

ZNALECKÝ POSUDEK

551-12-2024

Ocenění podniku (část)

→ JIP – Papírny Větrník, a. s., IČO 450 22 526

→ 31. prosinec 2023

zpracovaný v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace podniky a nepeněžité vklady, ocenění jmění obchodních společností při fúzi, rozdělení a změně právní formy,

zapsaný pod pořadovým číslem 524 / 2024 ve znaleckém deníku a evidovaný pod číslem položky 061156 / 2024 v evidenci MSpr ČR.

Objednatel

Mgr. Zuzana Orbesová
insolvenční správce JIP – Papírny Větrník, a. s.
Větrník, Papírenská 2, IČO 450 22 526

Zpracovatel

Vítězslav HÁLEK



ZNALEC
forenzní
oceňovací
kancelář

Hradec Králové, Nezvalova 423, IČO 434 74 845
www.znalec.one

Úvodní list

Objednatel:	Mgr. Zuzana Orbesová insolvenční správce JIP – Papírny Větrní, a. s. Papírenská 2 382 11 Větrní IČO 450 22 526
ZADÁNÍ znaleckého zkoumání:	Objednávka (písemná) → 12. červenec 2024.
PŘEDMĚT znaleckého zkoumání:	Ocenění části podniku → nemovitý majetek → JIP – Papírny Větrní, a. s., IČO 450 22 526.
ÚČEL znaleckého zkoumání:	Formulace ekonomických závěrů (logika / racionalita / přezkoumatelnost) pro potřeby Objednatele ZP v probíhajícím insolvenčním řízení (KSCB 28 INS 11674 / 2013-B-45).
Zpracovatel:	dr. Ing. Vítězslav Hálek, MBA, Ph.D. Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové T 495 518 296 E halek@znalec.one ID yc2cdpp IČO 434 74 845 www.znalec.one
Konzultant: (nemovitosti)	Ing. Jakub Lisa Máchova 539/9 410 02 Lovosice
Počet tisků ZP:	7 / 6 obdrží Objednatel ZP .
Datum zpracování:	1. srpen 2024

Obsah

Úvodní list	2
Obsah	3
Výchozí předpoklady a omezující podmínky	5
1. Úvod.....	6
1.1 Zádní / předmět / účel.....	6
1.2 Rozhodné datum.....	6
1.3 Nález / východiska	6
1.4 Zkratky / zkratková slova / symboly	7
2. Zdrojové podklady	8
3. Metody znaleckého zkoumání / ocenění	10
4. Identifikace zkoumaného subjektu.....	11
5. Posudek / odůvodnění.....	12
Úkol / 1.....	12
<i>Tržní hodnota (THO) části podniku = nemovité věci, sepsané do majetkové podstaty úpadce JIP – Papírny Větrní, a. s., IČO 450 22 526, k 31. prosinci 2023.</i>	
1/ Volba metody pro ocenění.....	13
2/ Popis části podniku NEMO	14
A/ Základní popis	25
B/ Popis polohy / situování	26
C/ Letecký pohled na areál	50
D/ Orientační mapa	50
E/ Snímky z katastrální mapy	52

3/	Ocenění = cenový předpis.....	56
4/	Ocenění = výnosová metoda → věčná renta	61
	A/ Příjmy	61
	B/ Výdaje	66
5/	Ocenění = porovnávací metoda.....	70
6/	Analýza trhu / odhad THO / COB.....	85
7/	Kontrola postupu / ocenění.....	87
6.	Závěr/y znaleckého zkoumání / ocenění	88
7.	Příloha	89
8.	Rozšířená příloha / CD.....	90
	Metody znaleckého zkoumání / ocenění	
	Schémata	
	Podklady	
	ZP	
	Přílohy (tištěné / elektronicky)	
	Znalecká doložka	91

Výchozí předpoklady / omezující podmínky

ZP je vypracován:

- 1/ v souladu se:
 - a/ zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích / kancelářích / ústavech,
 - b/ vyhláškou č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti,
 - c/ zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
 - d/ zákonem č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Znalec informuje, že:

- 1/ zdrojové **podklady** pro znalecké zkoumání / ocenění jsou považovány za **věrohodné / správné**,
- 2/ zdrojové **podklady** nebyly z hlediska jejich přesnosti / úplnosti / pravosti / platnosti **ověřovány**,
- 3/ neodpovídá za pravost / platnost:
 - a/ vlastnických / jiných **věcných** práv,
 - b/ **práv** vyplývajících z poskytnutých zdrojových **podkladů**, pokud jsou **předmětem** znaleckého zkoumání / ocenění.
- 4/ Objednatel ZP mu **nesdělil** žádná data / informace / **skutečnosti**, které mohou mít **vliv** na **přesnost** znaleckých **závěrů**, formulovaných v tomto ZP.

1. Úvod

1.1 Zadání / předmět / účel

Předmětem znaleckého zkoumání / ocenění = **odpověď** na znalecký **úkol**, zadaný Objednatelem ZP.

Úkol / 1

Tržní hodnota (THO) části podniku = nemovité věci, sepsané do majetkové podstaty úpadce JIP – Papírny Větrník, a. s., IČO 450 22 526, k 31. prosinci 2023.

1.2 Rozhodné datum

31. prosinec 2023datum zadané Objednatelem ZP.

1.3 Nález / východiska

[1] Znalec obdržel jako **východisko** pro formulaci znaleckého závěru **podklady** viz Kapitola 2 / **Zdrojové podklady** → bod **D** / Podklady předané Objednatelem ZP (str. 9 ZP).

[2] Usnesením **KS ČB**, č. j. KSCB 28 INS 11674/2013-A-18, z **6. června 2013** byl zjištěn úpadek dlužníka **JIP** a ustanoven **IS**.

[3] Usnesením **KS ČB**, č. j. KSCB 28 INS 11674/2013-B-45, z **17. října 2013** byl na majetku úpadce / dlužníka **JIP** prohlášen **konkurz**.

[4] Zjištěný **majetek** úpadce / dlužníka **JIP** (= část podniku → **NEMO**) byl **sepsán** do **majetkové podstaty** v probíhajícím **IŘ** KSCB 28 INS 11674/2013-B-45.

[5] **Nálezem** bude sekvenčně strukturovaná formulace **ekonomických** závěrů (logika / racionalita / přezkoumatelnost) k ocenění části podniku (= NEMO) **JIP** v rovině **a/ cenového předpisu, b/ výnosové a c/ porovnávací** metody.

1.4 Zkratky / zkratková slova / symboly

JIP – Papírnictví Větrní, a. s., IČO 450 22 256JIP

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákon č. 237/2020 Sb.....**ZOM**

Vítězslav Hálek / znalec **Znalec**

Insolvenční správce.....**IS**

Insolvenční řízení **IŘ**

Znalecký posudek**ZP**

Veřejný / obchodní rejstřík **VR**

Smlouva.....**SML**

Tabulka/y..... **TAB**

Hospodářský výsledek..... **HV**

Finanční majetek.....**FM**

Hmotný majetek.....**HM**

Dlouhodobý hmotný majetek **DHM**

Drobný dlouhodobý hmotný majetek..... **DDHM**

Česká republika **ČR**

Ministerstvo financí ČR..... **MF**

Ministerstvo spravedlnosti ČR **MSpr**

Hodnota / tržní hodnota..... **THO**

Cena obvyklá**COB**

Nárůst / pokles.....**↑ / ↓**

2. Zdrojové podklady

[1] Při

a/ znaleckém zkoumání / ocenění a

b/ následné formulaci závěrů ZP

jsem vycházel z podkladů:

- A. odborné literatury,
- B. komplexních schémat autorského provedení Znalce,
- C. veřejně dostupných zdrojů,
- D. předaných Objednatelem ZP,
- E. informací z místního šetření.

A. ODBORNÁ LITERATURA

- 1/ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- 2/ MAŘÍK, M. a kolektiv *Metody oceňování podniku: proces ocenění – základní metody a postupy*. Praha: Ekopress, 3. upr. a rozš. vyd., 2011. 494 s. ISBN 978-80-86929-67-5.
- 3/ HÁLEK, V. *Ekonomická činnost statutárních orgánů ABC*. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2012. 240 s. ISBN 978-80-89364-40-4.
- 4/ KISLINGEROVÁ, E. *Oceňování podniku*. Praha: C.H. Beck, 2. přeprac. a dopl. vyd., 2001. 367 s. ISBN 80-7179-529-1.
- 5/ Zákon č. 90/2012 Sb., o *obchodních korporacích*.
- 6/ Zákon č. 151/1997 Sb., o *oceňování majetku*.
- 7/ Vyhláška č. 503/2020 Sb., o *výkonu znalecké činnosti*.

B. PODKLADY PŘEDANÉ OBJEDNATELEM ZP

- 1/ výpisy z katastru nemovitostí,
- 2/ informace o majetkových transakcích s NEMO JIP do rozhodného data pro ocenění.

C. INTERNETOVÉ ZDROJE

- 1/ www.justice.cz
- 2/ www.mapy.cz
- 3/ www.cuzk.cz
- 4/ www.sreality.cz
- 5/ geoportal.gepro.cz

D. KOMPLEXNÍ SCHEMATA

- 1/ znaleckého zkoumání / dokazování,
- 2/ **majetkové / kapitálové** struktury,
- 3/ přezkoumatelnost ZP,
- 4/ kontextů,
- 5/ abstraktní úrovně uvažovaných **kontextů**,
- 6/ **COB / THO**,
- 7/ ocenění podniku – **postup**,
- 8/ ocenění podniku – **metody**,
- 9/ stanovení **hodnoty / ceny nemovitostí**,
- 10/ použitelnosti vzorku – **porovnávací** metoda.

E. INFORMACE Z MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

- 1/ osobní prohlídka části podniku (NEMO) → **12. červenec 2024**,
- 2/ pořízení **fotodokumentace**.

Zdroje

- A volně dostupné / bezplatně stažitelné z www.halek.org.
- B na „CD příloha / schémata“.
- C / D v části „CD příloha“ tohoto ZP.
- C / D jsem pokládal za věrohodné / úplné.

Použití **příloh** je uvedeno v TAB „VÝCHODISKA“ u každého znaleckého zkoumání / ocenění.

3. Metody znaleckého zkoumání / ocenění

A. Obecně vědní metody

- A.1 Použitá odborná literatura pro vymezení obecně vědních metod
- A.2 Základní pojmy
- A.3 Rozdělení metod
- A.4 Popis metod

B. Východiska oceňování

- B.1 Data / informace / znalosti
- B.2 Předpisy pro ocenění
- B.3 Hodnota majetku / druhy
- B.4 Obecné metody ocenění
- B.5 Stanovení **COB** / ceny zjištěné dle **ZOM**
- B.6 Axiom éta – schématická metodiky stanovení **COB**
- B.7 Stanovení **COB** v trestně-právních kauzách
- B.8 Přezkoumatelnost / **výslech** znalce / **podjatost** znalce / znalec a **právo**

C. Metody ocenění podniku

- C.1 Výnosové metody
- C.2 Porovnávací metody
- C.3 Nákladové metody

Obsah kapitoly / 3 → Metody znaleckého zkoumání / ocenění, je uložen na CD příloze ZP.

4. Identifikace zkoumaného subjektu

Obchodní firma	JIP – Papírny Větrní, a. s.
Sídlo	Větrní, Papírenská 2, PSČ 382 11
IČO	450 22 526

Výpis z VR viz CD Příloha / Podklady.

Dle výpisu z VR vznik → JIP → 1. února 1992 se ZK 692.853.840 Kč.

Předmět podnikání:

- podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady,
- provozování drážní dopravy,
- provozování dráhy,
- obchod s elektřinou,
- zámečnictví, nástrojářství,
- obrábění,
- výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení,
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení,
- montáž, opravy, revize a zkoušky zdvihacích zařízení,
- truhlářství, podlahářství,
- hostinská činnost,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

5. Posudek / odůvodnění

Úkol / 1

Tržní hodnota (THO) části podniku = nemovité věci, sepsané do majetkové podstaty úpadce JIP – Papírny Větrný, a. s., IČO 450 22 526, k 31. prosinci 2023.

VÝCHODISKA / NÁLEZ

Zdroje dat	Zdrojové podklady → str. 8 – 9 ZP
Znalecké metody	<p>A. Východiska oceňování:</p> <p>A.1 Předpisy pro ocenění</p> <p>A.2 Hodnota majetku / druhy</p> <p>A.3 Obecné metody ocenění</p> <p>A.4 Stanovení COB / zjištěné dle ZOM</p> <p>D. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku:</p> <p>D.1 Metoda nákladová</p>
Obecně vědní metody	<p>II. Obecně teoretické:</p> <p>II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 7 Srovnání</p> <p>III. Úsudky:</p> <p>III. 1. 1 Pravděpodobné, Reduktivní, III. 1. 2 Pravděpodobné, Induktivní, III. 1. 3 Pravděpodobné, Analogické, III. 2 Deduktivní</p>

Sekvenční postup kroků znaleckého zkoumání / ocenění:

- 1/ **Volba** metody pro ocenění (str. 13 – 14 ZP),
- 2/ **Popis části podniku NEMO** (str. 14 – 55 ZP)
 - A/ **Základní popis** (str. 25 – 26 ZP)
 - B/ **Popis polohy / situování** (str. 26 – 49 ZP)
 - C/ **Letecký pohled na areál** (str. 50 ZP)
 - D/ **Orientační mapa** (str. 50 – 51 ZP)
 - E/ **Snímky z katastrální mapy** (str. 52 – 55 ZP),
- 3/ **Ocenění = cenový předpis** (str. 56 – 60 ZP),

- 4/ Ocenění = výnosová metoda → věcná renta (str. 61 – 69 ZP)
 - A/ Příjmy (str. 61 – 66 ZP)
 - B/ Výdaje (str. 66 – 69 ZP),
- 5/ Ocenění = porovnávací metoda (str. 70 – 84 ZP),
- 6/ Analýza trhu / odhad THO / COB (str. 85 – 86 ZP),
- 7/ Kontrola postupu / ocenění (str. 87 ZP).

1/ Volba metody pro ocenění

[1] Metoda (z řeckého μέτος = touto cestou)

= soustava pravidel / postupů, které vedou k formulaci znaleckého závěru.

[2] Obecný cíl metody

= analýza dat / info / znalostí pro formulaci odpovědi na znalecký úkol / závěr,

= znalec volí vhodnou metodu znaleckého zkoumání (ocenění),

= součástí procesu může být formulace hypotézy,

= východisko pro detailní řešení znaleckého úkolu / popis souvislostí / formulaci závěru

[3] Volba vhodné metody

= soulad mezi účelem znaleckého zkoumání / obsahem dat / znaleckým závěrem

= význam / argumentační síla pro přezkoumatelný znalecký závěr (alternativně lze doplnit další metodou)

= přiměřenost pro řešení znaleckého úkolu (nepoužívat složitých metod k řešení odborně jednoduchých otázek)

[4] Po znalecké analýze podkladů jsem pro ocenění části podniku JIP (= NEMO) aplikoval

1/ Cenu zjištěnou (= administrativní cena) → oceňovací vyhláška (str. 56 ZP),

2/ Porovnávací metodu,

3/ Výnosovou metodu,

[5] Zjištěná / administrativní cena

→ netržní metoda, orientační / obecnější ocenění,

→ širší územní platnost ocenění s využitím statistických údajů

- východisko = cenový předpis,
- cena NEMO = teoretická prodejnost, informativní pohled,
- základ pro výpočet daně z nabytí NEMO,
- vychází ze statistických prodejů NEMO v lokalitě / čase,
- nereaguje na konkrétní popis / stav oceňovaných NEMO,
- základ = „TAB“ cena s aplikací korekčních koeficientů,
- nepřesně reaguje na aktuálnost NEMO z pohledu realitního trhu.

[6] Porovnávací metoda

- jedna z tržních metod,
- reálně reprezentuje cenovou hladinu obdobného druhu NEMO v daném místě / čase s přesnějším zohledněním kritérií pro koupi,
- mimo objektivních diferencí oceňované / porovnávaných NEMO věcí je zohledněna i skutečnost pohledu potenciálního zájemce na NEMO,
- **porovnávací hodnota** → vychází z analýzy trhu.

[7] Výnosová metoda

- jedna z tržních metod,
- zohledňuje potenciální výnos z NEMO,
- vychází z kapitalizace čistých výnosů,
- založena na ekonomickém pohledu investora,
- kalkuluje skutečné / obvyklé výnosy + náklady z NEMO,
- pohled investora → NEMO s možností nájmu třetím osobám,
- komerční NEMO = prioritní metoda.

2/ Popis části podniku NEMO

[1] Předmět ocenění části podniku JIP = NEMO →

a/ pozemky v účetní hodnotě = 23.240 tis. Kč

b/ stavby v účetní hodnotě = 84.881 tis. Kč

[2] Stavby NEMO jsou pravidelně odepisovány → počáteční účetní hodnota = 793.453 tis. Kč.

[3] Oceňované NEMO = cca 22,8 % všech aktiv JIP.

Rozvaha (1. list) k 31. prosinci 2023 s vyznačením oceňované části podniku JIP.

