MĚSTO VIMPERK

Odbor hospodářský a bytový

MATERIÁL K PROJEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVU MĚSTA VIMPERK DNE 24.06.2019

Podléhá zveřejnění v registru smluv - **NE**

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ VĚCI

Nabídka na odkoupení areálu společnosti "SAK spol. s r. o." v k. ú. Vimperk, ulice Pražská do vlastnictví města Vimperk.

NÁVRH USNESENÍ

1. varianta – odkoupení nemovitostí dle nabídky

Zastupitelstvo města se seznámilo s nabídkou společnosti "SAK spol. s r. o.", se sídlem Sušická 613, Vimperk na odkoupení pozemků parc. č. 931/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1597 m², jejíž součástí je stavba občanské vybavenosti čp. 259, parc. č. 931/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 284 m², jejíž součástí je stavba výroby bez čp./če., parc. č. 936/14 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 549 m², parc. č. 936/15 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m², jejíž součástí je stavba výroby bez čp./če., parc. č. 936/16 – ostatní plocha, manipul. plocha o výměře 136 m², parc. č. 936/17 – ostatní plocha, manipul. plocha o výměře 3 m² a parc. č. 936/18 – ostatní plocha, manipul. plocha o výměře 3 m² vše v k. ú. Vimperk v ulici Pražská, do vlastnictví města Vimperk, a má zájem o odkoupení těchto nemovitostí za nabídnutou kupní cenu ve výši 7.500.000 Kč, která je nižší než cena v místě a čase obvyklá stanovená znaleckým posudkem č. 3/2019 vypracovaným Mgr. Bc Kozákem 11.02.2019. Zastupitelstvo města pověřuje odbor hospodářský a bytový přípravou smlouvy o smlouvě budoucí kupní a radu města jejím předložením na dalším zasedání zastupitelstva města.

2. varianta – neodkoupení nemovitostí dle nabídky

Zastupitelstvo města rozhodlo neodkoupit dle nabídky společnosti "SAK spol. s r. o.", se sídlem Sušická 613, Vimperk do vlastnictví města Vimperk nemovitosti parc. č. 931/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1597 m², jejíž součástí je stavba občanské vybavenosti čp. 259, parc. č. 931/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 284 m², jejíž součástí je stavba výroby bez čp./če., parc. č. 936/14 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 549 m², parc. č. 936/15 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m², jejíž součástí je stavba výroby bez čp./če., parc. č. 936/16 – ostatní plocha, manipul. plocha o výměře 136 m², parc. č. 936/17 – ostatní plocha, manipul. plocha o výměře 3 m² a parc. č. 936/18 – ostatní plocha, manipul. plocha o výměře 3 m² vše v k. ú. Vimperk v ulici Pražská, za nabízenou kupní cenu ve výši 7.500.000 Kč.

Předkladatel materiálu	Zpracovatel materiálu
Rada města Vimperk Ing. Jaroslava Martanová starostka města	Ing. Martin Kalous vedoucí odboru HB

Zodpovídá za splnění usnesení	datum vypracování 10.06.2019
odbor HB, termín do 01.09.2019	

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Společnost "SAK spol. s r. o.", se sídlem Sušická 613, Vimperk nabídla městu Vimperk k odkoupení jejich areál v Pražské ulici. Důvodem je přestěhování firmy do jejich nového areálu Pod Hrabicemi. Přestěhování a případné předání nabízeného areálu by se uskutečnilo v červenci příštího roku.

Předmětem nabídky na odkoupení jsou tyto nemovitosti:

1) parc. č. 931/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1597 m^2
   součástí je stavba občanské vybavenosti čp. 259
2) parc. č. 931/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 284 m^2
   součástí je stavba výroby bez čp./če.
3) parc. č. 936/14 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 549 m^2
   parc. č. 936/15 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m^2
   součástí je stavba výroby bez čp./če.
4) parc. č. 936/16 – ostatní plocha, manipul. plocha o výměře 136 m^2
5) parc. č. 936/17 – ostatní plocha, manipul. plocha o výměře 3 m^2
6) parc. č. 936/18 – ostatní plocha, manipul. plocha o výměře 3 m^2

Celková výměra areálu je 2575 m^2.
(zastavěná plocha stavbami 1608 m^2, nezastavěné pozemky 967m^2).

Areál je dle platného Územního plánu Vimperk v ploše zastavěného území výroba a skladování – stav.

Společnost "SAK spol. s r. o." nechala vypracovat znalecký posudek stanovující cenu nabízených nemovitostí. Posudek č. 3/2019 je pak přílohou tohoto materiálu.

V dubnu 2019 pak proběhla prohlídka celého areálu, které se účastnila většina zastupitelů, jednatel Městských služeb Vimperk, s. r. o., znalkyně v oboru oceňování nemovitostí a realitní makléř.
Vedení města pak dále jednalo se zástupci spol. "SAK spol. s r. o." o ceně a to v Rakousku a následně 24.05.2019 v kanceláři starostky. Bylo jednáno o využití nemovitostí, termínu přestěhování spol. do prostor Pod Hrabicemi, o výši kupní ceny, případném splácení kupní ceny a o způsobu převodu.
Společnost "SAK spol. s r. o." požaduje jako minimální kupní cenu ve výši 7,5 mil. Kč v případě úhrady celé kupní ceny najednou, nebo 7,8 mil. Kč pokud by kupní cena byla uhrazena ve třech splátkách (2020 – 2022). Obě strany se shodly nejprve na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní a v roce 2020 pak kupní smlouvy s tím, že nemovitosti budou uvolněny v pravděpodobně červenci 2020.

ZM je nyní předkládán tento materiál k projednání. Pokud bude přijat první návrh usnesení, bude přes prázdniny zpracována a odsouhlasena smlouva o smlouvě budoucí kupní, která bude předložena ke schválení ZM v září 2019.

Vliv na rozpočet města

Vzhledem k datu případného odkoupení se bude jednat o výdajovou stránku rozpočtu pro rok 2020 odboru hospodářského a bytového.
odd. 3639, pol. 6130 – nákup pozemků, orj. 0402, org. 0380
odd. 3639, 6121 – nákup budov, orj. 0402, org. 0380
Při sestavování rozpočtu na příští rok je tedy nutné s touto částkou počítat.

Odkaz na platnou právní úpravu

Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích ve znění pozdějších předpisů §38, §39 a §85 písm. a)

Vyjádření zpracovatele, jednotlivých složek města, výborů a komisí RM a ZM

Odbor hospodářský a bytový – je toho názoru, aby zastupitelé pečlivě zvážili využití areálu. Jako jediné možné vidí odbor dlouhodobé využití jako sídla a zázemí spol. Městské služby Vimperk, s. r. o., kterým by tyto nemovitosti dle jejich vyjádření naprosto vyhovovaly. Uvažování o dočasném přestěhování Městských služeb Vimperk, s. r. o. do těchto prostor přináší této společnosti určitou nejistotu, kam se budou stěhovat dále (už se v nedávné době stěhovaly z areálu U Sloupů do areálu V Podzámčí). Dále je nutné počítat s tím, že si musí některé prostory upravit, tak aby společnost mohla fungovat (investice do vybavení, zhodnocení nemovitostí apod.). Odbor HB navrhuje areál Městským službám Vimperk po případné realizaci odkoupení dlouhodobě pronajmout.

