

Vyhotovení č. 1, celkem 1 vyhotovení

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 046447/2025

3. 7. 2025

Zadaná odborná otázka:

Stanovení ceny obvyklé obchodního závodu a dalších částí majetkové podstaty společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, Identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu.

Zadavatel:

IS Voda v.o.s.

Sídlo: Sokolovská 85/104, Karlín, 186 00 Praha 8

Identifikační číslo: 087 23 541

Obor, ve kterém má být posudek podán: Ekonomika

Odvětví, ve kterém má být posudek podán: Oceňování obchodních závodů

Znalecká kancelář:

BDO Valuation s.r.o.

Nádražní 344/23, Smíchov, 150 00 Praha 5

IČ: 194 10 786

Osoby podílející se na zpracování:

Štěpánka Kopecká

Radim Musich

Luděk Carbol

Denisa Číhařová

Martin Bouzek

Evidenční číslo posudku: 388/93/2025

V Praze dne 3. 7. 2025

Znalecký posudek obsahuje 41 stran textu + 88 stran příloh včetně krycích listů.

Počet vyhotovení: 1 x pro zadavatele. Vyhotovení č. 1 v elektronické podobě. V archivu znalce je posudek uložen v elektronické podobě.

Shrnutí

Tento posudek znalce byl vyhotoven dle objednávky ze dne 29.5.2025.

Úkolem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé obchodního závodu a dalších částí majetkové podstaty společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, Identifikační číslo: 450 21 457, na jejíž majetek byl prohlášen konkurz.

Předmětem ocenění je (i) obchodní závod společnosti pro účely jeho zvažovaného prodeje jednou smlouvou v režimu § 290 a násl. InsZ, a (ii) další součásti majetkové podstaty společnosti.

Součástí ocenění je i stanovení poměrné výše plnění připadající na zajištěné věřitele dle hodnoty majetku, který je předmětem zajištění.

Datum, ke kterému se ocenění provádí, je **30.4.2025**.

Účelem zhotovení znaleckého posudku je ocenění závodu a dalších součástí majetkové podstaty společnosti pro jejich zpeněžení v rámci insolvenčního řízení vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích pod sp. zn. KSCB 46 INS 886 / 2025.

Způsob a metoda ocenění

Pro daný účel je hodnota stanovena na úrovni ceny obvyklé. Volba použitých způsobů ocenění vychází ze zákonných požadavků na metodu.

Společnost je v konkurzu. Na základě provedené finanční analýzy byl pro ocenění závodu použit majetkový způsob ocenění metodou neúplné substanční hodnoty, ve kterém jsou přeceněny jednotlivé složky majetku. V rámci této majetkové metody byly jednotlivé typy majetku oceněny buď výnosově, porovnávací metodou nebo nákladově. Součástí ocenění závodu nejsou položky, které prodejem závodu v režimu § 291 InsZ na kupujícího nepřejdou.

Závěrečný výrok

Cena obvyklá specifikovaného majetku obchodního závodu společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu, k datu 30.4.2025, na základě předaných informací a přijatých předpokladů je stanovena v částce:

51 178 000,- Kč

Přeceněná hodnota v tis. Kč	
Dlouhodobý nehmotný majetek	410
Software	410
Dlouhodobý hmotný majetek	46 846
Pozemky	34 183
Stavby	
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	9 515
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 148
Zásoby	3 298
Materiál	2 278
Výrobky	1 020
Krátkodobé pohledávky	484
Pohledávky z obchodních vztahů	411
Dohadné účty aktivní	73
Jiné pohledávky	0

Časové rozlišení	40
Náklady příštích období	29
Příjmy příštích období	11
Mimobilanční majetek	100

Cena obvyklá areálu závodu (tj. nemovitostí areálu závodu) společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu, k datu 30.4.2025, na základě předaných informací a přijatých předpokladů je stanovena v částce:

34 182 734,- Kč

Detail:

Část	Katastrální území	LV	Popis	Kč	poměr k obvyklé ceně obchodního závodu (%) = 51 178 000 Kč
6	k.ú. Vrbice u Vacova	614	nemovitě věci (výrobní areál)	34 182 734	66,8%
	Z toho:		podmnožina nemovitostí závodu, které jsou předmětem zástavního práva:		
7	k.ú. Vrbice u Vacova	614	111, 114, 117/1, 144, 145, 146, 31/5, 31/7, 31/12, 327/1, 327/2 -	30 073 058	58,8%
	Z toho:				
7a	k.ú. Vrbice u Vacova	614	327/1, 327/2	201 963	0,4%

Cena obvyklá další součásti majetkové podstaty (tj. veškeré nemovitosti vyjma areálu závodu) společnosti obchodního závodu společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu, k datu 30.4.2025, na základě předaných informací a přijatých předpokladů je stanovena v částce:

11 137 000,- Kč

Rekapitulace ocenění nemovitostí mimo areál závodu:

část	Katastrální území	LV	Popis	Kč	
1	k.ú. Masáková Lhota	1239	309/58, 309/60	161 213	
2	k.ú. Vrbice u Vacova	614	243	596 773	
3	k.ú. Vrbice u Vacova	614	166/1, 151/10	312 021	
4	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/10, 18/12, 18/13, 18/16, 18/11 - stavební pozemky	9 167 469	100%
	Z toho parcela 18/16:				
4a	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/16 - stavební pozemky	13 198	0,14%
5	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/5, 21, 22,23	899 798	

Specifikované pozemky pro bydlení:

část	Katastrální území	LV	Popis	Kč	
8.1	k.ú. Vrbice u Vacova	763	18/15 datum ocenění 30.4.2025	1 739 534	
8.2	k.ú. Vrbice u Vacova	763	18/15 datum ocenění 3.3.2023	1 576 146	
8.3	k.ú. Vrbice u Vacova	614, 763	18/15, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16 datum ocenění 30.4.2025	10 253 758	Poměr 18/16: 0,13%

Vybraný movitý majetek:

Popis	Kč	poměr k obvyklé ceně závodu (%)
Formátovací stroj HUNDEGGER SC2	768 000	1,5%
WEINMANN WMS060	3 404 000	6,7%

Uvedené částky neobsahují daň z přidané hodnoty.

OBSAH

A. ZADÁNÍ	7
1. Zadavatel znaleckého posudku	7
2. Účel použití znaleckého posudku	7
3. Datum ocenění	7
4. Definice pojmů a zkratk	7
5. Předpoklady a omezující podmínky ocenění	8
B. VÝČET PODKLADŮ	8
1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	8
2. Použité podklady a literatura	8
2.1. Data předaná Zadavatelem/Společností	8
2.2. Data získaná Zpracovatelem	9
2.3. Literatura	9
3. Data, u kterých nemohl znalec ověřit věrohodnost zdroje	9
4. Ověření věrohodnost zdrojů dat	10
C. NÁLEZ	11
1. Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování	11
2. Výčet dat	11
3. Předmět ocenění	11
3.1. Identifikace společnosti	11
3.2. Účetní stav	11
3.3. Ostatní skutečnosti	14
4. Definice hodnoty a metody ocenění majetku	14
4.1. Definice hodnoty	14
4.2. Metody ocenění	14
4.3. Majetkový způsob ocenění	15
4.4. Metodika oceňování strojů a zařízení	16
4.4.1. Výrobní prostředky s odpovídající pořizovací cenou	16
4.4.2. Výrobní prostředky s neznámou nebo neodpovídající pořizovací cenou	18
4.5. Ocenění nemovitostí porovnáním	18
D. POSUDEK	19
1. Popis postupu při analýze dat a výsledky analýzy dat	19
2. Finanční analýza	19
2.1. Účetní výkazy	19
2.2. Poměrové ukazatele	24
2.3. Závěr finanční analýzy	27
3. Volba metod ocenění	28

4. Majetkový způsob ocenění metodou substanční hodnoty	28
4.1. Přecenění aktiv	29
4.1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek	29
4.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek	29
4.1.3. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	32
4.1.4. Zásoby	32
4.1.5. Krátkodobé pohledávky	33
4.1.6. Časové rozlišení	33
4.1.7. Mimobilanční majetek	33
4.2. Rekapitulace majetkového ocenění substanční metodou	34
E. ODŮVODNĚNÍ.....	36
1. Interpretace výsledků analýzy dat	36
2. Kontrola postupu znalce.....	36
3. Přesnost závěrů	37
F. ZÁVĚR	38
G. PŘÍLOHY	40
H. NÁLEŽITOSTI POSLEDNÍ STRANY POSUDKU	41
I. ZNALECKÁ DOLOŽKA	41

A. ZADÁNÍ

Osoby podílející se na části Zadání: Štěpánka Kopecká, Martin Bouzek a Radim Musich.

1. Zadavatel znaleckého posudku

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost IS Voda v.o.s., se sídlem Sokolovská 85/104, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 087 23 541.

Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé obchodního závodu a dalších částí majetkové podstaty společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, Identifikační číslo: 450 21 457, na jejíž majetek byl prohlášen konkurz.

Předmětem ocenění je (i) obchodní závod společnosti pro účely jeho zvažovaného prodeje jednou smlouvou v režimu § 290 a násl. InsZ, a (ii) další součásti majetkové podstaty společnosti.

Součástí ocenění je i stanovení poměrné výše plnění připadající na zajištěné věřitele dle hodnoty majetku, který je předmětem zajištění.

Zadavatel nesdělil skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost našich závěrů.

2. Účel použití znaleckého posudku

Účelem zhotovení znaleckého posudku je ocenění závodu a dalších součástí majetkové podstaty společnosti pro jejich zpeněžení v rámci insolvenčního řízení vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích pod sp. zn. KSCB 46 INS 886 / 2025.

3. Datum ocenění

Datum, ke kterému se závod oceňuje, je **30.4.2025**.

4. Definice pojmů a zkratk

Společnost	Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, Identifikační číslo: 450 21 457
Zpracovatel nebo Znalec	BDO Valuation s.r.o., se sídlem Nádražní 344/23, 150 00 Praha 5 - Smíchov, IČ: 19410786
Zadavatel	IS Voda v.o.s., se sídlem Sokolovská 85/104, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo: 087 23 541
CF	cash flow / peněžní tok
ČNB	Česká národní banka
D	debt / dluh, cizí kapitál
E	equity / vlastní kapitál
g	odhadovaná míra růstu
HDP	Hrubý domácí produkt
k.ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
KS	kupní smlouva
LV	list vlastnictví
parc. č.	parcelní číslo

5. Předpoklady a omezující podmínky ocenění

Ocenění bude provedeno na základě podkladů získaných od Společnosti, která zodpovídá za správnost a úplnost podkladů, znalec tyto podklady dále nepřezkoumává.

Analýzy, názory a závěry jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v posudku a jsou znalcovými osobními, nezájatými profesionálními analýzami, názory a závěry.

Znalec nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem posudku, ani neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k výsledku znaleckého posudku.

Ocenění je platné pouze k vyznačenému datu ocenění a pro vymezený účel.

B. VÝČET PODKLADŮ

Osoby podílející se na části Výčet: Štěpánka Kopecká, Martin Bouzek, Luděk Carbol, Denisa Číhařová.

1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Vybírali jsme zdroje dat jednak obecné a veřejně dostupné, dále jsme využili odbornou literaturu, jejíž seznam je uveden dále. Dále jsme použili zdroje dat konkrétní.

Obecné a veřejně dostupné zdroje dat a literaturu, jsme obstarali vlastními silami.

Konkrétní zdroje dat jsme obdrželi od Společnosti.

2. Použité podklady a literatura

2.1. Data předaná Zadavatelem/Společností

1. Obratová předvaha společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k 30.4.2025
2. Finanční výkazy společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. za rok 2022, 2023, 2024, k 18.2.2025 a k datu ocenění 30.4.2025
3. Příloha k účetní závěrce společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. za rok 2022, 2023, 2024 a k 18.2.2025
4. Soupis pozemků společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k 18.2.2025
5. Soupis hmotného investičního majetku společnosti Dřevoprofil spol. s r.o.
6. Výpis z katastru nemovitostí LV 763 k 10.6.2025
7. Kupní smlouva V-889/2023-306-2 ze dne 3.3.2023
8. Fotodokumentace závodu
9. Přehledy pohledávek společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k 30.4.2025
10. Hlavní knihy k účtu 042017, pořízení sušárny společnosti Dřevoprofil spol. s r.o.
11. Karty majetku společnosti Dřevoprofil spol. s r.o.
12. Soupis majetku společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k 30.4.2025
13. Inventurní soupis účtů 112 - materiál na skladě společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k 30.4.2025
14. Inventurní soupis účtů 123 - výrobky na skladě společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k 30.4.2025
15. Přehled zástavních práv k nemovitostem společnosti Dřevoprofil spol. s r.o.
16. Dodatečné povolení stavby na přístřešek na štěpky ze dne 4.12.2024
17. Dodatečné povolení stavby na východní halu ze dne 3.12.2024
18. Kolaudační souhlas s užíváním stavby ze dne 11.3.2022
19. Oznámení o zahájení řízení o uhrazení nákladů řízení ze dne 6.11.2024
20. Oznámení o zahájení řízení o nařízení odstranění stavby ze dne 5.11.2024
21. Rozhodnutí společné povolení na stavbu ze dne 13.7.2020
22. Usnesení o přerušení řízení o dodatečném povolení stavby ze dne 7.2.2025
23. Výzva o doplnění nedostatků ke stavbě východní haly ze dne 7.2.2025
24. Výzva k účasti na kontrolní prohlídce ze dne 19.7.2024
25. Výzva k bezodkladnému zastavení užívání nepovolených staveb ze dne 6.11.2024
26. Usnesení o zastavení řízení ze dne 19.8.2024

27. Žádost o povolení změny stavby před jejím dokončením ze dne 15.5.2024
28. Situační výkresy
29. Stavy zaměstnanců za roky 2022, 2023, 2024 a k 30.4.2025
30. Informace pro placení daně z nemovitých věcí společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. za rok 2025
31. Přiznání k dani z nemovitých věcí společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. za roky 2024, 2025
32. Výpis z katastru nemovitostí LV 614, LV 1239
33. Nájemní smlouva mezi společnostmi Dřevoprofil spol. s r.o. a Zemědělským obchodním družstvem Vacov ze dne 22.1.2024
34. Pachtovní smlouva mezi společnostmi Dřevoprofil spol. s r.o. a Pavlem Zlochem ze dne 2.4.2020
35. Pachtovní smlouva mezi společnostmi Dřevoprofil spol. s r.o. a Pavlem Zlochem ze dne 31.10.2024
36. Smlouva tržová ze dne 6.12.1934
37. Technické průkazy k oceňovaným dopravním prostředkům, přívěsům, návěsům
38. Přehled oceňovaných nemovitých věcí

Uvedené poskytnuté podklady nebyly podepsaným Znalcem nijak dále auditovány a je plně předpokládána jejich věrohodnost, jsou uloženy v archivu znalce.

2.2. Data získaná Zpracovatelem

1. Výpis z obchodního rejstříku společnosti Dřevoprofil spol. s r.o.
2. Výpis z obchodního rejstříku společnosti IS Voda v.o.s.
3. Fotografie závodu z místního šetření
4. Informace dostupné na internetu, zejména na www.mfcr.cz, www.czso.cz/, www.cnb.cz/cs/
5. Informace z katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
6. Kupní smlouvy dohledané katastru nemovitostí dálkovým přístupem pro registrované uživatele
7. HB Index vydaný Hypoteční bankou a.s. (<https://www.hypotecnibanka.cz>), ČSOB index (www.csob.cz)
8. Další zdroje uvedené v textu

2.3. Literatura

1. Mařík, M.: Určování hodnoty firem, Praha, Ekopress 1998, ISBN 80-86119-09-2
2. Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku - proces ocenění, základní metody a postupy, Ekopress 2003, ISBN 80-86119-57-2.
3. Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku - proces ocenění, základní metody a postupy, Ekopress 2007, 2.upravené a rozšířené vydání, ISBN 80-86929-00-0.
1. Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku - proces ocenění, základní metody a postupy, Ekopress 2018, 4.upravené a rozšířené vydání, ISBN 978-80-87865-38-5.
2. Maříková, P. - Mařík, M.: Diskontní míra pro výnosové oceňování podniku, ISBN: 978-80-245-1242-6, Praha 2007
3. Kislíngrová, E.: Oceňování podniku, 2. přepracované a doplněné vydání, C. H. Beck v Praze roku 2001, ISBN 80-7179-529-1.
4. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
5. Zákon č. 586/1992 Sb., zákon o daních z příjmů, v platném znění
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
7. Púry, F., Richter, M.: Vliv nového znaleckého práva na zjišťování škody v trestním řízení, in Bulletin advokacie 11/2020
8. Křístek, L.: Vliv typu soudního řízení na oceňování znalcem, in Bulletin advokacie č. 1-2/2019

3. Data, u kterých nemohl znalec ověřit věrohodnost zdroje

Ocenění bude provedeno na základě podkladů získaných od Společnosti, která zodpovídá za správnost a úplnost podkladů, Znalec tyto podklady dále nepřezkoumává.

4. Ověření věrohodnost zdrojů dat

Čerpali jsme data zejména z veřejných zdrojů a od Společnosti. Neověřovali jsme věrohodnost dat (§ 41 vyhlášky č. 503/2020 Sb.), a to zejména z důvodu, že jde především o účetní informace.

C. NÁLEZ

Osoby podílející se na části Nález: Štěpánka Kopecká, Martin Bouzek, Luděk Carbol.

1. Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Postup znalce při sběru dat:

Znalec sepsal seznam podkladů potřebných pro zpracování znaleckého posudku a tento předal Společnosti a Zadavateli. Společnost relevantní podklady Znalci předala.

Postup znalce při tvorbě dat:

Naším úkolem je zjistit hodnotu závodu. Proto musíme nejdříve znát ekonomickou situaci Společnosti. K tomu nám slouží účetní výkazy a jiné účetní záznamy Společnosti k datu ocenění.

Z předaných a získaných dat a informací vytvoříme taková data, abychom z nich a našich zkušeností rozhodli, které metody ocenění použijeme, a která metoda ocenění bude určující.

2. Výčet dat

Data pocházejí ze zdrojů popsaných v kapitole B.2.

3. Předmět ocenění

3.1. Identifikace společnosti

Společnost, jejíž závod je předmětem ocenění, je identifikovaná výpisem z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 1368:

Datum vzniku a zápisu:	25. května 1992
Spisová značka:	C 1368 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích
Obchodní firma:	Dřevoprofil spol. s r.o.
Sídlo:	č.p. 65, 384 73 Vrbice
Identifikační číslo:	450 21 457
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	• Pokrývačství, tesařství • Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti přesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí • -nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí • Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Společnost Dřevoprofil spol. s r.o., se specializuje na komplexní dřevařskou výrobu a služby v oblasti stavebnictví. Hlavními činnostmi jsou:

- pilařská výroba, zpracování kulatiny na stavební řezivo a zakázkový pořez kulatiny
- výroba prvků dřevostaveb, prefabrikované stěny, stropy, krovové a vazníkové konstrukce, včetně statického posouzení
- CNC obrábění dřeva, využití strojů pro přesné řezání a výrobu komponent
- impregnace dřeva, ochrana proti houbám a hmyzu na ochranu konstrukčního dřeva
- montáže a doprava, montáž krovů, vazníků a dřevostaveb na stavbách, vlastní nákladní doprava (kamiony nad 3,5 t)

3.2. Účetní stav

Společnost vede účetnictví a sestavuje účetní závěrku v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a dalšími souvisejícími předpisy.

Pro ocenění je rozhodující datum, ke kterému se ocenění provádí, v daném případě k datu 30.4.2025. Účetní výkazy Společnosti jsou uvedeny v Příloze č. 1.

Tato rozvaha byla upravena o položky specifikované zadavatelem, rozvaha v příloze tohoto posudku je rozvaha neupravená.

Rozvaha Společnosti k datu ocenění (uvedeny jsou pouze nenulové řádky) - aktiva:

Rozvaha společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k datu 30.4.2025 v tis. Kč	Běžné účetní období		
	Brutto	Korekce	Netto
AKTIVA CELKEM	104 078	54 241	49 837
Dlouhodobý majetek	96 747	53 854	42 893
Dlouhodobý nehmotný majetek	737	732	5
Software	737	732	5
Dlouhodobý hmotný majetek	96 010	53 122	42 888
Pozemky	765		765
Stavby	31 498	21 694	9 804
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	36 944	31 428	5 516
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26 803		26 803
Oběžná aktiva	7 291	387	6 904
Zásoby	3 298	0	3 298
Materiál	2 278		2 278
Výrobky	1 020		1 020
Krátkodobé pohledávky	3 660	387	3 273
Pohledávky z obchodních vztahů	1 397	387	1 010
Dohadné účty aktivní	73		73
Jiné pohledávky	2 190		2 190
Krátkodobý finanční majetek	333	0	333
Peníze	15		15
Účty v bankách	318		318
Časové rozlišení	40	0	40
Náklady příštích období	29		29
Příjmy příštích období	11		11

Rozvaha společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k datu 30. 4. 2025 vykazuje celková aktiva ve výši 104 078 tis. Kč v brutto hodnotě, přičemž po odečtení opravek ve výši 54 241 tis. Kč činí čistá (netto) hodnota aktiv 49 837 tis. Kč. Dlouhodobý majetek tvoří dominantní část aktiv (96 747 tis. Kč brutto, 42 893 tis. Kč netto). V rámci nehmotného majetku je evidován software v pořizovací hodnotě 737 tis. Kč, z čehož zůstává po odpisech pouze 5 tis. Kč. Hmotný dlouhodobý majetek představuje hlavní složku aktiv. Zde jsou patrné vysoké opravy, zejména u staveb (brutto 31 498 tis. Kč, korekce 21 694 tis. Kč) a samostatných movitých věcí (brutto 36 944 tis. Kč, korekce 31 428 tis. Kč), což opět poukazuje na vysoký stupeň odepsanosti aktiv. Na druhou stranu významná položka nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku ve výši 26 803 tis. Kč může znamenat investice do budoucího rozvoje společnosti, ale současně představuje zatížení cash flow a potřebu dokončení projektů.

Oběžná aktiva dosahují hodnoty 6 904 tis. Kč netto. Zásoby (3 298 tis. Kč) tvoří přibližně polovinu oběžných aktiv a nejsou zatím zatíženy korekcemi, což lze hodnotit pozitivně. Krátkodobé pohledávky ve výši 3 273 tis. Kč jsou korigovány opravnými položkami ve výši 387 tis. Kč. Časové rozlišení (40 tis. Kč) je tvořeno především náklady a příjmy příštích období a nepředstavuje významnou část aktiv.

Pokračování rozvahy - pasiva:

PASIVA CELKEM v tis. Kč	49 837
Vlastní kapitál	-381
Základní kapitál	100
Základní kapitál	100
Kapitálové fondy	410
Ostatní kapitálové fondy	410
Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	51
Statutární a ostatní fondy	51
Výsledek hospodaření minulých let	1 086
Nerozdělený zisk minulých let	1 086
Výsledek hospodaření běžného účetního období / + - /	-2 028
Cizí zdroje	50 218
Dlouhodobé závazky	7 712
Jiné závazky	6 713
Odložený daňový závazek	999
Krátkodobé závazky	15 406
Závazky z obchodních vztahů	8 165
Závazky k zaměstnancům	1 063
Závazky se sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	730
Stát - daňové závazky a dotace	540
Jiné závazky	4 908
Bankovní úvěry a výpomoci	27 100
Bankovní úvěry dlouhodobé	19 545
Krátkodobé bankovní úvěry	7 555

Celková výše pasiv odpovídá netto hodnotě aktiv a činí 49 837 tis. Kč. Struktura pasiv je výrazně nevyvážená - vlastní kapitál je záporný ve výši -381 tis. Kč, což znamená, že společnost je ekonomicky podkapitalizovaná. Základní kapitál činí pouze 100 tis. Kč, což je velmi nízká hodnota vzhledem k rozsahu podnikání. Ostatní složky kapitálu (kapitálové a rezervní fondy, nerozdělený zisk minulých let) nejsou dostatečné k pokrytí kumulované ztráty, zejména ztráty běžného účetního období ve výši -2 028 tis. Kč.

Cizí zdroje dosahují výše 50 218 tis. Kč a financují tak více než 100 % aktiv společnosti. Dlouhodobé závazky činí 7 712 tis. Kč, z čehož většinu tvoří Jiné závazky. Krátkodobé závazky dosahují 15 406 tis. Kč a obsahují závazky z obchodních vztahů, k zaměstnancům a státu, ale také vyšší objem Jiných závazků.