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb
ve znění pozdějších předpisů

ROZVAHA
v plném rozsahu

k 31.12.2023
v celých tisících CZK

Rozvaha Úč POD 1-01

Název a sídlo účetní jednotky
JIP - Papírny Větrní, a.s.
Papírenská 2
Větrní
382 11

Čís. ř.	IKF	Rok	Měsíc	IČ
01	801095	2023		45022526

označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM	001	1 872 073	-1 398 416	473 657	718 606
A.	Pohledávky za upsání základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	003	1 487 878	-1 275 202	212 676	458 613
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	2 048	-895	1 153	4 298
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	944	-895	49	75
B.I.2.1.	Software	007	944	-895	49	75
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	009	0	0	0	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	1 104	0	1 104	4 223
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	1 485 830	-1 274 307	211 523	454 315
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	816 693	-708 572	108 121	299 313
B.II.1.1.	Pozemky	016	23 240	0	23 240	23 240
B.II.1.2.	Stavby	017	793 453	-708 572	84 881	276 073
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	651 355	-565 735	85 620	137 183
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstičské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	17 782	0	17 782	17 819
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	2 821	0	2 821	1 705
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	14 961	0	14 961	16 114
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0

Stránka 1 z 4

© --Zpracováno informačním systémem ESOS, www.esos9.cz--

Nemovitý majetku zapsaný na LV č. 3,
v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj,
katastrální pracoviště Český Krumlov,
pro obec Větrní,
k. ú. **Větrní**:

P. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
1377/8	ostatní plocha	407
1377/5	ostatní plocha	196
1372/27	ostatní plocha	732
1372/4	ostatní plocha	401
1372/3	ostatní plocha	73
1372/2	ostatní plocha	211
1372/1	ostatní plocha	65 958
1346/3	ostatní plocha	6 347
1345/2	ostatní plocha	421
st. 1186	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	353
st. 1094/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 515
st. 1093/1	zastavěná plocha a nádvoří	845
st. 1050	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	118
st. 1049	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	167
st. 1048	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	375
st. 1047	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	195
st. 1046	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	826
st. 1045	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	124
st. 1044	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	138
st. 1043	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	429
st. 1042	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	335
st. 1041	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	759

P. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m²]
st. 1039	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	910
st. 1036	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	1 214
st. 1035	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	920
st. 1034	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	586
st. 1028	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	227
st. 1027	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	370
st. 1026	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	60
st. 1025	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	115
st. 1024	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	79
st. 1023	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	337
st. 1022	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	296
st. 1021	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	429
st. 1020	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	246
st. 1018	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	1 010
st. 1017	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	3 562
st. 1016	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	806
st. 1015	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	1 106
st. 1013	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	241
st. 1011	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	575
st. 1010	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	235
st. 1000	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	339
st. 999	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	1 277
st. 998	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	376
st. 993	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	851
st. 992	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	322
st. 991	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	699
st. 990	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	673

P. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
st. 989	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	692
st. 988	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	455
st. 987	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	292
st. 986	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	221
st. 985	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	430
st. 984	zastavěná plocha a nádvoří	461
st. 983	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	1155
st. 980	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	519
st. 979	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	660
st. 967	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	56
st. 966	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	646
st. 965	zastavěná plocha a nádvoří	742
st. 963	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	222
st. 962	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	154
st. 961	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	329
st. 960	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	371
st. 957	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	119
st. 956	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	227
st. 955	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	413
st. 954	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	574
st. 953	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	621
st. 941	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	77
st. 927	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	225
st. 926	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	268
st. 925	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	522
st. 924	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	1488
st. 923	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	918

P. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
st. 922	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	130
st. 921	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	3 353
st. 683	zastavěná plocha a nádvoří	270
st. 379	zastavěná plocha a nádvoří	358
st. 91	zastavěná plocha a nádvoří	601
1910	ostatní plocha	13 317
1862/1	ostatní plocha	15 443
1956	ostatní plocha	48 119
1377/3	ostatní plocha	32 649
1437/1	ostatní plocha	5 286
1438/1	orná půda	3 690
1438/2	orná půda	2 692
1867/14	ostatní plocha	7 796
CELKEM		245 347

dále objekty, které nejsou součástí pozemku → stavba

1. bez čp / č. ev., průmyslový objekt, na pozemku p. č. st. 1093/1, st. 1093/2,
2. bez čp / č. ev., průmyslový objekt, na pozemku p. č. st. 1094/1, st. 1094/2,
3. bez čp / č. ev., stavba pro administrativu, na pozemku p. č. st. 91,
4. bez čp / č. ev., průmyslový objekt, na pozemku p. č. st. 965,
5. bez čp / č. ev., průmyslový objekt, na pozemku p. č. st. 984.

následně zapsaný na LV č. 3,

v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj,

katastrální pracoviště Český Krumlov,

pro obec Větrní,

k. ú. **Hašlovice**:

P. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
3202	ostatní plocha	91 503

P. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
2675/2	ostatní plocha	4 722
2675/1	ostatní plocha	5 783
2466	ostatní plocha	177 884
683/5	ostatní plocha	1
683/2	ostatní plocha	9 700
499	ostatní plocha	12 653
st. 285	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	524
st. 284	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	976
st. 279	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	384
st. 272	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	315
st. 271	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	345
st. 270	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	25
st. 249	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	267
st. 247	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	582
st. 245	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	725
st. 243	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	598
st. 241	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	1 643
st. 240	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	707
st. 231/2	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	1 907
st. 231/1	zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba	3 035
CELKEM		314 279

dále zapsaný na LV č. 95,
v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj,
katastrální pracoviště Český Krumlov,
pro obec Přídolí,
k. ú. Spolí:

P. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
1735/3	ostatní plocha	171
598/3	ostatní plocha	13 747
561/2	ostatní plocha	5 647
561/1	ostatní plocha	29 251
258/2	ostatní plocha	6 362
CELKEM		55 178

a zapsaného na LV č. **208**,
v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj,
katastrální pracoviště Český Krumlov,
pro obec Kájov,
k. ú. **Kladné**:

P. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
2106/4	ostatní plocha	4
2106/3	ostatní plocha	19 621
2106/2	trvalý travní porost	609
2106/1	ostatní plocha	46 657
521/8	trvalý travní porost	2 089
st. 195	zastavěná plocha a nádvoří	164
CELKEM		69 144

vše včetně součástí / příslušenství.

[4] Součástí NEMO byl oceněn následující DHM.

INVENTÁRNÍ ČÍSLO	NÁZEV	POČET ks	DATUM ZAŘAZENÍ
9991	ROZVADEC KOMP.RC 526	1,00	01.11.1986

INVENTÁRNÍ ČÍSLO	NÁZEV	POČET ks	DATUM ZAŘAZENÍ
9992	ROZVADEC KOMP.RC 529	1,00	01.11.1986
9989	ROZVADEC SKRIN.HR 6/5	1,00	01.11.1986
10026	ROZVADEC KOMPENZACNI RK	1,00	01.11.1986
9987	ROZVADEC RAMOVY RM 609	1,00	01.11.1986
10027	TRANSFORMATOR ATS 792/6	1,00	01.11.1986
10042	TRANSFORMATOR ATS 792/6	1,00	01.11.1986
9986	ROZVADEC RAMOVY RM 629	1,00	01.11.1986
9988	ROZVADEC RAMOVY RM 626	1,00	01.11.1986
10025	ROZVADEC R 5/1/4	1,00	01.11.1986
9956	ROZVADEC IRODEL VH 151.1	1,00	01.11.1986
10238	ROZVADEC 603/8/1	1,00	01.09.1988
311474	ROZVADĚČ 608/1	1,00	01.10.2003
9990	ROZVADEC SKRIN.HR 6/5A	1,00	01.11.1986
506901	EL. POŽÁRNÍ SIGNALIZACE – SKLEP POD PS 4	1,00	31.07.2017
311608	KLIMATIZAČNÍ JEDNOTKA ABF 24 UIA-LV	1,00	31.08.2021
10343	ROZVADEC KONDENZAT.RK	1,00	01.11.1989
10342	ROZVADEC R/5/1/6	1,00	01.11.1989
10345	TRANSFORMATOR 1000 KVA	1,00	01.11.1989
311244	ROZVADĚČ RM 635, ROZV. PS6	1,00	01.10.1996
200610	KABELY PLYNOFIKACE PS6	1,00	01.11.1996
201	SEKUNDARNI ROZVOD	1,00	01.12.1963
200080	SEKUNDARNI ROZVOD	1,00	01.12.1963
311239	ROZVADĚČ RM1 V BALÍRNĚ	1,00	01.10.1996
2014	VÝTAH NAKL V17	1,00	01.06.1937
611294	VÝTAH NÁKLADNÍ SB 403	1,00	01.05.1997
611293	VÝTAH NÁKLADNÍ SB 403	1,00	01.05.1997

INVENTÁRNÍ ČÍSLO	NÁZEV	POČET ks	DATUM ZAŘAZENÍ
311170	ROZVADĚČ R 632/2	1,00	01.11.1995
311171	ROZVADĚČ Z 3510	1,00	01.11.1995
200085	SEKUNDARNI ROZVOD	1,00	01.12.1963
200084	SEKUNDARNI ROZVOD	1,00	01.12.1963
204	SEKUNDARNI ROZVOD	1,00	01.12.1963
2010	VÝTAH NAKL.V6	1,00	01.06.1922
2008	VÝTAH NAKL.V9	1,00	01.06.1923
7313	VÝTAH NAKLADNÍ Č.7	1,00	01.11.1966
2004	VÝTAH NAKL.V4	1,00	01.06.1921
8549	SKRINOVY ROZVADEC	1,00	01.02.1977
8550	SKRINOVY ROZVADEC	1,00	01.02.1977
311605	KLIMATIZAČNÍ JEDNOTKA SPLIT	1,00	31.07.2019
311609	KLIMATIZAČNÍ JEDNOTKA FUJITSU AUY 24K-KA	1,00	31.01.2022
MAJ0000002	ZABEZPECOVACI ZARIZENI	1,00	31.12.2023
8572	VÝTAHOVY STROJ	1,00	01.08.1977
8571	VÝTAHOVY STROJ	1,00	01.08.1977
311458	KLIMATIZAČNÍ JEDNOTKA CARR	1,00	01.12.2001
311465	KLIMATIZAČNÍ JEDNOTKA FUJI	1,00	01.08.2002
311466	KLIMATIZAČNÍ JEDNOTKA SPLI	1,00	01.10.2002
264	TELEFONNI KABEL-ROZVODY JI	1,00	01.08.1966
200620	KABEL OPTICKÝ 8X50/125	1,00	01.02.1997
311527	KAMEROVY SYSTEM	1,00	01.11.2008
311597	KLIMATIZACE TOSCHIBA	1,00	30.06.2013
311606	KLIMATIZACE TOSCHIBA RAV-RM401	1,00	30.09.2020
600	KABEL OPTICKY 4X50/125	1,00	01.10.1994
200087	SEKUNDARNI ROZVOD	1,00	01.12.1963

INVENTÁRNÍ ČÍSLO	NÁZEV	POČET ks	DATUM ZAŘAZENÍ
2006	VÝTAH NAKL.V8 Č.8	1,00	01.06.1904
311603	KLIMATIZAČNÍ JEDNOTKA CARRIER 42WQV050M/38EYV050M	1,00	31.01.2018
200121	OSVETLENI ZAVODU	1,00	01.05.1966
200627	STOŽÁRY OSVĚTL.PŘED AB I	1,00	01.05.1997
10995	ROZVADEC RAM.19DS1	1,00	01.10.1993
10993	ROZVADEC RAM.R536/3 - VV36	1,00	01.10.1993
10994	ROZVADEC RAM.RS 541/3	1,00	01.10.1993
311561	PŘÍPOJKA TLAKOVÉHO VZDUCHU	1,00	01.08.2010
9563	ROZVODNE ZAR	1,00	01.10.1961
9097	ROZVADEC RM 705 C	1,00	01.03.1981
9098	ROZVADEC RM 705 A	1,00	01.03.1981
9099	ROZVADEC RM 705 B	1,00	01.03.1981
419	PRIVODNI KABEL PS5	1,00	01.01.1982
418	PRIVODNI KABEL PS5	1,00	01.01.1982
9308	ROZVADEC RM 632/3	1,00	01.01.1982
9315	ROZVADEC LKZ-04, VC.0064	1,00	01.02.1982
9830	ROZVADEC SKRIN.LKA 04	1,00	01.04.1985
10740	ROZVADEC SKRIN.RM 412/3	1,00	01.05.1992
311298	ZAŘ.VĚTRÁNÍ HALY PS 6,8,9	1,00	01.06.1997
311607	NAPÁJENÍ ŘÍDÍCÍCH SYSTÉMŮ PAPIRNA	1,00	31.12.2020
2018	VÝTAH NAKL V3	1,00	01.06.1924
2012	V7TAH NAKL. č.12	1,00	01.06.1929
533	OSVETLENI U NEUTRALIZACE	1,00	01.03.1992
200103	VENKOVNI OSVETL	1,00	01.02.1963
200107	OSVET.KOLEJE	1,00	01.04.1965
5196	NAVESTIDLO	1,00	01.06.1962

INVENTÁRNÍ ČÍSLO	NÁZEV	POČET ks	DATUM ZAŘAZENÍ
5197	ZABEZPECOVACI ZARIZENI	1,00	01.05.1966
311307	ROZVADĚČ SKŘÍŇOVÝ RM 5	1,00	01.10.1997
7532	VÝTAH MALY	1,00	01.04.1968
611375	VÝTAH OSOBNÍ	1,00	01.12.1999
4436	VÝTAH NAKLADNI V22	1,00	01.06.1956
7919	TRANSFORMATOR	1,00	01.09.1972
8606	ROZVADEC 5/37	1,00	01.01.1978

OMEZENÍ / POZNÁMKY váznoucí na předmětu ocenění (dle KN)

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - JIP - Papírny Větrín, a. s.
Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízení soudc.zástav.práva
Zahájení exekuce - JIP - Papírny Větrín, a. s.

- Bez vlivu na hodnotu každé položky NEMO.
- Zástavní právo nebylo u ocenění zohledněno.
- Detailní popis na listu vlastnictví.

A/ ZÁKLADNÍ POPIS

[1] Předmět ocenění = část podniku úpadce / dlužníka JIP (= NEMO), tvořící areál a doplňkové plochy areálu JIP → výrobní areál s vysokým počtem budov různého stáří / velikosti.

[2] Areál jedné z **největších českých papíren** se nachází cca **5 km** od historického centra **ČK**. První dochovaná poznámka pochází z **1867**. Historii výroby **papíru** ve **Větrní** začal psát Ignác **Spiro**, podnikatel v papírenství, který přišel do **ČK** a koupil **1861** druhou papírnu od Theodora **Pachnera** (založena **1792**). Kvůli rozrůstající se výrobě **papíru** byl **Spiro** v **1867** nucen přikoupit **Pečkovský mlýn** poblíž **Větrní**.

[3] Prvotně byl **Pečkovský mlýn** plánován jako **celulózka** pro krumlovskou **papírnu**. O **devět let** později zde byly **tři papírenské stroje**. Továrna se stala nositelem **technického pokroku** v **papírenství** v celém **Rakousku-Uhersku**, později i **ČR**.

[4] V **1883** byl zahájen provoz **sulfitové celulózky**. V **1911** postaven **největší stroj** na světě na výrobu **papíru** pro **rotační tisk**. V **1926 Spirova** rodina jako první v republice uvedla do provozu **výrobu** **sulfátové buničiny**. **Spirova** továrna ve **Větrní** dala později vzniknout i národnímu podniku **Jihočeské papírny** → aktuálně předmět **ocenění**.

[5] Areál je oplocený. Komplex výrobních **budov** / doprovodných **staveb**.
→ Napojeno na **elektro** / **vodu** / vlastní **ČOV** / **plyn**.
→ Stáří jednotlivých **objektů** proměnlivé.
→ Stavebně **technický stav** provozních budov je převážně střední.
→ Část budov je v horším **stavu** / **neprovozní** / určené k **demolici**.
→ Zpevněné **plochy** z části poničené.
→ Dobré **parkovací** možnosti / manipulační plochy.
→ Rozvody **inženýrských sítí** / **komunikačních ploch** / **železniční vlečky**.
→ Postupným rozšiřováním / demolicí majetku **nejsou** všechny stavební konstrukce / prvky areálu viditelné / zjistitelné / analyzovatelné.
→ Celková výměra **areálu** po levém břehu **Vltavy** = cca **19 ha (190.000 m²)**.

[6] Soustavná **průmyslová výroba** = výskyt **ekologické zátěže**.

[7] **Mimo** areál volné **pozemky** / drobné **stavby**, většinou využíváné samostatně. K areálu patří **železniční vlečka** z obce **Kájov** do **Větrní**. Na části **pozemků** uvnitř / vně areálu jsou **trvalé porosty**, vzhledem ke kvalitě / kvantitě **nemají** na celkovou **THO** / **COB NEMO** vliv.

[8] Celková výměra oceňovaných pozemků ve všech 4 katastrálních území = **689.618 m²** (součet všech parcel ze 4 k. ú.), z toho stavební pozemky tvoří cca **30 %**, zbývající výměra = doprovodné plochy.