Nevýhodou areálu je, že není napojen na kanalizaci, má vlastní septik. Vytápění administrativní budovy je zajištěno akumulačními kamny a hal kotly na lehký topný olej. Haly nelze demontovat a převézt na jiné místo, toto by přineslo neekonomické finanční částky.

Městské služby Vimperk, s. r. o. – dle vyjádření by měly o přestěhování zájem, areál stávající spol. SAK by jim vyhovoval. Společnost investovala finanční prostředky do areálu Podzámčí na úpravu kanceláří a v současné době hodnota této investice činní 583.883 Kč. Tuto částku pak bude společnost požadovat od města proplatit, nebo vypořádat jiným způsobem.

Výbor pro rozvoj města – viz zápis předložený na zasedání ZM 20.05.2019.

Vztah k Programu rozvoje města

Areál smíšené výrobní plochy v centru města u silnice I/4.

Způsob stanovení ceny a odůvodnění případné odchylky od ceny v místě a čase obvyklé

Kupní cena byla stanovena znaleckým posudkem č. 3/2019 jako cena v místě a čase obvyklá ve výši 9.750.000 Kč.

Společnost "SAK spol. s r. o." na základě jednání ze dne 24.05.2019 v kanceláři starostky města požaduje jako minimální kupní cenu 7.500.000 Kč v případě úhrady celé kupní ceny najednou, nebo 7.800.000 Kč pokud by kupní cena byla uhrazena ve třech splátkách (2020 – 2022).

PŘÍLOHY:

- znalecký posudek č. 3/2019
- snímek mapy se zákresem
- ortofotomapa
- územní plán Vimperk

Odhad obvyklé ceny nemovité věci
číslo 3/2019

Odhadce:	Mgr. Bc. Václav Kozák Husovo náměstí 60, 387 11 Katovice, 776031829, kozakvaclav@seznam.cz		
Datum objednání:	14.1.2019	Datum místního šetření:	22.1.2019
Místní šetření proběhlo za účasti:	pana Adamce		
Datum převzetí kompletních podkladů:	22.1.2019		
Vlastník stavby:	"SAK spol. s r.o.", Sušická 613, 38501 Vimperk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Vlastník pozemku:	"SAK spol. s r.o.", Sušická 613, 38501 Vimperk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Klient:	SAK spol. s r.o., Ing. Jaroslav Adamec, Sušická 613, 385 01 Vimperk, 723316445, adamec@sak-vimperk.cz		

Základní údaje

Název nemovité věci:	občanská vybavenost č.p. 259 Vimperk II		
Adresa nemovité věci:	Pražská, 38501 Vimperk - Vimperk II		
Předmět ocenění:	Areál - výrobní (s provozem), bez čísla na pozemku p.č. 931/2 součást pozemku p.č. 931/2, bez čísla na pozemku p.č. 936/14, 936/15 na pozemku p.č. 936/14, 936/15, č.p. 259 součást pozemku p.č. 931/1 včetně pozemků p.č. 931/1, 931/2, 936/14, 936/15, 936/16, 936/17, 936/18 a ostatní stavba v k.ú. Vimperk.		
Účel ocenění:	Jiné		
Katastrální údaje			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Prachatice
Obec:	Vimperk	Katastrální území:	Vimperk
Ulice:	Pražská	Číslo popisné/orientační	259
List vlastnictví č.:	1665	Parcelní čísla pozemků:	931/1, 931/2, 936/14, 936/15, 936/16, 936/17, 936/18

ÚČEL OCENĚNÍ: **ocenění stávajícího stavu**

Rizika

+ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
+ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 2
+ Bez reálných břemen a služebností
- Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
+ Nemovitá věc není pronajímána
+ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 936/4, 936/5, 981/10

	Současný stav	Budoucí stav
OBVYKLÁ CENA	**9 750 000 Kč**	
JEDNOTKOVÁ CENA	6 699 Kč/m^2	0 Kč/m^2

Počet stran: 25 stran Počet příloh: 12

V Katovicích, dne 11.2.2019 Otisk razítka Mgr. Bc. Václav Kozák

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Vimperk spadá do okresu Prachatice a náleží pod Jihočeský kraj. Vimperk je také obcí s rozšířenou působností. Obec Vimperk se rozkládá asi devatenáct kilometrů západně od Prachatic. Úředně žije v katastru tohoto menšího města zhruba 7383 obyvatel. Protéká zde řeka Volyňka. Vimperk se dále dělí na 21 části, konkrétně to jsou: Arnoštka, Bořanovice, Boubská, Cejsice, Hrabice, Klášterec, Korkusova Huť, Křesanov, Lipka, Michlova Huť, Modlenice, Pravětín, Skláře, Solná Lhota, Sudslavice, Veselka, Vimperk I, Vimperk II, Vimperk III, Vnarovy a Výškovice. Obec je vzdálená přibližně 17 km od německých hranic.

Město **Vimperk** leží v průměrné výšce 694 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1264.

Pro děti školního věku mají v obci k dispozici dvě základní školy vyššího stupně a pro předškolní děti je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Vimperk se nachází nemocnice, má zde ordinaci několik praktických lékařů a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i ústav sociální péče, domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční zastávka.

Poloha nemovitosti v obci :

oceňovaný průmyslový areál je umístěn v těsné blízkosti ulice Pražská v širším centru města

Přístup k nemovitosti :

oceňovaný areál je přístupný z místní komunikace parc. č. 936/4, 936/5 a 981/10 se zpevněným živičným povrchem ve vlastnictví Města Vimperk

Riziko záplavové oblasti :

podle programu Aquarius leží oceňovaný areál v oblasti s kódem záplavy 2 - zvýšené riziko. Místo pojištění je situováno v povodňové zóně I. a v posledních 20ti letech se zde vyskytla povodeň nebo záplava pouze jednou nebo místo pojištění je situováno v povodňové zóně II. a v posledních 20ti letech se zde povodeň nebo záplava nevyskytla nebo se vyskytla pouze jednou.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Širší centrum - ostatní			
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II.,III.tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je výrobní areál společnosti SAK s.r.o. v ulici Pražská ve Vimperku, areál se sestává z původní skladovo - výrobně administrativní budovy a dvou hal. Jednotlivé stavby a oplocení areálu vytváří prostor zpevněného dvora, který slouží jako manipulační plocha. Areál je napojen na rozvod NN, veřejný vodovod, odkanalizování je zajištěno do septiku. Přístup k areálu je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným živičným povrchem ve vlastnictví města.