Zásadní složkou financování jsou bankovní úvěry ve výši 27 100 tis. Kč, z čehož 19 545 tis. Kč tvoří dlouhodobé úvěry a 7 555 tis. Kč krátkodobé. To znamená, že společnost je výrazně úvěrově zatížena, což v kombinaci s nízkou likviditou a záporným vlastním kapitálem představuje významné riziko z hlediska finanční stability a schopnosti dostát svým závazkům.

V rámci závěrečného výroku je oceněna položka aktiv a její jednotlivé složky, pasiva nejsou na základě zadání zahrnuta do ocenění.

3.3. Ostatní skutečnosti

Zaměstnanci

Vývoj počtu zaměstnanců v posledních letech zachycuje následující tabulka:

	2022	2023	2024	30.4.2025
Počet zaměstnanců	13	15	17	6

Mimobilanční majetek

Společnost Dřevoprofil spol. s r.o. eviduje mimobilanční majetek, nicméně neexistuje ucelený položkový přehled tohoto majetku, vycházíme tak z neúplných informací o tomto majetku.

Mimobilanční závazky

Společnost neeviduje žádné mimobilanční závazky.

Soudní spory

Společnost se neúčastní žádných soudních sporů.

4. Definice hodnoty a metody ocenění majetku

4.1. Definice hodnoty

Ustanovení § 2 zákona o oceňování definuje cenu obvyklou:

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

4.2. Metody ocenění

Způsob ocenění je důležitým faktorem při stanovení hodnoty. Oceňovatel může při ocenění použít portfolio metod používaných standardně při oceňování. Metody oceňování se dle finanční literatury dělí do tří základních částí:

Metody substanční

Metody substanční se někdy nazývají také metodami statickými. Do této skupiny náleží:

- metoda účetních cen
- metoda ocenění substanční hodnotou
- metoda likvidační

Metoda účetních cen je založena na ocenění majetku a závazků cenami účetními - historickými. S tímto oceněním se setkáme v účetních výkazech společností.

Metoda substanční hodnoty na bázi reprodukčních cen oceňuje majetek při použití vybraných auditorských postupů s přihlédnutím k zásadě opatrnosti a se zohledněním opravných položek. Majetek je oceňován s ohledem na současné ceny na trhu majetku a jeho možnosti prodejnosti při znalostech oceněného majetku. Závazky jsou obvykle oceněny v účetních hodnotách.

Likvidační metodu můžeme považovat za podmnožinu metody ocenění substanční hodnoty. Při této metodě odhadujeme, za jakou částku je možné jednotlivá aktiva zpeněžit při zohlednění jejich stáří a opotřebení.

Při použití likvidační metody odhadujeme, za jakou částku by mohl být majetek společnosti rozprodán - odhadujeme tedy jeho tržní likvidní hodnotu, kterou snižujeme o náklady na likvidaci. Metodu likvidační použijeme zejména pro případy ocenění ztrátových podniků, případně ocenění ziskových podniků, kde ale výše výnosového způsobu ocenění nedosahuje účetní hodnoty vlastního kapitálu, tj. pro odhad dolní hranice ocenění, a při rozhodování mezi likvidací a sanací podniku.

Metody výnosové

Metody výnosové se někdy nazývají také metodami dynamickými a rozeznáváme následující:

- metoda diskontovaného peněžního toku
- metoda kapitalizovaných zisků

Metoda diskontovaného peněžního toku vychází z budoucích ekonomických výsledků, které se diskontují k příslušnému datu ocenění.

Metoda kapitalizovaných zisků stojí na předpokladech stabilní ekonomiky bez výkyvů a na stabilních ziscích firmy. Základem je časová řada zisků minulých let a z této řady je pak odhadnut zisk v následujících obdobích.

Metody srovnávací

Metody srovnávací se někdy nazývají také metodami tržních hodnot, i když toto označení není přesné. Do této skupiny metod náleží:

- metody srovnávací
- metoda nákladového přístupu
- metoda administrativní ceny

Metody srovnávací se odvíjejí od ceny srovnatelných statků daného zboží na trhu. Při srovnání statků je nutno vzít do úvahy opotřebení fyzické, morální i změnu technických parametrů.

Metoda nákladového přístupu se odvíjí od nákladů, které musí kupující uhradit. Cena stanovená touto metodou je nejvyšší cena, kterou je investor za daný statek ochoten zaplatit.

Metoda administrativní ceny se používá pro daňové účely. Výpočet vychází z technických parametrů statku.

4.3. Majetkový způsob ocenění

Jde o statický přístup ke zjištění hodnoty společnosti, který je založen na ocenění jednotlivých složek majetku a dluhů společnosti. Hodnota společnosti se získá jako součet hodnot všeho jejího majetku, od něhož se odečte hodnota dluhů.

Metoda substanční hodnoty

Nejčastěji používanou majetkovou metodou je metoda neúplné substanční hodnoty založená na principu reprodukčních cen. Substanční hodnota společnosti je souhrnem relativně samostatných ocenění jednotlivých samostatně identifikovatelných majetkových složek společnosti, přičemž se jedná o ocenění reálné, jež by mělo odpovídat aktuálním cenám, za něž lze tento majetek k datu ocenění pořídit, resp. prodat (záleží na účelu ocenění). Součet hodnot všeho majetku se rovná substanční hodnotě brutto. Substanční hodnota netto se stanoví tak, že se od brutto substanční hodnoty odečte hodnota veškerých reálných dluhů. V případě ocenění majetkové podstaty nejsou závazky součástí ocenění a nezohledňují se.

Dále budeme rozlišovat případ, kdy jsme schopni zahrnout do ocenění veškerá hmotná i nehmotná aktiva, a kdy nikoli. Hlavní problém spočívá v nehmotných aktivech. Zde se totiž jedná nejen o tzv.

identifikovatelný nehmotný majetek, jako jsou patenty, ochranné známky apod., ale i veškeré know-how, vztahy k odběratelům a dodavatelům, organizace v závodu, kvalifikace personálu, pověst atd. Pokud bychom byli schopni vyčíslit veškeré náklady na znovuvybudování závodu přesně v tom stavu, v jakém je k datu ocenění včetně zmíněných nehmotných položek, hovoříme o tzv. úplné substanční hodnotě závodu. Tuto hodnotu jsme ovšem v praxi schopni zjistit jen výjimečně. Pokud do výpočtu substanční hodnoty zahrneme pouze samostatně vymezitelný a manipulovatelný majetek, a to jak hmotný, tak nehmotný, mluvíme o neúplné substanční hodnotě.

Metoda likvidační

Při použití likvidační metody odhadujeme, za jakou částku by mohl být majetek společnosti rozprodán - odhadujeme tedy jeho tržní likvidní hodnotu, kterou snižujeme o náklady na likvidaci. Metodu likvidační použijeme zejména pro případy ocenění ztrátových podniků, případně ocenění ziskových podniků, kde ale výše výnosového způsobu ocenění nedosahuje účetní hodnoty vlastního kapitálu, tj. pro odhad dolní hranice ocenění, a při rozhodování mezi likvidací a sanací podniku.

4.4. Metodika oceňování strojů a zařízení

4.4.1. Výrobní prostředky s odpovídající pořizovací cenou

Při ocenění strojů a zařízení se vychází ze zjištění technické hodnoty strojů, výchozí či reprodukční ceny stroje a z nabídkového a poptávkového trhu. Technický stav se zjišťuje na základě základní amortizace a dále je vyjádřen srážkami nebo přírážkami zjištěnými fyzickou prohlídkou a dle informací pověřených odborných pracovníků firmy.

Pojmy a definice

Obvyklá cena - CO

Je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného stroje nebo zařízení se srovnatelnou užitnou hodnotou. Zvažují se všechny okolnosti mající vliv na cenu, tj. prodejnost, poruchovost, technický stav atd. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího. Mimořádnými okolnostmi stavu trhu se rozumí stav těsně smluvních stran, důsledky živelných událostí. Osobními poměry se rozumí vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi smluvními stranami. Takto stanovená obvyklá cena je v tržním oceňování mezinárodně používaným pojmem tržní cena.

Cena časová – CČ

Cena vypočtená tak, že výchozí cena majetku se vynásobí jeho vypočtenou technickou hodnotou odvozenou od základní amortizace, výchozí technické hodnoty a technického stavu zjištěného při prohlídce.

Výchozí technická hodnota – VTH

VTH = 100 u stroje (zařízení) továrně nového. Obsahuje náklady spojené s pořízením a instalací nového stroje (zařízení), případně hodnotu generální opravy.

Technická hodnota – TH

Je procentuální vyjádření zbytku technické životnosti oceňovaného stroje či zařízení v porovnání se strojem novým.

Základní amortizace – ZA

Určuje snížení technické životnosti oceňovaného majetku v procentech v závislosti na době provozování či stáří majetku.

Výchozí cena – VC

Cena, kterou je nutno vynaložit na pořízení totožného nebo srovnatelného stroje (zařízení) k datu ocenění.

Koeficient prodejnosti (Kp)

Kp je cenový koeficient odpovídající nabídce a poptávce hmotného majetku na trhu v daném místě a čase. Pokud není Kp stanoven z oficiálních pramenů, pak je určen znalcem na základě průzkumu trhu v daném místě a čase ve vztahu k technické hodnotě hmotného majetku shodného, popřípadě srovnatelného typu. Koeficientem prodejnosti se tedy rozumí poměr mezi zprůměrovanými, skutečně dosaženými prodejními cenami a vykalkulovanými časovými cenami strojů stejného, případně srovnatelného typu, obdobně opotřebovaných a v obdobném technickém stavu, v rozhodné době a v rozhodném místě.

Technická životnost (dále také jak „TŽ“)

je definována jako doba, po jejímž uplynutí je oceňovaná položka majetku již fyzicky i morálně amortizována, ale má ještě určitou zbytkovou hodnotu. Doba životnosti do zbytkové hodnoty determinuje sklon amortizační křivky. Tento parametr je udáván v letech.

Doba užívání, stáří (DU)

je definována jako doba mezi datem pořízení a datem ocenění, případně u strojů od uvedení do provozu po provedení celkové nebo generální opravy, rekonstrukce nebo modernizace, po datum ocenění, resp. počtem odpracovaných cyklů při složkách majetku, které mají předpokládanou životnost uvedenou počtem výrobních cyklů bez ohledu na směnnost složky majetku. Doba užívání je uvedena v letech.

Datum ocenění

Termín, který je považovaný za rozhodný pro shromažďování informací o stavu majetku, majetkových vztazích, stavu tržního prostředí a ostatních informací důležitých pro ocenění majetku.

Výpočet ceny obvyklé

Následující výpočet ocenění strojů a zařízení zohledňuje technickou hodnotu, stáří majetku a technickou životnost odhadnutou na základě zkušeností znalce a případně prodejnost. Ocenění na úrovni časové ceny se zohledněním prodejnosti je zpracováno podle vzorce:

$$CO = CČ \times Kp, \text{ kde}$$

CO je cena obvyklá
CČ je cena časová
Kp je koeficient prodejnosti

Cena časová je dána vztahem:

$$CČ = VC \times TH, \text{ kde}$$

VC je výchozí cena stroje
TH je technická hodnota
Technická hodnota je vypočtena:

$$TH = VTH \times (1 - ZA) \times (1 \pm PS), \text{ kde}$$

VTH je výchozí technická hodnota
ZA je základní amortizace
PS jsou přírázky nebo srážky podle zjištění při technické prohlídce

4.4.2. Výrobní prostředky s neznámou nebo neodpovídající pořizovací cenou

V těch případech, kde nelze stanovit cenu výpočtovou metodou, je ocenění odvozeno od ceny obdobných zařízení, a to nejlépe porovnáním s cenou stejného nebo obdobného stroje na trhu. Protože řada strojů je jednoúčelových a speciálně zkonstruovaných pro daný účel a jsou tak jedinečné je lze výchozí cenu stanovit odborným odhadem vycházejícím z porovnání složitosti strojů uvnitř skupiny jednoúčelových strojů, dále podle jejich stáří a udržitelnosti v provozuschopném stavu a také podle jejich skutečného stavu.

4.5. Ocenění nemovitostí porovnáním

Přístup k tržní hodnotě na bázi srovnání (resp. porovnávání) je založen na porovnání hodnoty oceňované nemovitosti s hodnotou podobných, v ideálním případě prodaných, event. v inzerci nabízených, nemovitostí. Výsledkem je srovnávací hodnota. Jde o přístup, který je v zemích s tržní ekonomikou nejvíce frekventován a jehož výsledky jsou relativně velmi přesné, neboť vycházejí přímo ze situace na trhu.

Definice porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnotou nemovitosti nebo souboru nemovitostí rozumíme obecně cenu nemovitosti stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi nebo v nedávné době prodanými nemovitostmi, na základě řady hledisek, jako např. druhu a účelu, koncepce a technických parametrů, přístupu, využitelnosti, atraktivnosti lokality apod.

D. POSUDEK

Osoby podílející se na části Posudek: Štěpánka Kopecká, Luděk Carbol, Martin Bouzek.

1. Popis postupu při analýze dat a výsledky analýzy dat

Účelem analýzy je obeznámení s celkovou finanční situací oceňované Společnosti. Z majetku oceňované Společnosti jsou pro ocenění vyjmuty některé položky specifikované zadavatelem, finanční analýza je provedena z účetních výkazů Společnosti neupravených.

Analyzovat budeme prostřednictvím finanční analýzy. Jelikož finanční analýza neprokázala going-concern, bylo přistoupeno k majetkovému způsobu ocenění a strategická analýza nebyla provedena.

2. Finanční analýza

2.1. Účetní výkazy

Pro zhodnocení ekonomického fungování společnosti byla provedena finanční analýza. Účetní výkazy Společnosti v letech 2021-2024 ukazují následující tabulky.

Aktiva společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. v letech 2021-2024 (uvedeny jsou pouze nenulové řádky):

Položky v tis. Kč	2021	2022	2023	2024
AKTIVA CELKEM	36 492	57 217	58 908	51 021
Dlouhodobý majetek	25 476	44 921	45 614	43 650
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	136	80	23
Software		136	80	23
Dlouhodobý hmotný majetek	25 476	44 785	45 534	43 627
Pozemky	767	767	765	765
Stavby	4 652	11 887	10 989	10 097
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	10 421	8 631	7 147	5 962
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	9 636	21 280	26 603	26 803
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		2 220	30	
Oběžná aktiva	10 942	12 150	13 242	7 326
Zásoby	9 402	5 130	6 691	4 057
Materiál	6 284	3 605	3 516	2 436
Výrobky	3 118	1 525	3 171	1 621
Zboží			4	
Krátkodobé pohledávky	1 267	6 844	6 327	3 266
Pohledávky z obchodních vztahů	1 178	5 283	4 479	1 002
Stát - daňové pohledávky			197	
Krátkodobé poskytnuté zálohy	6	2	5	1
Dohadné účty aktivní	16			73
Jiné pohledávky	67	1 559	1 646	2 190
Krátkodobý finanční majetek	273	176	224	3
Peníze	14	45	3	2
Účty v bankách	259	131	221	1
Časové rozlišení	74	146	52	45
Náklady příštích období	74	87	41	45
Příjmy příštích období		59	11	

Celková aktiva společnosti vykazovala v období 2021-2023 růst, ale v roce 2024 došlo k jejich meziročnímu poklesu. Zatímco v roce 2021 činila aktiva 36 492 tis. Kč, v roce 2023 dosáhla vrcholu na úrovni 58 908 tis. Kč, aby se v roce 2024 snížila na 51 021 tis. Kč.

Dlouhodobý majetek tvoří hlavní složku aktiv, a jeho hodnota mezi roky 2021 a 2023 výrazně vzrostla z 25 476 tis. Kč v roce 2021 na 45 614 tis. Kč v roce 2023. V roce 2024 došlo k mírnému poklesu na 43 650 tis. Kč. Tento vývoj odráží výrazné investice do hmotného majetku, zejména do nedokončeného dlouhodobého majetku, jehož hodnota vzrostla z 9 636 tis. Kč (2021) na 26 803 tis. Kč (2024). Tato kategorie zůstává významně vysoká, což naznačuje, že část investic ještě nebyla uvedena do užívání.

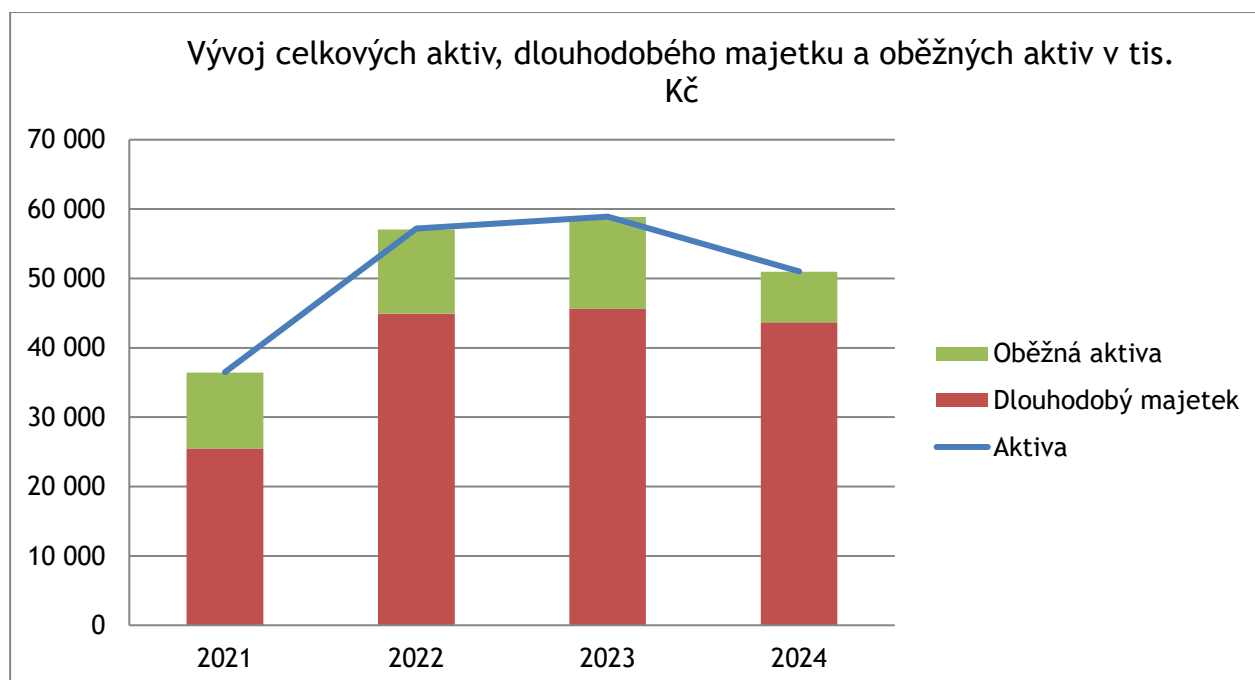
Položka samostatných movitých věcí naopak trvale klesá (z 10 421 tis. Kč v roce 2021 na 5 962 tis. Kč v roce 2024). Pokles je patrný také u staveb, jejichž hodnota se od roku 2022 rovněž snižuje.

Nehmotný majetek má minimální význam a od roku 2022 klesá (z 136 tis. Kč na 23 tis. Kč v roce 2024), což indikuje absenci nových investic do softwarového vybavení.

Zásoby mezi lety 2022 a 2024 výrazně kolísaly - po poklesu v roce 2022 na 5 130 tis. Kč se v roce 2023 znovu navýšily na 6 691 tis. Kč, ale v roce 2024 se opět snížily na 4 057 tis. Kč. Tento vývoj může souviset s optimalizací skladových zásob nebo nižší výrobní aktivitou. Pohledávky z obchodních vztahů výrazně klesly z 5 283 tis. Kč (2022) na 1 002 tis. Kč (2024). Jiné pohledávky naopak narůstaly, a to z 67 tis. Kč (2021) na 2 190 tis. Kč (2024). Výrazný je pokles krátkodobého finančního majetku, který v roce 2024 činil pouhé 3 tis. Kč, zatímco ještě v roce 2023 dosahoval 224 tis. Kč. To znamená, že společnost téměř zcela vyčerpala svou hotovostní rezervu, což výrazně omezuje její likviditu.

Vývoj struktury aktiv Společnosti v letech 2021-2024 ukazuje následující tabulka a graf:

v tis. Kč	2021	2022	2023	2024
AKTIVA CELKEM	36 492	57 217	58 908	51 021
<i>meziroční změna</i>	-	56,8%	3,0%	-13,4%
Dlouhodobý majetek	25 476	44 921	45 614	43 650
<i>meziroční změna</i>	-	76,3%	1,5%	-4,3%
Oběžná aktiva	1 267	12 150	13 242	7 326
<i>meziroční změna</i>	-	859,0%	9,0%	-44,7%



Pasiva společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. v letech 2021-2024 (uvedeny jsou pouze nenulové řádky):

	2021	2022	2023	2024
PASIVA CELKEM v tis. Kč	36 492	57 217	58 908	51 021
Vlastní kapitál	7 964	10 315	9 165	2 814
Základní kapitál	100	100	100	100
Základní kapitál	100	100	100	100
Kapitálové fondy	410	410	410	410
Ostatní kapitálové fondy	410	410	410	410
Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	51	51	51	51
Statutární a ostatní fondy	51	51	51	51
Výsledek hospodaření minulých let	5 016	7 402	9 755	8 603
Nerozdělený zisk minulých let	5 016	7 402	9 755	8 603
Výsledek hospodaření běžného účetního období / + - /	2 387	2 352	-1 151	-6 350
Cizí zdroje	28 528	46 823	49 627	48 157
Dlouhodobé závazky	7 535	7 532	7 528	7 485
Jiné závazky	6 712	6 712	6 712	6 712
Odložený daňový závazek	823	820	816	773
Krátkodobé závazky	9 607	12 541	13 588	13 321
Závazky z obchodních vztahů	4 294	8 703	9 029	7 915
Závazky k zaměstnancům	360	388	347	230
Závazky se sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	204	193	171	481
Stát - daňové závazky a dotace	244	651		339
Krátkodobé přijaté zálohy	2 443	512	1 903	383
Vydané dluhopisy				
Jiné závazky	2 062	2 094	2 138	3 973
Bankovní úvěry a výpomoci	11 386	26 750	28 511	27 351
Bankovní úvěry dlouhodobé	8 618	25 546	21 911	19 658
Krátkodobé bankovní úvěry	2 768	1 204	6 600	7 693
Časové rozlišení	0	79	116	50
Výdaje příštích období		79	116	50

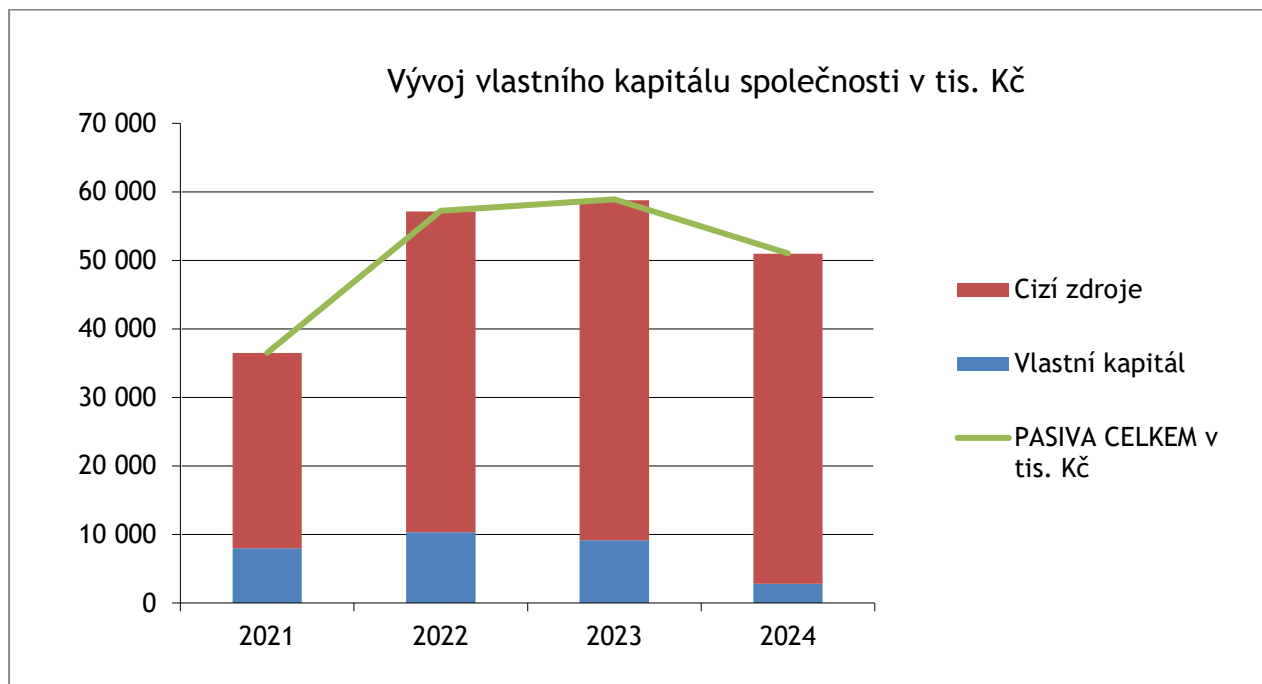
Vývoj vlastního kapitálu odráží pozvolné zhoršování finanční stability společnosti. Po růstu v letech 2021-2022 (z 7 964 tis. Kč na 10 315 tis. Kč) začal vlastní kapitál v dalších letech klesat - na 9 165 tis. Kč v roce 2023 a na pouhých 2 814 tis. Kč v roce 2024. Tento pokles je důsledkem kumulujících se ztrát. V roce 2024 se ztráta výrazně prohloubila na -6 350 tis. Kč, což je hlavní důvod drastického poklesu vlastního kapitálu.

