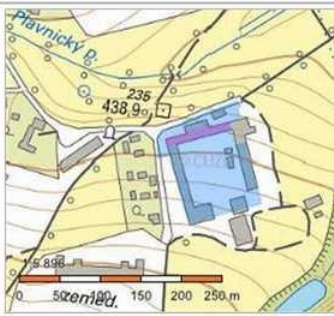
pozemek louka (p.č. 1545/60).....220 000 Kč
 Zastavěno ve prospěch Oberbank

Znalecká doložka:	Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j. MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 282/2018 ve znaleckém deníku. Znalečné a náhradu nákladů ústav účtuje dle účetního dokladu: f.č. 2018121. Ve smyslu § 127a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký posudek připravoval: Ing. Miroslav Lukeš, Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš. V Českém Krumlově dne 4.10.2018
--------------------------	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	9
Územní plán	1
Informace o povodních	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 100/1	
Obec:	Kamenný Újezd [544663]	
Katastrální území:	Kamenný Újezd [662925]	
Číslo LV:	1548	
Výměra [m ²]:	11447	
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:	Kamenný Újezd [629281] č. p. 62; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 100/1
Stavební objekt:	č. p. 62
Ulice:	Plavnice
Adresní místa:	Plavnice č. p. 62

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
TIBEX s.r.o., Průmyslová 281, Poříčí, 37382 Boršov nad Vltavou	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.10.2018 09:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřický 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: 5.5.3 build 0

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2018 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 1372 pro Emil Fischer, MBA, Mgr.

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549771 Protivín

Kat.území: 733857 Protivín

List vlastnictví: 1530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	00512079	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1545/14	762	ostatní plocha	manipulační plocha	
1545/15	2563	ostatní plocha	manipulační plocha	
1545/16	473	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Protivín, č.p. 901, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1545/16				
1545/17	548	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 1545/17				
1545/18	3102	ostatní plocha	manipulační plocha	
1545/20	1266	ostatní plocha	manipulační plocha	
1545/21	1172	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1545/21				
1545/29	74	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1545/29				
1545/37	6805	ostatní plocha	manipulační plocha	
1545/38	3218	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Protivín, č.p. 899, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1545/38				
1545/39	2066	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Protivín, č.p. 893, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1545/39				
1545/41	127	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1545/41				
1545/56	143	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1545/56				
1545/58	117	zastavěná plocha a		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2018 10:15:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549771 Protivín
 Kat.území: 733857 Protivín List vlastnictví: 1530
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.		
1545/60	2260 ostatní plocha	jiná plocha
1545/62	940 ostatní plocha	jiná plocha

Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	jiná st.	1545/58	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

plynové přípojky v rozsahu dle geometrického plánu č. 1386-323/2006

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 1545/18 V-5200/2008-305
 Gerstnera 2151/6, České Budějovice
 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:
 28085400

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 23.09.2008. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 16.10.2008.

V-5200/2008-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

plynové přípojky v rozsahu dle geometrického plánu č. 1386-323/2006

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Parcela: 1545/20 V-5850/2008-305
 Gerstnera 2151/6, České Budějovice
 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:
 28085400

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 24.10.2008. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 19.11.2008.

V-5850/2008-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 2 600 000,-Kč s příslušenstvím

Československá obchodní banka, a. Parcela: 1545/17 V-1985/2011-305
 s., Radlická 333/150, Radlice, Parcela: 1545/18 V-1985/2011-305
 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.05.2011. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 26.05.2011.

V-1985/2011-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 4 000 000,-CZK a příslušenství

Oberbank AG pobočka Česká Parcela: 1545/58 Z-1412/2013-305
 republika, nám. Přemysla Otakara
 II. 6/3, České Budějovice 1, 37001

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
 strana 2

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2018 10:15:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549771 Protivín
 Kat.území: 733857 Protivín List vlastnictví: 1530
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

České Budějovice, RČ/IČO: 26080222

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.03.2010. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 16.03.2010.