Technický popis oceňované nemovité věci			
Stavba dokončena v r. 1961	Dílčí rekonstrukce v r.		Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná		
Energetický průkaz stavby:			
Rekonstrukce stavby:	☐ celková	☐ dílčí	☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (*veř./vl.*):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 936/4, 936/5, 981/10	
Využití:	☐ bydlení	☐ pronájem	☒ podnikání	☐ bydl. a podnik. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

		Vlastník pozemku/komunikace - komentář
936/4	ostatní plocha, jiná plocha	Město Vimperk
936/5	ostatní plocha, ostatní komunikace	Město Vimperk
981/10	ostatní plocha, ostatní komunikace	Město Vimperk

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 2

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☐ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☒ doporučuji	☐ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

podle programu Aquarius leží oceňovaný areál v oblasti s kódem záplavy 2 - zvýšené riziko. Místo pojištění je situováno v povodňové zóně I. a v posledních 20ti letech se zde vyskytla povodeň nebo záplava pouze jednou nebo místo pojištění je situováno v povodňové zóně II. a v posledních 20ti letech se zde povodeň nebo záplava nevyskytla nebo se vyskytla pouze jednou.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

1) zástavní právo smluvní pro Československou obchodní banku a.s. - k zajištění pohledávek ve výši 1.000.000,- Kč s příslušenstvím a pohledávek ve výši 800.000,- EUR s příslušenstvím - smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 10.8.2012, právní účinky vkladu práva ke dni 15.8.2012 - č.j. V - 2012/2012-306
2) zástavní právo smluvní pro Československou obchodní banku a.s. - k zajištění pohledávek do výše 3.000.000,- Kč s příslušenstvím vzniklých do 30.11.2036 a budoucích pohledávek do výše 3.000.000,- Kč vzniklých do 30.11.2036 - smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 30.11.2016, právní účinky zápisu ke dni 1.12.2016, zápis proveden dne 28.12.2016 - č.j. V - 5156/2016-306

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1665

Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0315 Prachatice
Obec:	550647 Vimperk	Katastrální území:	782084 Vimperk
Ulice:	Pražská	č.o.:	

Vlastníci **Podíl**

PO IČO: 14495198 "SAK spol. s r.o." Sušická 613, 38501 Vimperk 1 / 1

Stavby			stavba je součástí pozemku
část obce Vimperk II	Objekt občanské vybavenosti	č.p. 259	na pozemku p.č. 931/1 ANO
část obce Vimperk II	Stavba pro výrobu a skladování	bez čp/če	na pozemku p.č. 931/2 ANO
část obce Vimperk II	Stavba pro výrobu a skladování	bez čp/če	na pozemku p.č. 936/14, NE

			936/15	
Pozemky				
931/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 597 m²	zastavěná plocha a nádvoří
931/2	Pozemková parcela	Parcela KN	284 m²	zastavěná plocha a nádvoří
936/14	Pozemková parcela	Parcela KN	549 m²	zastavěná plocha a nádvoří
936/15	Pozemková parcela	Parcela KN	3 m²	zastavěná plocha a nádvoří
936/16	Pozemková parcela	Parcela KN	136 m²	ostatní plocha
936/17	Pozemková parcela	Parcela KN	3 m²	ostatní plocha
936/18	Pozemková parcela	Parcela KN	3 m²	ostatní plocha

OCENĚNÍ

Obsah odhadu

1.1. Ocenění nákladovou metodou
1.1.1 hala
1.1.2 hala
1.1.3 výrobně administrativní budova - občanská vybavenost č.p. 259 Vimperk II
1.2. Ocenění pozemků
1.3. Ocenění porovnávací metodou
1.4. Ocenění výnosovou metodou

1.1. Ocenění nákladovou metodou

1.1.1 hala

Výrobní hala je jednolodní objekt se sedlovou střechou, stavba byla postavena v roce 1996. Vrchní stavba je ocelové konstrukce, sloupy ocelové konstrukce jsou osazeny do železobetonových patek, opatřených prefabrikovanými prahy. Stavba je opatřena pláštěm s tepelnou izolací 100 mm. Ve střeše bude tloušťka tepelné izolace 140 mm. Hala je opatřena vraty a dveřmi. V plášti stěn jsou okna z izolačních dvojskel s větracími křídly. Vytápění je zajištěno kotlem na lehký topný olej LTO. Hala je připojena na stávající elektrické rozvody v areálu. Dešťové vody jsou svedeny do dešťové kanalizace.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1 NP	282,60 m²	246,20 m²

Výčet místností

Název podlaží / Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1 NP			
výrobní hala	246,20 m²	1,00	246,20m²
1 NP - celkem	**246,20 m²**		**246,20 m²**

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1 NP	=	1 766,25 m³
zastřešení	=	211,85 m³
Obestavěný prostor - celkem:	=	1 978,10 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové patky izolované
Svislé konstrukce	ocelová konstrukce

Stropy	stropní desky
Krov, střecha	kovový
Krytiny střech	plechová pozinkovaná
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	chybí
Úprava vnějších povrchů	trapézový plech
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí
Dveře	protipožární
Vrata	kovová
Okna	izolační dvojsklo
Povrchy podlah	cementový potěr
Vytápění	teplovzdušné kotle LTO
Elektroinstalace	třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m²]	283
Obestavěný prostor	[m³]	1 978,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m³]	4 244
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 395 056
Stáří	roků	23
Další životnost	roků	77
Opotřebení	%	23,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	**6 464 193**

1.1.2 hala

Hala kovovýroby je jednolodní objekt se sedlovou střechou, vrchní stavba je ocelové konstrukce. Stavba byla postavena v roce 2000. Sloupy ocelové konstrukce jsou osazeny do železobetonových patek opatřených prefabrikovanými prahy. Ocelová konstrukce je opláštěna plechem a celý objekt je zateplen izolací z minerální vlny - stěny tl. 100 mm, střecha tl. 120 mm. V bočních a štítových stěnách jsou okna s izolačními dvojskly s větracími křídly. Vrata jsou umístěna z jižní strany. Hala je připojena na elektrické rozvody v areálu provozovny. Vytápění je zajištěno teplovzdušným kotlem na lehký topný olej, který je umístěn v nádrži o obsahu cca 1000 litrů. Dešťové vody jsou svážděny do dešťové kanalizace. Objekt není zásobován vodou.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1 NP	496,50 m²	472,50 m²

Výčet místností

Název podlaží / Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1 NP			
výrobní hala	472,50 m²	1,00	472,50m²
1 NP - celkem	**472,50 m²**		**472,50 m²**

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1 NP	=	2 532,00 m³
zastřešení	=	521,30 m³
Obestavěný prostor - celkem:	=	3 053,30 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové patky izolované
Svislé konstrukce	ocelová konstrukce
Stropy	stropní desky PZD
Krov, střecha	kovový
Krytiny střech	plechová pozinkovaná
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	chybí
Úprava vnějších povrchů	trapézový plech
Vnitřní obklady	chybí
Schody	chybí
Dveře	protipožární
Vrata	kovová
Okna	izolační dvojsklo
Povrchy podlah	cementový potěr
Vytápění	teplovzdušné kotle LTO
Elektroinstalace	třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	chybí
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	chybí
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienická vybavení	chybí
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m²]	497
Obestavěný prostor	[m³]	3 053,30
Jednotková cena (JC)	[Kč/m³]	4 244
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	12 958 205
Stáří	roků	19
Další životnost	roků	81
Opotřebení	%	19,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**10 496 146**

1.1.3 výrobně administrativní budova - občanská vybavenost č.p. 259 Vimperk II

Výrobně administrativní budova - občanská vybavenost č.p. 259 Vimperk II se sestává z montážní dílny a výrobní budovou s kancelářemi a sociálním zázemím pro zaměstnance. Budova byla postavena asi kolem roku 1948, s přístavbou v roce 1961. Montážní dílna je zděná stavba obdélníkového půdorysu, zastřešená sedlovou střechou. V objektu je proveden pouze rozvod elektrické energie. Stavba obsahuje původní montážní dílnu dnes užívanou jako sklad, kotelnu s kotlem na tuhá paliva a sklad drobného materiálu.
Výrobní budova s kancelářemi a sociálním zázemím je zděná stavba uspořádaná do tvaru písmene U zastřešenou sedlovými střechami. Stavba je částečně podsklepená a obsahuje dvě nadzemní podlaží. V 1 NP se nachází velká dílna se skladem, dvě menší dílny se sklady a chodba se schodištěm do 2 NP, kde jsou umístěny kanceláře, sociální zázemí pro zaměstnance a sklady. Vytápění dílny je zajištěno kotlem na lehký topný olej LTO, vytápění kanceláří a sociálního zázemí pro zaměstnance je zajištěno akumulačními kamny. Budova je po kompletní rekonstrukci (fasáda, podlahy, šatny, odpady, střecha, elektroinstalace). Objekt je napojen na rozvod NN, veřejný vodovod, odkanalizování je zajištěno do septiku.