Cizí zdroje tvoří naprostou většinu pasiv - v roce 2024 představovaly 94 % bilanční sumy. Jejich vývoj ukazuje na postupné zvyšování zadluženosti. Dlouhodobé závazky jsou relativně stabilní - kolem 7 500 tis. Kč ročně, tvořeny převážně jinými závazky (6 712 tis. Kč) a odloženým daňovým závazkem (773 tis. Kč). Krátkodobé závazky rostly mezi roky 2021-2023 a v roce 2024 dosáhly 13 321 tis. Kč. Největší část tvoří Závazky z obchodních vztahů (7 915 tis. Kč v roce 2024), které ukazují na závislost na dodavatelském úvěru.

Bankovní úvěry a výpomoci výrazně vzrostly mezi roky 2021 a 2022 z 11 386 tis. Kč na 26 750 tis. Kč. V roce 2023 dosáhly svého vrcholu (28 511 tis. Kč), v roce 2024 mírně poklesly na 27 351 tis. Kč, což stále představuje více než polovinu bilanční sumy.

Vývoj struktury pasiv Společnosti v letech 2021-2024 ukazuje následující tabulka a graf:

Položky v tis. Kč	2021	2022	2023	2024
PASIVA CELKEM	36 492	57 217	58 908	51 021
Základní kapitál	100	100	100	100
Vlastní kapitál	7 964	10 315	9 165	2 814
<i>Meziroční změna vlastního kapitálu</i>	-	29,5%	-11,1%	-69,3%
Cizí zdroje	28 528	46 823	49 627	48 157
<i>Meziroční změna cizích zdrojů</i>	-	64,1%	6,0%	-3,0%



Výkaz zisku a ztráty společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. v letech 2021-2024 (uvedeny jsou pouze nenulové řádky):

Položky v tis. Kč	2021	2022	2023	2024
Tržby za prodej zboží		1 112	180	4
Náklady vynaložené na prodané zboží		1 024	168	4
Obchodní marže	0	88	12	0
Výkony	27 747	35 815	26 075	20 074
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	25 010	36 740	23 601	21 624
Změna stavu zásob vlastní činnosti	1 902	-1 593	1 646	-1 550
Aktivace	835	668	828	
Výkonová spotřeba	16 700	24 850	15 521	14 393
Spotřeba materiálu a energie	13 167	19 841	11 663	10 210
Služby	3 533	5 009	3 858	4 183
Přidaná hodnota	11 047	11 053	10 566	5 681
Osobní náklady	6 443	7 527	7 615	6 059
Mzdové náklady	4 756	5 582	5 615	4 513
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 554	1 800	1 858	1 445

Položky v tis. Kč	2021	2022	2023	2024
Ostatní náklady	133	145	142	101
Daně a poplatky	211	198	274	279
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	2 079	2 253	2 305	2 274
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	29	4 037	71	928
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	15	970	15	116
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		970	3	
Prodaný materiál	15		12	116
Změna stavu rezerv a opr.položek v prov.oblasti a kompl.nákl.př.obd.	-699			387
Ostatní provozní výnosy	188	82	34	322
Ostatní provozní náklady	485	1 213	525	3 117
Provozní výsledek hospodaření	2 730	3 011	-63	-5 301
Výnosové úroky		31	82	89
Nákladové úroky	169	391	629	668
Ostatní finanční výnosy	314	666	269	153
Ostatní finanční náklady	238	378	814	666
Finanční výsledek hospodaření	-93	-72	-1 092	-1 092
Daň z příjmů za běžnou činnost	250	587	-4	-43
splatná	137	590		-43
odložená	113	-3	-4	
Výsledek hospodaření za běžnou činnost	2 387	2 352	-1 151	-6 350
Výsledek hospodaření za účetní období	2 387	2 352	-1 151	-6 350

V letech 2021 a 2022 dosahovala společnost Dřevoprofil spol. s r.o. stabilního ziskového hospodaření s rostoucími tržbami z prodeje výrobků a služeb. Od roku 2023 však dochází k postupnému útlumu výkonové činnosti, který se v roce 2024 promítl do výrazného propadu do ztráty.

Hlavním zdrojem výnosů byly tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb, které v roce 2022 dosáhly maxima 36 740 tis. Kč. Následující dva roky však přinesly pokles - nejprve na 23 601 tis. Kč (2023) a poté na 21 624 tis. Kč (2024). Spolu s tím se snižovaly i celkové výkony, které klesly z 35 815 tis. Kč v roce 2022 na 20 074 tis. Kč v roce 2024. Významně negativní byl v roce 2024 vliv změny stavu zásob vlastní činnosti (-1 550 tis. Kč), což poukazuje na nižší produkci nebo slabší odbyt.

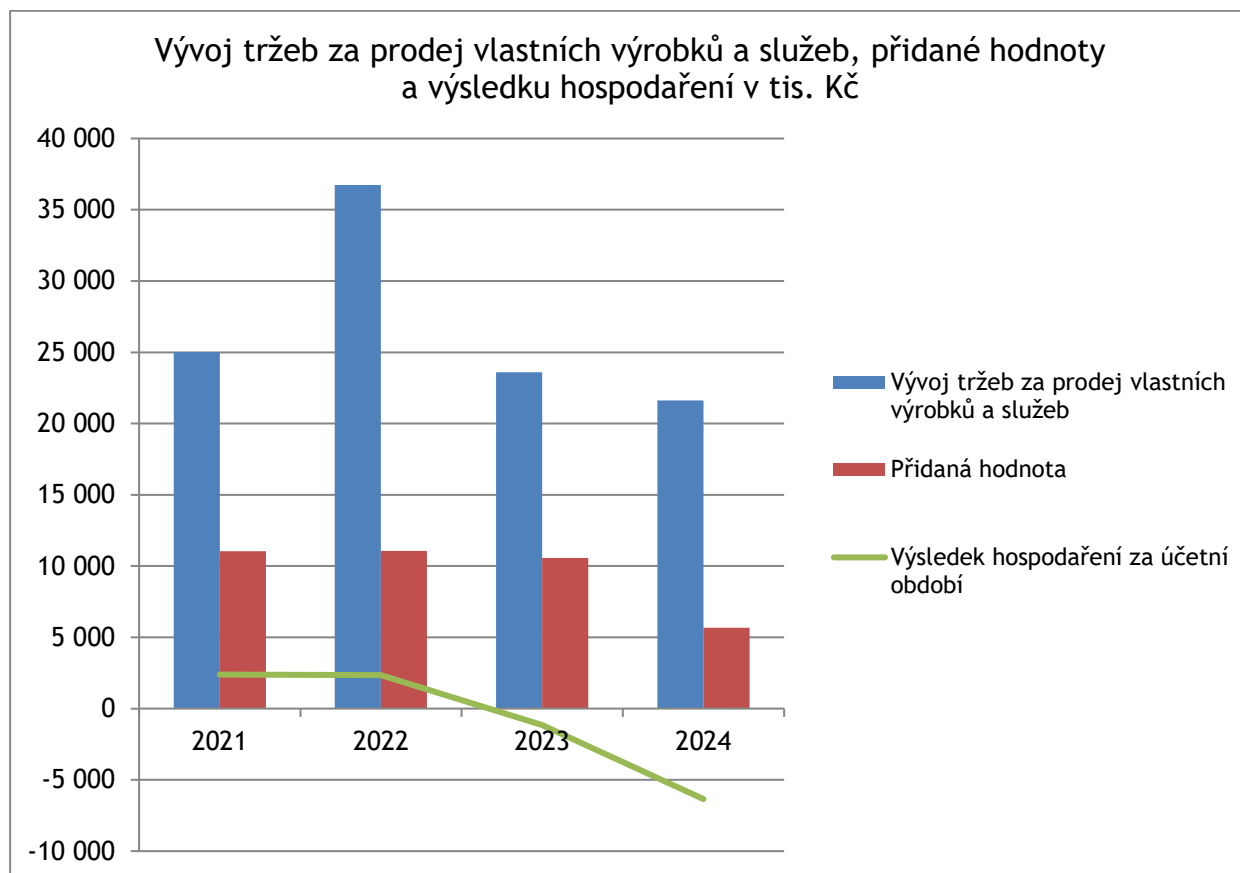
Výkonová spotřeba se v letech 2023-2024 snižovala úměrně klesající aktivitě, nicméně pomaleji než tržby. Výsledkem byl prudký pokles přidané hodnoty - z 11 053 tis. Kč v roce 2022 na 5 681 tis. Kč v roce 2024. To ukazuje na zhoršení efektivity výroby a pokles marží.

Osobní náklady v roce 2024 meziročně poklesly na 6 059 tis. Kč, což může souviset se snížením počtu zaměstnanců nebo úspornými opatřeními. Odpisy dlouhodobého majetku se pohybovaly stabilně kolem 2,2 mil. Kč ročně.

Zásadní negativní vliv měl v roce 2024 skokový nárůst ostatních provozních nákladů, které vzrostly z 525 tis. Kč (2023) na 3 117 tis. Kč. Tento nárůst významně ovlivnil provozní výsledek hospodaření, který klesl z kladných 3 011 tis. Kč (2022) přes mírnou ztrátu -63 tis. Kč (2023) až na výraznou ztrátu -5 301 tis. Kč v roce 2024.

Finanční hospodaření společnosti bylo po celé sledované období záporné. Úrokové náklady stoupaly v souvislosti s rostoucím úvěrovým zatížením - z 169 tis. Kč (2021) až na 668 tis. Kč (2024). Spolu s ostatními finančními náklady (814 tis. Kč v roce 2023 a 666 tis. Kč v roce 2024) dosáhl finanční výsledek v posledních dvou letech hodnoty -1 092 tis. Kč.

Výsledek hospodaření za účetní období tak byl v roce 2024 výrazně záporný a dosáhl hodnoty -6 350 tis. Kč, čímž se výrazně prohloubila ztráta z předchozího roku (-1 151 tis. Kč v roce 2023) a byly vymazány zisky z let 2021-2022.



2.2. Poměrové ukazatele

Dále bude provedena analýza poměrových ukazatelů. Ukazatele je třeba hodnotit v kontextu s provozovanou činností (dosahované hodnoty obecně velmi kolísají podle oboru činnosti, popř. v závislosti na sezónních výkyvech hospodaření) a spíše z pohledu jejich celkového vývojového trendu než z pohledu jejich absolutních hodnot.

Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity měří schopnost společnosti dostát svým finančním závazkům. Ukazatele se používají k porovnání zdrojů, které jsou k dispozici, se závazky, které má společnost v určité době zaplatit. Nízké hodnoty signalizují napětí ve finančních zdrojích, vysoké hodnoty pak špatné hospodaření s finančními prostředky, resp. nepřiměřeně vysoké hodnoty zásob nebo pohledávek.

Ukazatel běžné likvidity je kalkulován jako: oběžná aktiva/krátkodobý cizí kapitál. Obecně je považováno za optimální rozmezí běžné likvidity mezi 160 % až 250 %. Hodnota pod 100 % indikuje situaci, kdy krátkodobé závazky není možné z oběžných aktiv uhradit a je nutné je hradit z dlouhodobých zdrojů financování. Ukazatel rychlé likvidity je kalkulován jako: (oběžná aktiva - zásoby)/krátkodobý cizí kapitál, optimální rozmezí rychlé likvidity mezi 70 % až 120 %. Okamžitá likvidita je kalkulována jako krátkodobý finanční majetek dělený krátkodobými závazky; doporučená hodnota je v rozmezí 20 % až 50 %.

Likvidita	2021	2022	2023	2024
Likvidita běžná	88,42%	88,4%	65,6%	34,9%
Likvidita rychlá	12,44%	51,1%	32,4%	15,6%
Likvidita okamžitá	2,8%	1,4%	1,6%	0,0%

Běžná likvidita, která měří schopnost podniku uhradit krátkodobé závazky pomocí celkových oběžných aktiv, dosahovala v letech 2021 a 2022 hodnoty kolem 88 %. I přesto, že byla pod doporučovanou mezí (min. 100 %), situace nebyla zatím kritická. V roce 2023 však ukazatel výrazně poklesl na 65,6 % a v roce 2024 dokonce až na 34,9 %. Tato hodnota znamená, že podnik měl k dispozici pouze přibližně třetinu oběžných aktiv potřebných k pokrytí svých krátkodobých závazků, což je velmi rizikové.

Rychlá likvidita, která nepočítá se zásobami a lépe odráží schopnost podniku hradit závazky z likvidnějších složek majetku, dosáhla v roce 2022 úrovně 51,1 %, ale poté výrazně klesla - v roce 2023 na 32,4 % a v roce 2024 na pouhých 15,6 %.

Velmi špatný je vývoj ukazatele okamžité likvidity, který hodnotí schopnost pokrýt krátkodobé závazky čistě peněžními prostředky. Tento ukazatel klesal od roku 2021 (2,8 %) až na 0,0 % v roce 2024, což znamená, že podnik vůbec nedisponoval hotovostí ani disponibilními zůstatky na bankovních účtech.

Ukazatel aktivity

Ukazatele aktivity hodnotí schopnost firmy využívat vložených prostředků, tj. rychlost obratu jednotlivých složek majetku, resp. vázanost kapitálu v určitých formách aktiv. Kratší obrátka je pozitivní a trend prodlužování je vesměs negativní.

Aktivita	2021	2022	2023	2024
Doba obratu aktiv ve dnech	464,6	493,5	793,9	851,5
Doba obratu oběžných aktiv ve dnech	139,3	104,8	178,5	122,3
Doba obratu krátk.pohl. z obch.st.ve dnech	15,2	46,3	61,2	16,9
Doba obratu krátk.záv. z obch.st.ve dnech	89,5	116,0	200,6	161,5
Doba obratu zásob ve dnech	202,7	71,4	153,5	101,5

Doba obratu celkových aktiv, která vyjadřuje, za jak dlouho se podnikové investice promění ve tržby, byla již v roce 2021 vysoká (464,6 dne) a v následujících letech dále rostla. V roce 2022 dosáhla 493,5 dne, v roce 2023 prudce vzrostla na 793,9 dne a v roce 2024 dokonce na 851,5 dne. Tento vývoj je silně negativní - znamená, že společnost potřebuje více než dva roky na otočení celého cyklu aktiv, což výrazně zpomaluje obrat kapitálu a omezuje výkonnost.

Podobně kolísavý vývoj zaznamenala i doba obratu oběžných aktiv. Z hodnoty 139,3 dne v roce 2021 se v roce 2022 zlepšila na 104,8 dne, ale v roce 2023 opět narostla na 178,5 dne. V roce 2024 došlo k částečnému zlepšení (122,3 dne), což může být důsledkem poklesu zásob nebo lepšího řízení krátkodobých pohledávek. Přesto však zůstává tento ukazatel nad optimálními hodnotami, což signalizuje nízkou obratovost oběžných prostředků.

Pozitivní změna nastala u doby obratu krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů. Ta byla v roce 2021 velmi příznivá (15,2 dne), ale v letech 2022 a 2023 výrazně vzrostla na 46,3, resp. 61,2 dne. V roce 2024 se však opět snížila na 16,9 dne, což je známka zlepšené platební morálky odběratelů nebo důslednějšího inkasa pohledávek ze strany společnosti.

Naopak délka splatnosti krátkodobých závazků z obchodních vztahů se v průběhu sledovaného období postupně zvyšovala - z 89,5 dne v roce 2021 až na 200,6 dne v roce 2023. Ačkoliv se v roce 2024 zkrátila na 161,5 dne, stále jde o velmi dlouhou dobu splatnosti, která naznačuje, že společnost se snaží maximálně odkládat platby dodavatelům, pravděpodobně z důvodu napjaté likvidity.

Doba obratu zásob byla nejvyšší v roce 2021 (202,7 dne), poté výrazně poklesla v roce 2022 (71,4 dne), avšak v roce 2023 opět vzrostla na 153,5 dne. V roce 2024 se snížila na 101,5 dne. Tento vývoj ukazuje

na nestabilitu skladových zásob a neefektivní řízení výrobního a prodejního cyklu, což může negativně ovlivňovat cash flow.

Ukazatele zadluženosti

Ukazatelé zadluženosti měří dlouhodobější finanční rovnováhu, která se buď porovnává s doporučenými hodnotami, nebo alespoň podává informaci o tom, zda je možné firmu dále zadlužit. Míra zadlužení a podíl vlastního kapitálu je však nutné posuzovat s ohledem na strukturu aktiv a pasiv, které následují.

Zadluženost	2021	2022	2023	2024
Celková zadluženost v %	75,9%	80,5%	83,1%	93,0%
Dlouhodobá zadluženost	202,83%	320,7%	321,2%	964,6%
Zadluženost	347,88%	446,0%	532,6%	1683,9%

Celková zadluženost, vyjadřující podíl cizích zdrojů na celkových aktivech, činila v roce 2021 již 75,9 % a v následujících letech dále narůstala. V roce 2022 dosáhla 80,5 %, v roce 2023 vzrostla na 83,1 % a v roce 2024 pak dosáhla kritické hodnoty 93,0 %. To znamená, že pouze 7 % aktiv je kryto vlastním kapitálem, zatímco zbývajících 93 % je financováno cizími zdroji. Tato úroveň již zásadně ohrožuje finanční nezávislost firmy a může negativně ovlivnit důvěryhodnost vůči věřitelům i obchodním partnerům.

Obzvláště alarmující je vývoj dlouhodobé zadluženosti, tedy poměru dlouhodobých cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu. Tento ukazatel v roce 2021 činil 202,83 %, což znamenalo, že dlouhodobé závazky byly dvojnásobkem vlastního kapitálu. V roce 2022 došlo k výraznému nárůstu na 320,7 %, a tento poměr se udržel i v roce 2023 na podobné úrovni (321,2 %). V roce 2024 však došlo k prudkému skoku na 964,6 %, což znamená, že dlouhodobé závazky společnosti téměř desetinásobně převyšují vlastní kapitál. Tento stav je z hlediska finanční rovnováhy zcela neudržitelný.

Třetí sledovaný ukazatel, celková zadluženost vůči vlastnímu kapitálu, dosáhl v roce 2021 úrovně 347,88 %, což již znamená, že cizí zdroje byly více než trojnásobkem vlastního kapitálu. V následujících letech se situace dále zhoršovala: v roce 2022 činil tento poměr 446,0 %, v roce 2023 již 532,6 %, a v roce 2024 dosáhl extrémní hodnoty 1683,9 %. To znamená, že na každou 1 Kč vlastního kapitálu připadá více než 16 Kč cizích zdrojů.

Ukazatele rentability a výnosnosti

Rentabilita společnosti a měření její úrovně patří k nejdůležitějším oblastem hodnocení společnosti. Smyslem podnikání je vyprodukovat zisk. Úroveň produkovaného zisku by měla být úměrná vloženému kapitálu (celkového nebo vlastního) a měla by být srovnatelná nebo vyšší než výnosnost jiného použití tohoto kapitálu.

Rentabilita a výnosnost	2021	2022	2023	2024
Čistá rentabilita tržeb v %	8,4%	5,6%	-4,3%	-29,4%
Čistá rentabilita aktiv celkem v %	6,5%	4,1%	-2,0%	-12,4%
Rentabilita investovaného kapitálu	-	6,4%	-2,0%	-10,8%
Čistá rentabilita vlastního jmění v %	30,0%	22,8%	-12,6%	-225,7%
Nákladová rentabilita v %	9,2%	6,0%	-4,1%	-22,7%
Nákladovost výkonů celková v %	91,6%	94,4%	104,3%	129,4%

Čistá rentabilita tržeb (Return on Sales) se postupně snižovala - z původních 8,4 % v roce 2021 na 5,6 % v roce 2022, následně přešla do záporných hodnot v roce 2023 (-4,3 %) a v roce 2024 dosáhla až -29,4 %. Tento vývoj znamená, že v roce 2024 byla ztráta odpovídající téměř třetině celkových tržeb, což je extrémně nepříznivá situace.

Podobný trend sledovala i čistá rentabilita aktiv celkem (ROA), která v roce 2021 dosahovala hodnoty 6,5 %, v roce 2022 klesla na 4,1 %, v roce 2023 se dostala do záporu (-2,0 %) a v roce 2024 dále poklesla

na -12,4 %. Společnost tedy nebyla schopna generovat přiměřený výnos ani ze svých celkových aktiv, a to i přes značný objem investovaného majetku.

Rentabilita investovaného kapitálu (ROIC) vykázala podobný vývoj. Z hodnoty 6,4 % v roce 2022 se propadla na -2,0 % v roce 2023 a v roce 2024 až na -10,8 %, což znamená, že jakýkoli kapitál vložený do podnikání přináší ztrátu a nikoliv zhodnocení.

Velmi dramaticky se vyvíjela také čistá rentabilita vlastního kapitálu (ROE), která byla v roce 2021 velmi vysoká (30,0 %), v roce 2022 ještě silná (22,8 %), avšak v roce 2023 klesla na -12,6 % a v roce 2024 dosáhla extrémní hodnoty -225,7 %.

Nákladová rentabilita, tedy výnosnost ve vztahu k celkovým nákladům, se snížila z 9,2 % v roce 2021 na -22,7 % v roce 2024, a zároveň se výrazně zhoršila nákladovost výkonů - ta v roce 2021 činila 91,6 %, v roce 2023 již 104,3 % a v roce 2024 dosáhla 129,4 %. To znamená, že náklady převyšovaly výkony o téměř 30 %, což je dlouhodobě neudržitelný stav, ukazující na velmi nízkou provozní efektivitu a přímé generování ztráty na úrovni běžné činnosti.

Ukazatele nákladovosti a produktivity

Nákladovost a produktivita	2020	2021	2022	2023	2024
Obchodní marže v %	41,2%	44,9%	34,9%	60,1%	38,3%
Nákladovost výkonové spotřeby v %	58,8%	55,1%	65,0%	39,8%	61,7%
Nákladovost výkonů provozní v %	99,8%	84,8%	107,0%	83,8%	118,5%

Obchodní marže, tedy rozdíl mezi tržbami za prodané zboží a náklady na jeho pořízení, byla v roce 2021 velmi solidní (40,2 %), v roce 2022 však poklesla na 28,1 %. V roce 2023 došlo k jejímu zlepšení na 40,6 %, nicméně v roce 2024 znovu výrazně klesla na 27,0 %. Tento vývoj ukazuje na klesající schopnost společnosti generovat zisk z obchodní činnosti, což může být způsobeno vyššími nákupními cenami, nižšími prodejními maržemi nebo konkurenčním tlakem.

Nákladovost výkonové spotřeby, která vyjadřuje poměr nákladů na materiál, energie a služby k výkonům společnosti, vzrostla ze 61,0 % v roce 2021 na 71,1 % v roce 2022. V roce 2023 se zlepšila na 62,9 %, avšak v roce 2024 opět vzrostla na 75,0 %. Tato hodnota značí, že tři čtvrtiny všech výkonů byly spotřebovány na přímé výrobní vstupy a služby, což snižuje prostor pro pokrytí ostatních nákladů a dosažení zisku.

Provozní nákladovost výkonů, tedy podíl všech provozních nákladů na celkových výkonech, ukazuje nejdramatičtější vývoj. Z hodnoty 90,2 % v roce 2021 narostla na 92,7 % v roce 2022, překročila hranici 100 % v roce 2023 (100,2 %) a v roce 2024 dosáhla 124,9 %. To znamená, že provozní náklady výrazně převyšovaly výkonovou hodnotu produkce, a podnik tak vygeneroval čistou provozní ztrátu.

2.3. Závěr finanční analýzy

Společnost je extrémně zadlužená, přičemž v roce 2024 dosáhla celková zadluženost 93 % a zadluženost vůči vlastnímu kapitálu přesáhla 1600 %. Vlastní kapitál je minimální a hrozí jeho přechod do záporných hodnot. Výrazné investice v minulých letech vedly k růstu dlouhodobého majetku, avšak jeho efektivní využívání je nízké. Oběžná aktiva prudce klesla a podnik se dostal do vážného nedostatku likvidních prostředků.