B/ POPIS POLOHY / SITUOVÁNÍ



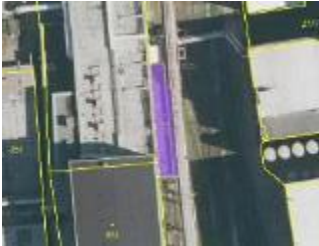

[9] Oceňované NEMO se nacházejí na okraji města **Větrní**. Část NEMO zasahuje do území katastrálního území obce **Kájov** (k. ú. **Kladné**) a **Přídolí** (k. ú. **Spolí**). Některé parcely jsou v jiném katastrálním území, fakticky spadají pod areál **Větrní** / jsou nejbližší obci **Větrní**.





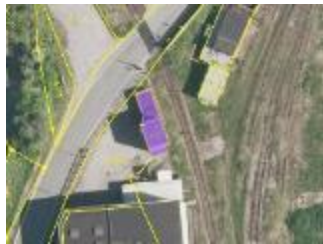
[10] Město **Větrní** se nachází v okrese **ČK**, kraj **Jihočeský**. Žije zde přibližně **3.800** obyvatel. Ve městě odpovídající občanská **vybavenost**. Veřejná **doprava** pouze **autobus**. Obec leží na křižovatce **silnic II. třídy**. Okolí vyplňuje svažité **terén**. V obci je **elektro / voda / kanalizace / plyn**.





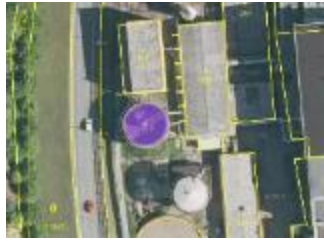

[11] Předmětný areál alokovan podél řeky **Vltavy** a ulic **Rožmberská**. Přístup po **zpevněné komunikaci**. Do **areálu** příjezd po **železniční vlečce**. Část **areálu** v **povodňovém území**. Terén je v místě převážně **rovinatý**.

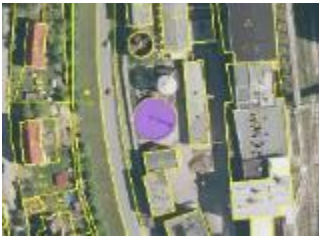




[12] Seznam / popis objektů





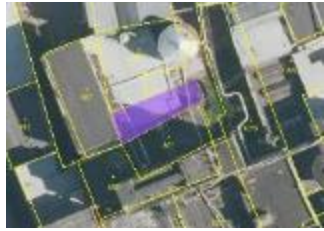
INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
38	Stavba pro administrativu na parc. č. st. 91 , k. ú. Větrní . Jedná se o dvoupodlažní budovu s využitým podkrovím s valbovou střechou staškovou betonovou krytinou . Půdorysně obdélníkový tvar s přístavkem . Využité všechny patra vč. podkroví . Na střeše bleskosvod . Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu . Standardní zděná konstrukce . Dřevěný krov . Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední .	




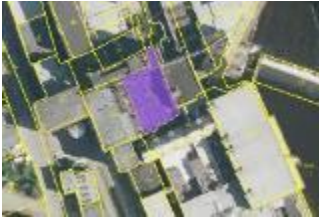

INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
49	<p>Stavba na parc. č. st. 379, k. ú. Větrní. Vícepodlažní stavba v minulosti využívaná jako silo pro štěpek. Objekt je montované ŽB konstrukce s vyzdívkou. V současné době nevyužívané / nevyužitelné. Do budoucna se uvažuje o demolici. Objekt má nulovou, případně zápornou hodnotu. Náklady na demolici převyšují výtěžek z prodeje získaného materiálu v souvislosti s demolicí.</p>	
900177	<p>Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 921, k. ú. Větrní. Montovaná hala s vyzdívkou s plochou střechou. Původní hala z roku 1911. V průběhu 30. let 20. století modernizace. Objekt ŽB konstrukce. Nosná konstrukce tvořena ŽB sloupy. Objekt využíván pro skladové účely v rámci PS7. Objekt nepravidelného tvaru o 1 využitelném podlaží s proměnlivou výškou střechy. Podlaha částečně vykopána z důvodu technického řešení papírenských strojů (dnes odmontované, čímž vznikla jáma v podlaze o výšce cca 4 metry) – problematické využití haly pro běžné účely. Podlaha tvořena keramickou dlažbou. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.</p>	
900178	<p>Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 922, k. ú. Větrní, která navazuje na halu na parc. č. st. 921. Zděná budova, přízemní s částečným podsklepením. Plochá střecha s proměnlivou výškou. Jedná se o velín k PS7. Objekt nepravidelného tvaru o 1 využitelném podlaží. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední.</p>	
900179	<p>Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 923, k. ú. Větrní. Montovaná hala s vyzdívkou s plochou střechou. Objekt ŽB konstrukce. Nosná konstrukce tvořena sloupy. Objekt částečně využíván pro účely v rámci PS7 jako přípravná. Objekt pravidelného tvaru o 1 využitelném podlaží. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.</p>	



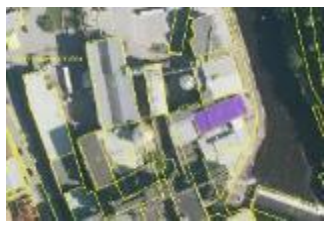
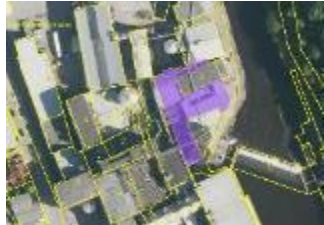


INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900180	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 924 , k. ú. Větrní. Rok výstavby 1911. Čtyřpodlažní budova. Zděná konstrukce. Plochá střecha. Objekt využíván pro účely v rámci PS 7 jako brusírna. Objekt nepravidelného tvaru. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900181	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 925 , k. ú. Větrní. Zděná budova s plochou střechou. Objekt standardní konstrukce. Objekt využíván pro účely v rámci PS 7 jako odkornění. Objekt nepravidelného tvaru. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900182	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 926 , k. ú. Větrní. Zděná budova s plochou střechou. Objekt standardní konstrukce. Objekt využíván pro účely v rámci PS 7 jako trafostanice. Objekt pravidelného tvaru. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900277	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 927 , k. ú. Větrní. Zděná budova s plochou střechou o 3 NP. Objekt standardní konstrukce. Objekt nevyužíván. V minulosti využíván pro administrativní účely. Objekt pravidelného tvaru. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody...vybavení je v horším stavu a pro plnohodnotné využití vyžaduje modernizaci. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900182	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 941 , k. ú. Větrní. Zděná budova s plochou střechou, částečně o 2 NP, část přízemní. Objekt standardní konstrukce. Objekt nevyužíván. V minulosti využíván pro účely související s obsluhou závor. Objekt pravidelného tvaru. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody...vybavení je v horším stavu a pro plnohodnotné využití vyžaduje modernizaci. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	

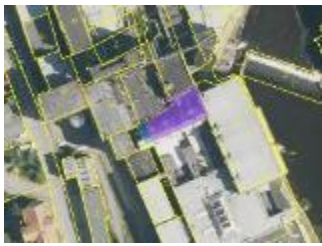




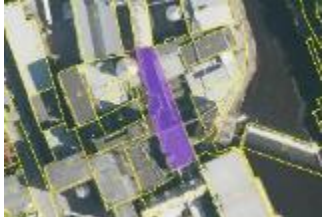
INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900192	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 953 , k. ú. Větrní. Jedná se u válcovitou ŽB nádrž v rámci ČOV. Součástí technologie ČOV. Samostatně nevyužitelné. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900198	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 954 , k. ú. Větrní. Jedná se o částečně otevřený přístřešek. Objekt kovové konstrukce. Podlaha betonová. Střešní krytina plechová. Využíváno na skladování venkovního materiálu nebo jako krytý manipulační prostor.	
900199	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 955 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní zděný objekt se sedlovou střechou. Objekt využíván jako přípravna. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900260	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 956 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt s odlišnou výškou s plochou střechou. Objekt pravidelného tvaru. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900261	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 957 , k. ú. Větrní. Jedná se u válcovitou ŽB nádrž v rámci ČOV. Součástí technologie ČOV. Samostatně nevyužitelné. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900200	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 960 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt s plochou střechou. Objekt pravidelného tvaru. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody, ... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	







INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900201	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 961 , k. ú. Větrní. Jedná se u válcovitou ŽB nádrž v rámci ČOV. Součástí technologie ČOV. Samostatně nevyužitelné. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900202	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 962 , k. ú. Větrní. Jedná se o dvoupodlažní objekt s plochou střechou. Objekt pravidelného tvaru. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900262	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 963 , k. ú. Větrní. Jedná se o dvoupodlažní objekt s plochou střechou. Objekt pravidelného tvaru. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900203	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 965 , k. ú. Větrní. Jedná se o převážně dvoupodlažní objekt původně jídelny. Část objektu je jednopodlažní, která slouží jako průchod mezi jídelnou a sousední budovou. Budova je podsklepena. V současné době není využit. Objekt má plochou střechu. Objekt pravidelného tvaru. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900204	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 966 , k. ú. Větrní. Jedná se o převážně 7 podlažní objekt, pouze část má 1 NP. Dříve objekt využíván jako hlavní administrativní budova a vrátnice. Dnes využívána pouze část, kde je vrátnice. Objekt má plochou střechu. Objekt pravidelného tvaru. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší, pouze část je po rekonstrukci. Pro zprovoznění celého objektu nutné modernizovat.	







INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900176	<p>Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 980, k. ú. Větrní. Část stavby zasahuje na parc. č. 1372/1, k. ú. Větrní. Jedná se o stavbu identického provedení jako stavba na parc. č. st. 921. Montovaná hala s vyzdívkou s plochou střechou. Objekt ŽB konstrukce. Nosná konstrukce tvořena sloupy. Objekt využíván pro expediční účely v rámci PS7. Objekt nepravidelného tvaru o 1 využitelném podlaží s proměnlivou výškou střechy. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.</p>	
900211	<p>Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 983, k. ú. Větrní. Jedná se o ŽB objekt, který slouží pro jímání výluhů. Pravidelný tvar budovy. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Objekt se sedlovou střechou. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.</p>	
900212	<p>Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 984, k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt, který slouží jako objekt kyselárny. Nepravidelný tvar budovy. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Objekt se sedlovou střechou. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.</p>	
900213	<p>Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 985, k. ú. Větrní. Jedná se o ocelovou halu na patce sloužící jako plocha pracího filtru. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody.... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.</p>	
900214	<p>Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 986, k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt, který slouží jako objekt louhových nádrží. Pravidelný tvar. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.</p>	






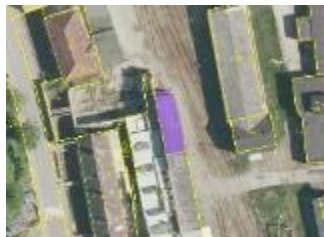
INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900215	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 987 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt, který slouží jako objekt pro jámy na celulózu. Pravidelný tvar. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900216	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 988 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt, který slouží jako objekt varny. Nepravidelný tvar. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900217	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 989 , k. ú. Větrní. Jedná se o ŽB objekt s vyzdívkou, který slouží jako objekt holendrů III. Pravidelný tvar. Částečné plechové opláštění. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900218	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 990 , k. ú. Větrní. Jedná se o ŽB objekt s vyzdívkou, který slouží jako objekt holendrů I. Pravidelný tvar. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900219	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 991 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný patrový objekt, který sloužil jako prádelna celulóz. Nepravidelný tvar. Objekt s plochou střechou. Částečně plechové opláštění. Skrze část budovy průjezd. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší. V 2023 realizována částečná demolice stavby. Konkrétně se jednalo o nástavbu dvojpodlažní ocelové haly nadstavěné nad 1. podlažím s průjezdem. Demolice byla provedena na základě vydaného rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu v Českém Krumlově č.j. MUCK 43881/2022 ze dne 16.5.2022.	






INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900220	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 992 , k. ú. Větrní. Jedná se o třípodlažní budovu s plochou střechou. Půdorysně obdélníkový navazuje na hlavní administrativní budovu. Objekt je zděné konstrukce. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až mírně horší.	
900221	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 993 , k. ú. Větrní. Jedná se o třípodlažní budovu s plochou střechou. Jedná se o hlavní administrativní budovu. Objekt je zděné konstrukce. Standardní vybavení pro daný účel – okna, dveře, omítky, rozvody... Stavebně technický stav budovy lze charakterizovat jako střední, převážná administrativní část je po modernizaci.	
900223	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 998 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný přízemní objekt, který sloužil jako bývalá bělárna. Pravidelný tvar objektu. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900224	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 999 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný dvoupodlažní objekt, který slouží jako plocha holendrů II. Nepravidelný tvar objektu. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900225	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1000 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný třípodlažní objekt, který slouží jako plocha pro trychtýře. Trojúhelníkový tvar objektu. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900226	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1010 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt, který slouží jako separace. Pravidelný tvar objektu. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	






INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900227	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1011 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt, který slouží jako plocha trychtýřů. Relativně pravidelný tvar objektu. Objekt se sedlovou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900228	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1013 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt, který slouží jako plocha přípravy látek. Pravidelný tvar objektu. Objekt se sedlovou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900230	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1015 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt, který slouží jako balárna a třídárna. Nepravidelný tvar objektu. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900231	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1016 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt, který slouží jako balárna. Nepravidelný tvar objektu. Objekt má části 1 NP a 2 NP. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900232	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1017 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt PS 4, 5. Nepravidelný tvar objektu. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900233	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1018 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt PS 1. Pravidelný tvar objektu. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	






INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900234	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1020 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt využívaný jako administrativa údržby. Pravidelný tvar objektu. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900235	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1021 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt využívaný pro úsek údržby. Pravidelný tvar objektu. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900236	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1022 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt využívaný pro úsek údržby. Pravidelný tvar objektu. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900237	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1023 , k. ú. Větrní. Jedná se o zděný objekt využívaný jako garáže. Pravidelný tvar objektu. Objekt s plochou střechou. Standardní vybavení pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900238	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1024 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt s pultovou střechou, podsklepený, využívaný jako šatny. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. 1. NP přístupné po venkovním kovovém schodišti. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900239	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1025 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt s plochou střechou, nepodsklepený, využívaný jako dílna. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	



INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900240	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1026 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt s plochou střechou, nepodsklepený, využívaný jako vrátnice. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900241	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1027 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou, nepodsklepený, využívaný jako sklad. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900242	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1028 , k. ú. Větrní. Jedná se o dvoupodlažní objekt s pultovou střechou, nepodsklepený, využívaný jako sklad olejů. 1. NP je jižní stranou zapuštěno do svažitého terénu. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Na objekt navazuje zastřešená rampa. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900245	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1034 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt s plochou střechou, nepodsklepený, využívaný jako zámečnická dílna. Objekt do písmene L. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900246	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1035 , k. ú. Větrní. Jedná se o vícepodlažní objekt se sedlovou střechou, využívaný jako sklad papíru. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900247	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1036 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou, nepodsklepený, využívaný pro odvodnění. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	





INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900248	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1039 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní halový objekt se sedlovou střechou, nepodsklepený, využívaný jako sklad náhradních dílů. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt montované konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Nosná konstrukce s opláštěním. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední.	
900249	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1041 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt s plochou střechou, nepodsklepený, využívaný jako tesárna. Objekt pravidelného půdorysu s dílčími výklenky. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900250	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1042 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt s plochou střechou, nepodsklepený, využívaný jako modelárna. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900251	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1043 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou, nepodsklepený, využívaný jako sklad motorů. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900252	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1044 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou, nepodsklepený, využívaný jako dílny. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900253	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1045 , k. ú. Větrní. Jedná se o dvoupodlažní objekt s plochou střechou, nepodsklepený, využívaný jako dílny. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	

INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900254	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1046 , k. ú. Větrní. Jedná se o dvoupodlažní objekt s plochou střechou, nepodsklepený, využívaný jako dílny. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900255	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1047 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou, nepodsklepený, využívaný jako výrobní objekt. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt zděné a dřevěné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900256	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1048 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou, nepodsklepený, využívaný jako výrobní objekt. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt montované konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900257	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1049 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou, nepodsklepený, využívaný jako výrobní objekt. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt montované konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900258	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1050 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou, nepodsklepený, využívaný jako výrobní objekt. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	

INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900298	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1093/1 a st. 1093/2 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou, nepodsklepený, využívaný jako výrobní objekt. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt zděné konstrukce se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900299	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1094/1 , k. ú. Větrní. Jedná se o přízemní objekt se šikmou střechou, nepodsklepený, využívaný jako výrobní objekt. Starší objekt v průběhu let prošel rekonstrukcemi. Stavba zasahuje i na pozemek parc. č. st. 1094/2, který je ve vlastnictví jiného subjektu. Objekt pravidelného půdorysu. Objekt zděné konstrukce se sloupy se standardním vybavením pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
900339	Stavba administrativního objektu na parc. č. st. 1186 , k. ú. Větrní. Jedná se o objekt mimo areál papíren. Objekt je dvoupodlažní se sedlovou střechou s plechovou krytinou. Objekt je zděné konstrukce. Vybavení lze charakterizovat jako standardní pro daný účel. Stavebně technický stav lze charakterizovat jako střední až horší.	
12	Stavba drážního objektu na parc. č. st. 195 , k. ú. Kladné. Jedná se o objekt mimo areál papíren. Dle KN evidován jako zemědělská stavba. K objektu je horší přístup po zpevněné komunikaci. Objekt je dlouhodobě nevyužíván. V minulosti využíván jako zázemí pro železničáře. Využití objektu je vzhledem k situování, stavu a vybavení problematické. Objekt má nulovou, případně zápornou hodnotu. Náklady na demolici převyšují výtěžek z prodeje získaného materiálu v souvislosti s demolicí. K zprovoznění je potřeba celková rekonstrukce.	
900290	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 231/1 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o objekt, který sloužil pro odkornění. Z objektu zbylo jen torso budovy. De facto se jedná o krytý přístřešek. Jedná se o montovanou kovovou konstrukci se zastřešením plechovou krytinou. Podlaha je betonová. Vybavení chybí. Stavebně technický stav je horší.	

INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900291	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 231/2 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o objekt, který sloužil jako plocha dřevosekárny. Z objektu zbylo jen torso budovy. De facto se jedná o krytý přístřešek. Jedná se o montovanou ŽB konstrukci se zastřešením plechovou krytinou. Podlaha je betonová. Vybavení chybí. Stavebně technický stav je horší.	
900280	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 240 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o objekt, který slouží jako sklad investičního materiálu. Jedná se o montovanou ŽB konstrukci se zastřešením plechovou krytinou. Podlaha je betonová. Vybavení lze charakterizovat jako standardní pro daný účel. Stav objektu je průměrný.	
900281	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 241 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o objekt, který slouží jako obráběcí dílny. Jedná se o montovanou ŽB konstrukci se zastřešením plechovou krytinou. Podlaha je betonová. Vybavení lze charakterizovat jako standardní pro daný účel. Stav objektu je průměrný.	
900282	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 243 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o objekt, který slouží jako sklad. Jedná se o montovanou kovovou konstrukci se zastřešením plechovou krytinou nad sedlovou střechou. Sklad je oplechovaný. Podlaha je betonová. Vybavení lze charakterizovat jako standardní pro daný účel. Stav objektu je průměrný až horší.	
900283	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 245 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o objekt, který slouží jako třídírna. Objekt zděné konstrukce se zastřešením plochou střechou s proměnlivou výškou střechy. Podlaha je betonová. Okna standardní nebo luxfery. Vybavení lze charakterizovat jako standardní pro daný účel. Stav objektu je průměrný až horší.	

INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900284	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 247 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o přístřešek, který slouží pro uskladnění strojů a jako sklad. Objekt montované kovové konstrukce se zastřešením sedlovou střechou s plechovou krytinou. Obvodové opláštění chybí. Podlaha je betonová. Vybavení chybí. Stav objektu je průměrný až horší.	
900285	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 249 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o přístřešek, který slouží pro uskladnění strojů a jako sklad. Objekt montované kovové konstrukce se zastřešením sedlovou střechou s plechovou krytinou. Podlaha je betonová. Vybavení chybí. Stav objektu je průměrný až horší.	
900286	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 270 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o objekt, který sloužil jako čerpací stanice. Objekt zděné konstrukce se zastřešením plochou střechou. Objekt je částečně zapuštěný do svažitého terénu. Vstupní vrata plechová. Podlaha je betonová. Vybavení převážně chybí. Stav objektu je průměrný až horší.	
900287	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 271 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o objekt, který slouží jako dílna. Objekt zděné konstrukce se zastřešením plochou střechou. Objekt je částečně dvoupodlažní. Vybavení lze charakterizovat jako standardní. Stav objektu je průměrný až horší.	
900288	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 271 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o objekt, který slouží jako dílna. Objekt zděné konstrukce se zastřešením plochou střechou. Objekt je částečně dvoupodlažní. Vybavení lze charakterizovat jako standardní. Stav objektu je průměrný až horší.	

INV. ČÍSLO	POPIS STAVBY	KATASTRÁLNÍ MAPA
900289	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 279 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o objekt, který sloužil pro odkornění. Z objektu zbylo jen torso budovy. De facto se jedná o krytý přístřešek. Jedná se o montovanou kovovou konstrukci se zastřešením plechovou krytinou. Podlaha je betonová. Vybavení chybí. Stavebně technický stav je horší.	
900292	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 284 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o polo válcovitý objekt haly Suomi. Objekt montované konstrukce s opláštěním. Vybavení lze charakterizovat jako standardní. Stavebně technický stav je střední.	
900293	Stavba průmyslového objektu v areálu papíren, na parc. č. st. 285 , k. ú. Hašlovice. Jedná se o polo válcovitý objekt haly Boxit. Objekt montované konstrukce s opláštěním. Vybavení lze charakterizovat jako standardní pro daný účel. Stavebně technický stav je střední až horší.	
58	Stavba bez čp/če – jiná stavba mimo areál papíren, na parc. č. st. 683 , k. ú. Větrní. Jedná se o obdélníkový půdorys objektu se sedlovou střechou s azbestocementovou krytinou. Objekt montované konstrukce. Vybavení lze charakterizovat jako standardní pro daný účel. Stavebně technický stav je střední až horší.	

Započitatelná plocha objektů

[13] Započitatelná užitná **plocha** vychází z matematického propočtu (zastavěná plocha \times koeficient započitatelné plochy). Jednotlivé koeficienty jsou voleny z posouzení každého **objektu** dle **a/** typu **konstrukce / materiálu**, **b/ velikosti** a **c/ využití**. Koeficient vychází ze **statistického** zjištění poměru **užité / zastavěné** plochy obdobných **NEMO**. Zpracovaná analýza má **základ** v historicky oceněných **NEMO**, kdy byla známa **zastavěná / podlahová plocha**.

[14] U výrobních ploch (obtížně přístupné → 1. PP / půda) se kalkuluje hodnota koeficientu **0**. U technologických objektů typu ČOV → hodnota koeficientu = **0**. Jedná se o speciální majetek, který slouží ojedinělému účelu a není možné objekt využívat jiným způsobem (v ČOV je technologická část včetně betonových nádrží a objekt znehodnocen vlivem čištění odpadních vod). U neuzavřených přístřešků = koeficient **0,50**. U kopulovitých objektů se počítá započitatelná plocha tam, kde je minimální světlá výška místnosti od **1,3 m**. V patrových budovách se prostor schodiště / výtahové šachty počítá pouze **1x**. Do ploch nevstupují okenní / dveřní výklenky.

[15] Do výpočtu vstupují pouze budovy / objekty, které nejsou v havarijním stavu / v současné době nevyužitelné.

STAVBA NA PARC. Č.	INVENT. ČÍSLO	NÁZEV BUDOVY / OZNAČENÍ	POČET PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KOEF. ZAPOČ. PLOCHY	PODLAHOVÁ PLOCHA
st. 91	38	bez čp / č. ev., stavba pro administrativu	3	245	0,8	588,00
st. 921	900177	bez čp/če – průmyslový objekt	1	3 353	0,9	3 017,70
st. 922	900178	bez čp/če – průmyslový objekt	1	130	0,8	104,00
st. 923	900179	bez čp/če – průmyslový objekt	1	918	0,9	826,20
st. 924	900180	bez čp/če – průmyslový objekt	4	1 488	0,7	4 166,40
st. 925	900181	bez čp/če – průmyslový objekt	1	522	0,9	469,80
st. 926	900182	bez čp/če – průmyslový objekt	2	268	0,8	428,80
st. 927	900277	bez čp/če – průmyslový objekt	3	225	0,7	472,50
st. 941	900192	bez čp/če – průmyslový objekt	1 / 2	70	0,8	84,00
st. 954	900198	bez čp/če – průmyslový objekt	0,5	574	0,9	258,30

STAVBA NA PARC. Č.	INVENT. ČÍSLO	NÁZEV BUDOVY / OZNAČENÍ	POČET PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KOEF. ZAPOČ. PLOCHY	PODLAHOVÁ PLOCHA
st. 955	900199	bez čp/če – průmyslový objekt	1	413	0,9	371,70
st. 956	900260	bez čp/če – průmyslový objekt	1	227	0,8	181,60
st. 960	900200	bez čp/če – průmyslový objekt	1	371	0,8	296,80
st. 962	900202	bez čp/če – průmyslový objekt	1	154	0,8	123,20
st. 963	900262	bez čp/če – průmyslový objekt	2	222	0,8	355,20
st. 965	900203	bez čp/če – průmyslový objekt	2	752	0,8	1 203,20
st. 966	900204	čp. 2 – průmyslový objekt	7	646	0,7	2 132,20
st. 980	900176	bez čp/če – průmyslový objekt	1	650	0,9	585,00
st. 983	900211	bez čp/če – průmyslový objekt	1	1 155	0,9	1 039,50
st. 984	900212	bez čp/če – průmyslový objekt	1	461	0,8	368,80
st. 985	900213	bez čp/če – průmyslový objekt	1	430	0,9	387,00
st. 986	900214	bez čp/če – průmyslový objekt	1	221	0,8	176,80
st. 987	900215	bez čp/če – průmyslový objekt	1	292	0,8	233,60
st. 988	900216	bez čp/če – průmyslový objekt	1	455	0,8	364,00
st. 989	900217	bez čp/če – průmyslový objekt	2	692	0,8	1 107,20
st. 990	900218	bez čp/če – průmyslový objekt	2	673	0,8	1 076,80

STAVBA NA PARC. Č.	INVENT. ČÍSLO	NÁZEV BUDOVY / OZNAČENÍ	POČET PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KOEF. ZAPOČ. PLOCHY	PODLAHOVÁ PLOCHA
st. 991	900219	bez čp/če – průmyslový objekt	1	699	0,7	489,30
st. 992	900220	bez čp/če – průmyslový objekt	3	322	0,7	676,20
st. 993	900221	bez čp/če – průmyslový objekt	3	851	0,7	1 787,10
st. 998	900223	bez čp/če – průmyslový objekt	1	376	0,8	300,80
st. 999	900224	bez čp/če – průmyslový objekt	2	1 277	0,7	1 787,80
st. 1000	900225	bez čp/če – průmyslový objekt	3	339	0,7	711,90
st. 1010	900226	bez čp/če – průmyslový objekt	2	235	0,7	329,00
st. 1011	900227	bez čp/če – průmyslový objekt	2	520	0,7	728,00
st. 1013	900228	bez čp/če – průmyslový objekt	1	241	0,8	192,80
st. 1015	900230	bez čp/če – průmyslový objekt	2	1 106	0,8	1 769,60
st. 1016	900231	bez čp/če – průmyslový objekt	1 / 2	806	0,7	669,90
st. 1017	900232	bez čp/če – průmyslový objekt	1	3 562	0,8	2 849,60
st. 1018	900233	bez čp/če – průmyslový objekt	1	350	0,8	280,00
st. 1020	900234	bez čp/če – průmyslový objekt	2 / 3	246	0,8	448,00
st. 1021	900235	bez čp/če – průmyslový objekt	2	429	0,8	686,40
st. 1022	900236	bez čp/če – průmyslový objekt	2	296	0,8	473,60

STAVBA NA PARC. Č.	INVENT. ČÍSLO	NÁZEV BUDOVY / OZNAČENÍ	POČET PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KOEF. ZAPOČ. PLOCHY	PODLAHOVÁ PLOCHA
st. 1023	900237	bez čp/če – průmyslový objekt	1	337	0,8	269,60
st. 1024	900238	bez čp/če – průmyslový objekt	2	79	0,7	110,60
st. 1025	900239	bez čp/če – průmyslový objekt	1	115	0,8	92,00
st. 1026	900240	bez čp/če – průmyslový objekt	1	60	0,8	48,00
st. 1027	900241	bez čp/če – průmyslový objekt	1	370	0,8	296,00
st. 1028	900242	bez čp/če – průmyslový objekt	2	227	0,7	317,80
st. 1034	900245	bez čp/če – průmyslový objekt	1	586	0,8	468,80
st. 1035	900246	bez čp/če – průmyslový objekt	4	920	0,7	2 576,00
st. 1036	900247	bez čp/če – průmyslový objekt	1	1 214	0,8	971,20
st. 1039	900248	bez čp/če – průmyslový objekt	1	910	0,8	728,00
st. 1041	900249	bez čp/če – průmyslový objekt	1	759	0,8	607,20
st. 1042	900250	bez čp/če – průmyslový objekt	1	335	0,8	268,00
st. 1043	900251	bez čp/če – průmyslový objekt	1	429	0,8	343,20
st. 1044	900252	bez čp/če – průmyslový objekt	1	138	0,8	110,40
st. 1045	900253	bez čp/če – průmyslový objekt	2	124	0,7	173,60
st. 1046	900254	bez čp/če – průmyslový objekt	2	826	0,7	1 156,40

STAVBA NA PARC. Č.	INVENT. ČÍSLO	NÁZEV BUDOVY / OZNAČENÍ	POČET PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KOEF. ZAPOČ. PLOCHY	PODLAHOVÁ PLOCHA
st. 1047	900255	bez čp/če – průmyslový objekt	1	195	0,8	156,00
st. 1048	900256	bez čp/če – průmyslový objekt	1	375	0,8	300,00
st. 1049	900257	bez čp/če – průmyslový objekt	1	167	0,8	133,60
st. 1050	900258	bez čp/če – průmyslový objekt	1	118	0,8	94,40
st. 1093/1 a st. 1093/2	900298	bez čp/če – průmyslový objekt	1	861	0,8	688,8
st. 1094/1	900299	bez čp/če – průmyslový objekt	1	1 579	0,8	1 263,20
st. 1186	900339	bez čp / č. ev., stavba pro administrativu	2	353	0,7	494,20
st. 231/1	900290	bez čp/če – průmyslový objekt	0,5	2 900	0,8	1 160,00
st. 231/2	900291	bez čp/če – průmyslový objekt	0,5	1 907	0,8	762,80
st. 240	900280	bez čp/če – průmyslový objekt	1	707	0,8	565,60
st. 241	900281	bez čp/če – průmyslový objekt	1	1 643	0,8	1 314,40
st. 243	900282	bez čp/če – průmyslový objekt	1	598	0,8	478,40
st. 245	900283	bez čp/če – průmyslový objekt	1	725	0,8	580,00
st. 247	900284	bez čp/če – průmyslový objekt	0,5	540	0,8	216,00
st. 249	900285	bez čp/če – průmyslový objekt	0,5	267	0,8	106,80

STAVBA NA PARC. Č.	INVENT. ČÍSLO	NÁZEV BUDOVY / OZNAČENÍ	POČET PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KOEF. ZAPOČ. PLOCHY	PODLAHOVÁ PLOCHA
st. 270	900286	bez čp/če – průmyslový objekt	1	25	0,8	20,00
st. 271	900287	bez čp/če – průmyslový objekt	1 / 2	345	0,7	311,50
st. 272	900288	bez čp/če – průmyslový objekt	1 / 2	315	0,7	291,90
st. 279	900289	bez čp/če – průmyslový objekt	0,5	384	0,8	153,60
st. 284	900292	bez čp/če – průmyslový objekt	2	976	0,6	1 171,20
st. 285	900293	bez čp/če – průmyslový objekt	1	524	0,8	419,20
St. 683	58	bez čp/če – jiná stavba	1	270	0,8	216,00
CELKEM						54 032,70

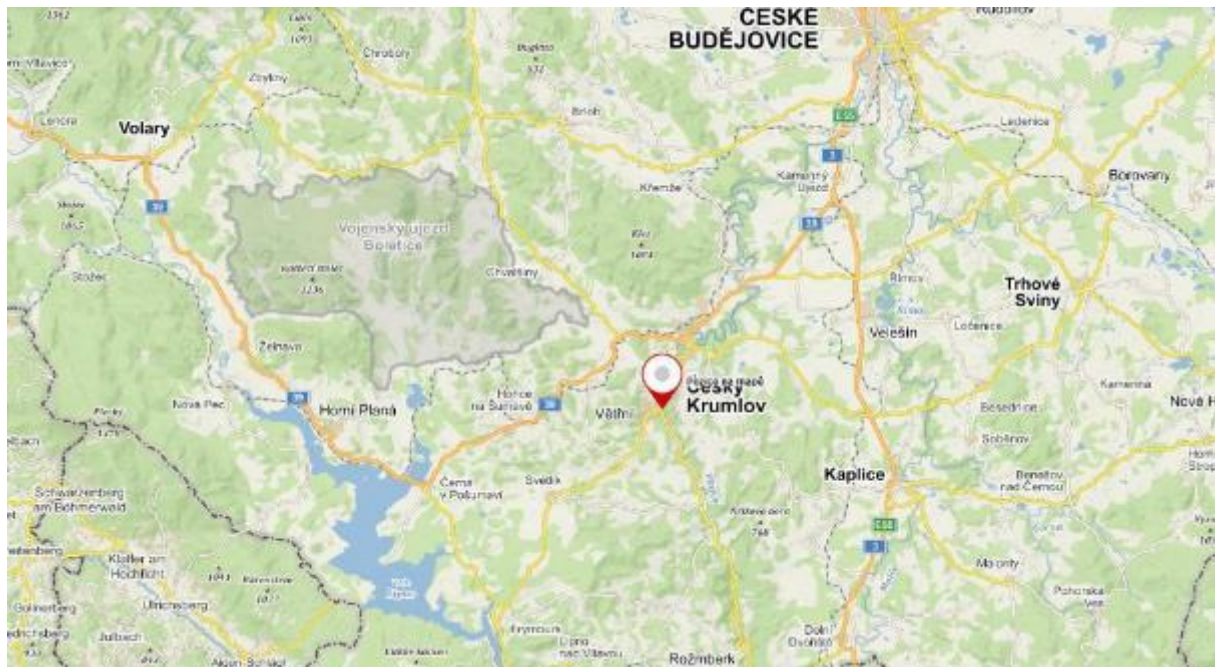
[16] Součástí NEMO jsou venkovní úpravy (převážně v horším stavu, případně nevyužívané / nevyužitelné), sestávající z/ze:

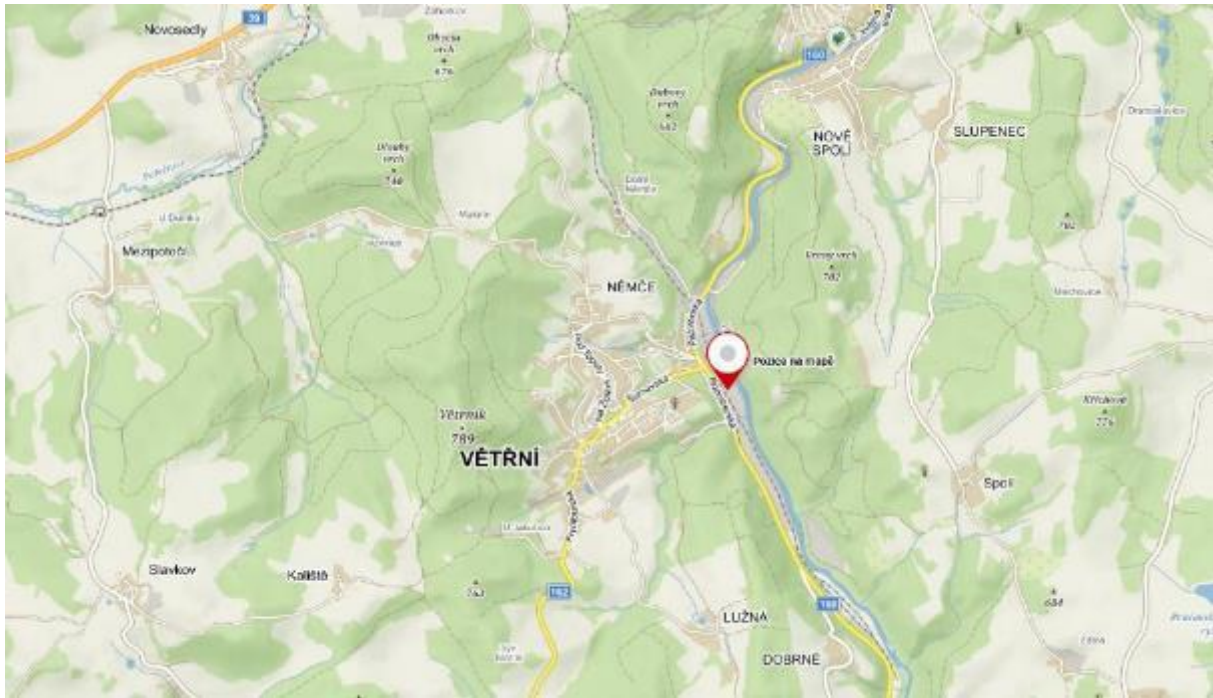
- přípojek / rozvodů inženýrských sítí (elektro / voda / kanalizace / plyn / horkovod),
- oplocení a vjezdové brány / branky,
- zpevněných ploch / gravitačních zdí,
- železniční vlečky / dráhy v areálu, dopravních posuvníků,
- ramp.

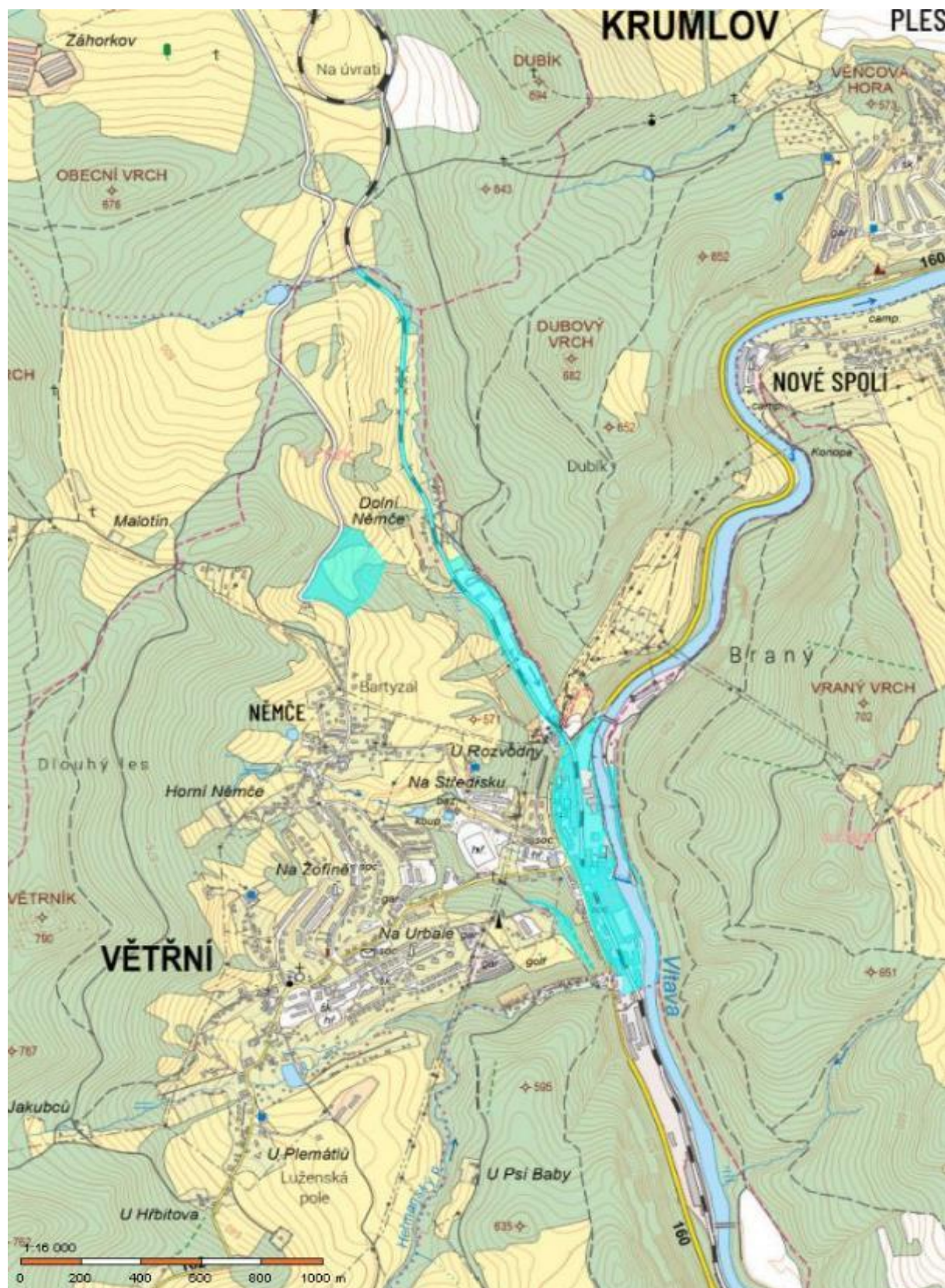
C/ LETECKÝ POHLED NA AREÁL



D/ ORIENTAČNÍ MAPA



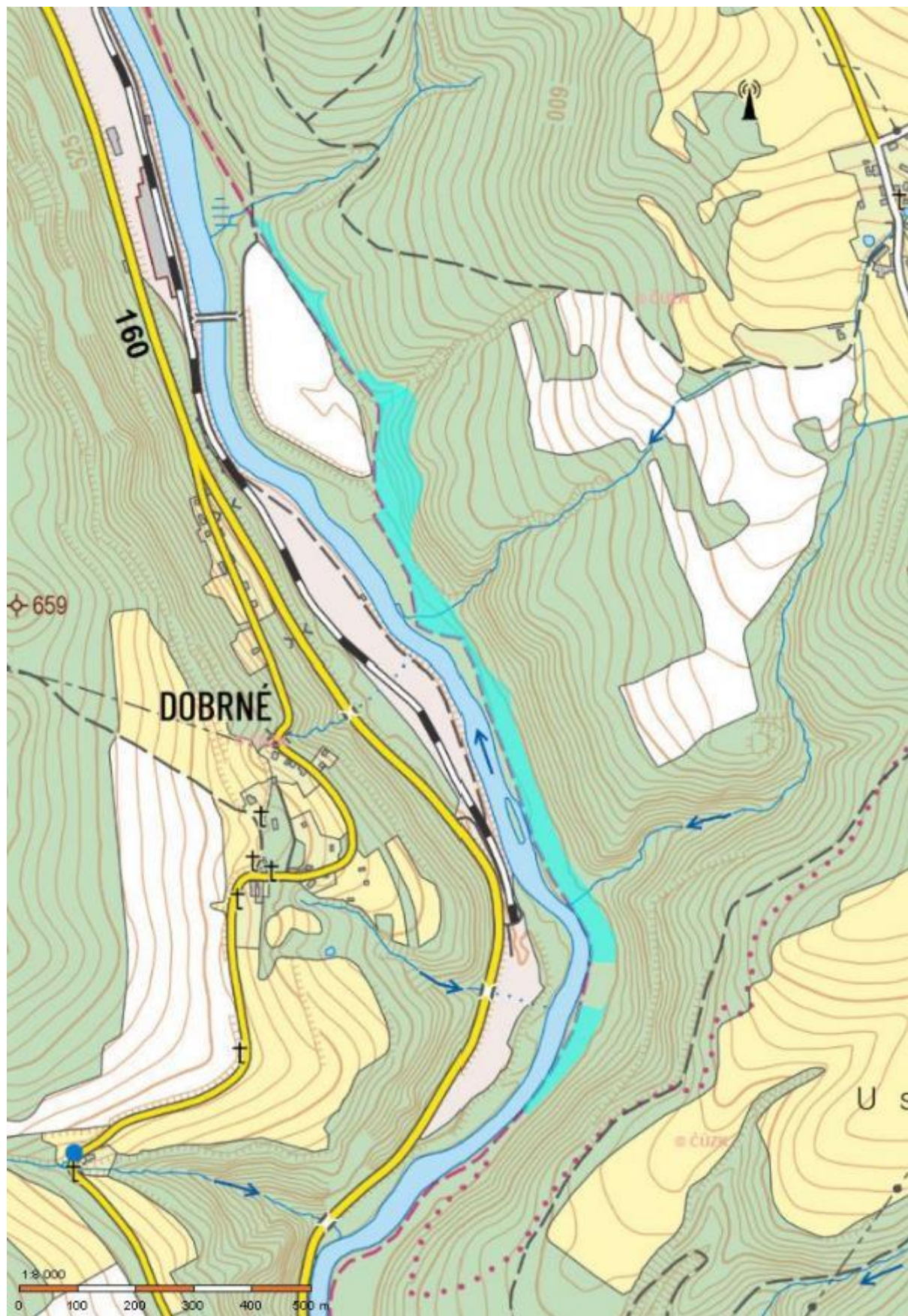


E/ SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY– k. ú. **Větrní**

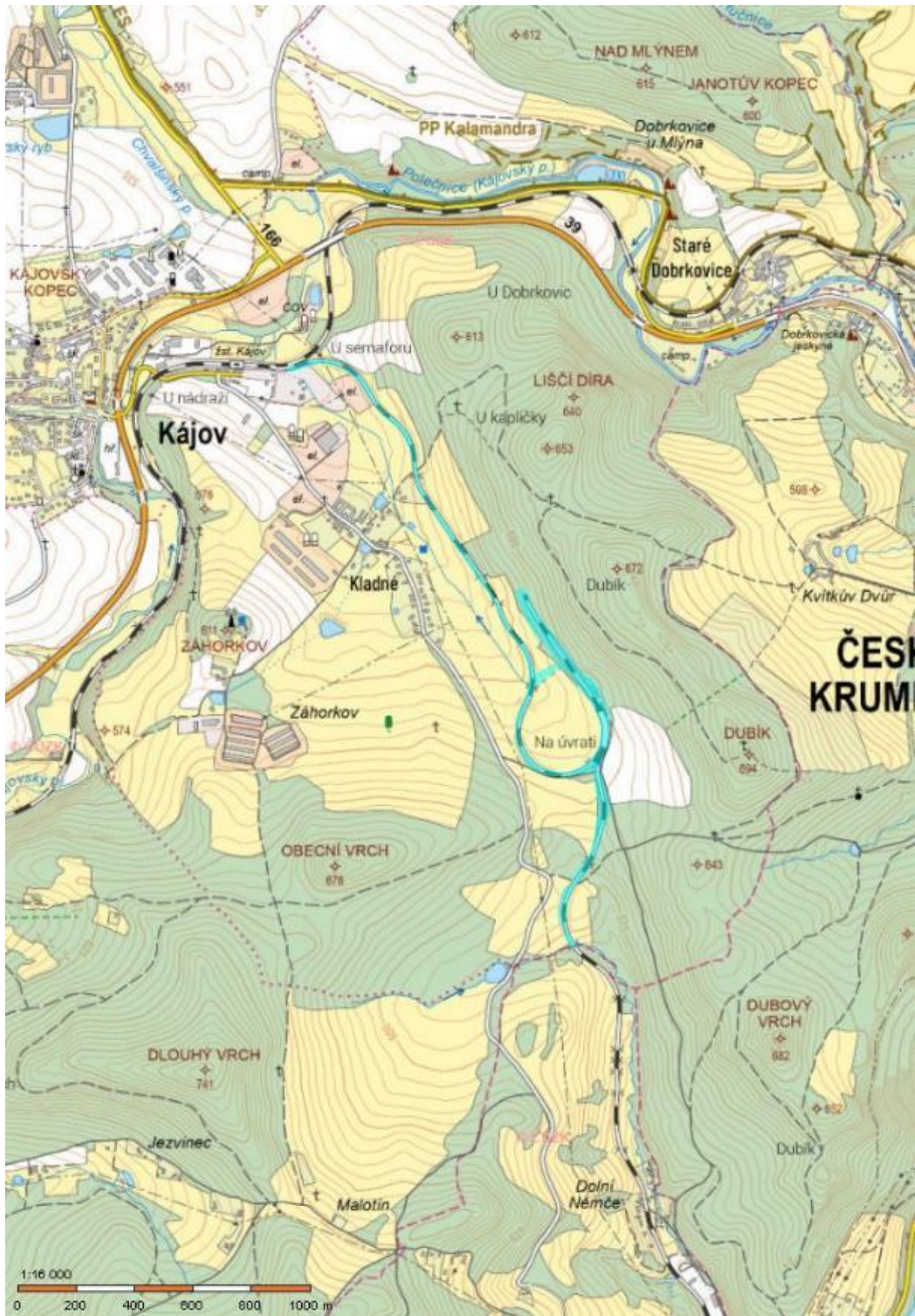
– k. ú. Hašlovice



– k. ú. Spolí



– k. ú. Kladné



3/ Ocenění = cenový předpis

Ocenění je provedeno dle

1/ zákona č. 151 / 1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a 2/ vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151 / 1997 Sb.

Základní informace

LV:	3
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Větrní
Katastrální území:	Větrní
Počet obyvatel:	3.758

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 075,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

NÁZEV KOEFICIENTU	č.	P _i
01. Velikost obce: 2 001 – 5 000 obyvatel	II	0,80
02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
06. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku

$$ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = \mathbf{1\,341,00\,Kč/m^2}$$

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 spoluvl. 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
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 vlečka nebo železnice	IV	0,12
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,02
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

7

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,456$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_P = 0,433$$

Z důvodu vysokého počtu stran s údaji je ocenění dle cenového předpisu součástí CD přílohy ZP.

Níže je provedena rekapitulace výstupních hodnot v Kč.