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1 PP	29,83 m²	20,70 m²

1 NP	625,48 m²	482,30 m²
2 NP	311,38 m²	233,76 m²

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1 PP			
provozní prostor	20,70 m²	1,00	20,70m²
1 PP - celkem	**20,70 m²**		**20,70 m²**
1 NP			
chodby	11,07 m²	1,00	11,07m²
dílna - kompresor	46,46 m²	1,00	46,46m²
sklad	18,69 m²	1,00	18,69m²
výrobní hala	215,48 m²	1,00	215,48m²
kotelna	11,14 m²	1,00	11,14m²
sklad	11,64 m²	1,00	11,64m²
dílna	42,01 m²	1,00	42,01m²
dílna	14,76 m²	1,00	14,76m²
dílna	111,05 m²	1,00	111,05m²
1 NP - celkem	**482,30 m²**		**482,30 m²**
2 NP			
kancelář	26,85 m²	1,00	26,85m²
kancelář	21,75 m²	1,00	21,75m²
kancelář	21,35 m²	1,00	21,35m²
chodby	4,18 m²	1,00	4,18m²
WC	10,99 m²	1,00	10,99m²
šatna + umývárna	78,02 m²	1,00	78,02m²
sklad	50,98 m²	1,00	50,98m²
chodby	17,39 m²	1,00	17,39m²
úklid	2,25 m²	1,00	2,25m²
2 NP - celkem	**233,76 m²**		**233,76 m²**

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1 PP		=	65,62 m³
1 NP + 2 NP	1178,78+1975,99	=	3 154,77 m³
zastřešení	373,15+233,54	=	606,69 m³
Obestavěný prostor - celkem:		=	3 827,08 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	keramické
Krov, střecha	dřevěný sbíjený
Krytiny střech	plechová pozinkovaná, osinkocementová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	kovová
Okna	dřevěná zdvojená okna, kovová

Povrchy podlah	cementový potěr, PVC, keramická dlažba
Vytápění	akumulační, kotel na tuhá paliva + LTO
Elektroinstalace	třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
Výtahy	chybí
Ostatní	běžné digestoře a odvětrání
Instalační pref. jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m²]	625
Obestavěný prostor	[m³]	3 827,08
Jednotková cena (JC)	[Kč/m³]	4 331
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	16 575 083
Stáří	roků	58
Další životnost	roků	42
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**9 116 296**

1.2. Ocenění pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

pozemek KN 931/1 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou občanské vybavenosti č.p. 259 Vimperk II, nezastavěná část pozemku je užívána jako manipulační plocha u stavby - dvůr. Pozemek KN 932/1 je zastavěn výrobní halou. Pozemky KN 936/14 a KN 936/15 jsou zastavěny výrobní halou. Pozemky KN 936/16, KN 936/17 a KN 936/18 tvoří se stavbami výrobního areálu jeden funkční celek a jsou i takto užívány a oploceny. Pozemky manipulačních plocha jsou se zpevněným živičným povrchem. Pozemky jsou připojeny na rozvod NN, veřejný vodovod, kanalizace je svedena do septiku. Přístup k pozemkům je zajištěn po místní komunikaci ve vlastnictví města.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

cena pozemku je odvozena od ceny stavebních pozemků pro výstavbu RD, které se obchodují v obci Vimperk. V obci Vimperk jsou pozemky pro výstavbu RD obchodovány v cenových relacích 500,- Kč až 900,- Kč/m².
V širším centru města se stavební pozemky pro komerční výstavbu obchodují omezeně z důvodu jejich nedostatku, z tohoto důvodu odvozuji cenu pozemku od ceny pozemků pro výstavbu RD v okrajových částech města Vimperk při zohlednění polohy oceňovaného pozemku v širším centru města v dosahu kompletní občanské vybavenosti města s dobrou dopravní obslužností.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m²	Jednotková cena Kč/m²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	931/1	1 597	1 500	1 / 1	2 395 500
zastavěná plocha a nádvoří	931/2	284	1 500	1 / 1	426 000
zastavěná plocha a nádvoří	936/14	549	1 500	1 / 1	823 500
zastavěná plocha a nádvoří	936/15	3	1 500	1 / 1	4 500
ostatní plocha	936/16	136	1 500	1 / 1	204 000
ostatní plocha	936/17	3	1 500	1 / 1	4 500
ostatní plocha	936/18	3	1 500	1 / 1	4 500
Celková výměra pozemků:		**2 575**		**Hodnota pozemků celkem:**	**3 862 500**

1.3. Ocenění porovnávací metodou

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c							Foto

	m²	m²		Kč	Kč/m²	K_c	Kč/m²
Oceňovaná nemovitá věc							
Vimperk - Vimperk II, ulice Pražská	1 455,46	2 575	jiná				
výrobní areál společnosti SAK Vimperk v ulici Pražská							
Srovnávané nemovité věci							
Vacov - Vlkonice okres Prachatice	1 607,00	7 165	jiná	8 300 000	5 165	1,07	5 527

průmyslový areál Vacov, průmyslový areál v obci Vacov místní části Vlkonice okres Prachatice, areál sloužil jako montážní podnik na elektrozařízení, areál se skládá z 5 pavilonů - výrobně montážní prostory, administrativa, sociální zázemí. Areál je v dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o celkové výměře 7165 m2. Areál je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, vytápění je ústřední dálkové, příprava TUV je zajištěn el. bojlery, přístup k areálu je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - Vacov - Vlkonice okres Prachatice - koeficient 1,15; Velikost objektu - průmyslový areál o 5 pavilonech - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - areál je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, vytápění je ústřední dálkové, příprava TUV je zajištěna el. bojlery - koeficient 1,00; Celkový stav - dobrý stavebně technický stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - pozemek o výměře 7165 m2 - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - průmyslový areál v obci Vacov místní části Vlkonice okres Prachatice, areál sloužil jako montážní podnik na elektrozařízení, areál se skládá z 5 pavilonů - výrobně montážní prostory, administrativa, sociální zázemí. Areál je v dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o celkové výměře 7165 m2. Areál je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, vytápění je ústřední dálkové, příprava TUV je zajištěn el. bojlery, přístup k areálu je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce - koeficient 1,15;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,9; Lokalita - Vacov - Vlkonice okres Prachatice 1,15; Velikost objektu - průmyslový areál o 5 pavilonech 0,95; Provedení a vybavení - areál je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, vytápění je ústřední dálkové, příprava TUV je zajištěna el. bojlery 1; Celkový stav - dobrý stavebně technický stav 1; Vliv pozemku - pozemek o výměře 7165 m2 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - průmyslový areál v obci Vacov místní části Vlkonice okres Prachatice, areál sloužil jako montážní podnik na elektrozařízení, areál se skládá z 5 pavilonů - výrobně montážní prostory, administrativa, sociální zázemí. Areál je v dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o celkové výměře 7165 m2. Areál je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, vytápění je ústřední dálkové, příprava TUV je zajištěn el. bojlery, přístup k areálu je zajištěn po místní komunikaci, zdroj realitní inzerce 1,15;