Všechny ukazatele likvidity vykazují kriticky nízké hodnoty. V roce 2024 klesla běžná likvidita pod 35 %, rychlá likvidita na 15 % a okamžitá likvidita dokonce na 0 %. To znamená, že společnost není schopna pokrývat své krátkodobé závazky, což výrazně zvyšuje riziko platební neschopnosti.

Rentabilita podniku se v roce 2024 propadla do hlubokého záporného pásma. Čistá rentabilita tržeb dosáhla -29,4 %, rentabilita vlastního kapitálu -225,7 % a rentabilita aktiv -12,4 %. To ukazuje, že firma negeneruje žádnou přidanou hodnotu a fakticky znehodnocuje vložený kapitál.

Provozní nákladovost v roce 2024 dosáhla 124,9 %, což znamená, že náklady výrazně převyšují výkony. Rostoucí nákladovost výkonové spotřeby (75 %) a klesající obchodní marže (27 %) signalizují neefektivní hospodaření, slabou kontrolu nákladů a nízkou produktivitu.

Společnost má velmi nízkou obratovost aktiv, která se v roce 2024 pohybovala kolem 852 dní, což znamená dlouhý a neefektivní cyklus přeměny majetku na tržby. Pozitivní vývoj byl zaznamenán pouze u doby inkasa pohledávek, která se v roce 2024 zkrátila, avšak tento faktor sám o sobě celkový negativní trend nezvrátil.

Společnost Dřevoprofil spol. s r.o. prochází v období 2023 a zejména 2024 významným zhoršením finanční i provozní výkonnosti, které se promítá do všech klíčových oblastí jejího hospodaření. Zatímco v letech 2021 a 2022 bylo možné hovořit o stabilním, byť mírně zadluženém podniku se ziskovým hospodařením, rok 2023 znamenal obrat k zápornému výsledku a rok 2024 již představuje krizové období.

Na základě provedené analýzy účetních výkazů a finančních ukazatelů za období let 2021 až 2024 lze konstatovat, že společnost Dřevoprofil spol. s r.o. se v roce 2024 nachází ve vážné ekonomické i finanční situaci, charakterizované ztrátovým hospodařením, vysokou zadlužeností, oslabující likviditou a zhoršující se efektivitou využívání majetku.

3. Volba metod ocenění

Předmětem ocenění je obchodní závod společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. pro účely jeho zvažovaného prodeje jednou smlouvou v režimu § 290 a násl. InsZ, a (ii) další součásti majetkové podstaty společnosti.

Předmět ocenění neodpovídá aktivům a pasivům celé Společnosti, aktiva byla upravena a pasiva nejsou zahrnuta do ocenění.

Pro daný účel je hodnota stanovena na úrovni ceny obvyklé. Volba použitých způsobů ocenění vychází ze zákonných požadavků na metodu.

Společnost je v konkurzu. Na základě provedené finanční analýzy byl pro ocenění závodu použit majetkový způsob ocenění metodou neúplné substanční hodnoty, ve kterém jsou přeceněny jednotlivé složky majetku. V rámci této majetkové metody byly jednotlivé typy majetku oceněny různými metodami, zejména výnosově, porovnávací metodou nebo nákladově. Součástí ocenění závodu nejsou položky, které prodejem závodu v režimu § 291 InsZ na kupujícího nepřejdou.

4. Majetkový způsob ocenění metodou substanční hodnoty

V této kapitole je uvedeno přecenění jednotlivých majetkových položek Společnosti na jejich obvyklou cenu, tedy na cenu, za kterou by mohl být majetek v dané chvíli na trhu prodán. Podkladem pro ocenění majetkovým způsobem je dodaná rozvaha Společnosti k 30. 4. 2025 (Příloha č. 1), která byla upravena o majetek a pasiva specifikovaná Zadavatelem.

S ohledem na předmět ocenění a zadání oceníme majetek, který je předmětem ocenění (závodu, resp. majetkové podstaty) a následně rozdělíme tento majetek dle zadání, tedy na

- i) obchodní závod společnosti pro účely jeho zvažovaného prodeje jednou smlouvou, a
 - ii) další součásti majetkové podstaty společnosti
- s tím, že zvlášť uvedeme a rozdělíme zajištěný majetek.

Uvádíme částky dle rozvahy, kdy v některých případech některé položky netvoří závod, či majetkovou podstatu. Níže bude specifikováno, které položky budou předmětem ocenění.

4.1. Přecenění aktiv

4.1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost eviduje ve svém účetnictví dlouhodobý nehmotný majetek, a to software v brutto hodnotě 737 tis. Kč a netto hodnotě 5 tis. Kč. Jedná se o program SEMA pořízený v roce 2018 (PC 568 tis. Kč a technicky zhodnocený v roce 2022 o 169 tis. Kč. Software je využíván. Předpokládáme celkovou životnost software na 8 let, s ohledem na typ software a možnosti upgradů.

Majetek byl oceněn pomocí nákladové metody na 410 tis. Kč.

4.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek tvoří následující položky:

- Pozemky v brutto i netto hodnotě v částce 765 tis. Kč
- Stavby v brutto hodnotě 31 498 tis. Kč a netto hodnotě 9 804 tis. Kč
- Samostatné movité věci a soubory hmotný movitých věcí v brutto hodnotě 36 944 tis. Kč. a netto hodnotě 5 516 tis. Kč

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v brutto i netto hodnotě 26 803 tis. Kč:

Položka	Kč
042000 Pořízení dlouhodobého hmotného majetku 290 560,19 0,00 0,00	290 560
042005 Pořízení dlouhodobého hmotného majetku - nová spojovací silnice 1 038 660,59 0,00 0,00	1 038 661
042013 Pořízení DHM - přístavba u haly východní část 9 393 889,59 0,00 0,00	9 393 890
042015 Pořízení HIM - tepelné hospodářství 6 309 587,47 0,00 0,00	6 309 587
042016 Pořízení HIM - kotel na štěpku 4 914 344,95 0,00 0,00	4 914 345
042017 Pořízení HIM - sušárna 2 957 563,05 0,00 0,00	2 957 563
042018 Pořízení HIM - přístřešek na štěpku II 1 881 965,25 0,00 0,00	1 881 965
042019 Pořízení HIM - přístřešek na pozemku p.č. 31/7	16 000

Pozemky a stavby

Popis a přecenění pozemků a staveb je součástí ocenění nemovitostí v **Příloze č. 2**.

Samostatné movité věci a jejich soubory

Samostatné movité věci a jejich soubory v brutto hodnotě 36 944 tis. Kč a netto hodnotě 5 516 tis. Kč jsou účetně zhruba z 85 % odepsány. Tato rozvahová položka představuje zejména stroje sloužící k výrobě společnosti včetně mostního jeřábu a dopravní techniku.

Dopravní technika

Společnost eviduje pro ocenění 8 kusů dopravní techniky, tj. osobní automobil, vysokozdvizné vozíky, bagr, tahač, návěs.

Automobily byly oceněny metodou porovnání. Pro porovnání byly použity inzeráty podobných vozidel, zejména z webových stránek www.sauto.cz, yauto.cz, kdy jsem využili informace z technických průkazů oceňovaných dopravních prostředků. Podklady pro porovnání jsou uloženy v archivu znalce.

Postup výpočtu porovnáním je následující:

1. Získání informací o nabídkových cenách pro srovnatelné automobily, které svými základními parametry odpovídají oceňovaným (zejména výrobce, model, palivo, zdvihový objem, max. výkon).

2. Zohlednění kvalitativních vlastností porovnávaných vzorků a oceňovaných vozidel. Dále je uveden výčet vlastností, které mohou být v ocenění zohledněny:
 - stáří vozidla
 - počet najetých km

VZV jsme ocenili stejným postupem jako stroje a zařízení (viz níže), kdy jsme zbytkovou životnost stanovili na 15 %, protože VZV si zachovávají hodnotu po velmi dlouhou dobu. Postupem ocenění jako u strojů a zařízení jsme postupovali také u návěsu a nákladního auta Mercedes z roku 1996, protože jsme pro tyto položky nedohledali relevantní vzorky pro porovnání.

Ocenění položek dopravních techniky je součástí **Přílohy č. 3**.

Celková hodnota dopravních techniky je k datu ocenění stanovena v částce 1 866 tis. Kč.

Stroje a zařízení

Dle položkového přehledu majetku tvořící závod je evidováno v rámci dlouhodobého hmotného majetku na účtu samostatné movité věci celkem 36 položek strojů, zařízení a vybavení. Položky byly přeceněny dle metodiky popsané výše položkově kus po kusu, kdy jsme vycházeli z účetních hodnot (pořizovací cena, technické zhodnocení, datum pořízení) a pomocí indexu, odhadu životnosti, odhadu zbytkové životnosti jsme ocenili tyto položky.

Pro ocenění není u většiny významných položek možné použít metodu tržního porovnání. Jedná se o specifické majetky, někdy zakomponované do staveb. Na trhu lze dohledat informace o prodeji obdobného majetku pouze omezeně a pouze pro stroje nebo jiná zařízení univerzálně využitelná, nebo dopravní prostředky. Proto pro ocenění strojů a zařízení nelze ve většině případů použít porovnávací metodu.

Majetek bude oceněn nákladovou metodou na úrovni časové ceny. Tato metoda je založena na výpočtu nákladů, spojených s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Z této tzv. reprodukční hodnoty se potom odečte přirozená amortizace a znehodnocení vzniklé buď z fyzických, funkčních nebo ekonomických důvodů. Hodnota majetku se tedy stanovuje tak, aby odpovídala současné reprodukční hodnotě a danému stupni amortizace.

Výchozí cena je stanovena na úrovni pořizovací ceny.

Koeficient inflace je použit na úrovni indexu cen průmyslových výrobců v kategorii Stroje a zařízení jinde neuvedená.

Pořizovací cena (Kč)	Koeficient inflace (%/100)	Cena výchozí (Kč)
PC	K_{in}	$VC = PC \times K_{in}$

K_{in} - koeficient inflace - porovnává cenovou inflaci mezi roky pořízení daného výrobku a současností.

Část použitých indexů je uvedena v následující tabulce:

	Průměr roku 2015 = 100 (průměr od počátku roku)									
Název skupiny/Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
STROJE A ZAŘÍZENÍ J. N.	92,7	95,1	97,4	99,1	97,5	97,7	98,5	99,4	100,0	100,0
Index datum ocenění/přisl rok	1,492	1,455	1,420	1,396	1,419	1,416	1,405	1,392	1,384	1,384

	Průměr roku 2015 = 100 (průměr od počátku roku)									
Název skupiny/Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
STROJE A ZAŘÍZENÍ J. N.	100,1	100,8	101,8	103,9	106,3	109,6	122,3	132,2	136,1	
Index datum ocenění/přisl rok	1,382	1,373	1,359	1,332	1,302	1,262	1,131	1,047	1,017	

Zdroj: ČSÚ, vlastní dopočet

Dopočet indexu jsme provedli až do data ocenění, tj. 30.4.2025:

01/2025	02/2025	03/2025	04/2025	průměr za období
138,4	138,3	138,2	138,1	138,25

Stanovení technické hodnoty oceňovaného majetku (TH)

Technická hodnota (TH v %) je v tomto případě stanovena konkrétně dle vztahu:

$$TH = VTH \times (100 - ZA) \times (100 + PS) / 10^4$$

VTH výchozí technická hodnota, 100 u stroje (zařízení) původně továrně nového, 50 až 80 u zásadně opraveného

ZA základní amortizace (použijí se amortizační křivky a stupnice)

PS přirážky, srážky, ve výpočtové tabulce viz sloupec „PS“; kde 0,0 je stav úměrný; hodnoty „+“ je stav lepší než úměrný; hodnoty „-“, je stav horší než úměrný. Použili jsme průměrný / úměrný stav, tedy hodnotu 0

Stanovení základní amortizace - amortizační křivky a stupnice

Rozhodujícím hlediskem je stanovení délky středního technického života (životnosti) hmotného majetku. Nezbytné je respektovat charakter užívání konkrétního oceňovaného hmotného majetku - odhad životnosti v určitém prostředí.

Životnost oceňovaných strojů a zařízení byla stanovena diferencovaně dle odborného odhadu. Pro všechna zařízení byla stanovena technická životnost od 10 do 30 let (s výjimkou trafostanice - 50 let a počítačové projekce 6 let) a to dle našeho odhadu a zkušeností s oceňování obdobného majetku.

Přirážky srážky při hodnocení technického stavu majetku

Přirážky a srážky se stanoví na základě výsledku prohlídky. Přirážkou se ohodnotí zejména prokazatelné zvýšení užitné hodnoty např. nadstandartní péčí, nižším využíváním. Srážky se vyskytují, pokud je zřejmé, že je vyšší opotřebení, nedostatečná údržba, deformace, koroze, znečištění hmotného majetku zejména únikem provozních náplní, závady el. instalace, porušení bezpečnostních předpisů apod. Při hodnocení vlivu oprav na technickou hodnotu hmotného majetku nesmí zvýšení překročit hodnotu hmotného majetku továrně nového.

V daném případě nebyly použity přirážky ani srážky technického stavu majetku.

Výpočet ceny časové

V další fázi je vypočtena časová cena tak, že výchozí cena položek majetku je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, vyjádřené technickou hodnotou.

Koeficient prodejnosti a výpočet ceny obvyklé

V ocenění danou metodou bývá zohledněna prodejnost majetku koeficientem prodejnosti (Kp). Pro výpočet jsme posuzovali u jednotlivých položek jednak „ekonomické nedostatky“ a jednak „funkční nedostatky“ a z nich kalkulovali cenu obvyklou. Ekonomické nedostatky jsme stanovili s ohledem na ekonomickou situaci společnosti, kdy společnost není schopná na daném zařízení generovat zisk, proto je u všech položek koeficient na úrovni 0,7. V rámci funkčních nedostatků zohledňující stav stroje jsme u vybraných položek stanovili koeficient nižší než 1 a sice v rozmezí 0,7 - 0,9.

Koeficient prodejnosti obecně mj. zohledňuje skutečnost zhoršené možnosti prodejnosti, kdy část majetku je „nepřenosná“ a souvisí s nemovitostmi (např. mostní jeřáb) a dále skutečnosti, že se jedná o velmi specifický majetek, jako např. manip. stroj Zembrod, nebo rámová pila vč. příslušenství Esterer.

S ohledem na skutečnost, že oceňujeme závod (majetkovou podstatu) v rámci konkurzu, stanovili jsme koeficient prodejnosti na 0,7.

Cena obvyklá, resp. tržní hodnota jednotlivých položek movitého majetku je spočítána jako násobek ceny časové a koeficientu prodejnosti (resp. koeficientu ekonomických nedostatků a funkčních nedostatků).

Celková hodnota strojů a zařízení je k datu ocenění stanovena v částce 7 649 tis. Kč.

Celkem byl movitý majetek oceněn k datu ocenění v částce **9 515 tis. Kč**. Částka ocenění nezahrnuje DPH.

Z výše uvedené částky oceňujeme:

- Formátovací stroj HUNDEGGER SC2 na 768 tis. Kč
- WEINMANN WMS060 na 3 404 tis. Kč.

Výpočet ocenění je v detailu uveden v **Příloze č. 3**.

4.1.3. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek představují kromě sušárny a teplovzdušného modelu Hargassner položky, které souvisí s nemovitostmi a jejichž hodnota (ocenění) je zahrnuta v ocenění areálu (stavby). Proto tyto položky již samostatně nepřeceňujeme, jsou u zahrnuty v položce nemovité věci.

042000 Pořízení dlouhodobého hmotného majetku 290 560,19 0,00 0,00	290 560
042005 Pořízení dlouhodobého hmotného majetku - nová spojovací silnice 1 038 660,59 0,00 0,00	1 038 661
042013 Pořízení DHM - přístavba u haly východní část 9 393 889,59 0,00 0,00	9 393 890
042015 Pořízení HIM - tepelné hospodářství 6 309 587,47 0,00 0,00	6 309 587
042016 Pořízení HIM - kotel na štěpku 4 914 344,95 0,00 0,00	4 914 345
042017 Pořízení HIM - sušárna 2 957 563,05 0,00 0,00	2 957 563
042018 Pořízení HIM - přístřešek na štěpku II 1 881 965,25 0,00 0,00	1 881 965
042019 Pořízení HIM - přístřešek na pozemku p.č. 31/7	16 000

26 802 571

Dle informací z místního šetření je sušárna porouchaná a nefunkční (zásahy majitele, neprovedené zazimování apod.) Dle nabídky na opravu sušárny by náklady byly cca 100 tis. Kč (bez DPH). O tuto částku tak snižujeme pořizovací cenu sušárny na 2 857 563 Kč. Dále oceňujeme teplovzdušný model Hargasnerr na úrovni pořizovací ceny (290 560 Kč).

Celkem tak nedokončený DHM (který není součástí staveb) oceňujeme na 3 148 tis. Kč.

4.1.4. Zásoby

Zásoby společnosti tvoří následující položky:

- Materiál v brutto i netto hodnotě 2 278 tis. Kč
- Výrobky v brutto i netto hodnotě 1 020 tis. Kč

Dle sdělení zástupců společnosti zadavatel se zásoby na skladě neustále výrobou „točí“, jsou likvidní, opravné položky nejsou tvořeny, jelikož všechny zásoby jsou používány k výrobě stěn a vazníků a jsou využitelné.

Zásoby byly oceněny na úrovni účetní netto hodnoty, tedy v celkové výši 3 298 tis. Kč.

4.1.5. Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky Společnosti představují položky:

- Pohledávky z obchodních vztahů v brutto hodnotě 1 397 tis. Kč a netto hodnotě 1 010 tis. Kč
- Dohadné účty aktivní v brutto i netto hodnotě 73 tis. Kč
- Jiné pohledávky v brutto i netto hodnotě 2 190 tis. Kč

K pohledávkám jsou tvořeny opravné položky v souladu s jejich likviditou.

Od zadavatele jsme obdrželi následující informace ohledně pohledávek:

„Firma Ideetec s.r.o., jednatel pan Ing. Otto Drexler občan SRN bez financí, Prokurista Mathias Haydn jednatel Dřevoprofilu spol. s r.o. v insolventi. Osoba spřízněná. Finanční vratka z naší strany byla neustále podněcována k návratu, bohužel neúspěšně. Firma Ideetec momentálně spí, nemá žádné zaměstnance.“

Pohledávky za společností Ideetec s.r.o. jsou po splatnosti dlouhou dobu a oceňujeme je na 0 Kč. Ostatní pohledávky (s výjimkou Ideetec) oceňujeme na úrovni účetní hodnoty.

Pohledávky v Kč				
účet	částka	z toho Ideetec	OCENĚNÍ	
31100	311 817,89	286 634,17		
311010	699 528,92	699 528,92		
311090	385 637,88	0		
311	1 396 984,69	986 163,09	410 821,60	pohledávky z obch. vztahů
378901	1 395 105,94	1 395 105,94		
378902	514 371,60	514 371,60		
378	1 909 477,54	1 909 477,54	0,00	jiné pohledávky

Dohadné účty aktivní oceňujeme na úrovni účetní hodnoty, tj. na úrovni 73 tis. Kč.

Krátkodobé pohledávky byly celkem oceněny v částce 484 tis. Kč.

4.1.6. Časové rozlišení

Časové rozlišení v podobě nákladů příštích období (29 tis. Kč) a příjmů příštích období (11 tis. Kč) bylo oceněno v plné výši na úrovni účetní netto hodnoty v částce 40 tis. Kč.

4.1.7. Mimobilanční majetek

Od zadavatele jsme obdrželi 2 sestavy drobného majetku a sice sestavu 31 položek a PC 265 tis. Kč a sestavu ručně psaných položek bez uvedení pořizovacích cen a dat s tím, že si nejsme jisti úplností a správností položkového seznamu.

Na základě obdržených informací odhadujeme hodnotu drobného majetku na 100 tis. Kč.

4.2. Rekapitulace majetkového ocenění substanční metodou

Tabulka rekapitulace majetkového ocenění obchodního závodu společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k datu 30.4.2025:

Položky závodu k datu 30.4.2025 (v tis. Kč)	Přecenění
CELKEM	51 178
Dlouhodobý majetek	47 256
Dlouhodobý nehmotný majetek	410
Software	410
Dlouhodobý hmotný majetek	46 846
Pozemky	34 183
Stavby	
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	9 515
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 148
Oběžná aktiva	3 782
Zásoby	3 298
Materiál	2 278
Výrobky	1 020
Krátkodobé pohledávky	484
Pohledávky z obchodních vztahů	411
Dohadné účty aktivní	73
Jiné pohledávky	0
Časové rozlišení	40
Náklady příštích období	29
Příjmy příštích období	11
Mimorozvahový drobný majetek	100

Obvyklá cena obchodního závodu společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. stanovená majetkovým způsobem ocenění metodou neúplné substanční hodnoty k datu 30.4.2025 činí částku 51 178 000 Kč.

Cena obvyklá areálu závodu:

Část	Katastrální území	LV	Popis	Kč	poměr k obvyklé ceně obchodního závodu (%) = 51 178 000 Kč
6	k.ú. Vrbice u Vacova	614	nemovité věci (výrobní areál)	34 182 734	66,8%
	Z toho:		podmnožina nemovitostí závodu, které jsou předmětem zástavního práva:		
7	k.ú. Vrbice u Vacova	614	111, 114, 117/1, 144, 145, 146, 31/5, 31/7, 31/12, 327/1, 327/2 -	30 073 058	58,8%
	Z toho:				
7a	k.ú. Vrbice u Vacova	614	327/1, 327/2	201 963	0,4%

Tabulka rekapitulace majetkového ocenění další součásti majetkové podstaty (tj. veškeré nemovitosti vyjma areálu závodu) společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k datu 30.4.2025:

část	Katastrální území	LV	Popis	Kč	
1	k.ú. Masáková Lhota	1239	309/58, 309/60	161 213	
2	k.ú. Vrbice u Vacova	614	243	596 773	
3	k.ú. Vrbice u Vacova	614	166/1, 151/10	312 021	
4	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/10, 18/12, 18/13, 18/16, 18/11 - stavební pozemky	9 167 469	100%
	Z toho parcela 18/16:				
4a	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/16 - stavební pozemky	13 198	0,14%
5	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/5, 21, 22,23	899 798	

Obvyklá cena nemovitostí mimo areál závodu společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. stanovená majetkovým způsobem ocenění k datu 30.4.2025 činí částku 11 137 000 Kč.

E. ODŮVODNĚNÍ

Osoby podílející se na části Odůvodnění: Štěpánka Kopecká, Martin Bouzek. Postup kontroloval Luděk Carbol.

1. Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem ocenění je (i) obchodní závod společnosti pro účely jeho zvažovaného prodeje jednou smlouvou v režimu § 290 a násl. InsZ, a (ii) další součásti majetkové podstaty společnosti.

Součástí ocenění je i stanovení poměrné výše plnění připadající na zajištěné věřitele dle hodnoty majetku, který je předmětem zajištění.

Společnost je v konkurzu. Na základě provedené finanční analýzy byl pro ocenění závodu použit majetkový způsob ocenění metodou neúplné substanční hodnoty, ve kterém jsou přeceněny jednotlivé složky majetku. V rámci této majetkové metody byly jednotlivé typy majetku oceněny buď výnosově, porovnávací metodou nebo nákladově.

Zvolená metoda ocenění odpovídá účelu ocenění.

Cena obvyklá obchodního závodu společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, Identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu k 30.4.2025 činí 51 178 000 Kč.

Cena obvyklá areálu závodu (tj. nemovitostí areálu závodu) společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu, k datu 30.4.2025 činí 34 182 734,- Kč. Cena obvyklá nemovitostí vyjma areálu závodu společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, Identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu k 30.4.2025 činí 11 137 000 Kč.

Specifikované pozemky pro bydlení:

část	Katastrální území	LV	Popis	Kč	
8.1	k.ú. Vrbice u Vacova	763	18/15 datum ocenění 30.4.2025	1 739 534	
8.2	k.ú. Vrbice u Vacova	763	18/15 datum ocenění 3.3.2023	1 576 146	
8.3	k.ú. Vrbice u Vacova	614, 763	18/15, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16 datum ocenění 30.4.2025	10 253 758	Poměr 18/16: 0,13%

Vybraný movitý majetek:

Popis	Kč	poměr k obvyklé ceně závodu (%)
Formátovací stroj HUNDEGGER SC2	768 000	1,5%
WEINMANN WMS060	3 404 000	6,7%

2. Kontrola postupu znalce

Kontrolovali jsme

- Výběr zdroje dat
- Sběr nebo tvorba dat
- Zpracování dat
- Analýza dat a formulace jejích výsledků
- Interpretace výsledků analýzy dat

Zkontrolovali jsme výběr zdrojů dat. Vzhledem k zadanému úkolu jsme vycházeli zejména z podkladů z účetních a jiných podobných evidencí Společnosti. Na základě získaných dat a informací jsme určili použitelný, odůvodněný a nejvhodnější způsob ocenění.