REKAPITULACE

1. Celek	440 000 719,00 Kč
1.1 Oceňované pozemky	168 500 420,83 Kč
1.2 Stavba pro administrativu na parc. č. st. 91	3 238 507,00 Kč
1.3 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 921	12 895 780,00 Kč
1.4 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 922	810 752,00 Kč
1.5 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 923	4 387 560,00 Kč
1.6 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 924	18 196 205,00 Kč
1.7 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 925	2 365 055,00 Kč
1.8 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 926	1 616 215,00 Kč
1.9 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 927	2 223 631,00 Kč
1.10 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 941	283 884,00 Kč
1.11 Válcovitá nádrž v rámci ČOV na parc. č. st. 953	2 485 005,00 Kč
1.12 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 954	669 500,00 Kč
1.13 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 955	1 047 268,00 Kč
1.14 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 956	1 202 829,00 Kč
1.15 Válcovitá nádrž v rámci ČOV na parc. č. st. 957	476 193,00 Kč
1.16 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 960	1 036 834,00 Kč
1.17 Válcovitá nádrž v rámci ČOV na parc. č. st. 961	476 193,00 Kč
1.18 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 962	599 331,00 Kč
1.19 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 963	1 691 405,00 Kč
1.20 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 965	4 850 460,00 Kč
1.21 Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 966	9 612 110,00 Kč

1.22	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 980	2 633 386,00 Kč
1.23	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 983	3 225 742,00 Kč
1.24	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 984	1 296 932,00 Kč
1.25	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 985	4 355 857,00 Kč
1.26	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 986	632 122,00 Kč
1.27	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 987	828 782,00 Kč
1.28	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 988	1 958 940,00 Kč
1.29	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 989	4 419 766,00 Kč
1.30	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 990	4 299 807,00 Kč
1.31	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 991	1 918 736,00 Kč
1.32	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 992	3 404 903,00 Kč
1.33	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 993	9 553 657,00 Kč
1.34	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 998	1 544 057,00 Kč
1.35	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 999	7 009 056,00 Kč
1.36	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1000	2 699 179,00 Kč
1.37	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1010	1 447 713,00 Kč
1.38	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1011	3 288 291,00 Kč
1.39	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1013	791 796,00 Kč
1.40	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1015	6 731 008,00 Kč
1.41	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1016	3 369 570,00 Kč
1.42	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1017	21 351 152,00 Kč
1.43	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1018	2 136 639,00 Kč
1.44	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1020	2 034 739,00 Kč
1.45	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1021	2 244 573,00 Kč
1.46	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1022	1 560 127,00 Kč
1.47	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1023	806 166,00 Kč
1.48	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1024	454 536,00 Kč
1.49	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1025	319 736,00 Kč
1.50	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1026	170 983,00 Kč
1.51	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1027	1 720 235,00 Kč
1.52	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1028	1 666 368,00 Kč
1.53	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1034	1 774 192,00 Kč
1.54	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1035	9 243 872,00 Kč
1.55	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1036	5 655 482,00 Kč
1.56	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1039	6 435 914,00 Kč
1.57	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1041	2 100 595,00 Kč
1.58	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1042	2 125 476,00 Kč

1.59	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1043	1 492 467,00 Kč
1.60	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1044	633 191,00 Kč
1.61	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1045	457 704,00 Kč
1.62	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1046	2 699 626,00 Kč
1.63	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1047	1 108 528,00 Kč
1.64	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1048	2 198 438,00 Kč
1.65	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1049	930 342,00 Kč
1.66	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1050	608 351,00 Kč
1.67	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1093/1 a 2	3 753 765,00 Kč
1.68	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 1094/1	14 100 168,00 Kč
1.69	Stavba pro administrativu na parc. č. st. 1186	2 830 910,00 Kč
1.70	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 231/1	4 528 280,00 Kč
1.71	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 231/2	2 868 936,00 Kč
1.72	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 240	3 755 095,00 Kč
1.73	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 241	8 676 680,00 Kč
1.74	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 243	1 760 566,00 Kč
1.75	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 245	2 189 848,00 Kč
1.76	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 247	985 363,00 Kč
1.77	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 249	1 079 207,00 Kč
1.78	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 270	60 398,00 Kč
1.79	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 271	1 054 008,00 Kč
1.80	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 272	964 302,00 Kč
1.81	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 279	268 367,00 Kč
1.82	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 284	3 745 026,00 Kč
1.83	Stavba průmyslového objektu na parc. č. st. 285	1 194 476,00 Kč
1.84	Stavba na parc. č. st. 683	1 014 668,00 Kč
1.85	Venkovní úpravy	8 628 305,00 Kč
1.86	Trvalé porosty	538 481,00 Kč

Zjištěná cena – celkem**440 000 719,00 Kč****Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50****440 000 720,00 Kč**

4/ Ocenění = výnosová metoda → věčná renta

[1] Východisko pro výnosovou metodu = příjmy z pronájmu oceňované NEMO, ↓ o výdaje.

[2] Výnosová metoda (matematicky) = podíl čistých výnosů k určené kapitalizační míře.

[3] PŘÍJMY = finanční částka z předmětné NEMO za 1 kalendářní rok.

[4] VÝDAJE = finanční částka vložená do NEMO za 1 kalendářní rok.

A/ PŘÍJMY

[5] NEMO není pronajata → aplikuje se obvyklé nájemné.

[6] Areál využíván k výrobní papírenské činnosti. Dílčí prostory jsou sporadicky krátkodobě pronajímány. U výnosové hodnoty vycházím z obvyklého nájemného.

[7] Pro určení ročního příjmu z NEMO vycházím z teoreticky dosažitelných cen. Podklad = realitní inzerce a historické nájemní smlouvy na obdobné NEMO v širším okolí. Srovnatelné vzorky pro určení obvyklého nájemného za užívání NEMO jsou k dispozici (= pronájem staveb včetně pozemku).

a/ skladovací prostory v průmyslové lokalitě na okraji malé obce, nedaleko Českých Budějovic. K pronájmu samostatná hala s podlahovou plochou cca 320 m² současně se 450 m² zpevněné plochy v oploceném a hlídaném areálu v Boršově nad Vltavou přímo vedle silnice na ČK a nově budované dálnice:



Pronájem skladového prostoru 770 m²
Průmyslová, Boršov nad Vltavou - Poříčí
29 800 Kč za měsíc (38,70 Kč za m²/měsíc)

OSIVA
BORŠOV,
spol. s r.o. -
Reality

b/ skladovací prostory na okraji malé obce. **Realdomus** zprostředkuje ve výhradním zastoupení vlastnické skupiny **pronájem** průmyslového areálu v obci **Svatý Ján nad Malší**. **Areál** na klidném místě jižního okraje intravilánu obce. Původně sloužil k **zemědělské** činnosti, posléze přebudován na areál výrobního charakteru. **Areál** se nachází na zpevněných pozemcích o celkové výměře **10.514 m²** → centrální průmyslová hala o zastavěné ploše **1.819 m²**, sestává z výrobních / skladovacích ploch (nové betonové podlahy), administrativní a sociální přístavek. Dostupná **infrastruktura**: asfaltová příjezdová komunikace + vnitroareálový průjezd na obecní komunikaci, elektřina (trafo 600 kW), zdroj vody je vydatná studna; lze napojit na místní vodovodní řad, splašková kanalizace svedena do kapacitní jímky. Na pozemkovém souboru i stavba (skladová hala) jiného vlastníka o výměře **698 m²**, **není** součástí předmětu pronájmu. Z hlediska platné **územně** plánovací dokumentace je lokalita **definovaná** → plocha výroby a skladování lehkého průmyslu včetně zemědělských staveb. Přípustný je provoz výrobních a technických zařízení, stavby a zařízení pro agroturistiku, komunální provozovny a sběrné dvory, řemeslná výroba a nevýrobní služby, zařízení pro obchod a administrativu a další provozy a činnosti:



Pronájem skladového prostoru 2 517 m²

Svatý Jan nad Malší, okres České Budějovice

120 000 Kč za měsíc (47,68 Kč za m²/měsíc)

Exkluzivní zastoupení

Škola 2 min. pěšky

Pošta 2 min. pěšky



c/ skladovací prostory v průmyslovém areálu na **Včelné** → hala č. 12 o velikosti cca **11 x 40 m²** včetně dvou traverzových jeřábů na 2,5t. **Cena** zahrnuje: **450 m²** plus libovolně zvolené zpevněné venkovní plochy před halou od 200 do 2.000 m². **Minimum** je **200 m²**. Hala topená / plyn. Sociály jsou společné u vrátnice. Měsíční **nájem 44.000 Kč** bez DPH včetně **200 m²** venkovní plochy + **3.000 Kč** záloha na elektřinu + **3.000 Kč** záloha na plyn. Topení možno v případě skladování vypnout.



Pronájem skladového prostoru 450 m²

Nádražní, Včelná

44 000 Kč za měsíc (97,78 Kč za m²/měsíc)

Vlak 1 min. pěšky Půdorys

Joelmann
Real Estate

d/ skladovací prostory o výměře až 298 m². Jedná se o prostory v přízemí s bezbariérovým přístupem. Nachází se zde výrobní / skladovací prostor částečně kancelář / sociální zařízení. Vytápění elektrinou / plynem. Rozvody elektřiny 230/380 V. Možnost parkování 4 osobních automobilů u objektu. Vjezd s vysokými sekčními vraty. Nájemné činí 20.000,00 Kč / měsíc + zálohy na energie (volitelné dle způsobu užívání).



Pronájem výrobní haly, prostoru 298 m²

Omlenická, Kaplice

20 000 Kč za měsíc (67,11 Kč za m²/měsíc)

Exkluzivní zastoupení Škola 1 min. pěšky Lékárna 5 min. pěšky

Realdomus
Real Estate

e/ skladovací prostory v hale o rozloze cca 1.000 m², se zázemím pro zaměstnance, v Mostkách u Kaplice, jen 4 km od dopravní tepny E55 a 5 km od budoucí dálnice D3. Jedná se o udržovanou, zateplenou, před 3 roky zrekonstruovanou halu o zastavěné ploše 1.189 m² a podlahové cca 1.000 m². Z toho 943 m² připadá na výrobní / skladovací prostor s betonovou podlahou. Zbytek zázemí pro zaměstnance: pánské a dámské šatny, toalety, sprchy, denní místnost. Dále kompresorovna, kotelna, chodby. Hala s výškou stropů 3 m je průjezdná, z obou stran vybavena sekčními vraty. Dohoda o případném rozdělení prostoru příčkami možná. Objekt napojen na veřejný vodovod, odpad do vlastní čističky. Vytápění ústřední na tuhá paliva. Elektřiny dostatek, vlastní trafostanice, parkování v areálu, dopravní obslužnost nákladní technikou možná.



Pronájem výrobní haly, prostoru 1 000 m²

Kaplice - Mostky, okres Český Krumlov
75 000 Kč za měsíc (75 Kč za m²/měsíc)

Půdorys

f/ skladovací prostory v oploceném a hlídaném areálu v **Boršově nad Vltavou** přímo vedle silnice na **ČK** a nově budované dálnice. Využívání služby nakládky a vykládky pomocí VZV. Po dohodě možno pronajmout parking / kanceláře.



Pronájem skladového prostoru 650 m²

Průmyslová, Boršov nad Vltavou - Poříčí
49 500 Kč za měsíc (76,15 Kč za m²/měsíc)

g/ kanceláře – administrativní prostory v objektu, v obci **Kaplice – nádraží**. Prostory jsou umístěné v 1. patře, mají samostatný vchod a jsou vhodné např. jako kanceláře nebo zázemí pro administrativu, služby aj. Jedná se o 3 místnosti se sociálním zázemím o celkové výměře **68 m²** (viz půdorys). Prostory nově vybílené, vytápění centrální plynové, ohřev vody bojlerem. Je možné jednat o 1 místnosti navíc pro účely skladu. V **ceně** nájemného jsou **2** parkovací místa v areálu. **Měsíční** nájemné **10.000 Kč + 2.700 Kč** za energie (topení, elektřina, voda). Lze dojednat využití úklidové služby, ostrahu, službu vrátnice. Kauce ve výši 2 nájmu.



Pronájem kanceláře 68 m²

Střítež - Kaplice-nádraží, okres Český Krumlov
10 000 Kč za měsíc (147,6 Kč za m²/měsíc)

Exkluzivní zastoupení

Půdorys

h/ výrobní – skladovací prostory o celkové ploše **1.500 m²** v obci **Blansko, Kaplice**. 2 podlažní budova s obdélníkovým půdorysem, zastavěná plocha cca **900 m²**. V minulosti výrobní prostory lehké strojírenské výroby / sklad. Přístup do **1.NP** o cca **800 m²** vraty z jižní a východní strany, do **2. NP** o cca **700 m²** se zatížitelností podlah až **400 kg/m²** po schodišti, či nákladním výtahem. K dispozici kancelářské prostory, toalety a šatny pro personál a **3 neprůchozí pokoje**. Přístup pro těžkou nákladní dopravu možný. Obec se nachází pár kilometrů od severojižní silniční tepny E55 i budoucí dálnice D3.



Pronájem výrobní haly, prostoru 1 500 m²

Kaplice - Blansko, okres Český Krumlov
100 500 Kč za měsíc (67 Kč za m²/měsíc)

[8] Z analýzy trhu a při zohlednění všech pozitivních / negativních aspektů oceňované NEMO jsem dospěl ke znaleckému závěru → měsíční nájem za:

- a/ stavby** (výroba / sklady / kanceláře se zázemím / garáže) → **35 Kč / m²**,
- b/ zastavěné / nezastavěné stavební pozemky** → **5,00 Kč / m²** a
- c/ doprovodné plochy** → **0,50 Kč / m²**.

[9] Důvod **odlišení** nájmu za **stavbu / pozemek = rozlehlý areál**, kdy lze některé stavby / pozemky využít samostatně. Po **demolici** objektu vznikne **volná** stavební / manipulační / odstavná plocha. Celková **velikost** ploch je důvod pro **srážku** za **riziko** možné ztráty **nájemného**.

[10] Výpočet **ročního příjmu** viz **TAB**:

SKUPINA	PLOCHA [m ²]	JEDN. CENA NÁJMU	MĚSÍČNÍ NÁJEM
Objekty	54 032,70	35,00	1 891 144,50
Stavební pozemky	205 973,00	5,00	1 029 865,00
Doprovodné plochy	477 975,00	0,50	238 987,50
CELKEM			3 159 997,00
CELKEM po zaokrouhlení			3 160 000,00

Měsíční nájemné3 160 000,00 Kč

Riziko ztráty nájemného**20 %**

Měsíční **nájemné** se zohledněním **ztráty** nájemného 2 528 000,00 Kč

Roční **nájemné** se zohledněním **ztráty** nájemného **30 336 000,00 Kč**

Kalkulovaný **roční příjem (P)** **30 336 000,00 Kč**

B/ VÝDAJE

[11] Kalkulované **výdaje** z **výnosové** hodnoty vycházejí z **obvyklých** hodnot **nákladů** v poměru k **příjmům**, které jsou **NEMO** generovány.

[12] **Výdaje** související s vlastnictvím / údržbou / správou **NEMO**:

- a/** majetková **daň**,
- b/** **pojištění**,
- c/** pravidelné **opravy**,
- d/** běžná **údržba** k zachování funkčního stavu **NEMO**,

- e/ správa NEMO a
f/ amortizace → střešovací funkce k obnovení NEMO po skončení funkčního stavu (fyzické životnosti).

[13] Aktuálně **nedisponuji informacemi** ke všem **nákladovým** položkám.

[14] Dílčí **náklady** obtížně **vyčíslitelné** → selekce dle roků.

[15] Při indikaci **výdajů** vycházím z **obvyklosti** běžného **provozu**.

[16] **Informativně** uvádím **znalecky** odhadované **roční dílčí náklady**, vstupující do **výdajů**, souvisejících s **NEMO**:

VÝDAJOVÁ POLOŽKA	ČÁSTKA [Kč]
Daň (roční zákonná platba = sdělena Objednatelům ZP)	1 400 000,00
Pojištění (roční doporučený výdaj, v případě škodní události škoda hrazena pojišťovnou = sděleno Objednatelům ZP)	3 500 000,00
Pravidelné opravy / běžná údržba	1 500 000,00
Amortizace = střešovací funkce	5 000 000,00
Správa NEMO	800 000,00
CELKEM	12 200 000,00

[17] Z oceňovací **vyhlášky** se určují průměrné **výdaje** plynoucí z **NEMO** → **40 %** z dosahovaných / dosažitelných **příjmů**. V sazbě zohledněn i **náklad** na pozemek → pronajímá se **stavba** včetně **pozemku**.

[18] Sazba je pro **NEMO** reálná.

Výdaje dle oceňovací vyhlášky..... 12 134 400,00 Kč
(roční příjem * 0,40 = 30 336 000 * 0,40)

VÝDAJE celkově (V) **12 134 400,00 Kč**

[19] Poslední faktor u **výnosové metody** = určení kapitalizační míry.

[20] Faktory s vlivem na výši kapitalizační míry:

- a/ současná **bezriziková úroková míra**,
- b/ úrokové **míry státních dluhopisů** → bezpečné cenné papíry,
- c/ odhad průměrná hodnota **inflace** → **reálná** hodnota investice,
- d/ všeobecné / specifická **rizika** s NEMO → investor u **rizikovějších NEMO** očekává **vyšší výnos** a
- e/ kapitalizační **míra** pro tento **druh NEMO** = TAB níže:

Číslo polož.	Typ stavby*		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E,F,G	Nemovitě věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovitě věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovitě věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovitě věci pro administrativu	6,5	
5	I,G	D	Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovitě věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovitě věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovitě věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovitě věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K,L	Nemovitě věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovitě věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovitě věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netytové	4,5	-
15	-	-	Rodinné domy	4,5	
16	-	-	Ostatní nemovitě věci neuvedené	8	
17	-	-	Majetková práva, není-li dále uvedeno jinak	10	
18	-	-	Pozemky nezastavěné, které nejsou v jednotném funkčním celku, zatížené věcným břemenem	10	

[21] Zatržďení NEMO = výroba / skladování / administrativa = z důvodu převyšující výroby = **9,0 %** (položka 1 TAB).