Vimperk okres Prachatice	450,00	1 619	jiná	3 200 000	7 111	1,04	7 395

skladový prostor Vimperk, zpracovatele ocenění - skladová hala v obci Vimperk okres Prachatice v areálu bývalých kasáren, stavba v dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o výměře 1619 m2, hala je připojena na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, na budově je dále přípojka zemního plynu, na pozemku je zpevněná plocha, část pozemku zeleň, přístup je zajištěn po komunikaci se zpevněným povrchem, zdroj realitní inzerce

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - Vimperk okres Prachatice v zástavbě bývalých kasáren - koeficient 1,05; Velikost objektu - skladová hala 450 m2 - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - skladová hala s přípojkou NN, veřejného vodovodu a kanalizace, na budově je též přípojka zemního plynu - koeficient 1,00; Celkový stav - dobrý stavebně technický stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - pozemek o výměře 1619 m2 - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - skladová hala v obci Vimperk okres Prachatice v areálu bývalých kasáren, stavba v dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o výměře 1619 m2, hala je připojena na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, na budově je dále přípojka zemního plynu, na pozemku je zpevněná plocha, část pozemku zeleň, přístup je zajištěn po

komunikaci se zpevněným povrchem, zdroj realitní inzerce - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,9; Lokalita - Vimperk okres Prachatice v zástavbě bývalých kasáren 1,05; Velikost objektu - skladová hala 450 m2 1,05; Provedení a vybavení - skladová hala s přípojkou NN, veřejného vodovodu a kanalizace, na budově je též přípojka zemního plynu 1; Celkový stav - dobrý stavebně technický stav 1; Vliv pozemku - pozemek o výměře 1619 m2 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - skladová hala v obci Vimperk okres Prachatice v areálu bývalých kasáren, stavba v dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o výměře 1619 m2, hala je připojena na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, na budově je dále přípojka zemního plynu, na pozemku je zpevněná plocha, část pozemku zeleň, přístup je zajištěn po komunikaci se zpevněným povrchem, zdroj realitní inzerce 1;

Prachatice ulice Slunečná okres Prachatice	1 178,00	1 472	jiná	9 850 000	8 362	0,85	7 108

výrobní hala Prachatice, výrobně skladová hala v obci Prachatice v ulici Slunečná okres Prachatice, objekt v dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o výměře 1472 m2, stavba ze železobetonových panelů obsahuje skladové plochy, výrobní plochy, kanceláře a sociální zázemí, objekt je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn je v dosahu, přístup je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným povrchem, zdroj realitní inzerce

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - Prachatice ulice Slunečná okres Prachatice - koeficient 0,90; Velikost objektu - výrobně skladová hala 1178 m2 - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - objekt je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, zemní plyn je v dosahu - koeficient 1,00; Celkový stav - dobrý stavebně technický stav - koeficient 1,00; Vliv pozemku - pozemek o výměře 1472 m2 - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - výrobně skladová hala v obci Prachatice v ulici Slunečná okres Prachatice, objekt v dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o výměře 1472 m2, stavba ze zělezobetonových panelů obsahuje skladové plochy, výrobní plochy, kanceláře a sociální zázemí, objekt je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn je v dosahu, přístup je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným povrchem, zdroj realitní inzerce - koeficient 0,95;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,9; Lokalita - Prachatice ulice Slunečná okres Prachatice 0,9; Velikost objektu - výrobně skladová hala 1178 m2 1,05; Provedení a vybavení - objekt je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, zemní plyn je v dosahu 1; Celkový stav - dobrý stavebně technický stav 1; Vliv pozemku - pozemek o výměře 1472 m2 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - výrobně skladová hala v obci Prachatice v ulici Slunečná okres Prachatice, objekt v dobrém stavebně technickém stavu, pozemek o výměře 1472 m2, stavba ze železobetonových panelů obsahuje skladové plochy, výrobní plochy, kanceláře a sociální zázemí, objekt je připojen na rozvod NN, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn je v dosahu, přístup je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným povrchem, zdroj realitní inzerce 0,95;

Započitatelná plocha	1 455,46 m²		
Minimální jednotková cena:	5 527 Kč/m²	Minimální cena:	8 044 327 Kč
Průměrná jednotková cena:	6 677 Kč/m²	Průměrná cena:	9 718 106 Kč
Maximální jednotková cena:	7 395 Kč/m²	Maximální cena:	10 763 127 Kč
Stanovená jednotková cena:	**6 700 Kč/m²**	**Porovnávací hodnota:**	**9 751 582 Kč**

1.4. Ocenění výnosovou metodou

Náklady uvažovány ve výši 30 % z nájemného, uvažovaná míra kapitalizace ve výši 9,00 % - areál s dobrou dopravní dostupností v širším centru města s dalšími rozvojovými možnostmi.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha	nájem	nájem	nájem	míra

		[m²]	[Kč/m²/rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	kapitalizace [%]
1.Výrobní prostory	1 NP - hala	472,00	800	31 467	377 600	9,00
2.Výrobní prostory	1 NP - hala	246,00	800	16 400	196 800	9,00
3.Výrobní prostory	1 NP - hala	215,00	800	14 333	172 000	9,00
4.Provozní prostory	1 NP	57,00	500	2 375	28 500	9,00
5.Výrobní prostory	1 NP	167,00	800	11 133	133 600	9,00
6.Skladovací prostory	1 NP	30,00	800	2 000	24 000	9,00
7.Ostatní prostory	1 NP	11,00	500	458	5 500	9,00
8.Ostatní prostory	1 PP	20,00	500	833	10 000	9,00
9.Kancelářské prostory	2 NP	70,00	1 200	7 000	84 000	9,00
10.Skladovací prostory	2 NP	51,00	800	3 400	40 800	9,00
11.Provozní prostory	2 NP	91,00	500	3 792	45 500	9,00
12.Ostatní prostory	2 NP	21,00	500	875	10 500	9,00
Celkový výnos za rok:					**1 128 800**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem		
Konstantní zisk po neomezenou dobu		
Podlahová plocha	m²	1 451
Reprodukční cena	Kč	37 928 344
Výnosy (za rok)		
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Kč/rok	1 128 800
Náklady (za rok)		
Náklady celkem	Kč/rok	338 640
Čisté roční nájemné	Kč/rok	790 160
Míra kapitalizace	%	9,00
Výnosová hodnota	**Kč**	**8 779 556**

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

nabývacím titulem je :

1) potvrzení o prodeji dražbou 11/1991 Protokol o průběhu veřejné dražby ze dne 13.7.1991
2) směnná smlouva ze dne 12.12.1997, právní účinky vkladu ke dni 29.12.1997 - č.j. V13 - 3000/1997
3) smlouva kupní ze dne 14.1.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 3.2.2003 - č.j. V - 192/2003-306
4) kolaudační rozhodnutí MÚ Vimperk OVÚP 330-5355 1461-2/2002 a oprava kolaudačního rozhodnutí OVÚP 330-1575/163703 ze dne 18.7.2003 ze dne 28.8.2002, právní moc ke dni 19.9.2002
5) kolaudační rozhodnutí MÚ Vimperk OVÚP 330-6717-1879/2002 ze dne 18.12.2002, právní moc ke dni 15.1.2003
6) smlouva kupní ze dne 10.12.2015, právní účinky zápisu ke dni 14.12.2015, zápis proveden dne 12.1.2016 - č.j. V - 5399/2015-306
7) smlouva kupní ze dne 11.4.2016, právní účinky zápisu ke dni 2.5.2016, zápis proveden dne 2.6.2016 - č.j. V - 1949/2016-306

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla stanovena porovnávacím způsobem, kdy do porovnání jsem vybral výrobně skladové areály a samostatné haly, které jsou v současné době k prodeji na okrese Prachatice. Nemovitosti vybrané do porovnání se nacházejí v obci Vacov, Prachatice a Vimperk. Údaje o jednotlivých nemovitostech použitých v porovnání jsem zjistil z realitní inzerce.