V-906/2010-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 6 000 000,-Kč s příslušenstvím

Československá obchodní banka, a.	Parcela: 1545/17	V-419/2013-305
s., Radlická 333/150, Radlice,	Parcela: 1545/18	V-419/2013-305
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.02.2013. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 18.02.2013.

V-419/2013-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 5149/06/5052
 ve výši 6 000 000,-Kč a příslušenství

Československá obchodní banka, a.	Parcela: 1545/20	V-2190/2013-305
s., Radlická 333/150, Radlice,	Parcela: 1545/21	V-2190/2013-305
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2013. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 27.06.2013.

V-2190/2013-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 0811/13/5636
 ve výši 2 000 000,-Kč a příslušenství

Československá obchodní banka, a.	Parcela: 1545/17	V-2191/2013-305
s., Radlická 333/150, Radlice,	Parcela: 1545/18	V-2191/2013-305
15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: 1545/20	V-2191/2013-305
	Parcela: 1545/21	V-2191/2013-305

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2013. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 27.06.2013.

V-2191/2013-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 22 000,-EUR a příslušenství

Oberbank AG, Untere Donaulände 28,	Parcela: 1545/60	V-407/2017-305
A-4020 Linz, Rakousko, vykonává:	Parcela: 1545/62	V-407/2017-305
Oberbank AG pobočka Česká	Parcela: 1545/14	V-4598/2013-305
republika, nám. Přemysla Otakara	Parcela: 1545/37	V-4598/2013-305
II. 6/3, České Budějovice 1, 37001	Parcela: 1545/38	V-4598/2013-305
České Budějovice, RČ/IČO: 26080222	Parcela: 1545/39	V-4598/2013-305
	Parcela: 1545/41	V-4598/2013-305
	Parcela: 1545/56	V-4598/2013-305
	Parcela: 1545/58	V-4598/2013-305

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

strana 3

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2018 10:15:02

Okres: CZ0314 Písek
Kat.území: 733857 Protivín

Obec: 549771 Protivín

List vlastnictví: 1530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2013.

V-4598/2013-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 5 850 000,-CZK a příslušenství

Oberbank AG, Untere Donaulände 28,	Parcela: 1545/14	V-407/2017-305
A-4020 Linz, Rakousko, vykonává:	Parcela: 1545/37	V-407/2017-305
Oberbank AG pobočka Česká	Parcela: 1545/38	V-407/2017-305
republika, nám. Přemysla Otakara	Parcela: 1545/39	V-407/2017-305
II. 6/3, České Budějovice 1, 37001	Parcela: 1545/41	V-407/2017-305
České Budějovice, RČ/IČO: 26080222	Parcela: 1545/56	V-407/2017-305
	Parcela: 1545/58	V-407/2017-305
	Parcela: 1545/60	V-407/2017-305
	Parcela: 1545/62	V-407/2017-305

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2012.

V-1600/2012-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 2 100 000,-CZK a příslušenství

Oberbank AG, Untere Donaulände 28,	Parcela: 1545/14	V-407/2017-305
A-4020 Linz, Rakousko, vykonává:	Parcela: 1545/37	V-407/2017-305
Oberbank AG pobočka Česká	Parcela: 1545/38	V-407/2017-305
republika, nám. Přemysla Otakara	Parcela: 1545/39	V-407/2017-305
II. 6/3, České Budějovice 1, 37001	Parcela: 1545/41	V-407/2017-305
České Budějovice, RČ/IČO: 26080222	Parcela: 1545/56	V-407/2017-305
	Parcela: 1545/58	V-407/2017-305
	Parcela: 1545/60	V-407/2017-305
	Parcela: 1545/62	V-407/2017-305

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.02.2012.