Dále jsme informace zpracovali tak, abychom ocenili závod majetkovým způsobem, jež se nám při sběru a analýze dat zdály jako nejvhodnější.

Zkontrolovali jsme postup (metodu). Z dodaných podkladů jako znalecká kancelář správně vyvozujeme své závěry.

3. Přesnost závěrů

Zákon na jednom místě a vyhláška na několika místech požaduje, aby se znalec vyjádřil k přesnosti jeho závěrů.

Slabými místy v našem posudku jsou vstupní podklady, které nebyly nijak ověřovány. Výpočet je proveden metodou substanční hodnoty. Jedná se o respektovanou metodu, která se při daném oceňování používá. Znalec do metody promítá svůj úsudek skrz ocenění jednotlivých majetkových položek Společnosti. Výsledek či závěr je proto pouze pravděpodobný.

Jak uvádí Púry s Richtrem v poznámce č. 19: „Pravděpodobnostní závěr přitom sám o sobě nijak nezpochybňuje svou důkazní hodnotu. K tomu viz L. Křístek: *Znalectví*, Wolters Kluwer ČR, Praha 2013, str. 199“¹.

¹ Púry, F., Richter, M.: Vliv nového znaleckého práva na zjišťování škody v trestním řízení, in *Bulletin advokacie* 11/2020, s. 25

F. ZÁVĚR

Osoby podílející se na části Závěr: Štěpánka Kopecká, Luděk Carbol, Martin Bouzek.

Zadaná odborná otázka a účel:

Stanovení ceny obvyklé obchodního závodu a dalších částí majetkové podstaty společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, Identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu.

Odpověď na zadanou odbornou otázku:

Závěrečný výrok

Cena obvyklá specifikovaného majetku obchodního závodu společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu, k datu 30.4.2025, na základě předaných informací a přijatých předpokladů je stanovena v částce:

51 178 000,- Kč

Přeceněná hodnota v tis. Kč	
Dlouhodobý nehmotný majetek	410
Software	410
Dlouhodobý hmotný majetek	46 846
Pozemky	34 183
Stavby	
Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	9 515
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 148
Zásoby	3 298
Materiál	2 278
Výrobky	1 020
Krátkodobé pohledávky	484
Pohledávky z obchodních vztahů	411
Dohadné účty aktivní	73
Jiné pohledávky	0
Časové rozlišení	40
Náklady příštích období	29
Příjmy příštích období	11
Mimobilanční majetek	100

Cena obvyklá areálu závodu (tj. nemovitostí areálu závodu) společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu, k datu 30.4.2025, na základě předaných informací a přijatých předpokladů je stanovena v částce:

34 182 734,- Kč

Detail:

Část	Katastrální území	LV	Popis	Kč	poměr k obvyklé ceně obchodního závodu (%) = 51 178 000 Kč
6	k.ú. Vrbice u Vacova	614	nemovitě věci (výrobní areál)	34 182 734	66,8%
	Z toho:		podmnožina nemovitostí závodu, které jsou předmětem zástavního práva:		
7	k.ú. Vrbice u Vacova	614	111, 114, 117/1, 144, 145, 146, 31/5, 31/7, 31/12, 327/1, 327/2 -	30 073 058	58,8%
	Z toho:				
7a	k.ú. Vrbice u Vacova	614	327/1, 327/2	201 963	0,4%

Cena obvyklá další součásti majetkové podstaty (tj. veškeré nemovitosti vyjma areálu závodu) společnosti obchodního závodu společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu, k datu 30.4.2025, na základě předaných informací a přijatých předpokladů je stanovena v částce:

11 137 000,- Kč

Rekapitulace ocenění nemovitostí mimo areál závodu:

část	Katastrální území	LV	Popis	Kč	
1	k.ú. Masáková Lhota	1239	309/58, 309/60	161 213	
2	k.ú. Vrbice u Vacova	614	243	596 773	
3	k.ú. Vrbice u Vacova	614	166/1, 151/10	312 021	
4	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/10, 18/12, 18/13, 18/16, 18/11 - stavební pozemky	9 167 469	100%
	Z toho parcela 18/16:				
4a	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/16 - stavební pozemky	13 198	0,14%
5	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/5, 21, 22,23	899 798	

Specifikované pozemky pro bydlení:

čas t	Katastrální území	LV	Popis	Kč	
8.1	k.ú. Vrbice u Vacova	763	18/15 datum ocenění 30.4.2025	1 739 534	
8.2	k.ú. Vrbice u Vacova	763	18/15 datum ocenění 3.3.2023	1 576 146	
8.3	k.ú. Vrbice u Vacova	614, 763	18/15, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16 datum ocenění 30.4.2025	10 253 758	Poměr 18/16: 0,13%

Vybraný movitý majetek:

Popis	Kč	poměr k obvyklé ceně závodu (%)
Formátovací stroj HUNDEGGER SC2	768 000	1,5%
WEINMANN WMS060	3 404 000	6,7%

Uvedené částky neobsahují daň z přidané hodnoty.

Podmínky správnosti závěru nebo jiné skutečnosti snižující přesnost závěru:

Viz bod E 3.

G. PŘÍLOHY

- 1) Rozvaha a výkaz zisku a ztráty společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k datu 30.4.2025
- 2) Ocenění nemovitostí společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k datu 30.4.2025
- 3) Ocenění movitého majetku společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. k datu 30.4.2025
- 4) Realitní nabídky pozemky pro bydlení
- 5) Výnosové schéma ocenění výrobního areálu
- 6) Realitní nabídky pozemky pro výrobu a skladování

Celkem 88 stran příloh včetně krycích listů.

Příloha č. 1

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty společnosti Dřevoprofil spol.
s.r.o. k datu 30.4.2025

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

Rozvaha

v plném rozsahu

ke dni 30.4.2025
(v celých tisících Kč)

IČO

45021457

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Dřevoprofil spol. s r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Vrbice 65

384 73 Stachy

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	104 078	-54 241	49 837	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	96 747	-53 854	42 893	
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	737	-732	5	
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	737	-732	5	
B.I.2.1.	Software	007	737	-732	5	
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	96 010	-53 122	42 888	
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	32 263	-21 694	10 569	
B.II.1.1.	Pozemky	016	765		765	
B.II.1.2.	Stavby	017	31 498	-21 694	9 804	
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	36 944	-31 428	5 516	
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	26 803		26 803	
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	26 803		26 803	
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	7 291	-387	6 904	
C.I.	Zásoby	038	3 298		3 298	
C.I.1.	Materiál	039	2 278		2 278	
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	1 020		1 020	
C.I.3.1.	Výrobky	042	1 020		1 020	
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	3 660	-387	3 273	
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	3 660	-387	3 273	
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 397	-387	1 010	
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	2 263		2 263	
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064				
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065				
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	73		73	
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	2 190		2 190	
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	333		333	
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	15		15	
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	318		318	
D.	Časové rozlišení aktiv	078	40		40	
D.1.	Náklady příštích období	079	29		29	
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	11		11	

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	49 837	
A.	Vlastní kapitál	083	-381	
A.I.	Základní kapitál	084	100	
A.I.1.	Základní kapitál	085	100	
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	410	
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	410	
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	410	
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096	51	
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097	51	
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	1 086	
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhraněná ztráta minulých let (+/-)	100	1 086	
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-2 028	
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	50 218	
B.	Rezervy	105		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky	110	50 218	
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	27 257	
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	19 545	
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	999	

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	6 713	
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	6 713	
C.II.	Krátkodobé závazky	126	22 961	
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	7 555	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	8 165	
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8.	Závazky ostatní	136	7 241	
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	1 063	
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	730	
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	540	
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142		
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	4 908	
D.	Časové rozlišení pasiv	147		
D.1.	Výdaje příštích období	148		
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Haydn Mathias
Právní forma účetní jednotky společnost s ručením omezeným	Předmět podnikání stavební tesařství

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

Výkaz zisku a ztráty
v plném rozsahu

ke dni **30.4.2025**
(v celých tisících Kč)

IČ
45021457

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Dřevoprofil spol. s r.o.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Vrbice 65

384 73 Stachy

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	241	
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	215	
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	153	
A.3.	Služby	06	62	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	47	
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	1 442	
D.1.	Mzdové náklady	10	1 282	
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	160	
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	152	
D.2.2.	Ostatní náklady	13	8	
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	569	
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	569	
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	569	
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	39	
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	6	
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	33	
F.	Ostatní provozní náklady	24	34	
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	7	
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	27	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-2 027	

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39		
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43		
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	1	
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-1	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-2 028	
L.	Daň z příjmů	50		
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-2 028	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-2 028	
*	Čistý obrat za účetní období	56	241	

Pozn:

Sestaveno dne: 3.6.2025	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Haydn Mathias
Právní forma účetní jednotky společnost s ručením omezeným	Předmět podnikání stavební tesařství

Příloha č. 2

Ocenění nemovitostí společnosti Dřevoprofil spol. s.r.o. k datu
30.4.2025

Příloha č. 2

**Ocenění nemovitostí ve vlastnictví společnosti
Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73
Vrbice, Identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu**

OBSAH

1. Specifikace předmětu ocenění	4
2. Datum ocenění	4
3. Přehled listů vlastnictví.....	4
3.1. LV 1239 katastrální území Masákova Lhota	4
3.2. LV 614 katastrální území Vrbice u Vacova	4
3.3. LV 763 katastrální území Vrbice u Vacova	6
4. Rozdělení předmětu ocenění	7
4.1. Část I.	9
4.2. Část II.	11
4.3. Část III.	12
4.4. Část IV.	14
4.5. Část V.	17
4.6. Část VI.	19
4.7. Část VII.	24
4.8. Část VIII.	26
5. Část I.	27
5.1. Tržní hodnota na základě informací z www.FARMY.cz	27
5.2. Obvyklá cena stanovená na základě informací z katastru nemovitostí.....	28
5.3. Výsledné stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků.....	30
6. Část II.	30
6.1. Tržní hodnota na základě informací z www.FARMY.cz	31
6.2. Obvyklá cena stanovená na základě informací z katastru nemovitostí.....	31
6.3. Výsledné stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků.....	34
7. Část III.	34
8. Část IV.	34
8.1. Srovnávací vzorek nemovitostí	35
8.2. Srovnávací analýza	39
8.3. Rekapitulace ocenění.....	41
9. Část V.	41
10. Část VI.	42
10.1. Nájemné (výnosy)	42
10.2. Náklady	47
10.3. Stanovení diskontní míry	48
10.4. Rekapitulace ocenění.....	48
11. Část VII.	48
11.1. Srovnávací vzorek nemovitostí	49
11.2. Srovnávací analýza	52
11.3. Rekapitulace ocenění.....	54
12. Část VIII.	54
12.1. Ocenění pozemku parc. č. 18/15 k datu 30.4.2025	54
12.2. Ocenění pozemku parc. č. 18/15 k datu 3.3.2023	56
12.3. Ocenění pozemků s funkčním využitím BV – bydlení zapsaných na LV 614 a LV 763	57
13. Rekapitulace ocenění nemovitostí.....	59

1. Specifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění je nemovitý majetek:

- 1) pozemky parc. č. 309/58, 309/60, zapsané na LV 1239, katastrální území Masákova Lhota, obec Zdíkov ve vlastnictví Dřevoprofil spol. s.r.o., č.p. 65, 38473 Vrbice
- 2) pozemky parc. č. 243, 166/1, 151/10, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16, 18/5, 21, 22, 23, st. 111, st. 114, st. 117/1, st. 144, st. 145, st. 146, 28/1, 28/2, 31/3, 31/5, 31/7, 31/12, 31/13, 31/15, 32/1, 32/2, 327/1, 327/2 a 351 vše zapsáno na LV 614, katastrální území Vrbice u Vacova, obec Vrbice ve vlastnictví Dřevoprofil spol. s.r.o., č.p. 65, 38473 Vrbice
- 3) pozemek parc. č. 18/15 zapsaný na LV 763, katastrální území Vrbice u Vacova, obec Vrbice ve vlastnictví fyzické osoby Vakar Mikalai, č. p. 370, 38472 Zdíkov

2. Datum ocenění

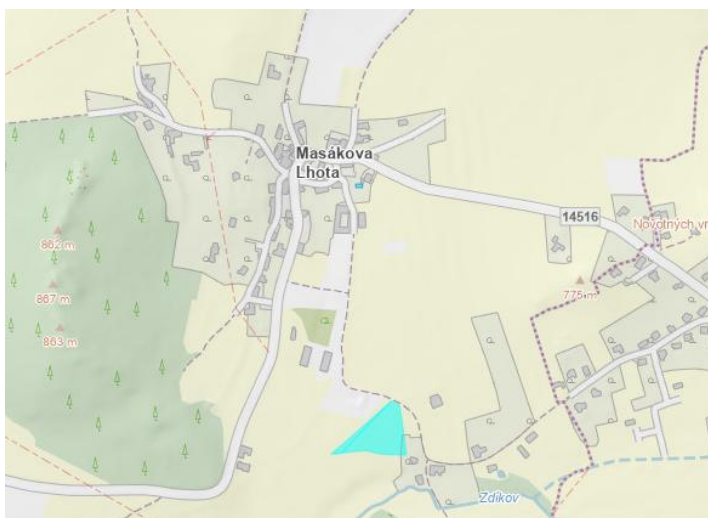
Datum, ke kterému se nemovitý majetek oceňuje, je **30.04.2025**.

3. Přehled listů vlastnictví

3.1. LV 1239 katastrální území Masákova Lhota

Předmětem ocenění je soubor nemovitostí zapsaný na LV 1239, katastrální území Masákova Lhota, obec Zdíkov ve vlastnictví Dřevoprofil spol. s.r.o., č.p. 65, 38473 Vrbice a na LV 614, katastrální území Vrbice u Vacova, obec Vrbice ve vlastnictví Dřevoprofil spol. s.r.o., č.p. 65, 38473 Vrbice.

Umístění nemovitostí zapsaných na LV 1239 je zobrazeno na následující mapě:



Zdroj: www.cuzk.cz

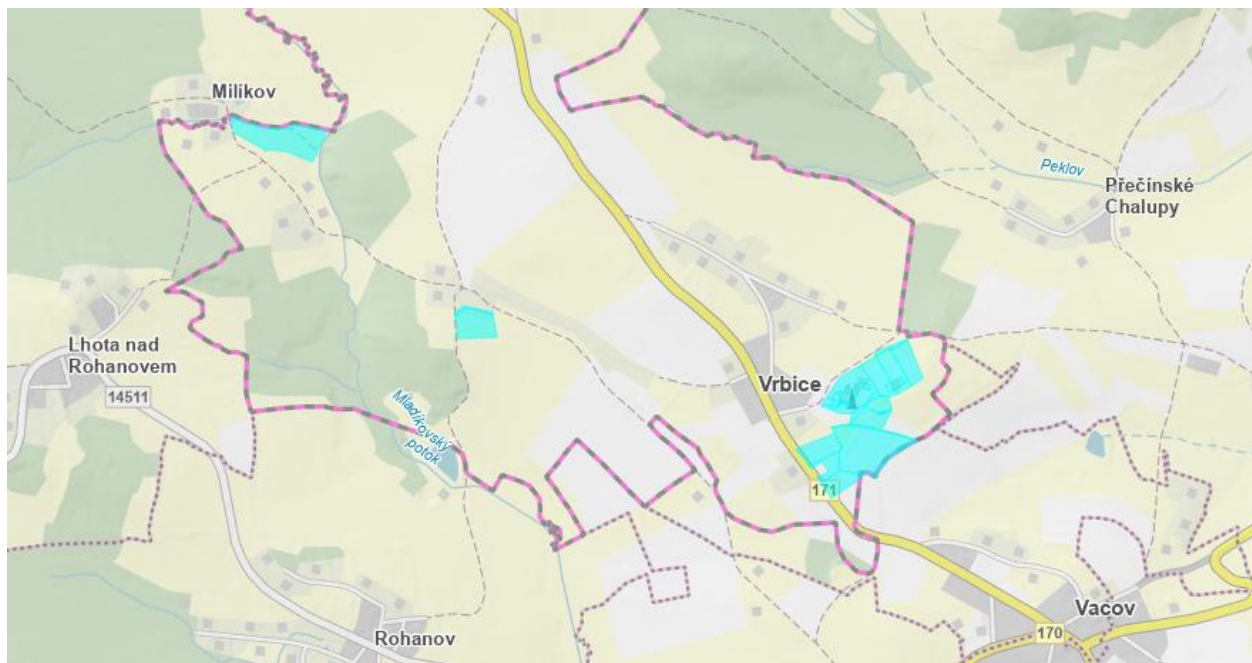
Seznam pozemků:

Parc. č.	Výměra m2	Druh pozemku
309/58	641	trvalý travní porost
309/60	5 092	trvalý travní porost
Celkem	5 733	

3.2. LV 614 katastrální území Vrbice u Vacova

Předmětem ocenění je soubor nemovitostí zapsaný na LV 614, katastrální území Vrbice u Vacova, obec Vrbice ve vlastnictví Dřevoprofil spol. s.r.o., č.p. 65, 38473 Vrbice.

Umístění nemovitostí zapsaných na LV 614 je zobrazeno na následující mapě:



Zdroj: www.cuzk.cz

Seznam pozemků:

Parc. č.	Výměra m2	Druh pozemku	Způsob využití
st. 111	1 044	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 65, stavba pro výrobu a skladování
st. 114	491	zastavěná plocha a nádvoří	stavba pro výrobu a skladování
st. 117/1	1 038	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba
st. 144	473	zastavěná plocha a nádvoří	

Parc. č.	Výměra m2	Druh pozemku	Způsob využití
st. 145	247	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 146	33	zastavěná plocha a nádvoří	
28/1	2 439	ostatní plocha	neplodná půda
28/2	410	ostatní plocha	neplodná půda
31/3	3 863	trvalý travní porost	
31/5	5 026	ostatní plocha	jiná plocha
31/7	9 278	ostatní plocha	manipulační plocha
31/12	4 852	ostatní plocha	jiná plocha
31/13	5 448	trvalý travní porost	
31/15	707	trvalý travní porost	
32/1	384	ostatní plocha	neplodná půda
32/2	358	ostatní plocha	neplodná půda
327/1	568	ostatní plocha	jiná plocha
327/2	106	ostatní plocha	jiná plocha
351	106	ostatní plocha	jiná plocha
	36 871		

3.3. LV 763 katastrální území Vrbice u Vacova

Předmětem ocenění jsou nemovitosti na LV 763, katastrální území Vrbice u Vacova, obec Vrbice ve vlastnictví fyzické osoby Vakar Mikalai, č. p. 370, 38472 Zdíkov.



Zdroj: www.cuzk.cz

Seznam pozemků:

Parc. č.	Výměra m2	Druh pozemku
18/15	1 070	orná půda
Celkem	1 070	

4. Rozdělení předmětu ocenění

Předmět ocenění byl zadavatelem rozdělen na jednotlivé části I. - VIII. podle kterých byl jednotlivě oceněn:

- 1) Část I. zemědělské pozemky k.ú. Masáková Lhota LV 1239
- 2) Část II. zemědělský pozemek parc. č. 243 k.ú. Vrbice u Vacova LV 614
- 3) Část III. zemědělský pozemek parc. č. 166/1 a 151/10 k.ú. Vrbice u Vacova LV 614
- 4) Část IV. stavební pozemky pro bydlení k.ú. Vrbice u Vacova LV 614
- 5) Část V. zemědělské pozemky k.ú. Vrbice u Vacova LV 614
- 6) Část VI. výrobní areál k.ú. Vrbice u Vacova LV 614
- 7) Část VII. nemovitosti, na nichž vázne zástavní právo LV 614
- 8) Část VIII. stavební pozemek prac. č. 18/15 k.ú. Vrbice u Vacova LV 763

Rozdělení předmětu ocenění:

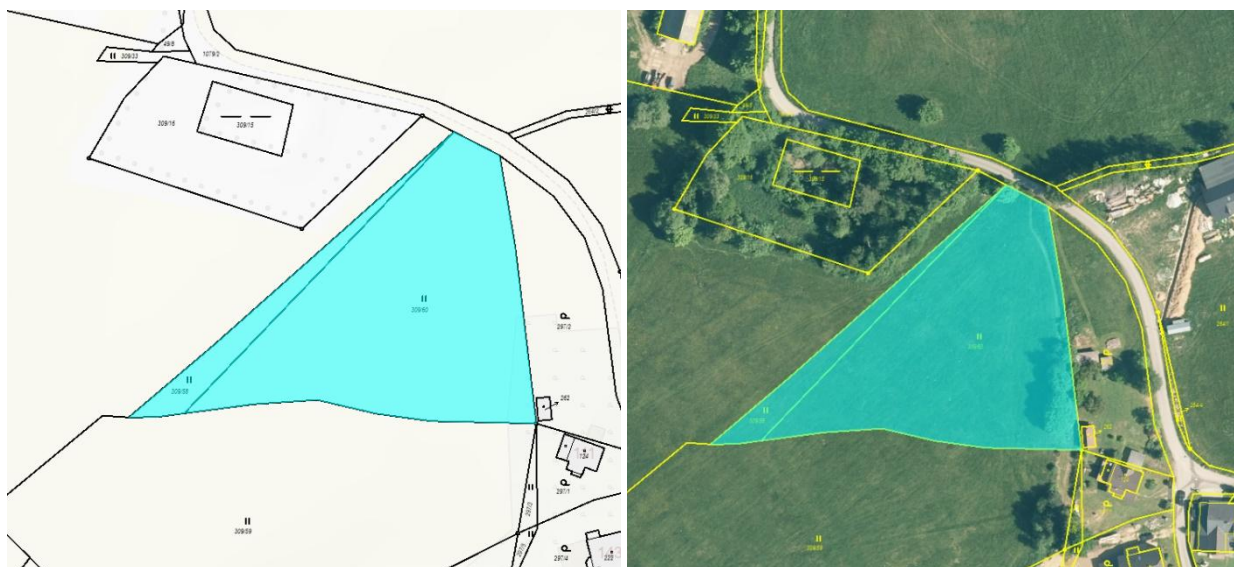
Část	LV	Parc. č.	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití
I. část	1239	309/58	641	trvalý travní porost	pozemek určený k plnění funkcí lesa
		309/60	5 092	trvalý travní porost	
II. část	614	243	17 049	trvalý travní porost	
III. část	614	166/1	8 305	orná půda	
		151/10	609	vodní plocha	koryto vodního toku umělé
IV. část	614	18/10	3 000	orná půda	
		18/11	40	orná půda	
		18/12	5 912	orná půda	
		18/13	65	orná půda	
		18/16	13	orná půda	
V. část	614	18/5	4 704	orná půda	
		21	19 746	orná půda	
		22	681	ostatní plocha	neplodná půda
		23	575	ostatní plocha	neplodná půda
VI. část	614	st.111	1 044	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 65; stavba pro výrobu a skladování
		st.114	491	zastavěná plocha a nádvoří	stavba pro výrobu a skladování
		st.117/1	1 038	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba
		st.144	473	zastavěná plocha a nádvoří	
		st.145	247	zastavěná plocha a nádvoří	
		st.146	33	zastavěná plocha a nádvoří	
		28/1	2 439	ostatní plocha	neplodná půda
		28/2	410	ostatní plocha	neplodná půda
		31/3	3 863	trvalý travní porost	
		31/5	5 026	ostatní plocha	jiná plocha
		31/7	9 278	ostatní plocha	manipulační plocha
		31/12	4 852	ostatní plocha	jiná plocha
		31/13	5 448	trvalý travní porost	
		31/15	707	trvalý travní porost	
		32/1	384	ostatní plocha	neplodná půda
		32/2	358	ostatní plocha	neplodná půda
		327/1	568	ostatní plocha	jiná plocha
		327/2	106	ostatní plocha	jiná plocha
		351	106	ostatní plocha	jiná plocha
VII. část	614	st.111	1 044	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 65; stavba pro výrobu a skladování
		st.114	491	zastavěná plocha a nádvoří	stavba pro výrobu a skladování
		st.117/1	1 038	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba
		st.144	473	zastavěná plocha a nádvoří	
		st.145	247	zastavěná plocha a nádvoří	
		st.146	33	zastavěná plocha a nádvoří	
		31/5	5 026	ostatní plocha	jiná plocha
		31/7	9 278	ostatní plocha	manipulační plocha
		31/12	4 852	ostatní plocha	jiná plocha
		327/1	568	ostatní plocha	jiná plocha
		327/2	106	ostatní plocha	jiná plocha
VIII. část	763	18/15	1 070	orná půda	

4.1. Část I.