Dále byla stanovena výnosová hodnota na základě simulovaného nájemného, náklady uvažovány ve výši 30 % z nájemného, uvažovaná míra kapitalizace ve výši 9,00 % - areál s dobrou dopravní dostupností v širším centru města s dalšími rozvojovými možnostmi.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	9 751 582 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	8 779 556 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	29 939 135 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	**9 750 000 Kč**	
- z toho hodnota pozemku	3 862 500 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	37 928 344 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	37 928 344 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- poloha v širším centru města v ulici Pražská
- napojení na IS : přípojka NN, veřejný vodovod
- dispozice areálu, který umožňuje široké využití od skladování po výrobu
- rozvojové možnosti areálu
- velikost pozemků ve funkčním celku
- stavebně technický stav

Slabé stránky nemovité věci

- zóna povodně / záplavy č. 2 - zvýšené riziko
- odkanalizování je zajištěno do septiku

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Mapa oblasti	1
Mapa oblasti	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1665 ze dne 13.2.2019.	3
Kopie katastrální mapy ze dne 13.2.2019.	2
povodeň záplava	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1

Koncesní listina

Koncesní listina vydaná Městským úřadem Strakonice, obecním živnostenským úřadem ze dne 19.1.2007 č.j. : OŽÚ/K/664/06 Ev. : 330702-522814 oceňování pro věci nemovité.

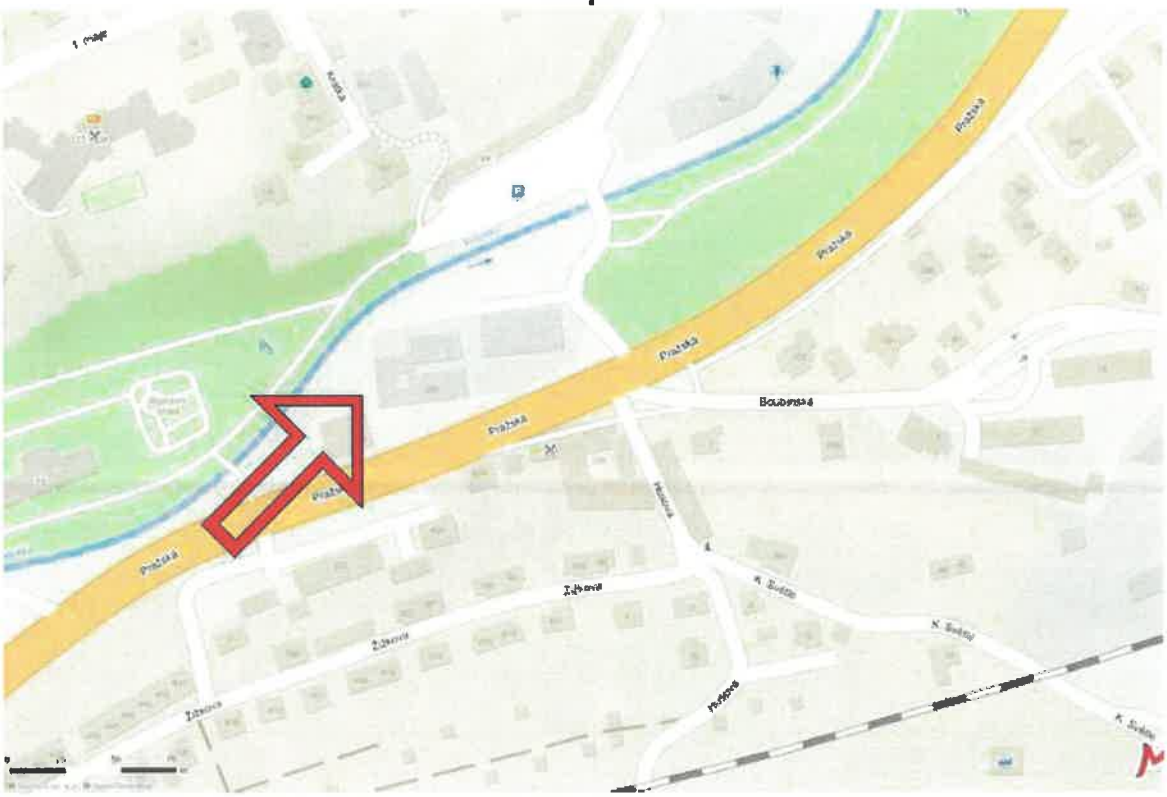
mapa

782084 Vimperk

mapa

782084 Vimperk

mapa



782084 Vimperk

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2019 10:46:51*

Okres: **CZ0315 Prachatice** Obec: **550647 Vimperk**

Kat.území: **782084 Vimperk** List vlastnictví: **1665**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
"SAK spol. s r.o.", Sušická 613, Vimperk II, 38501 Vimperk	**14495198**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
931/1	**1597**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba:	**Vimperk II, č.p. 259, obč.vyb**			
Stavba stojí na pozemku p.č.:	**931/1**			
931/2	**284**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba:	**bez čp/če, výroba**			
Stavba stojí na pozemku p.č.:	**931/2**			
936/14	**549**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba:	**bez čp/če, výroba**			
936/15	**3**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Na pozemku stojí stavba:	**bez čp/če, výroba**			
936/16	**136**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
936/17	**3**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
936/18	**3**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	

Stavby

Typ stavby Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	**výroba**	**936/14 936/15**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B **- Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 1.000.000,- Kč s příslušenstvím a pohledávek ve výši 800.000,- EUR s příslušenstvím

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 931/1, Parcela: 931/2, Parcela: 936/14
Stavba: bez čp/če na parc. 936/14, 936/15

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (smlouva č. 1191/12/5636) ze dne 10.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2012.**

782084 Vimperk

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2019 10:46:51*

Okres: CZ0315 Prachatice Obec: 550647 Vimperk
Kat.území: 782084 Vimperk List vlastnictví: 1665
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-2012/2012-306
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávek do výše 3.000.000,- Kč s příslušenstvím vzniklých do 30.11.2036 a budoucích pohledávek do výše 3.000.000,- Kč vzniklých do 30.11.2036
Oprávnění pro
Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350
Povinnost k
Parcela: 931/1, Parcela: 931/2, Parcela: 936/14, Parcela: 936/15, Parcela: 936/16, Parcela: 936/17, Parcela: 936/18
Stavba: bez čp/če na parc. 936/14, 936/15
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (smlouva č.1436/16/5636) ze dne 30.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.12.2016. Zápis proveden dne 28.12.2016.
V-5156/2016-306
Pořadí k 01.12.2016 11:06