V-518/2012-305

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 6 800 000,-CZK a příslušenství

Oberbank AG, Untere Donaulände 28,	Parcela: 1545/14	V-407/2017-305
A-4020 Linz, Rakousko, vykonává:	Parcela: 1545/37	V-407/2017-305
Oberbank AG pobočka Česká	Parcela: 1545/38	V-407/2017-305
republika, nám. Přemysla Otakara	Parcela: 1545/39	V-407/2017-305
II. 6/3, České Budějovice 1, 37001	Parcela: 1545/41	V-407/2017-305
České Budějovice, RČ/IČO: 26080222	Parcela: 1545/56	V-407/2017-305
	Parcela: 1545/58	V-407/2017-305
	Parcela: 1545/60	V-407/2017-305
	Parcela: 1545/62	V-407/2017-305

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2011.

V-471/2011-305

datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

strana 4

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2018 10:15:02

Okres: CZ0314 Písek
Kat.území: 733857 Protivín

Obec: 549771 Protivín

List vlastnictví: 1530

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 0904/14/5636 ve výši 2 800 000,-Kč s příslušenstvím
- k zajištění existujících, budoucích a podmíněných dluhů, které budou vznikat do 25.4.2034 až do výše 2 800 000,-Kč

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: 1545/15	V-2325/2014-305
	Parcela: 1545/16	V-2325/2014-305
	Parcela: 1545/17	V-2325/2014-305
	Parcela: 1545/18	V-2325/2014-305
	Parcela: 1545/20	V-2325/2014-305
	Parcela: 1545/21	V-2325/2014-305

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ČSOB, a.s., č.0905/14/5636 ze dne 25.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.04.2014. Zápis proveden dne 27.05.2014.

V-2325/2014-305

Pořadí k 28.04.2014 10:55

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 0770/11/5636 ve výši 2 600 000,-Kč s příslušenstvím
- k zajištění existujících, budoucích a podmíněných dluhů, které budou vznikat do 25.4.2034 až do výše 2 600 000,-Kč

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: 1545/15	V-2326/2014-305
	Parcela: 1545/16	V-2326/2014-305
	Parcela: 1545/20	V-2326/2014-305
	Parcela: 1545/21	V-2326/2014-305

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ČSOB, a.s., č.0907/14/5636 ze dne 25.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.04.2014. Zápis proveden dne 27.05.2014.

V-2326/2014-305

Pořadí k 28.04.2014 10:59

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 5149/06/5052 ve výši 5 000 000,-Kč s příslušenstvím
- k zajištění existujících, budoucích a podmíněných dluhů, které vznikly a/nebo budou vznikat do 31.1.2036 až do výše 5 000 000,-Kč

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350	Parcela: 1545/15	V-385/2016-305
	Parcela: 1545/16	V-385/2016-305

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0045/16/4270 ze dne 18.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.01.2016. Zápis proveden dne 12.02.2016.

V-385/2016-305

Pořadí k 21.01.2016 13:31

o Věcné břemeno cesty

- a stezky v rozsahu dle geometrického plánu č. 1814-232/2016

Parcela: 1545/13	Parcela: 1545/18	V-523/2017-305
	Parcela: 1545/20	V-523/2017-305
	Parcela: 1545/38	V-523/2017-305
	Parcela: 1545/39	V-523/2017-305

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
strana 5**Výpis z katastru nemovitostí**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2018 10:15:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549771 Protivín
Kat.území: 733857 Protivín List vlastnictví: 1530
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 1545/62 V-523/2017-305
Listina Smlouva kupní ze dne 24.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 30.01.2017. Zápis proveden dne 21.02.2017.