Část	LV	Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
I. část	1239	309/58	641	trvalý travní porost	pozemek určený k plnění funkcí lesa
		309/60	5 092	trvalý travní porost	
			5 733		

Jedná se o pozemky parc. č. 309/58, 309/60, zapsané na LV 1239, v k.ú. Masákova Lhota, obec Zdíkov. V dané oceňované části se jedná o na sebe navazující pozemky, které jsou mírně svažité a snadno přístupné. Lokalita je snadno dostupná pro silniční dopravu po obecní komunikaci. Dle sdělení při místním šetření zde obec zamýšlí vybudovat lanovku a není zde možnost výstavby RD. Dle veřejného registru půdy na pozemcích hospodaří Zdeněk Jiřík a Zemědělské družstvo Šumava. Na pozemky se vztahuje způsob ochrany: chráněná krajinná oblast, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond. Na nemovitosti zapsané na LV 1239 se vztahují věcná práva zatěžující nemovitost - 2 věcná břemena cesty (na základě usnesení soudu č. deníku 121/1935).

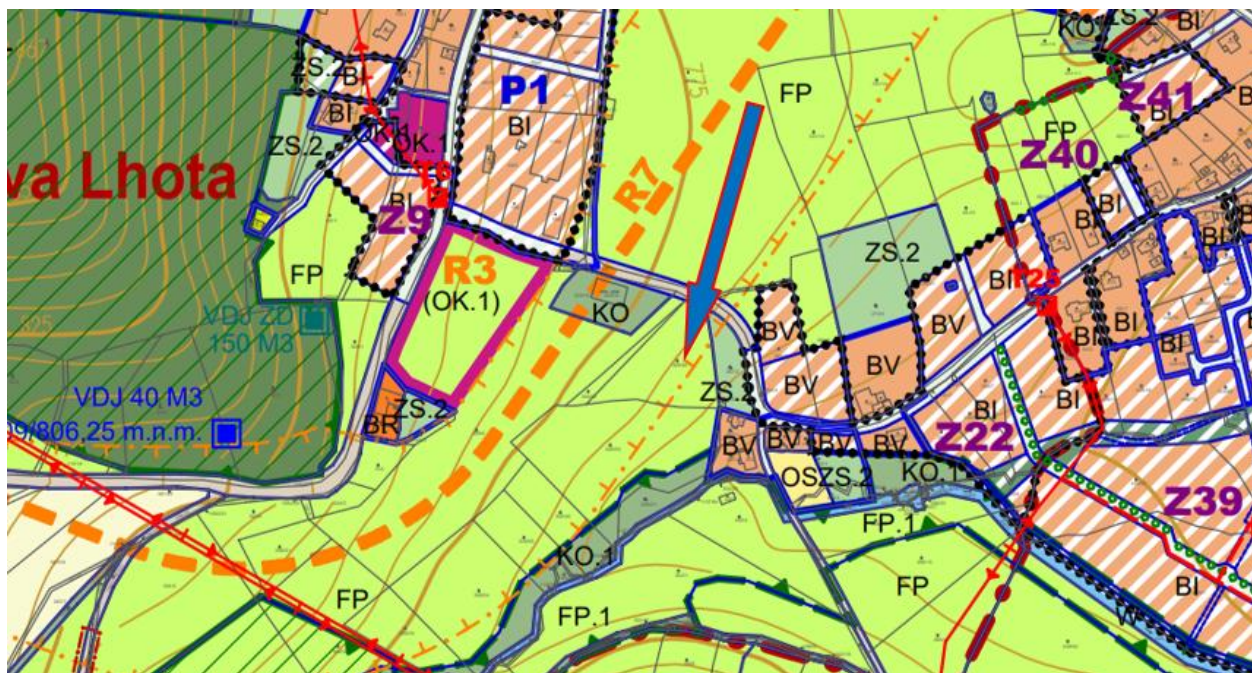
Katastrální mapa, ortofoto mapa LV 1239:



Zdroj: www.cuzk.cz

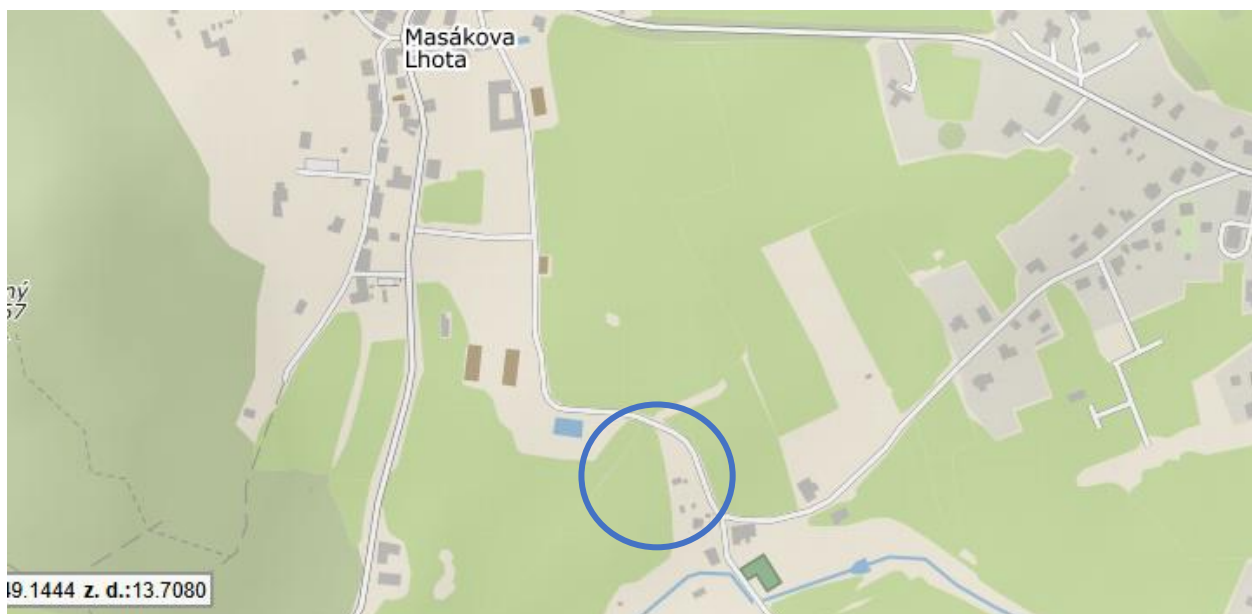
Územní plán:

Dle Územního plánu obce Masákova Lhota jsou pozemky funkčně definované jako plochy FP - plochy zemědělské - louky a pastviny.



Záplavové území:

Dle informací z povodňové mapy se nemovitosti zapsané na LV 1239 v obci Masákova Lhota nenachází v záplavovém území.



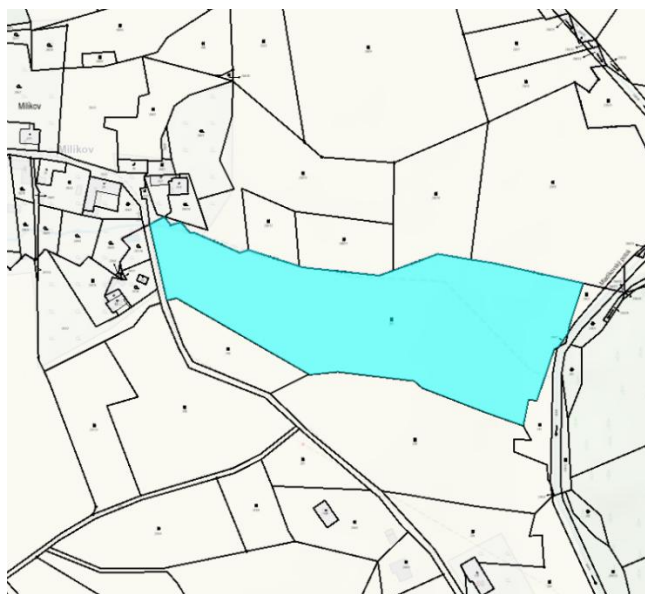
- ☒ ▲ Hladinoměry
- ☒ ● Srážkoměry
- ☒ ■ Záplavové území Q5
- ☒ ■ Záplavové území Q20
- ☒ ■ Záplavové území Q100

4.2. Část II.

Část	LV	Parc. č.	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití
II. část	614	243	17 049	trvalý travní porost	

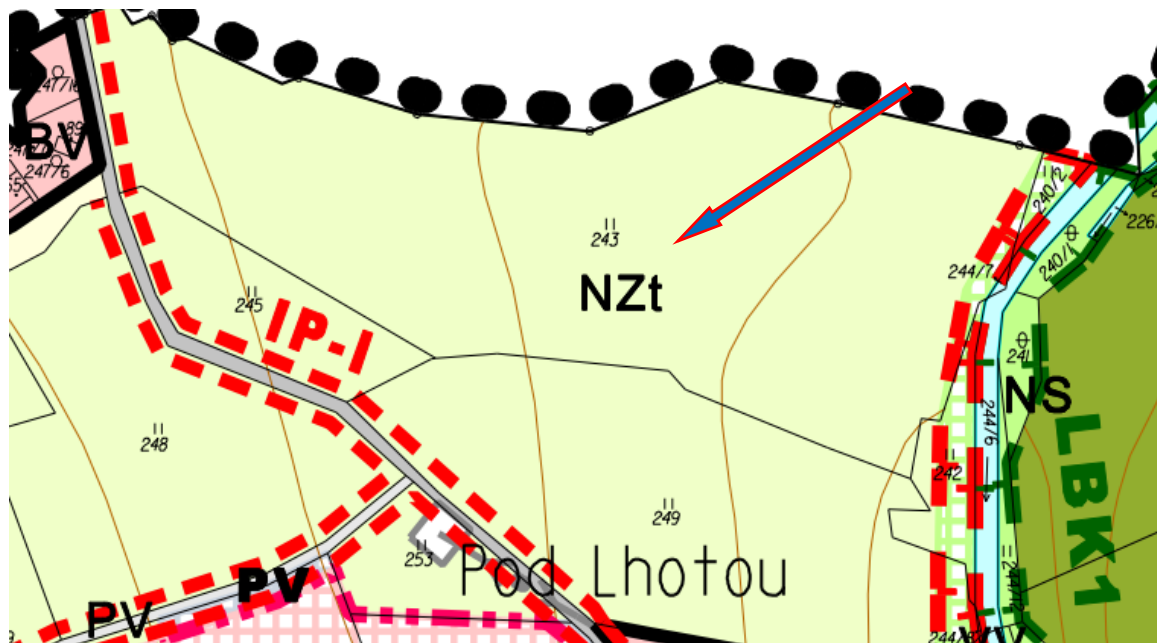
Jedná se o pozemek parc. č. 243, zapsané na LV 614, v k.ú. Vrbice u Vacova, obec Vrbice. V dané oceňované části se jedná o pozemek, který je rovinatý/mírně svažité a snadno přístupný. Lokalita je snadno dostupná pro silniční dopravu po obecní komunikaci. Dle nájemní smlouvy na pozemku hospodaří Zemědělské družstvo Vacov. Dle nájemní smlouvy je pozemek pronajat na dobu neurčitou s pětiletou výpovědní lhůtou. Výše nájemného na základě dodatku č. 6 uzavřeného 22.01.2024 k nájemní smlouvě č. 0004 byla stanovena na 3 000 Kč/ha pozemku trvalého travního porostu.

Katastrální mapa, ortofoto mapa LV 614:



Zdroj: www.cuzk.cz
Územní plán:

Dle Územního plánu obce Vrbice jsou pozemky funkčně definované jako plochy NZt - plochy zemědělské - trvalý travní porost.



NZt	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ trvalý travní porost
-----	---

Zdroj: <https://www.vimperk.cz/html/fsmedia/UP/Vrbice/Vrbice3.pdf>

Záplavové území:

Dle informací z povodňové mapy se nemovitosti zapsané na LV 614 v obci Vrbsice (oceňovaná část II.) nenachází v záplavovém územím (Zdroj: www.edpp.cz).

Fotodokumentace:



Zdroj: místní šetření

4.3. Část III.

Část	LV	Parc. č.	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití
III. část	614	166/1	8 305	orná půda	koryto vodního toku umělé
		151/10	609	vodní plocha	
			8 914		

Jedná se o pozemky parc. č. 166/1, 151/10, zapsané na LV 614, v k.ú. Vrbsice u Vacova, obec Vrbsice. V dané oceňované části se jedná o na sebe navazující pozemky, které jsou rovinné a snadno přístupné. Lokalita je snadno dostupná pro silniční dopravu po obecní komunikaci. Dle nájemní smlouvy na

pozemcích hospodaří Zemědělské družstvo Vacov. Dle nájemní smlouvy jsou pozemky pronajaty na dobu neurčitou s pětiletou výpovědní lhůtou. Výše nájemného na základě dodatku č. 6 uzavřeného 22.01.2024 k nájemní smlouvě č. 0004 byla stanovena na 3 000 Kč/ha orné půdy, 10 Kč/ha ostatní plochy a 3 000 Kč/ha TTP.

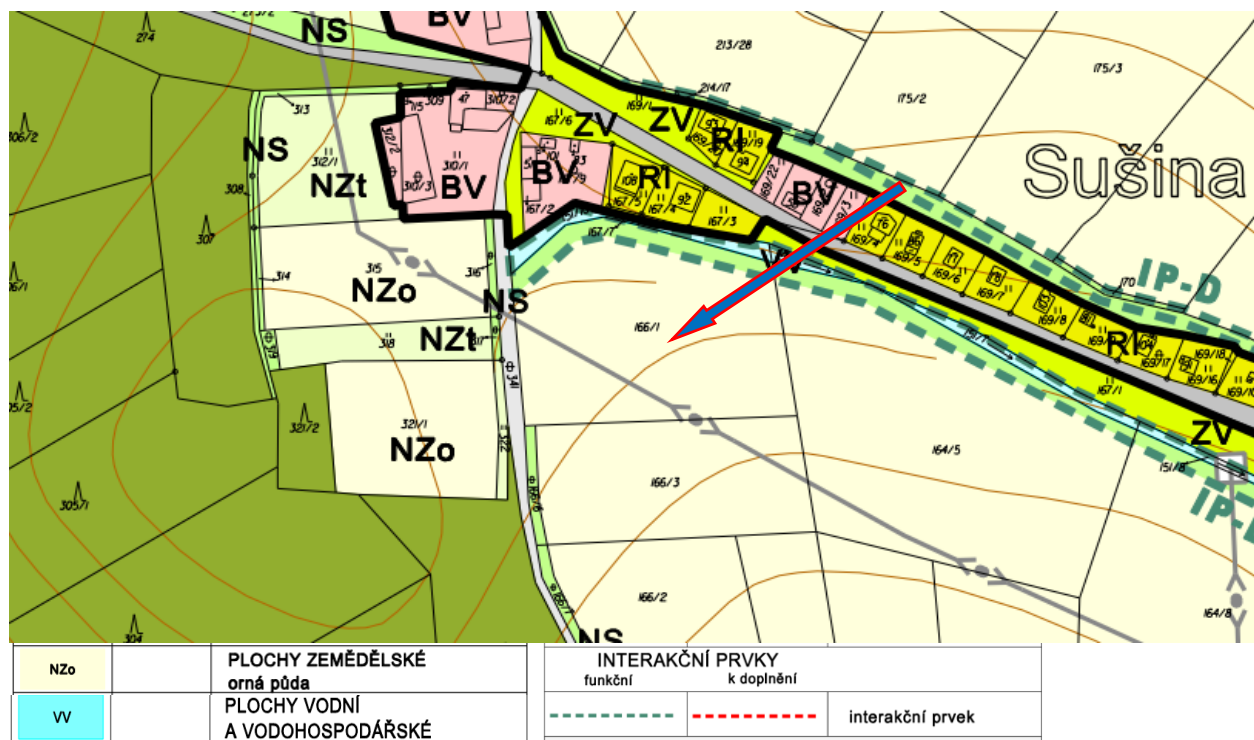
Katastrální mapa, ortofoto mapa LV 614:



Zdroj: www.cuzk.cz

Územní plán:

Dle Územního plánu obce Vrbice jsou pozemky funkčně definované jako plochy NZo - plochy zemědělské - orná půda, VV - plochy vodní a vodohospodářské.



Zdroj: <https://www.vimperk.cz/html/fsmedia/UP/Vrbice/Vrbice3.pdf>

Záplavové území:

Dle informací z povodňové mapy se nemovitosti zapsané na LV 614 v obci Vrbice (oceňovaná část III.) nenachází v záplavovém územím (Zdroj: www.edpp.cz).

Fotodokumentace:



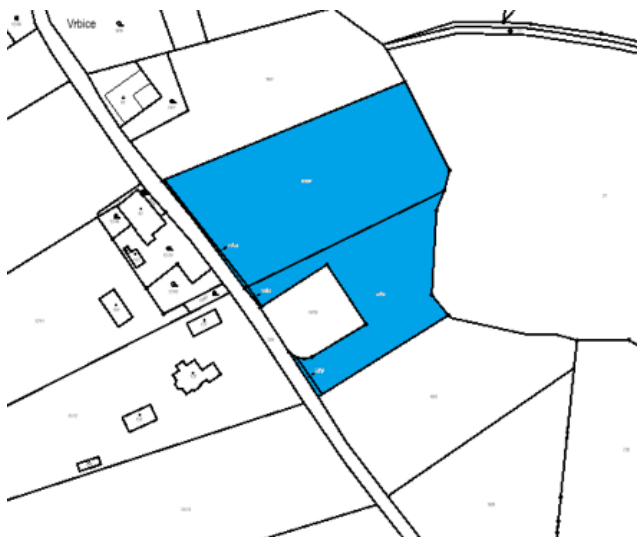
Zdroj: místní šetření

4.4. Část IV.

Část	LV	Parc. č.	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití
IV. část	614	18/10	3 000	orná půda	
		18/11	40	orná půda	
		18/12	5 912	orná půda	
		18/13	65	orná půda	
		18/16	13	orná půda	
			9 030		

Jedná se o pozemky parc. č. 18/10, 18/11, 18/12, 18/13 a 18/16, zapsané na LV 614, v k.ú. Vrbice u Vacova, obec Vrbice. V dané oceňované části se jedná o na sebe navazující pozemky, které jsou rovinaté a snadno přístupné. Lokalita je snadno dostupná pro silniční dopravu po obecní komunikaci. Dle Územního plánu se jedná o plochu změn Z15 a dle vyjádření obce o stavební pozemky pro 6 rodinných domů (obec zohlednila i pozemek parc. č. 18/15, který není ve vlastnictví společnosti). Pozemků se týká pachtovní smlouva na dobu neurčitou (s pětiletou výpovědní lhůtou) uzavřená 02.04.2020. Předmětem pachtu je přenechání pozemků parc. č. 18/10, 18/11, 18/12, 18/13 za účelem zemědělského hospodaření Pavla Zlocha, sídlem: Přechín 17, 384 86 Vacov, IČO: 60098856. Veškeré výnosy ze zemědělské výroby, po dobu trvání smlouvy, náleží Pachtýři, pachtovné bylo stanoveno ve výši 2 500 Kč/ha.

Katastrální mapa, ortofoto mapa LV 614:



Zdroj: www.cuzk.cz

Územní plán:

Dle Územního plánu obce Vrbsice jsou pozemky funkčně definované jako plochy ZO - Zeleň - ochranná a izolační, DS - dopravní infrastruktura - silniční doprava, plochy změn BV - Bydlení v rodinných domech - venkovské, NZo-plochy zemědělské - orná půda.

Z15	BV Bydlení v rodinných domech - venkovské	Jižní okraj sídla	0,76	- respektovat interakční prvek - podmínky využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu - viz kap. F - obsluha území – z místní komunikace - ochranné pásmo vedení VN 22kV, RR trasa, - pokud zde bude více než 3 RD – budou všechny napojeny na ČOV (variantně do vybudování veřejné kanalizace budou mít bezodtokové jímky na vyvážení). - max. 6 RD
------------	--	----------------------	------	---

BV BYDLENÍ – v rodinných domech

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech s hospodářským zázemím

Přípustné využití:

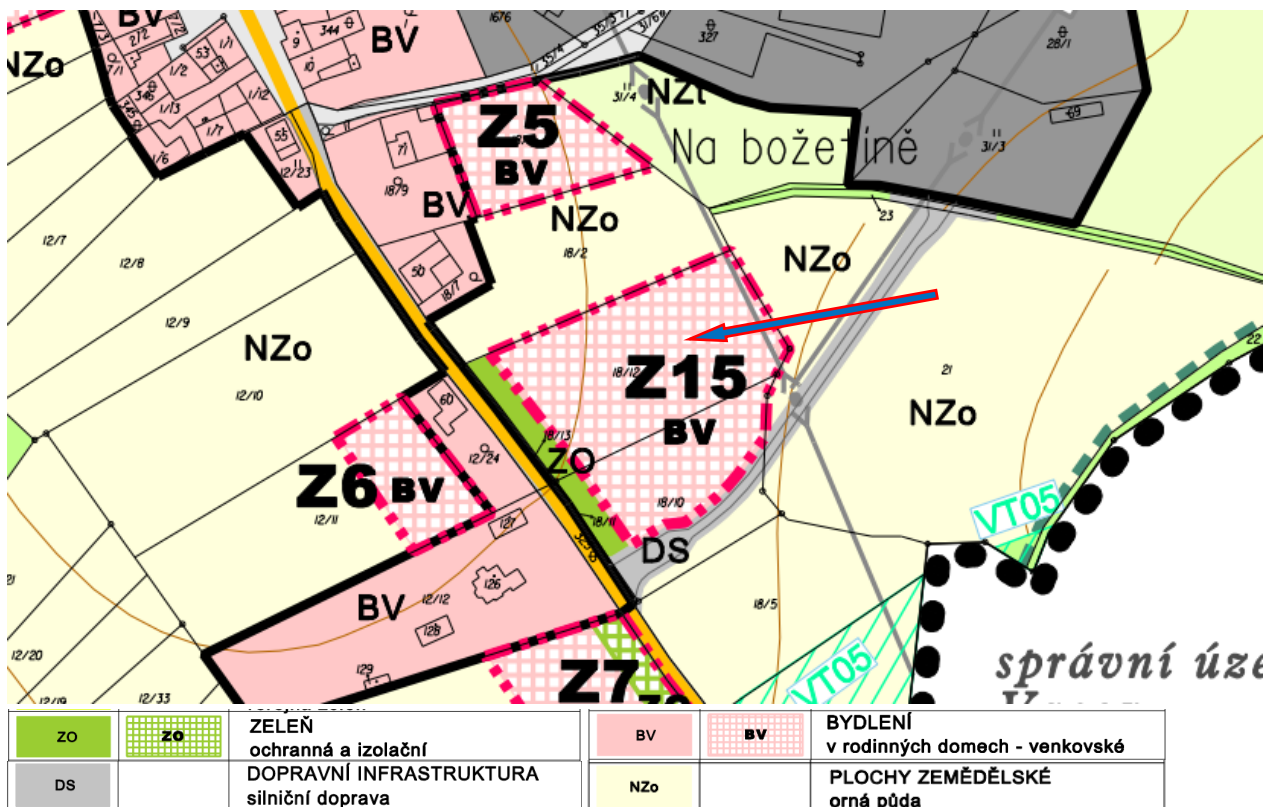
- stavby pro agroturistiku, drobná ubytovací zařízení - penziony
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství, plochy veřejné zeleně, místní a účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky
- ochranná a izolační zeleň
- nezbytná související technická vybavenost
- liniové sítě technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití

- občanské vybavení do celkového součtu výměry 500 m² podlahové plochy na jeden stavební pozemek:
 - stravovací služby, ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, maloobchodní služby
- dětská hřiště a plochy sportovišť - do celkového součtu výměry 500 m²
- nerušící výrobní činnosti - drobná a řemeslná výroba, služby a zemědělská činnost - pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky

Nepřípustné využití:

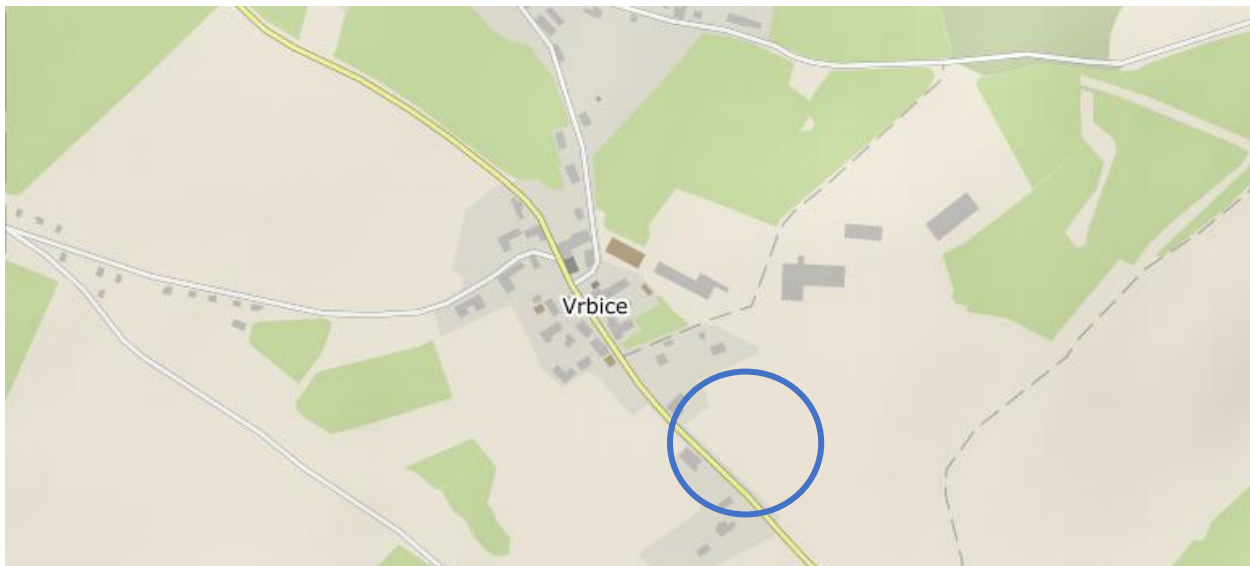
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, obecní vyhláškou a příslušnými hygienickými normami
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- parkování obytných přívěsů a mobilních domů a nákladních automobilů



Zdroj: <https://www.vimperk.cz/html/fsmedia/UP/Vrbice/Vrbice3.pdf>

Záplavové území:

Dle informací z povodňové mapy se nemovitosti zapsané na LV 614 v obci Vrbice (oceňovaná část IV.) nenachází v záplavovém územím.