[22] Rekapitulace:

FAKTOR		HODNOTA
1	Roční PŘÍJEM	30 336 000,00 Kč
2	Roční VÝDAJE	12 134 400,00 Kč
3	ČISTÝ příjem	18 201 600,00 Kč
4	Kapitalizační MÍRA	9,00 %

Výnosová hodnota NEMO = čistý výnos / kapitalizační míra

Výnosová hodnota NEMO = 18.201.600,00 / 9,0 %

Výnosová hodnota NEMO = 202.240.000,00 Kč

Výnosová hodnota NEMO po zaokrouhlení = 202.000.000,00 Kč

Pozn.

Je oceněn komplet NEMO = provozní + neprovozní majetek.

5/ Ocenění = porovnávací metoda

[1] Posuzuje se NEMO ze stavu v KN. Při nesouladu mezi KN / skutečností se vychází ze skutečného stavu.

[2] Určení COB → postup dle ZOM:

- a/ výběr údajů pro porovnání s NEMO min od 3 obdobných NEMO dle
 - 1/ druhu NEMO a
 - 2/ zvláštností u NEMO (pokud se vyskytují) nejblíže ke dni ocenění,
- b/ srovnávací analýza údajů obdobných NEMO s oceňovanou NEMO,
- c/ indikace
 - 1/ parametrů pro porovnání s významným podílem na výši ceny,
 - 2/ rozdílů parametrů mezi oceňovanými / obdobnými NEMO,
- d/ úprava sjednaných cen dle odlišnosti při ocenění pomocí korekcí → odchylka korekcí řádně odůvodněna,
- e/ výběr / odůvodnění / analýza souboru upravených cen včetně vyloučení hraničních údajů,
- f/ určení COB → vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

[3] Nelze určit COB → aplikuje se THO (viz ZOM § 2, odst. 4).

[4] Porovnání s obdobnými NEMO včetně součástí / příslušenství. Ocenění provedeno jako funkční celek. Na volném trhu se neprodávají dílčí části funkčního celku (prodává se objekt včetně pozemku / venkovních úprav). U prodeje pouze dílčí části majetku → mimořádná okolnost / stav tísně / zvláštní obliba = nelze stanovit COB.

[5] Při znaleckém zkoumání / ocenění stanovují hodnotu NEMO pomocí analýzy prodejů obdobných druhů NEMO, které byly

- a/ uskutečněny v dané lokalitě v nedávném období či
- b/ k datu ocenění.

[6] Analyzují se NEMO

- a/ prodané nebo

b/ nabízené k **prodeji** v současných **tržních** podmínkách v daném **místě / čase**.

[7] Analyzované **NEMO** se **porovnávají** s oceňovanou **NEMO** pomocí kritérií / **cenotvorných** faktorů, které ovlivňují **potencionální poptávku**.

[8] Hlavní **faktory** → vliv na **COB / THO**:

NEMO (obecně):

- **datum** prodeje / **nabízený** dosud **nerealizovaný** prodej,
- **lokalizace / situování** **NEMO**,
- existence **přístupových** možností k **NEMO** / **dopravní** obslužnost,
- **občanská** vybavenost / **obecná** dostupnost zaměstnání,
- **technická** infrastruktura,
- **velikost / rozsah / rozmanitost** majetku,
- **velikost** **přináležejících / využitelných pozemků**,
- možnost další **výstavby** v blízké lokalitě,
- **okruh** **potencionálních investorů** / **majetkové vztahy** / **věcná břemena**.

STAVBY:

- **technické stáří** **NEMO** / **stavebně technický** stav / **provedení** stavby,
- **vybavenost** objektů / **rozsah příslušenství** (stavebně **spojeného** s **NEMO**),
- **morální** opotřebení / **zastaralost** technologie výstavby / **NEMO**.

[9] Každý **faktor** má jiný vliv na **COB / THO** konkrétní **NEMO**.

[10] Při analýze prodejů **NEMO** obdobného **charakteru** zohledněno:

- a/** **užívání**,
- b/** **velikost**,
- c/** **poloha** a
- d/** **kvalita**.

[11] Všechny analyzované **NEMO** jsou **srovnatelné** s oceňovanými **NEMO**.

[12] **Uskutečněné** prodeje obdobných druhů **NEMO** jsou částečně k **dispozici**.

[13] Při použití **historických** cen vycházím z předpokladu **vývoje** cen NEMO → související obecný ↑ cenové hladiny. Následně zohledněn cenový ↑ k rozhodnému **datu**.

[14] V různých **lokality** dochází k odlišnému vývoji **cen NEMO**. Skutečnost je dána **sblížením** cen k **dostupnosti** / **investičnímu záměru**.

[15] **Vývoj** cen závisí na

- a/ **velikosti** obce,
- b/ **hodnotě** pozemku,
- c/ **dopravní dostupnosti**,
- d/ **pracovním možnostem** v místě a
- e/ **vlivu nabídky / poptávky**.

[16] Skutečný **vývoj** ceny konkrétní NEMO je obtížně **pozorovatelný**. Vliv =

- a/ **subjektivní úvahy** znalce a
- b/ **hodnocení všech kritérií**, které ovlivňují **změnu** cenové hladiny.

[17] Analyzované **statistiky** slouží jako **podklad** pro **rozhodnutí** o výši cenového ↑. Každá NEMO je **znalecky** analyzována, posuzuje se **individuálně**.

[18] Ne všechny uvedené faktory lze **matematicky** vyjádřit. Proto je **nelze** statisticky sledovat.

[19] Při **znaleckého** zkoumání / **ocenění** zohledňuji i **nabídky** na **prodej** obdobného **majetku** z **realitní** inzerce → nasycení trhu / pohled na **cenový** vývoj z hlediska potenciálního **kupujícího**.

[20] **Nabízená** cena je upravena:

- a/ **právní servis**,
- b/ **provize** realitní kanceláře a
- c/ **předpoklad reálně uskutečněné ceny** prodeje, může se **lišit** dle charakteru / lokality NEMO.

[21] U realizace inzerované ceny → cena = maximální → nebude dosažena cena vyšší než požadovaná.

[22] Obecně → NEMO častěji obchodované (RD / nezastavěný pozemek / byt / garáž) očekávám reálně uskutečněnou cenu, ↓ od nabídkové ceny do 10 %. U méně obchodovaných NEMO (výrobní areál / historický objekt / špatně strukturované stavební pozemky, ...), lze předpokládat větší rozdíl mezi nabízenou / uskutečněnou cenou.

[23] ↓ nabídkové ceny je dáno poptávkou po NEMO, kdy prodejce ↓ cenu z prodeje ojedinělé NEMO. Častěji obchodovatelná NEMO bude prodána dříve → více zájemců.

[24] Následně byly nalezeny v dané lokalitě odpovídající vzorky (stránka před analýzou cenového porovnání) porovnatelných NEMO.

[25] Srovnatelné vzorky byly z dostupných / získaných údajů porovnány s oceňovanou NEMO → jednotlivému údaji / popisu byla přiřazena odpovídající vlastnost (sloupec 1 ve znalecké TAB). Každé vlastnosti je přiřazena váha, která vymezuje důležitost vlastnosti u cenového porovnání (sloupec 2 znalecké TAB).

[26] Stručný popis oceňované NEMO = sloupec 3 TAB. Zobrazuje odlišnost porovnatelného vzorku. Odůvodnění rozdílu odlišnosti porovnatelného vzorku → sloupec POPIS.

Vysvětlení stanovení hodnoty vlastnosti

= 100 %	Vzorek je KVALITATIVNĚ SHODNÝ s NEMO
> 100 %	Vzorek je LEPŠÍ než NEMO
< 100 %	Vzorek je HORŠÍ než NEMO

Vzorčky pro porovnávací metodu

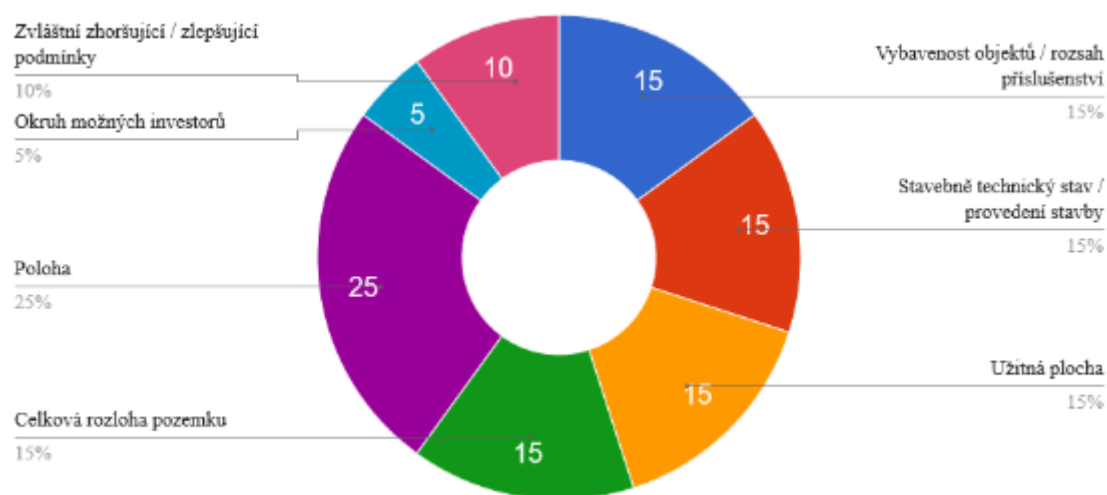
POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek / 1	Těchonín, okres Ústí nad Orlicí	Výrobně-skladovací areál → uskutečněný prodej v květnu 2021 – zohledněn růst cen
Vzorek / 2	Homole, okres České Budějovice	Výrobně-skladovací areál → uskutečněný prodej v únoru 2023
Vzorek / 3	Nová Bystřice, Hradecká (okres Jindřichův Hradec)	Výrobně-skladovací areál → nabídka na prodej

Použité koeficienty / procentuální (%) odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Homole, okres České Budějovice
	100 %	Nová Bystřice, Hradecká (okres Jindřichův Hradec)
	100 %	Těchonín, okres Ústí nad Orlicí
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	50 %	standardní pro výrobu, v horším stavu
	150 %	standardní pro daný účel
Stavebně technický stav / provedení stavby	50 %	střední až horší, převážně staré budovy
	150 %	střední
Užitná plocha	250 %	7.390 m ²
	300 %	4.381 m ²
	400 %	1.200 m ²
Celková rozloha pozemku	0 %	18.292 m ²
	0 %	22.991 m ²
	0 %	8.248 m ²
Poloha	50 %	Těchonín – okraj obce, polosamota, nedaleko hranic ČR / Polsko, v blízkosti silnice II. třídy, horší lokalita
	125 %	Nová Bystřice – okraj města, lepší lokalita

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
	150 %	Homole – stavebně navazuje na České Budějovice, lepší lokalita
Okruh možných investorů	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	50 %	nejsou

Vliv dílčích atributů na hodnotu majetku



Vzorek / 1

- ➔ Uskutečněný **prodej** komerčního uceleného areálu **Těchonín Ústí n Orlicí**.
- ➔ **Soubor** objektů, výrobně skladovací prostory s administrativním zázemím.
- ➔ Započitatelná **plocha** staveb = **7.390 m²**.
- ➔ **Výměra** areálu = **22.991 m²**.
- ➔ **Vybavení** v horším stavu / stavebně technický stav je střední / horší.
- ➔ Areál byl do **2020** využíván pro výrobu textilu.
- ➔ Nabízeno od **ledna 2021** za **20 mil. Kč**.
- ➔ Prodáno za **20 mil. Kč** v **květnu 2021**.

**Prodej výrobní haly, prostoru 9 784 m²**

Těchonín, okres Ústí nad Orlicí

20 000 000 Kč (2 044,15 Kč za m²)Okres: **CZ0534 Ústí nad Orlicí**Obec: **581054 Těchonín**Kat. území: **765490 Těchonín**Pozemek: **St. 100/1, LV 390 Součástí je stavba: Těchonín, č.p. 111, prům.obj**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

20.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2021 10:55:00. Zápis proveden dne 24.06.2021.**V-5907/2021-611**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 100/1, LV 390 Součástí je stavba: Těchonín, č.p. 111, prům.obj; St. 100/2, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj; St. 100/3, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj; St. 103, LV 390; St. 311, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; St. 312, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 313, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj; St. 314, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 407, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj; St. 410, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj; St. 480, LV 390 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 287, LV 390; 288, LV 390; 289/1, LV 390; 289/2, LV 390; 289/3, LV 390; 290/1, LV 390; 290/3, LV 390; 290/4, LV 390; 290/5, LV 390; 290/6, LV 390; 290/7, LV 390; 290/8, LV 390; 290/9, LV 390; 290/10, LV 390; 290/11, LV 390; 290/12, LV 390; 290/13, LV 390; 290/14, LV 390; 290/15, LV 390; 290/16, LV 390; 290/17, LV 390; 290/18, LV 390; 290/20, LV 390; 290/21, LV 390; 290/22, LV 390; 290/23, LV 390; 290/24, LV 390; 293, LV 390; 300/6, LV 390; 300/7, LV 390; 301, LV 390; 1132/3, LV 390; 1132/4, LV 390; 1132/5, LV 390; 1132/6, LV 390; 1134, LV 390; 1209/3, LV 390; 1209/4, LV 390; 1209/5, LV 390; 1209/6, LV 390; 1209/7, LV 390; 1209/8, LV 390; 1252, LV 390; 1270, LV 390; 1271, LV 390

Vzorek / 2

- ➔ Uskutečněný **prodej výrobně skladovacího areálu v Homole, ČB.**
- ➔ areál ze 3 objektů ➔ hala / garáž / administrativní budova.
- ➔ Výměra pozemku = **8.248 m².**
- ➔ Podlahová **plocha** objektů je cca **1.200 m².**
- ➔ Objekty **přízemní**. Na střeše **FVE**. Stav **průměrný**.
- Vybavení** standard pro daný účel.
- ➔ Prodáno v **únoru 2023** za **10 mil. Kč**. Jednotková cena = **8.330 Kč/m².**

Okres: CZ0311 České Budějovice
Kat. území: 641588 Homole

Obec: 544493 Homole

Pozemek: 428/13, LV 1951 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.000.000,00 CZK

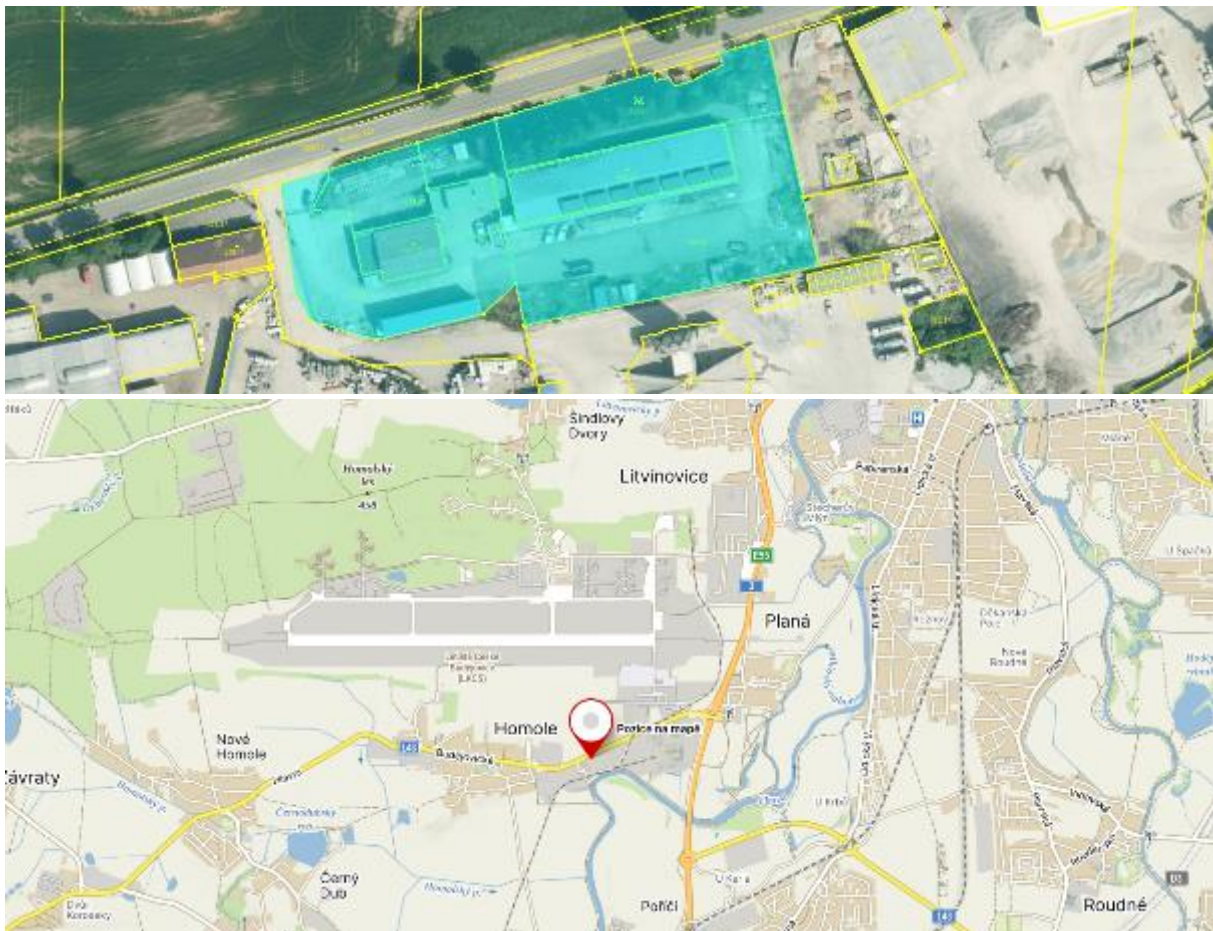
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2023 10:40:27. Zápis proveden dne 29.03.2023. V-2519/2023-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

428/12, LV 1951 Součástí je stavba: Homole, č.p. 210, prům.obj; 428/13, LV 1951 Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj; 428/21, LV 1951; 428/27, LV 1951; 428/29, LV 1951; 428/47, LV 1951; 493/3, LV 718 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž



Vzorek / 3

- Nabídka na prodej multifunkčního průmyslového objektu v **Nové Bystřici** na Jindřichohradecku.
- **Nová Bystřice** leží v blízkosti hranic s **Rakouskem** → strategické místo pro podnikání s mezinárodním přesahem.
- Areál vhodný pro výrobu / sklady / administrativu. Leží u silnice II. třídy č. 128. Vjezd do areálu dimenzovaný na kamiony.
- Objekt napojen na veřejné inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina 230V, 380V).
- **18.292 m²**, oploceno, pod kamerovým střežením.
- využitelná **podlahová plocha = 4.381 m²** (výrobní plocha).
- Objekt po **technické** stránce v dobém stavu, udržovaný, čistý.
- **Areál** je dělitelný na jednotlivé objekty dle přiložených schémat.
- V současné době **pronajat cca ze 70 %**, zbylou plochu možno pronajmout.
- Vzdálenosti: **Jindřichův Hradec – 16 km**, hraniční přechod do **Rakouska 3 km**, **Dačice 30km**.
- Nabídka = **29 mil. Kč**. Jednotková cena je **6.620 Kč / m²**.