V-523/2017-305

Pořadí k 30.01.2017 15:09

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň
PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899,
39811 Protivín, RČ/IČO: 00512079

Z-50/2018-407

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-5157/2017 -7 ze dne 03.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 04.01.2018. Zápis proveden dne 08.01.2018; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-50/2018-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 1545/14	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/15	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/16	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/17	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/18	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/20	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/21	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/29	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/37	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/38	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/39	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/41	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/56	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/58	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/60	Z-102/2018-305
Parcela: 1545/62	Z-102/2018-305
Stavba: bez čp/če na parc. 1545/58	Z-102/2018-305

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň 121EX-5157/2017 -21 ze dne 10.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.01.2018. Zápis proveden dne 16.01.2018; uloženo na prac. Písek

Z-102/2018-305

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

insolvenční správce: Mgr. Emil Fischer, IČO 71391509, se sídlem Podolská 90/5, 147 00 Praha 4

PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899,
39811 Protivín, RČ/IČO: 00512079

Z-642/2018-305

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB44INS-1372/2018 -A10 ze dne 08.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2018. Zápis proveden dne 13.03.2018; uloženo na prac. Písek

Z-642/2018-305

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
strana 6

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2018 10:15:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549771 Protivín
 Kat.území: 733857 Protivín List vlastnictví: 1530
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
D Jiné zápisy - Bez zápisu		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		

Listina

- o Potvrzení o prodeji dražbou 2006/1991.

POLVZ:1538/1991	Z-12601538/1991-305
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	RČ/IČO: 00512079
- o Rozhodnutí 60/1991.

POLVZ:181/1994	Z-12600181/1994-305
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	RČ/IČO: 00512079
- o Rozhodnutí 61/1991.

POLVZ:181/1994	Z-12600181/1994-305
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	RČ/IČO: 00512079
- o Smlouva kupní ze dne 14.06.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.06.2002.

V-2281/2002-305	RČ/IČO: 00512079
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	
- o Smlouva kupní ze dne 24.07.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.08.2003.

V-2255/2003-305	RČ/IČO: 00512079
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	
- o Kolaudační rozhodnutí Městský úřad Protivín Výst.-35/2093/2004 KR/Kola/Mo ze dne 15.07.2004. Právní moc ke dni 06.08.2004.

Z-7758/2004-305	RČ/IČO: 00512079
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	
- o Smlouva kupní ze dne 22.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2004.

V-3963/2004-305	RČ/IČO: 00512079
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	
- o Kolaudační rozhodnutí Městský úřad Protivín výst. 84/2004-3702/2004 Kr/Kola/Fo ze dne 21.12.2004. Právní moc ke dni 12.01.2005.

Z-874/2005-305	RČ/IČO: 00512079
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	
- o Kolaudační rozhodnutí Městský úřad Protivín výst. 4/2005-348/2005 KR/Kola/Fo pro přístavbu ze dne 04.04.2005. Právní moc ke dni 26.04.2005.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
 strana 7

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2018 10:15:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 549771 Protivín
Kat.území: 733857 Protivín List vlastnictví: 1530
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

	Z-3650/2005-305
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	RČ/IČO: 00512079
o Smlouva o bezúplatném převodu podle § 22 zákona č.219/2000 Sb. ze dne 01.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.03.2006.	
	V-867/2006-305
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	RČ/IČO: 00512079
o Smlouva kupní ze dne 12.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.08.2011.	
	V-3040/2011-305
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	RČ/IČO: 00512079
o Smlouva kupní ze dne 17.01.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.03.2012.	
	V-957/2012-305
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	RČ/IČO: 00512079
o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 08.02.2013.	
	Z-1412/2013-305
Pro: PROTON, společnost s ručením omezeným, Švermova 899, 39811 Protivín	RČ/IČO: 00512079