Zdroj: www.edpp.cz

- ☒ Záplavové území Q5
- ☒ Záplavové území Q20
- ☒ Záplavové území Q100

Fotodokumentace:



Zdroj: místní šetření

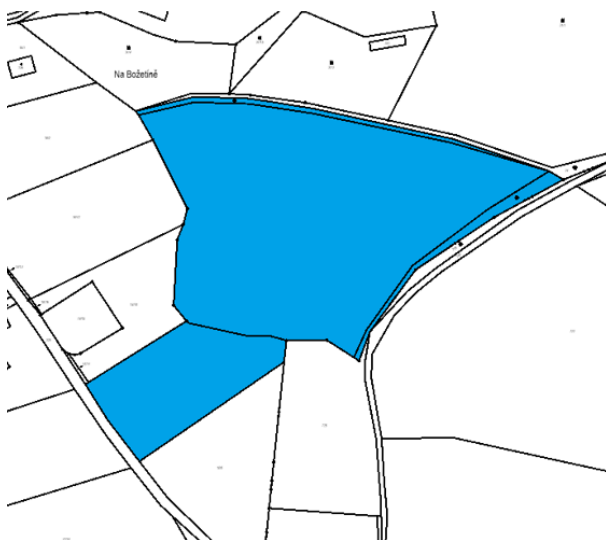
4.5. Část V.

Část	LV	Parc. č.	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití
V. část	614	18/5	4 704	orná půda	
		21	19 746	orná půda	
		22	681	ostatní plocha	neplodná půda
		23	575	ostatní plocha	neplodná půda
			25 706		

Jedná se o pozemky parc. č. 18/5, 21, 22, 23, zapsané na LV 614, v k.ú. Vrbice u Vacova, obec Vrbice. V dané oceňované části se jedná o na sebe navazující pozemky, které jsou rovinné. Dle nájemní

smlouvy jsou pozemky pronajaty na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou. Výše nájemného na základě dodatku č. 6 uzavřeného 22.01.2024 k nájemní smlouvě č. 0004 byla stanovena na 3 000 Kč/ha orné půdy, 10 Kč/ha ostatní plochy a 3 000 Kč/ha TTP. Pozemků parc. č. 18/5, 21, 22 se týká pachtovní smlouva uzavřená 31.10.2024 na dobu určitou (do 31.10.2025). Předmětem pachtu je přenechání pozemků za účelem zemědělského hospodaření Pavla Zlocha, sídlem: Přechín 17, 384 86 Vacov, IČO: 60098856. Veškeré výnosy ze zemědělské výroby, po dobu trvání smlouvy, náleží Pachtýři, pachtovné bylo stanoveno ve výši 1 500 Kč/ha.

Katastrální mapa, ortofoto mapa LV 614:

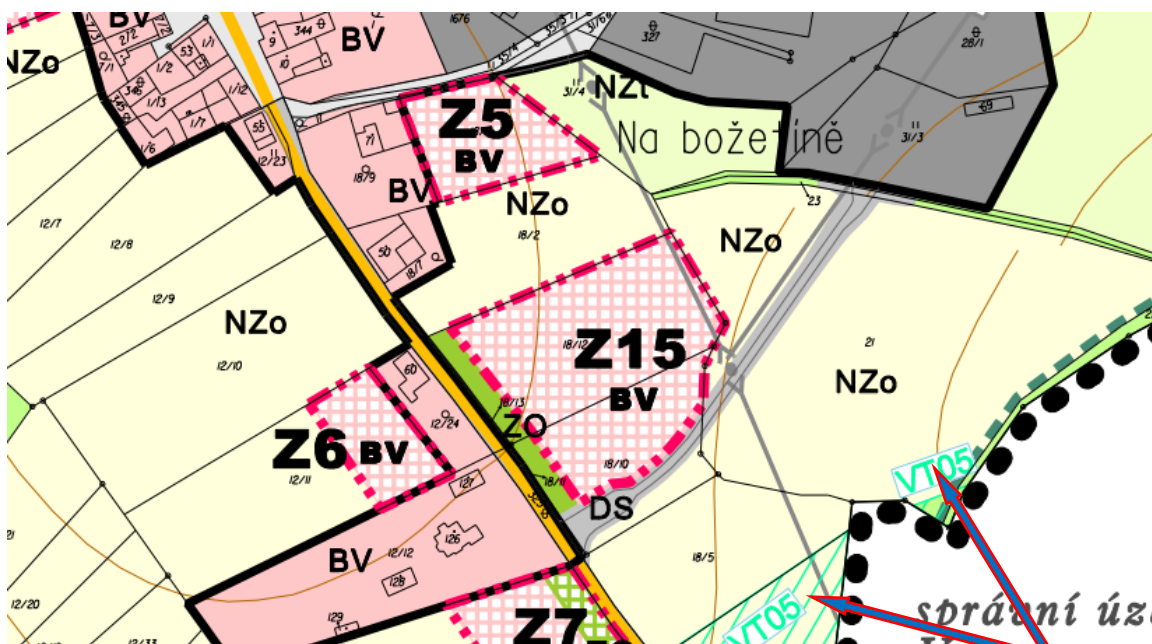


Zdroj: www.cuzk.cz



Územní plán:

Dle Územního plánu obce Vrbice jsou pozemky funkčně definované jako plochy DS - dopravní infrastruktura - silniční doprava, NZo - plochy zemědělské - orná půda, NS - plochy smíšené nezastavěného území.



DS	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční doprava	NZo	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ orná půda
----	---	-----	--------------------------------

Zdroj: <https://www.vimperk.cz/html/fsmedia/UP/Vrbice/Vrbice3.pdf>

Záplavové území:

Dle informací z povodňové mapy se nemovitosti zapsané na LV 614 v obci Vrbice (oceňovaná část V.) nenachází v záplavovém územím (Zdroj: www.edpp.cz).

4.6. Část VI.

Část	LV	Parc. č.	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití
VI. část	614	st.111	1 044	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 65; stavba pro výrobu a skladování
		st.114	491	zastavěná plocha a nádvoří	stavba pro výrobu a skladování
		st.117/1	1 038	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba
		st.144	473	zastavěná plocha a nádvoří	
		st.145	247	zastavěná plocha a nádvoří	
		st.146	33	zastavěná plocha a nádvoří	
		28/1	2 439	ostatní plocha	neplodná půda
		28/2	410	ostatní plocha	neplodná půda
		31/3	3 863	trvalý travní porost	
		31/5	5 026	ostatní plocha	jiná plocha
		31/7	9 278	ostatní plocha	manipulační plocha
		31/12	4 852	ostatní plocha	jiná plocha
		31/13	5 448	trvalý travní porost	
		31/15	707	trvalý travní porost	
		32/1	384	ostatní plocha	neplodná půda
		32/2	358	ostatní plocha	neplodná půda
		327/1	568	ostatní plocha	jiná plocha
		327/2	106	ostatní plocha	jiná plocha
		351	106	ostatní plocha	jiná plocha
			36 871		

Jedná se o Závod - výrobní areál, výše uvedené pozemky, které jsou ve funkčním celku, zapsané na LV 614, v k.ú. Vrbice u Vacova, obec Vrbice. Jedná se o na sebe navazující pozemky, které jsou rovinaté, snadno přístupné a jsou součástí funkčního celku závodu. Lokalita je snadno dostupná pro silniční dopravu po obecní komunikaci.

Katastrální mapa, ortofoto mapa LV 614:



Zdroj: www.cuzk.cz



- ☑ Záplavové území Q5
- ☑ Záplavové území Q20
- ☑ Záplavové území Q100

Přehled staveb:



Číslo	Stavba	Využití	Zastavěná plocha m2	Podlahová plocha m2
1a	výrobní hala č.p.65	výroba	828	787
1b	výrobní hala č.p.65	admin	217	184
2a	přístavba (kolaudace 2022)	výroba	425	404
2b	Přístavba (kolaudace 2022)	admin	48	41
3	přístavba včetně prodloužení (2023)	výroba	705	669
4	tepelné hospodářství (2023)	výroba	388	368
5	výrobní a montážní hala	výroba	1 038	986
6	pila	výroba	491	466
7	přístřešek	výroba	155	147
8	přístřešek na štěpky (2023)	výroba	225	214

Stavba č. 3, 4 a 8 nejsou k datu ocenění kolaudovány, jsou provedeny v rozporu se stavebním povolením a je pro ně vydána Výzva o zastavení užívání nepovolených staveb - 06.11.2024. Níže je uveden přehled řízení a dokumentů pro tyto stavby:

Zahájení stavebního řízení - vydání společného povolení - 13.07.2020
Nabytí právní moci dne 06.08.2020

Čj: MUVPK-VÚP 23112/20-KoM
Spis zn: 897/2020
Předpokládané dokončení dle SŘ do 31.12.2021

Období pro změny ze skladovací haly na výrobní a z výrobní na skladovací.
Ustálení záměru M. Haydna a projektu na změnu ze skladovacího objektu na výrobní.

Změna stavby před jejím dokončením - podání žádosti - 16.05.2024

VÝZVA K ÚČASTI NA KONTROLNÍ PROHLÍDCE - 19.07.2024
Čj: MUVPK-VÚP 85685/24-KOM
Spis. zn: 22160/2024

Místní šetření SÚ v místě realizace - 13.8.2024 (přístavba haly, přístřešek pro 13.8.2024 (účastník -
jednatele M. Haydn, zástupce jednatele Stefan Zeller

Zastavení řízení Změna stavby před dokončením - 19.08.2024
Čj: MUVPK-VÚP 99620/24-KOM
Spis. zn: 22160/2024

Zastavení řízení, Změna stavby před dokončením - 19.08.2024
Čj: MUVPK-VÚP 99620/24-KOM
Spis. zn: 22160/2024

Oznámení o zahájení řízení - nepovolené stavby - 05.11.2024
Záměr: Z/2024/63541
Řízení: R/2024/50497
Č.j.: R/2024/50497/1

Oznámení o zahájení řízení o uhrazení nákladů řízení - nepovolené stavby - 06.11.2024
Záměr: Z/2024/63541
Řízení: R/2024/50497
Č.j.: R/2024/50497/2

Výzva - k bezodkladnému zastavení užívání nepovolených staveb - 06.11.2024
Záměr: Z/2024/63541
Řízení: R/2024/50497
Č.j.: R/2024/50497/3

Podání žádosti o oddělení a rozdělení akcí: Východní přístavba haly/Přístřešek pro skladování štěpky

Podání dodatečného povolení stavby - prodloužení východní haly - 03.12.2024

Podání dodatečného povolení stavby - přístřešek štěpky - 03.12.2024

USNESENÍ - přerušuje - přístavba skladů v areálu Dřevoprofil - prodloužení východní haly - 07.02.2025
Záměr: Z/2024/86759
Řízení: R/2025/9492
Č.j.: R/2025/9492/3

Výzva - k doplnění - přístavba skladů v areálu Dřevoprofil - prodloužení východní haly - 07.02.2025
Záměr: Z/2024/86759
Řízení: R/2025/9492
Č.j.: R/2025/9492/2

Doplnění řízení nejpozději do 31.7.2025

Fotodokumentace:





Zdroj: místní šetření

4.7. Část VII.

Část	LV	Parc. č.	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití
VII. část	614	st.111	1 044	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 65; stavba pro výrobu a skladování
		st.114	491	zastavěná plocha a nádvoří	stavba pro výrobu a skladování
		st.117/1	1 038	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba
		st.144	473	zastavěná plocha a nádvoří	
		st.145	247	zastavěná plocha a nádvoří	
		st.146	33	zastavěná plocha a nádvoří	
		31/5	5 026	ostatní plocha	jiná plocha
		31/7	9 278	ostatní plocha	manipulační plocha
		31/12	4 852	ostatní plocha	jiná plocha
		327/1	568	ostatní plocha	jiná plocha
		327/2	106	ostatní plocha	jiná plocha
			23 156		

Jedná se o funkční celek závodu, část výrobního areálu (část pozemků a staveb závodu), nemovitosti parc. č. st. 111, st. 114, st. 117/1, st. 144, st. 145, st. 146, 31/5, 31/7, 31/12, 327/1 a 327/2 vše zapsáno na LV 614, v k.ú. Vrbice u Vacova, obec Vrbice, na nichž vázne zástavní právo.

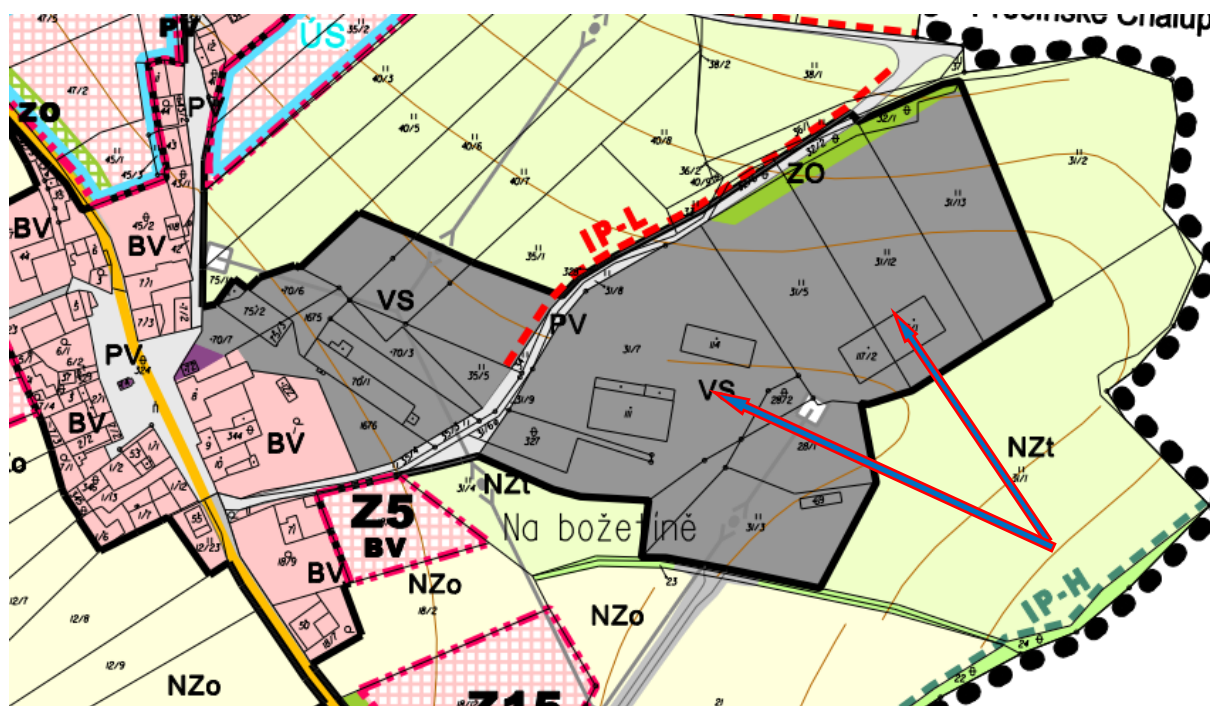
Katastrální mapa, ortofoto mapa LV 614:



Zdroj: www.cuzk.cz

Územní plán:

Dle Územního plánu obce Vrbice jsou pozemky funkčně definované jako plochy ZO - Zeleň - ochranná a izolační, VS - Výroba a skladování.



ZO	ZELEŇ ochranná a izolační	VS	VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
----	------------------------------	----	---------------------

Zdroj: <https://www.vimperk.cz/html/fsmedia/UP/Vrbice/Vrbice3.pdf>

Záplavové území:

Dle informací z povodňové mapy se nemovitosti zapsané na LV 614 v obci Vrbice (oceňovaná část VII.) nenachází v záplavovém územím (Zdroj: www.edpp.cz).

4.8. Část VIII.

Část	LV	Parc. č.	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití
VIII. část	763	18/15	1 070	orná půda	

Jedná se o pozemek parc. č. 18/15, zapsaného na LV 763, v k.ú. Vrbice u Vacova, obec Vrbice. Lokalita je snadno dostupná pro silniční dopravu po obecní komunikaci. Dle Územního plánu se pozemek nachází v ploše změn Z15, kde je dle vyjádření obce možnost postavit 6 rodinných domů.

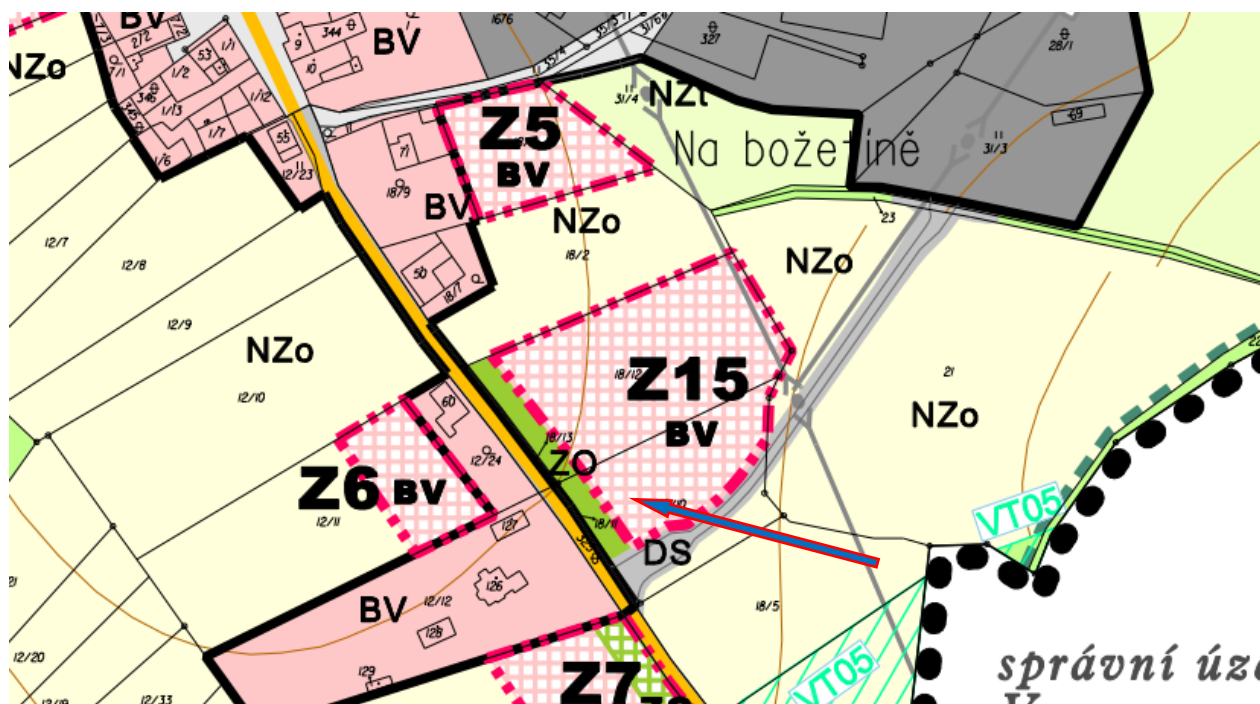
Katastrální mapa, ortofoto mapa LV 763:



Zdroj: www.cuzk.cz

Územní plán:

Dle Územního plánu obce Vrbice je pozemek funkčně definován jako plochy změn BV - Bydlení v rodinných domech - venkovské a ZO - Zeleň ochranná a izolační.



		ZELEŇ ochranná a izolační			BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské
ZO	ZO		BV	BV	

DS		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční doprava	NZo		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ orná půda
----	--	---	-----	--	--------------------------------

Zdroj: <https://www.vimperk.cz/html/fsmedia/UP/Vrbice/Vrbice3.pdf>

Záplavové území:

Dle informací z povodňové mapy se nemovitosti zapsané na LV 763 v obci Vrbice (oceňovaná část VIII.) nenachází v záplavovém územím (Zdroj: www.edpp.cz).

Předmět ocenění je rozdělen na jednotlivé celky (specifikované výše), dle kterých je následně oceněn:

1. Část I. zemědělské pozemky k.ú. Masáková Lhota LV 1239
2. Část II. zemědělský pozemek parc. č. 243 k.ú. Vrbice u Vacova LV 614
3. Část III. zemědělský pozemek parc. č. 166/1 a 151/10 k.ú. Vrbice u Vacova LV 614
4. Část IV. stavební pozemky pro bydlení k.ú. Vrbice u Vacova LV 614
5. Část V. zemědělské pozemky k.ú. Vrbice u Vacova LV 614
6. Část VI. výrobní areál k.ú. Vrbice u Vacova LV 614
7. Část VII. nemovitosti, na nichž vázne zástavní právo LV 614
8. Část VIII. stavební pozemek k.ú. Vrbice u Vacova LV 763

5. Část I.

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky parc. č. 309/58 a 309/60 zapsané na LV 1239 katastrální území Masáková Lhota.

Parc. č.	Plocha m ²	Druh pozemku	Způsob využití
309/58	641	trvalý travní porost	
309/60	5 092	trvalý travní porost	
	5 733		

Ocenění zemědělských pozemků je provedeno tržní hodnotou z veřejně dostupného zdroje na stránkách www.FARMY.cz a obvyklou cenou dle realizovaných kupních smluv z katastru nemovitostí.

Cena pozemků byla stanovena:

1. Tržní hodnota stanovena z veřejně dostupného zdroje na stránkách www.FARMY.cz
2. Obvyklá cena stanovena na základě Dálkového přístupu do katastru nemovitostí dle realizovaných kupních smluv

5.1. Tržní hodnota na základě informací z www.FARMY.cz

Stránky www.FARMY.cz jsou zaměřené výhradně na zemědělské nemovitosti, tj. pole, ornou půdu, louky, pastviny, statky, usedlosti a farmy. Společnost FARMY.CZ se dlouhodobě specializuje na trh se zemědělskou půdou, prodej půdy za tržní ceny, monitoring cen při realizovaných transakcích zemědělských pozemků a zajišťuje provoz stránek www.cenova-mapa-pudy.cz. Tržní cenou zemědělské půdy pro účely této zprávy rozumíme cenu, které lze dosáhnout na trhu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím, kdy obě strany jednají informovaně, rozumně a zároveň při dostatečné prezentaci nabídky na trhu.

Tržní cena byla stanovena na základě informací z aplikace Cenová mapa půdy. Zde je uvedeno vždy nejpravděpodobnější rozmezí ceny zemědělské (orné) půdy v zadané lokalitě. Pro stanovení tržní hodnoty posuzovaných pozemků v jednotlivých katastrálních územích je uvažována průměrná hodnota z Cenové mapy půdy.