**Prodej výrobní haly, prostoru 18 292 m²**

Hradecká, Nová Bystřice

29 000 000 Kč (1 585,39 Kč za m²)

Exkluzivní zastoupení

Bus 2 min. pěšky

Sportoviště 5 min. pěšky

Půdorys





Cenové porovnání (vzorek / 1 – 3)

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Výrobně-skladovací areál	VÝROBNĚ-SKLADOVACÍ AREÁL – uskutečněný prodej v květnu 2021 – zohledněn růst cen (vzorek 1)		VÝROBNĚ-SKLADOVACÍ AREÁL – uskutečněný prodej v únoru 2023 (vzorek 2)		VÝROBNĚ-SKLADOVACÍ AREÁL – nabídka na prodej (vzorek 3)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Porovnávaná cena	×	×	2 700,00		8 330,00		6 620,00	
Korekce ceny	×	×	105 %	realizace ceny	100 %	realizace ceny	80 %	nabídka
Výchozí cena	×	×	2 835,00		8 330,00		5 296,00	
Obec		Větrní, okres Český Krumlov	100 %	Těchonín, okres Ústí nad Orlicí	100 %	Homole, okres České Budějovice	100 %	Nová Bystřice, Hradecká (okres Jindřichův Hradec)
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	15	standardní pro daný účel, částečně chybějící vybavení	50 %	standardní pro výrobu, v horším stavu	150 %	standardní pro daný účel	150 %	standardní pro daný účel

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Výrobně-skladovací areál	VÝROBNĚ-SKLADOVACÍ AREÁL – uskutečněný prodej v květnu 2021 – zohledněn růst cen (vzorek 1)		VÝROBNĚ-SKLADOVACÍ AREÁL – uskutečněný prodej v únoru 2023 (vzorek 2)		VÝROBNĚ-SKLADOVACÍ AREÁL – nabídka na prodej (vzorek 3)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Stavebně technický stav / provedení stavby	15	střední až horší, minimální část po rekonstrukci, jinak v horším stavu	50 %	střední až horší, převážně staré budovy	150 %	střední	150 %	střední
Užitná plocha	15	54.032,70 m ²	250 %	7.390 m ²	400 %	1.200 m ²	300 %	4.381 m ²
Celková rozloha pozemku	15	688.155 m ² (z toho cca 200.000 m ² stavebních pozemku, zbytek doprovodné plochy)	0 %	22.991 m ²	0 %	8.248 m ²	0 %	18.292 m ²
Poloha	25	Větřní – okraj obce, podél Vltavy, standardně lukrativní, část v povodňovém území, nedaleko okresního města	50 %	Těchonín – okraj obce, polosamota, nedaleko hranic ČR / Polsko, v blízkosti silnice II. třídy, horší lokalita	150 %	Homole – stavebně navazuje na České Budějovice, lepší lokalita	125 %	Nová Bystřice – okraj města, lepší lokalita

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Výrobně-skladovací areál	VÝROBNĚ-SKLADOVACÍ AREÁL – uskutečněný prodej v květnu 2021 – zohledněn růst cen (vzorek 1)		VÝROBNĚ-SKLADOVACÍ AREÁL – uskutečněný prodej v únoru 2023 (vzorek 2)		VÝROBNĚ-SKLADOVACÍ AREÁL – nabídka na prodej (vzorek 3)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Okruh možných investorů	5	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	10	součástí jsou pozemky mimo areál – neplodná půda, pozemek vlečky, lesy, remízky, skládky	50 %	nejsou	50 %	nejsou	50 %	nejsou
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			75,00 %	rozdíl: +25,00 %	152,50 %	rozdíl: -52,50 %	131,25 %	rozdíl: -31,25 %
INDIKOVANÁ CENA			3 543,75		3 956,75		3 641,00	

VÝPOČTY

- Výrobně-skladovací areál – uskutečněný prodej v **květnu 2021** → zohledněn růst cen (vzorek / 1):
- korekce ceny (realizace ceny) 105,00 %: $2\,700,00 * 1,05 = 2\,835,00$
 - celkové hodnocení (vážený průměr): $(50 * 15 + 50 * 15 + 250 * 15 + 0 * 15 + 50 * 25 + 100 * 5 + 50 * 10) / (+ 15 + 15 + 15 + 15 + 25 + 5 + 10) = 7500 / 100 = 75,00 \%$

- rozdíl: oceňovaný objekt je o 25,00 % lepší
- úprava ceny: $2\,835,00 * 1,2500 = 3\,543,75$

→ **Výrobně-skladovací areál – uskutečněný prodej v únoru 2023 (vzorek / 2):**

- korekce ceny (realizace ceny) 100,00 %: $8\,330,00 * 1,00 = 8\,330,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(150 * 15 + 150 * 15 + 400 * 15 + 0 * 15 + 150 * 25 + 100 * 5 + 50 * 10) / (+ 15 + 15 + 15 + 25 + 5 + 10) = 15250 / 100 = 152,50 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 52,50 % horší
- úprava ceny: $8\,330,00 * 0,4750 = 3\,956,75$

→ **Výrobně-skladovací areál – nabídka na prodej (vzorek / 3):**

- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $6\,620,00 * 0,80 = 5\,296,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(150 * 15 + 150 * 15 + 300 * 15 + 0 * 15 + 125 * 25 + 100 * 5 + 50 * 10) / (+ 15 + 15 + 15 + 25 + 5 + 10) = 13125 / 100 = 131,25 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 31,25 % horší
- úprava ceny: $5\,296,00 * 0,6875 = 3\,641,00$

Celková průměrná cena: $(3\,543,75 + 3\,956,75 + 3\,641,00) / 3 = 3\,713,83$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková **průměrná** cena **porovnávací** metodou = **6.500,00 Kč/m²**.

Znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	3 700,00 Kč/m ²
Započitatelná plocha	54 032,70 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	199 920 990,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	200 000 000,00 Kč

Pozn.

Je oceněn komplet NEMO = provozní + neprovozní majetek.

6/ Analýza trhu / odhad THO / COB

Pro ocenění NEMO jsem použil obvyklé metody pro zjištění THO.

Částky získané metodami jsou pro rekapitulaci uvedeny v TAB:

METODY		HODNOTA [Kč]
Předmět ocenění	CENOVÝ PŘEDPIS (vyhláška MF ČR)	440 000 720,00
	VÝNOSOVÁ metoda	202 000 000,00
	POROVNÁVACÍ metoda	200 000 000,00

[1] Zjištěná / administrativní cena

- netržní metoda, orientační / obecnější ocenění,
- širší územní platnost ocenění s využitím statistických údajů
- východisko = cenový předpis,
- cena NEMO = teoretická prodejnost, informativní pohled
- základ pro výpočet daně z nabytí NEMO,
- vychází ze statistických prodejů NEMO v lokalitě / čase,
- nereaguje na konkrétní popis / stav oceňovaných NEMO,
- základ = „TAB“ cena s aplikací korekčních koeficientů,
- nepřesně reaguje na aktuálnost NEMO z pohledu realitního trhu,

[2] Hodnota stanovená porovnávací metodou

- jedna z tržních metod,
- reálně reprezentuje cenovou hladinu obdobného druhu NEMO v daném místě / čase s přesnějším zohledněním kritérií pro koupi,
- mimo objektivních diferencí oceňované / porovnávaných NEMO věcí je zohledněna i skutečnost pohledu potencionálního zájemce na NEMO,
- vychází z analýzy trhu.

[3] Výnosová metoda

- jedna z tržních metod,
- zohledňuje potencionální výnos z NEMO,

- vychází z **kapitalizace čistých výnosů**,
- založena na **ekonomickém pohledu investora**,
- kalkuluje **skutečné / obvyklé výnosy + náklady z NEMO**,
- pohled **investora** → **NEMO** s možností **nájmu** třetím osobám,
- založena na **ekonomicky dosažitelném příjmu** se zohledněním **výdajů / rizik** oceňované **NEMO**.
- **komerční NEMO = prioritní metoda**.

[4] COB / THO = cena na aktuálním trhu, zpeněžitelná v daném místě / čase.

- = **krátkodobá platnost dle okolností trhu**
- Vychází ze vztahu **nabídky × poptávky**.
- **Zohledněny všechny rozhodující faktory k NEMO, které mají vliv na cenu, ne všechny faktory mohou být postiženy matematickým výpočtem.**
- **Porovnávací** hodnota byla realizována z **analýzy trhu obdobných NEMO**.
- Za poslední rok **nebyl** prodán dostatečný počet **srovnatelných NEMO** pro určení intervalu **COB**.
- **Nejedná se o běžně obchodovaný majetek.**
- **COB není** indikována → **absence dostatečných dat o uskutečněných prodeích**. Výsledek ocenění = **THO**.

Tržní hodnota části podniku JIP (NEMO) = 200.000.000,00 Kč.

7/ **Kontrola postupu / ocenění**

- 1/ **Kontrolou** byla ověřena správnost použitých **dat** pro znalecké závěry.
- 2/ **Zdrojem dat** byly alternativně podklady od Objednatele **ZP** / veřejně **dostupné** podklady / místní **šetření** / vlastní **databáze** znalce viz kapitola 2. Zdrojové podklady.
- 3/ **Data** byla pro zpracování **adekvátní**.
- 4/ **Zpracování dat** odpovídalo potřebám aktuální znalecké **analýzy**.
- 5/ Vybraná **data** byla implementována do aplikačního **SW**.
- 6/ Závěry **ZP** vycházely z předpokladu **pravdivosti dat**.
- 7/ Znalec aplikoval postup dle § 52 vyhlášky 503/2020 Sb., vyhláška o výkonu znalecké činnosti:

Znalec při zpracování ZP

- a/ **vybere** zdroj dat,
- b/ **sebere** nebo vytvoří data,
- c/ **zpracuje** data,
- d/ **provede** analýzu dat a **zformuluje** její výsledky,
- e/ **interpretuje** výsledky analýzy dat,
- f/ **zkontroluje** svůj postup podle písmen a/ až e/ a
- g/ **zformuluje** závěr.

ZP § 41 – 42 / 503/2020 Sb.	POSTUP ZNALCE § 52 / 503/2020 Sb.
Zdroj dat	← Výběr zdrojů dat.
Sběr / tvorba dat	← Sběr / setřídění dat.
Zpracování dat	← Aplikační zpracování dat.
Analýza dat / výsledky	← Analýza dat / formulace výsledků.
Interpretace výsledků	← Písemná interpretace výsledků.
Kontrola postupu	← Kontrola svého postupu.
Závěr	← Formulace závěru/ů.

TAB vlastní úprava ze zdroje → ZÁVORA, Jiří. *Význam požadavku na strukturovaný postup znalce v nové úpravě znalecké činnosti*. Acta Universitatis Carolinae – Iuridica 1, 2023, s. 45 – 58.

6. Závěr/y znaleckého zkoumání / ocenění

Úkol / 1

Tržní hodnota (THO) části podniku = nemovité věci, sepsané do majetkové podstaty úpadce JIP – Papírny Větrník, a. s., IČO 450 22 526, k 31. prosinci 2023.

Na základě předchozích **analýz** znaleckého zkoumání / **ocenění** jsem stanovil **tržní hodnotu (THO)** části podniku (NEMO) **JIP – Papírny Větrník, a. s., IČO 450 22 526,** k **31. prosinci 2023** ve výši

200.000.000,00 Kč

(slovy Dvěstémilionů korun českých).

7. Příloha

1. CD příloha

8. Rozšířená příloha / CD

Metody

- A. Obecně vědní metody.pdf
- B. Východiska oceňování a znaleckého dokazování.pdf

Podklady

- Demolice v JIP rok 2023.docx
- JIP soupis majetku k 31.12.2023.xlsx
- Kupní smlouva o prodeji nemovitosti bývalý lom (Palaugari, 29.1.2024).pdf
- KÚ Hašlovice LV 3 (k 31.12.2023).pdf
- KÚ Kladné LV 208 (k 31.12.2023).pdf
- KÚ Spolí LV 95 (k 31.12.2023).pdf
- KÚ Větrní LV 3 (k 31.12.2023).pdf
- Výpis z VR-JIP - Papírny Větrní, a.s..pdf

Fotodokumentace

149 fotografií ve formátu JPG

Schémata

- Abstraktní-úrovně-uvažovaných-kontextů.pdf
- Komplexní schéma majetkové a kapitálové struktury.pdf
- Komplexní schéma přezkoumatelnost ZP.pdf
- Komplexní schéma znaleckého zkoumání.pdf
- Ocenění-podniku-metody.pdf
- Ocenění-podniku-postup.pdf
- Použitelnost-vzorku-pro-porovnavaci-metodu.pdf
- Schema-kontextu.pdf
- Stanoveni-hodnoty-a-ceny-nemovitosti_1580395354.pdf
- Urceni-intervalu-cob-tho.pdf

Znalecky_posudek

znalecky_posudek.pdf

Přílohy CD

- Příloha 01-Znalecké oprávnění-Vítězslav Hálek.pdf
- Příloha 02-Cena zjištěná NEMO JIP.pdf

Znalecká doložka

Znalec stvrzuje, že:

- 1/** nemá / nebude mít prospěch z oceňovaného / přezkoumávaného / posuzovaného předmětu ZP,
- 2/** smluvní odměna za výkon znalecké činnosti byla sjednána **předem**, **nezávisle** na dosaženém znaleckém závěru / závěrech,
- 3/** v ZP jsou **zohledněny** všechny známé skutečnosti s vlivem na **závěr/y** znaleckého zkoumání / hodnocení,
- 4/** pro zpracování ZP jsem **nepřibral konzultanta**,
- 5/** ZP je vypracován s vědomím **následků** vědomě **nepravdivého ZP** ve smyslu:
 - a.** § 346 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - b.** § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů,
 - c.** § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký úkon je **podán** v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace podniky a nepeněžité vklady, ocenění jmění obchodních společností při fúzi, rozdělení a změně právní formy, **zapsán** pod pořadovým číslem **524 / 2024** ve znaleckém deníku a **evidován** pod číslem položky **061156 / 2024** v evidenci MSpr ČR.

Tento **originál** vyhotovení ZP má pořadové číslo **1 / 7** vyhotovených originálů.

Znalecký posudek (ZP) jsem podal jako **znalec**, jmenovaný rozhodnutím **1/** Krajského soudu v Hradci Králové ze dnů **7. března 1997** (spr. 3836/96), **9. června 1997** (spr. 1959/97), **23. února 1998** (spr. 591/98), **6. května 1998** (spr. 1547/98), **22. května 1998** (spr. 1727/98), **7. října 1998** (spr. 3064/98), **26. ledna 1999** (spr. 333/99), **23. listopadu 2000** (spr. 4030/2000) a **2/** ministra spravedlnosti ČR republiky z **25. září 2012** (č.j. 512/2011-OD-ZN/13) v souladu s § 3 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 5 odst. 1 téhož zákona pro obor znalecké činnosti **EKONOMIKA**. Podle § 46, odst. 1, zákona č. **254/2019 Sb.**, zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, jsem zapsán jako znalec do seznamu znalců dle tohoto zákona.

Hradec Králové **1. srpen 2024**

Vítězslav H á l e k
znalec