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.04.2018 10:25:21

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
strana 8

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Fotodokumentace



pohled na areál



pohled na areál



pohled na areál



pohled na areál



pohled na areál



pohled na areál

Fotodokumentace



pohled na areál



pohled na areál



pohled na areál



pohled na areál



pohled na areál



pohled na areál

Fotodokumentace



admin. zázemí



admin. zázemí



wellness



wellness



wellness



wellness

Fotodokumentace



fitness



soc. zázemí



wellness



chodba



techn. zázemí

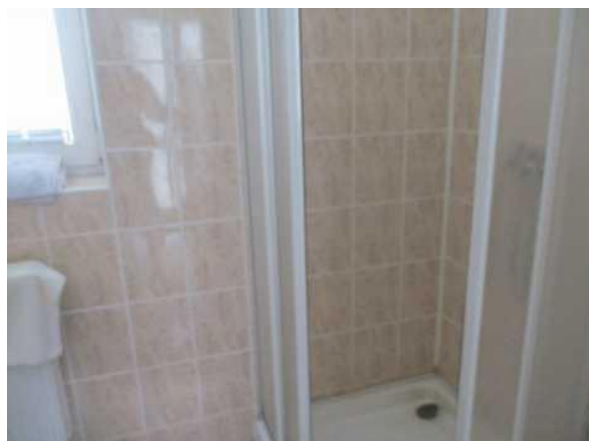


soc. zázemí

Fotodokumentace



soc. zázemí



soc. zázemí



schodiště



ubyt. zázemí



ubyt. zázemí



výroba

Fotodokumentace



výroba



výroba



výroba



výroba



výroba



kancelář

Fotodokumentace



admin. zázemí



admin. zázemí



admin. zázemí



výrobní haly



výrobní haly

Fotodokumentace



sklady



admin zázemí



admin zázemí



admin zázemí



admin zázemí



admin zázemí

Fotodokumentace



admin část



admin část



soc. zázemí



soc. zázemí



admin část

Územní plán



Informace o povodních

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu:

Obec: Část obce: PSČ:

Ulice: Číslo popisné: Číslo orientační:

Stát:

Adresa

PSČ **39811** Pošta **Protivín**
Městská část **Protivín** Část obce **Protivín**
Ulice **Švermova** Číslo domovní/orientační **901/**
Okres **Písek** Obec **Protivín**
Geo X **1137042.88** Geo Y **771663.75**

Stavební objekt

Typ stavebního objektu **budova s číslem popisným** Počet bytů **0**
Dokončení **1.8. 2007** Počet podlaží
Obestavěný prostor (m³)
Druh konstrukce Podlahová plocha (m²)
Zastavěná plocha (m²) Podlahová plocha (m²)
Připojení kanalizace Připojení plyn
Připojení vodovod Vybavení výtahem
Způsob vytápění Způsob využití **stavba občanského vybavení**

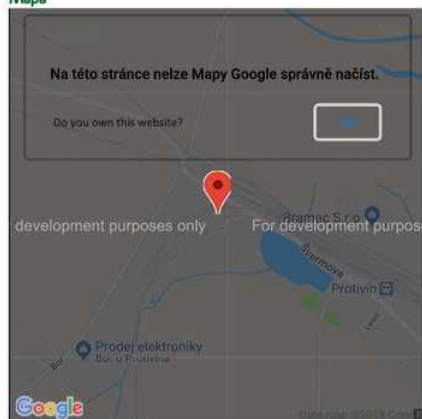
UPI

Riziko povodní **1** Riziko kriminalita **2**
Riziko vichřice Riziko vloupání **2**

Parcela

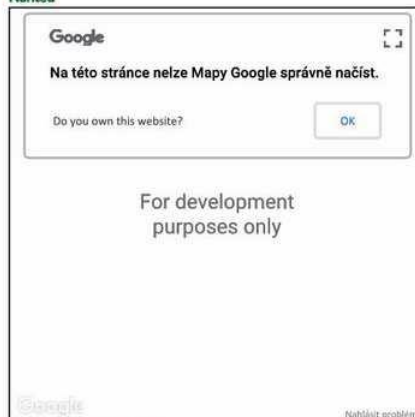
Kmenové číslo **1545** Číslo **1545/16**
Poddělení čísla **16** Výměra parcely **473**
Způsob využití Druh pozemku **zastavěná plocha a nádvoří**
Typ parcely **Pozemková**

Mapa



Otevřít mapu v novém okně

Náhled



Otevřít mapu v novém okně