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 931/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Potvrzení o prodeji dražbou 11/1991 Protokol o průběhu veřejné dražby ze dne 13.7.1991.
POLVZ:68/1991 Z-19400068/1991-306
Pro: "SAK spol. s r.o.", Sušická 613, Vimperk II, 38501 Vimperk *RČ/IČO:* 14495198

o Směnná smlouva V13 3000/1997 ze dne 12.12.1997.Právní účinky vkladu ke dni 29.12.1997.
POLVZ:75/1998 Z-19400075/1998-306
Pro: "SAK spol. s r.o.", Sušická 613, Vimperk II, 38501 Vimperk *RČ/IČO:* 14495198

o Smlouva kupní ze dne 14.01.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.02.2003.
V-192/2003-306
Pro: "SAK spol. s r.o.", Sušická 613, Vimperk II, 38501 Vimperk *RČ/IČO:* 14495198

o Kolaudační rozhodnutí MÚ Vimperk OVÚP 330-5355 1461-2/2002 a oprava kolaudačního rozhodnutí OVÚP 330-1575/163703 ze dne 18.7.2003 ze dne 28.08.2002. Právní moc ke dni 19.09.2002.
Z-3090/2003-306
Pro: "SAK spol. s r.o.", Sušická 613, Vimperk II, 38501 Vimperk *RČ/IČO:* 14495198

782084 Vimperk

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2019 13:46:51

Okres: CZ0315 Prachatice
Obec: 550647 Vimperk

Kat.území: 782084 Vimperk
List vlastnictví: 1665

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- Kolaudační rozhodnutí MÚ Vimperk OVÚP 330-6717 -1879/2002 ze dne 18.12.2002. Právní moc ke dni 15.01.2003.
  Z-3090/2003-306
  Pro: "SAK spol. s r.o.", Sušická 613, Vimperk II, 38501 Vimperk RČ/IČO: 14495198
- Smlouva kupní ze dne 10.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 14.12.2015. Zápis proveden dne 12.01.2016.
  V-5399/2015-306
  Pro: "SAK spol. s r.o.", Sušická 613, Vimperk II, 38501 Vimperk RČ/IČO: 14495198
- Smlouva kupní ze dne 11.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2016. Zápis proveden dne 02.06.2016.
  V-1949/2016-306
  Pro: "SAK spol. s r.o.", Sušická 613, Vimperk II, 38501 Vimperk RČ/IČO: 14495198

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

Vyhotovil:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice
ČARKOVÁ MARIE

Vyhotoveno: 13.02.2019 13:46:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 487/1.2019-72

SPRÁVNÍ POPLATEK UHRAZEN
v hotovosti ve výši 100,- Kč
dne: 13.2.2019

782084 Vimperk

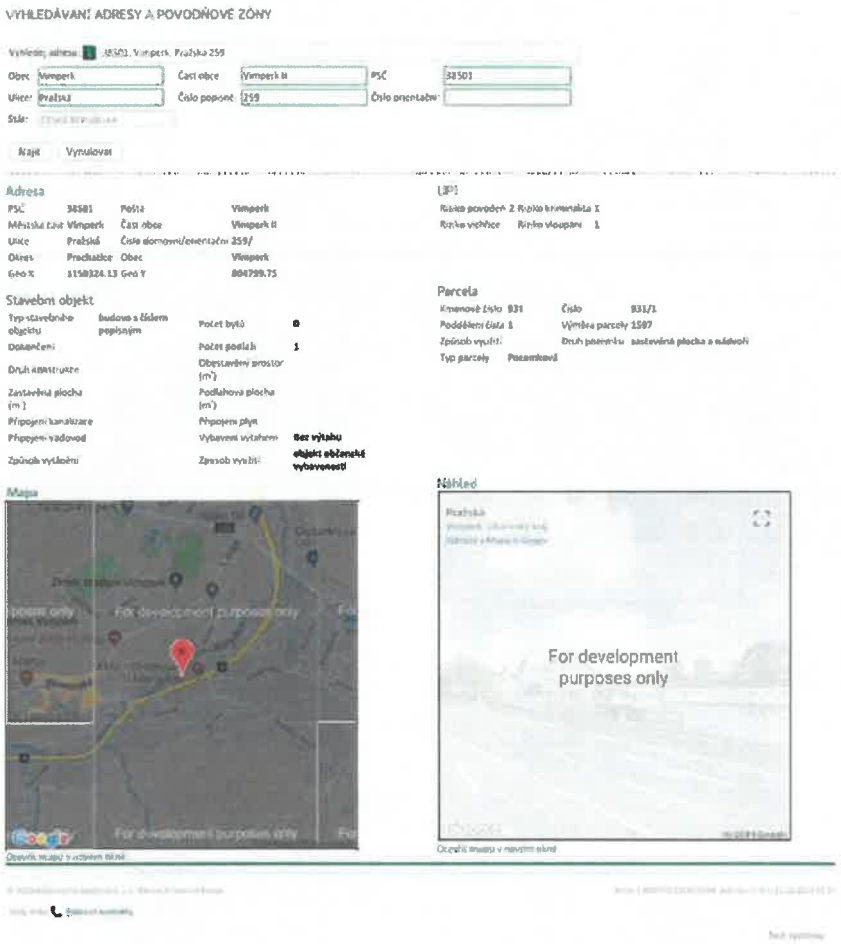
Kopie katastrální mapy

782084 Vimperk

Kopie katastrální mapy ortofoto

782084 Vimperk

povodeň záplava



výrobně - skladový areál Vimperk II č.p. 259

celkový pohled

hala

celkový pohled

hala

hala

hala

výrobně - skladový areál Vimperk II č.p. 259

vjezd do areálu

dvůr

hala

hala

celkový pohled

celkový pohled

výrobně - skladový areál Vimperk II č.p. 259

dvůr

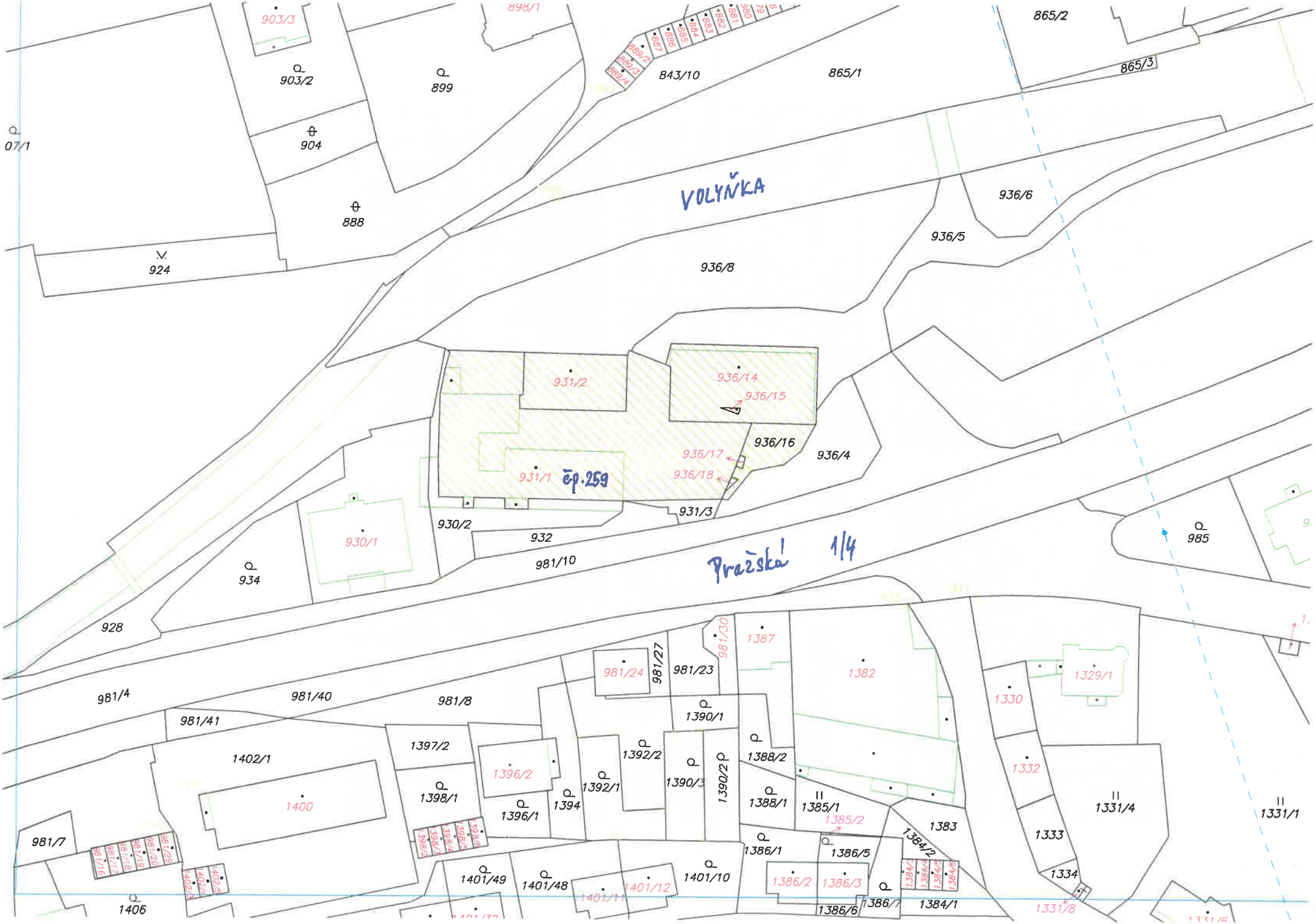
dvůr

hala

hala

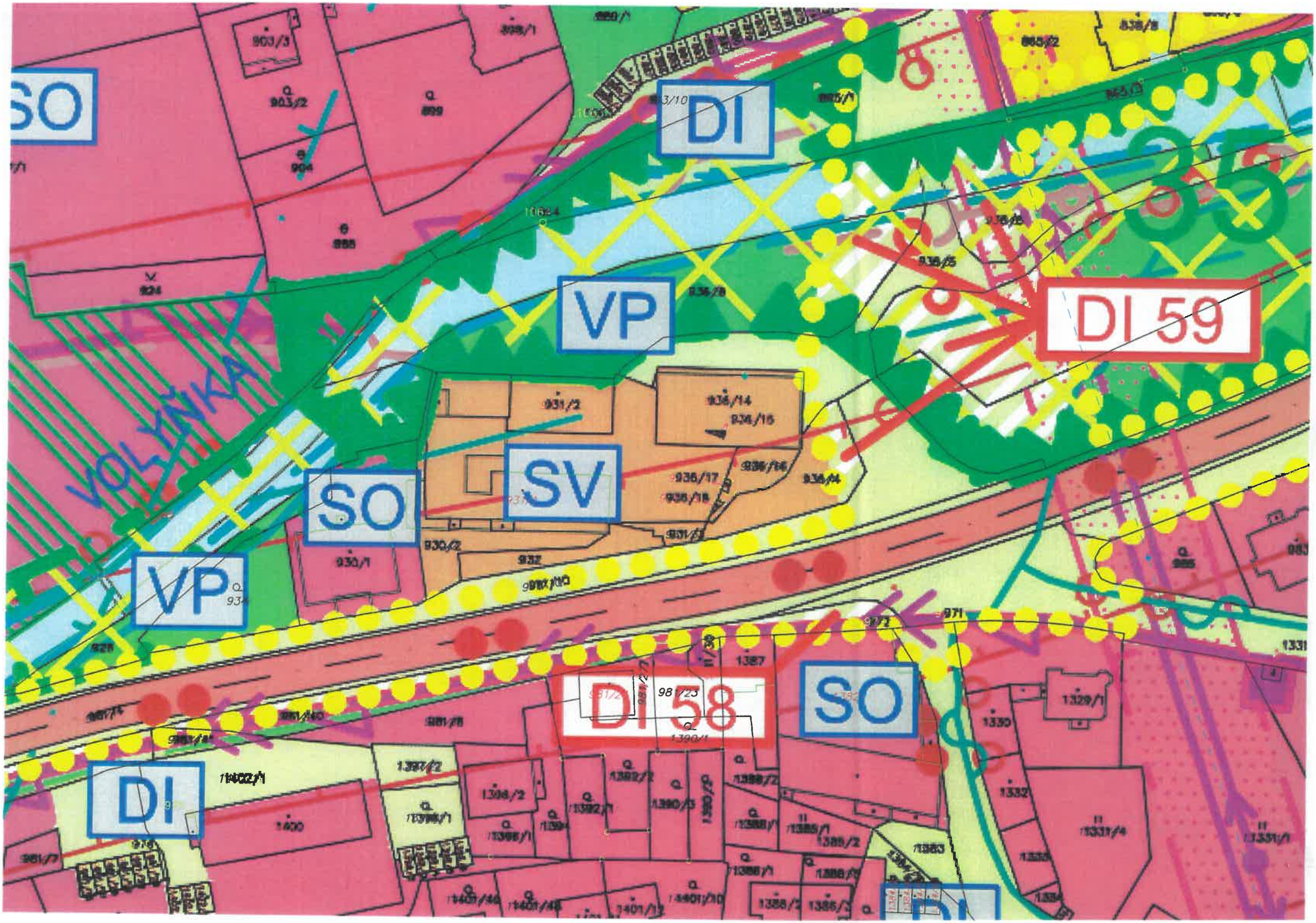
dvůr

dvůr



903/3
898/1
903/2
899
843/10
865/1
865/2
865/3
07/1
904
888
924
VOLYŇKA
936/6
936/5
936/8
931/2
936/14
936/15
936/16
936/4
936/17
936/18
931/1
čp.259
931/3
930/2
932
930/1
981/10
Pražská 1/4
985
934
928
981/4
981/40
981/8
981/41
981/24
981/27
981/23
981/30
1387
1382
1329/1
1330
1390/1
1397/2
1402/1
1396/2
1392/2
1390/3
1390/2
1388/2
1332
1400
1398/1
1392/1
1394
1396/1
1388/1
1385/1
1385/2
1383
1331/4
1331/1
981/7
1386/1
1386/5
1384/2
1333
1401/49
1401/48
1401/12
1401/10
1386/2
1386/3
1334
1406
1386/6
1386/7
1384/1
1331/8

865/2
865/3
865/1
843/11
936/5
936/6
931/2
936/14
936/15
936/16
936/17
936/18
936/4
931/1
931/3
930/2
930/1
932
981/10
985
981/4
975
1400
1398/1
1396/1
1390
1388/1
1383
1384/1


SO
DI
VP
DI 59
VOLYŇKA
SO
SV
VP
DI 58
SO
DI