Tržní ceny zemědělské půdy dle jednotlivých katastrálních území jsou uloženy v archivu znalce a veřejně dostupné na stránkách www.cenova-mapa-pudy.cz.

Pro posuzované pozemky je dostupná tržní cena orné půdy k aktuálnímu datu v době vyhotovení ocenění (5/2025).

Tržní cena orné půdy pro katastrální území Masákova Lhota dle FARMY.CZ:

LV	Katastrální území	Výměra (m ²)	MIN	MAX	Průměr (Kč/m ²)
1239	Masákova Lhota	5 733	30	38	34

5.2. Obvyklá cena stanovená na základě informací z katastru nemovitostí

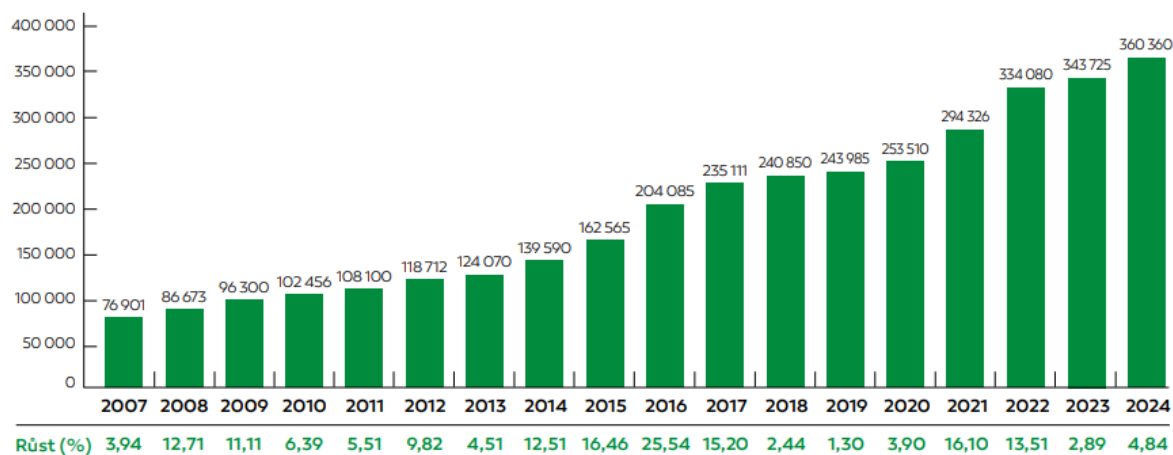
Dále byla stanovena obvyklá cena. Byly použity údaje z kupních smluv na obdobné pozemky, které jsou dostupné Dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Použité smlouvy jsou uloženy v archivu Znalce. V přehledu použitých kupních smluv jsou uvedena čísla řízení o vkladu do Katastru nemovitostí a kupní cena. Byly vybrány nemovitosti se shodným využitím v posuzované lokalitě, v daném či vedlejším katastrálním území.

Pro korekci ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti (pozemku) byla cena indexována k datu ocenění dle informací společnosti FARMY.CZ s. r. o. - Zpráva o trhu s půdou za rok 2024, která byla vydána v lednu 2025.

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v období 2007–2024 (Kč/ha)



SHRNUTÍ ROKU 2024

36,0 Kč/m² o **4,8** %

byla průměrná tržní
cena zemědělské půdy

vzrostla tržní cena půdy
oproti roku 2023

1. Cena půdy – meziroční vývoj

V roce 2024 činila průměrná tržní cena zemědělské půdy 360.360 Kč/ha (tj. 36,0 Kč/m²), což představuje nárůst cenové hladiny o 4,8 % ve srovnání s hodnotou 343.725 Kč/ha (tj. 34,4 Kč/m²) v roce 2023 (graf 1).

Zdroj: <https://www.farmy.cz/>

Dohledané kupní smlouvy:

KS1	V-1926/2024-306	k.ú. Zdíkovec	bez VB		
	297/3	orná půda	12 625	1/2	6 312,50

cena	180 000 Kč	02.05.2024
cena	28,51 Kč/m2	
Index OP	1,02	
cena	29,19 Kč/m2	

KS2	V-3911/2023-306	k.ú. Žírec	bez VB		
	24/20	orná půda	37 890	1	37 890,0
	72/2	ostatní plocha, neplodná půda	110	1	110,0
	77/2	lesní pozemek	5 502	1	5 502,0
	78/2	orná půda	503	1	503,0
	104/6	ostatní plocha, neplodná půda	376	1	376,0
	104/30	trvalý travní porost	25 111	1	25 111,0
	141/3	orná půda	5 411	1	5 411,0
	141/5	orná půda	54	1	54,0
	141/6	orná půda	3	1	3,0
	239/15	lesní pozemek	58	1	58,0
	239/16	lesní pozemek	2 403	1	2 403,0
	261/8	orná půda	6 946	1	6 946,0
	271/2	ostatní plocha, neplodná půda	381	1	381,0
	289	trvalý travní porost	23	1	23,0
			84 771		84 771,0

cena	2 201 700 Kč	22.11.2023
cena	25,97 Kč/m2	
Index OP	1,05	
cena	27,23 Kč/m2	

KS3	V-3763/2023-306	k.ú. Zdíkovec	bez VB		
	54/38	trvalý travní porost	44 572	1/2	22 286,0
	121/9	ostatní plocha, manipulační plocha	755	1/2	377,5
			45 327		22 663,5

cena	580 000 Kč	26.10.2023
cena	25,59 Kč/m2	
Index OP	1,048396247	
cena	26,83 Kč/m2	

KS4 V-1925/2024-306 k.ú. Zdíkov bez VB
448/51 orná půda 2 333 1 2 333,0

cena 69 990 Kč 28.05.2024
cena 30,00 Kč/m2
Index OP 1,024
cena 30,71 Kč/m2

Rekapitulace dohledaných kupních smluv v katastru nemovitostí:

Katastrální území	Číslo řízení	Výměra (m2)	JC k datu ocenění (Kč/m2)
Zdíkovec	V-1926/2024-306	6 313	29,19
Žírec	V-3911/2023-306	84 771	27,23
Zdíkovec	V-3763/2023-306	22 664	26,83
Zdíkov	V-1925/2024-306	2 333	30,71
Průměr			28,49

5.3. Výsledné stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků

Průměrná tržní hodnota zemědělského pozemku z veřejně dostupného zdroje na stránkách www.FARMY.cz činí 34 Kč/m2. Obvyklá cena stanovená základě kupních smluv z katastru nemovitostí činí 28,49 Kč/m2.

1	Zemědělské pozemky		Farmy.cz			KS	Farmy.cz, KS	Hodnota
LV	Katastrální území	m2	MIN	MAX	průměr	průměr	průměr	Kč
1239	Masáková Lhota		30	38	34,00	28,49	31,24	31,2
		1			34,00	28,49	31,24	31,2

Obvyklá cena zemědělského pozemku k.ú. Masáková Lhota je stanovena ve výši 31,2 Kč/m2 jako průměrná hodnota tržní a obvyklé ceny. Pro výsledné stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků byla použita ještě srážka v hodnotě -10 % za věčné břemeno dle Smlouvy tržové ze dne 6. prosince 1934, právo choditi a hospodářskými povozy jezdit.

Výsledné ocenění:

Pozemky	m2	Kč/m2	koeficient	UPR Kč/m2	Kč
Parc. č. 309/58 a 309/60	5 733	31,2	-10 %	28,1	161 213

Obvyklá cena pozemku parc. č. 309/58 a 309/60, zapsaného na LV 1239, katastrální území Masáková Lhota k datu ocenění 30.4.2025 činí 161 213 Kč.

6. Část II.

Předmětem ocenění je zemědělský pozemek parc. č. 243 zapsaný na LV 614 katastrální území Vrbice u Vacova.

Parc. č.	Plocha m2	Druh pozemku	Způsob využití
243	17 049	trvalý travní porost	

Ocenění zemědělský pozemků je provedeno tržní hodnotou z veřejně dostupného zdroje na stránkách www.FARMY.cz a obvyklou cenou dle realizovaných kupních smluv z katastru nemovitostí.

Cena pozemků byla stanovena:

3. Tržní hodnota stanovena z veřejně dostupného zdroje na stránkách www.FARMY.cz
4. Obvyklá cena stanovena na základě Dálkového přístupu do katastru nemovitostí dle realizovaných kupních smluv

6.1. Tržní hodnota na základě informací z www.FARMY.cz

Stránky www.FARMY.cz jsou zaměřené výhradně na zemědělské nemovitosti, tj. pole, ornou půdu, louky, pastviny, statky, usedlosti a farmy. Společnost FARMY.CZ se dlouhodobě specializuje na trh se zemědělskou půdou, prodej půdy za tržní ceny, monitoring cen při realizovaných transakcích zemědělských pozemků a zajišťuje provoz stránek www.cenova-mapa-pudy.cz. Tržní cenou zemědělské půdy pro účely této zprávy rozumíme cenu, které lze dosáhnout na trhu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím, kdy obě strany jednájí informovaně, rozumně a zároveň při dostatečné prezentaci nabídky na trhu.

Tržní cena byla stanovena na základě informací z aplikace Cenová mapa půdy. Zde je uvedeno vždy nejpravděpodobnější rozmezí ceny zemědělské (orné) půdy v zadané lokalitě. Pro stanovení tržní hodnoty posuzovaných pozemků v jednotlivých katastrálních územích je uvažována průměrná hodnota z Cenové mapy půdy.

Tržní ceny zemědělské půdy dle jednotlivých katastrálních území jsou uloženy v archivu znalce a veřejně dostupné na stránkách www.cenova-mapa-pudy.cz.

Pro posuzované pozemky je dostupná tržní cena orné půdy k aktuálnímu datu v době provádění ocenění (5/2025).

Tržní cena orné půdy pro katastrální území Vrbice u Vacova dle FARMY.CZ:

LV	Katastrální území	Výměra (m2)	MIN	MAX	Průměr (Kč/m2)
614	Vrbice u Vacova	17 049	28	37	32,50

6.2. Obvyklá cena stanovena na základě informací z katastru nemovitostí

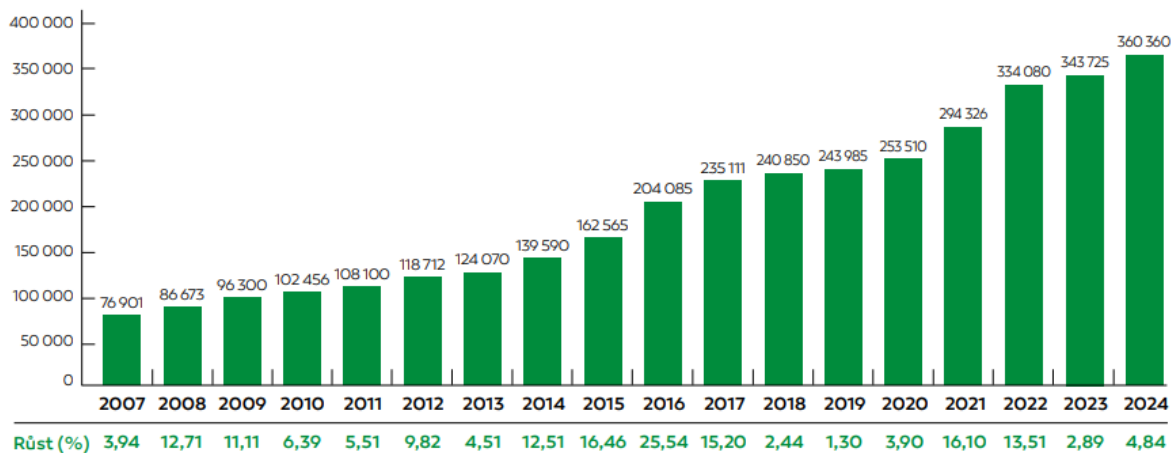
Dále byla stanovena obvyklá cena. Byly použity údaje z kupních smluv na obdobné pozemky, které jsou dostupné Dálkovým přístupem do katastru nemovitostí. Použité smlouvy jsou uloženy v archivu Znalce. V přehledu použitých kupních smluv jsou uvedena čísla řízení o vkladu do Katastru nemovitostí a kupní cena. Byly vybrány nemovitosti se shodným využitím v posuzované lokalitě, v daném či vedlejším katastrálním území.

Pro korekci ceny z důvodu změny cenové hladiny mezi datem ocenění a zjištěným datem transakce porovnávané nemovitosti (pozemku) byla cena indexována k datu ocenění dle informací společnosti FARMY.CZ s. r. o. - Zpráva o trhu s půdou za rok 2024, která byla vydána v lednu 2025.

Graf 1

zdroj: FARMY.CZ

Vývoj tržních cen půdy v období 2007–2024 (Kč/ha)


SHRNUTÍ ROKU 2024
36,0 Kč/m² o **4,8 %**

 byla průměrná tržní
cena zemědělské půdy

 vzrostla tržní cena půdy
oproti roku 2023

1. Cena půdy – meziroční vývoj

V roce 2024 činila průměrná tržní cena zemědělské půdy 360.360 Kč/ha (tj. 36,0 Kč/m²), což představuje nárůst cenové hladiny o 4,8 % ve srovnání s hodnotou 343.725 Kč/ha (tj. 34,4 Kč/m²) v roce 2023 (graf 1).

 Zdroj: <https://www.farmy.cz/>

Dohledané kupní smlouvy:

KS1	V-618/2024-306	k.ú. Vrbice u Vacova	bez VB		
76/4		trvalý travní porost	5 912	1/2	2 956,00
143/3		ostatní plocha, neplodná půda	36	1/2	18,00
143/17		trvalý travní porost	9	1/2	4,50
145/1		orná půda	4 842	1/2	2 421,00
145/2		orná půda	1 832	1/2	916,00
151/9		vodní plocha, koryto vodního toku umělé	53	1/2	26,50
162		orná půda	16 070	1/2	8 035,00
163		ostatní plocha, neplodná půda	446	1/2	223,00
			29 200		14 600,00

cena	644 400 Kč	06.02.2024
cena	44,14 Kč/m ²	
Index OP	1,00	
cena	44,14 Kč/m ²	

KS2	V-4088/2023-306	k.ú. Vrbice u Vacova	bez VB		
	213/8	orná půda	6 549	1	6 549,0
	213/30	orná půda	2 692	1	2 692,0
			9 241		9 241,0

cena	351 158 Kč	06.12.2023
provize	45 000 Kč	
cena	306 158	
cena	33,13 Kč/m ²	
Index OP	1,05	
cena	34,73 Kč/m ²	

KS3	V-5522/2024-307	k.ú. Drážov	bez VB		
	874/6	trvalý travní porost	9 883	1	9 883,0
	879/4	ostatní plocha, neplodná půda	172	1	172,0
	879/8	ostatní plocha, neplodná půda	413	1	413,0
			10 468		10 468,0

cena	380 000 Kč	13.11.2024
cena	36,30 Kč/m ²	
Index OP	1	
cena	36,30 Kč/m ²	

KS4	V-933/2024-306	k.ú. Mladíkov, k.ú. Vlkonice u Vacova	bez VB		
	79	orná půda	8 193	1	8 193,0
	205/1	orná půda	1 317	1	1 317,0
			9 510		9 510,0

cena	320 000 Kč	11.03.2024
cena	33,65 Kč/m ²	
Index OP	1,036	
cena	34,86 Kč/m ²	

Rekapitulace dohledaných kupních smluv v katastru nemovitostí:

Katastrální území	Číslo řízení	Výměra (m ²)	JC k datu ocenění (Kč/m ²)
Vrbice u Vacova	V-618/2024-306	14 600	44,14
Vrbice u Vacova	V-4088/2023-306	9 241	34,73
Drážov	V-5522/2024-307	10 468	36,30
Mladíkov, Vlkonice u Vacova	V-933/2024-306	9 510	34,86
Průměr			37,51

6.3. Výsledné stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků

Průměrná tržní hodnota zemědělského pozemku z veřejně dostupného zdroje na stránkách www.FARMY.cz činí 32,5 Kč/m². Obvyklá cena na stanovená základě kupních smluv z katastru nemovitostí činí 37,51 Kč/m².

2	Zemědělské pozemky		Farmy.cz			KS	Farmy.cz, KS	Hodnota
LV	Katastrální území	m ²	MIN	MAX	průměr	průměr	průměr	Kč
614	Vrbice u Vacova		28	37	32,50	37,51	35,00	35,0
		1			32,50	37,51	35,00	35,0

Obvyklá cena zemědělského pozemku k.ú. Vrbice u Vacova je stanovena ve výši 35,0 Kč/m² jako průměrná hodnota tržní a obvyklé ceny.

Výsledné ocenění:

Pozemky	m ²	Kč/m ²	Kč
Parc. č. 243	17 049	35,0	596 773

Obvyklá cena pozemku parc. č. 243, zapsaného na LV 614, katastrální území Vrbice u Vacova k datu ocenění 30.4.2025 činí 596 773 Kč.

7. Část III.

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky parc. č. 166/1 a 151/10 zapsané na LV 614 katastrální území Vrbice u Vacova.

Parc. č.	Plocha m ²	Druh pozemku	Způsob využití
166/1	8 305	orná půda	
151/10	609	vodní plocha	koryto vodního toku umělé
	8 914		

Ocenění zemědělských pozemků je provedeno tržní hodnotou z veřejně dostupného zdroje na stránkách www.FARMY.cz a obvyklou cenou dle realizovaných kupních smluv z katastru nemovitostí. Ocenění je shodné jako ocenění zemědělského pozemku parc. č. 243 k.ú. Vrbice u Vacova výše.

Obvyklá cena zemědělského pozemku k.ú. Vrbice u Vacova je stanovena ve výši 35,0 Kč/m² jako průměrná hodnota tržní a obvyklé ceny.

Výsledné ocenění:

Pozemky	m ²	Kč/m ²	Kč
Parc. č. 166/1 a 151/10	8 914	35,0	312 021

Obvyklá cena pozemku parc. č. 166/1 a 151/10, zapsaného na LV 614, katastrální území Vrbice u Vacova k datu ocenění 30.4.2025 činí 312 021 Kč.

8. Část IV.

Předmětem ocenění jsou stavební pozemky pro bydlení v rodinných domech parc. č. 18/10, 18/11, 18/12, 18/13 a 18/16 zapsané na LV 614 katastrální území Vrbice u Vacova.

Parc. č.	Plocha m ²	Druh pozemku	Způsob využití
18/10	3 000	orná půda	

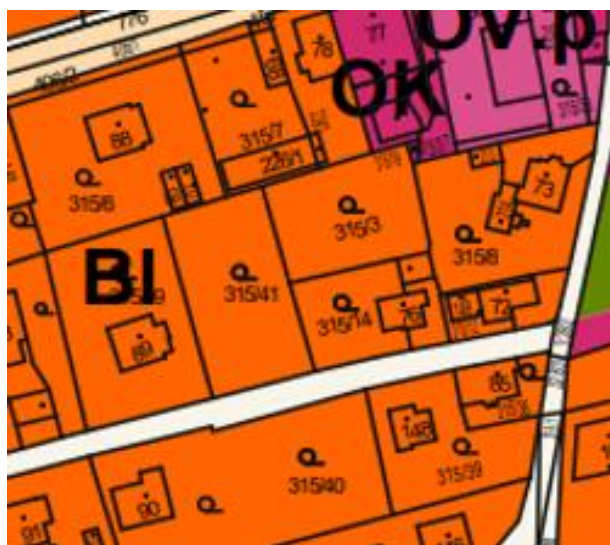
Parc. č.	Plocha m ²	Druh pozemku	Způsob využití
18/11	40	orná půda	
18/12	5 912	orná půda	
18/13	65	orná půda	
18/16	13	orná půda	
	9 030		

Ocenění je provedeno na základě tržního porovnání oceňovaných nemovitostí s nemovitostmi na trhu. Při ocenění vycházíme z údajů zjištěných o porovnávaných nemovitostech z dostupných podkladů a z veřejných zdrojů. Pro porovnání byly použity údaje z kupních smluv na obdobné nemovitosti, které jsou dostupné Dálkovým přístupem z katastru nemovitostí v období 2022-2025. Smlouvy jsou uloženy v archivu Znalce. Dále byly do porovnávacího vzorku nemovitostí zařazeny i realitní nabídky známé ke dni vyhotovení ocenění. Ve výpočtové tabulce jsou uvedena čísla řízení o vkladu do Katastru nemovitostí. Realitní nabídky jsou Přílohou č. 1.

8.1. Srovnávací vzorek nemovitostí

Srovnávaná nemovitost č. 1

Číslo řízení: V-1485/2022-306
Katastrální území: Vlkonice u Vacova
Předmět prodeje: pozemek parc. č. 315/41
Výměra pozemku: 955 m²



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://www.vimperk.cz/uzemni-plan-vacov/d-12343>



Srovnávaná nemovitost č. 2

Číslo řízení: V-1099/2022-306
Katastrální území: Benešova Hora
Předmět prodeje: pozemek par. č. 149/5
Výměra pozemku: 1 118 m²

AU

BV

BH

VL

BV

1472, 1471, 1494, 1495, 1491, 1492, 1493, 14316, 14317, 15017, 15018, 15019, 15020, 15021, 15022, 15023, 15024, 15025, 15026, 15027, 15028, 15029, 15030, 15031, 15032, 15033, 15034, 15035, 15036, 15037, 15038, 15039, 15040, 15041, 15042, 15043, 15044, 15045, 15046, 15047, 15048, 15049, 15050, 15051, 15052, 15053, 15054, 15055, 15056, 15057, 15058, 15059, 15060, 15061, 15062, 15063, 15064, 15065, 15066, 15067, 15068, 15069, 15070, 15071, 15072, 15073, 15074, 15075, 15076, 15077, 15078, 15079, 15080, 15081, 15082, 15083, 15084, 15085, 15086, 15087, 15088, 15089, 15090, 15091, 15092, 15093, 15094, 15095, 15096, 15097, 15098, 15099, 15100, 15101, 15102, 15103, 15104, 15105, 15106, 15107, 15108, 15109, 15110, 15111, 15112, 15113, 15114, 15115, 15116, 15117, 15118, 15119, 15120, 15121, 15122, 15123, 15124, 15125, 15126, 15127, 15128, 15129, 15130, 15131, 15132, 15133, 15134, 15135, 15136, 15137, 15138, 15139, 15140, 15141, 15142, 15143, 15144, 15145, 15146, 15147, 15148, 15149, 15150, 15151, 15152, 15153, 15154, 15155, 15156, 15157, 15158, 15159, 15160, 15161, 15162, 15163, 15164, 15165, 15166, 15167, 15168, 15169, 15170, 15171, 15172, 15173, 15174, 15175, 15176, 15177, 15178, 15179, 15180, 15181, 15182, 15183, 15184, 15185, 15186, 15187, 15188, 15189, 15190, 15191, 15192, 15193, 15194, 15195, 15196, 15197, 15198, 15199, 15200, 15201, 15202, 15203, 15204, 15205, 15206, 15207, 15208, 15209, 15210, 15211, 15212, 15213, 15214, 15215, 15216, 15217, 15218, 15219, 15220, 15221, 15222, 15223, 15224, 15225, 15226, 15227, 15228, 15229, 15230, 15231, 15232, 15233, 15234, 15235, 15236, 15237, 15238, 15239, 15240, 15241, 15242, 15243, 15244, 15245, 15246, 15247, 15248, 15249, 15250, 15251, 15252, 15253, 15254, 15255, 15256, 15257, 15258, 15259, 15260, 15261, 15262, 15263, 15264, 15265, 15266, 15267, 15268, 15269, 15270, 15271, 15272, 15273, 15274, 15275, 15276, 15277, 15278, 15279, 15280, 15281, 15282, 15283, 15284, 15285, 15286, 15287, 15288, 15289, 15290, 15291, 15292, 15293, 15294, 15295, 15296, 15297, 15298, 15299, 15300, 15301, 15302, 15303, 15304, 15305, 15306, 15307, 15308, 15309, 15310, 15311, 15312, 15313, 15314, 15315, 15316, 15317, 15318, 15319, 15320, 15321, 15322, 15323, 15324, 15325, 15326, 15327, 15328, 15329, 15330, 15331, 15332, 15333, 15334, 15335, 15336, 15337, 15338, 15339, 15340, 15341, 15342, 15343, 15344, 15345, 15346, 15347, 15348, 15349, 15350, 15351, 15352, 15353, 15354, 15355, 15356, 15357, 15358, 15359, 15360, 15361, 15362, 15363, 15364, 15365, 15366, 15367, 15368, 15369, 15370, 15371, 15372, 15373, 15374, 15375, 15376, 15377, 15378, 15379, 15380, 15381, 15382, 15383, 15384, 15385, 15386, 15387, 15388, 15389, 15390, 15391, 15392, 15393, 15394, 15395, 15396, 15397, 15398, 15399, 15400, 15401, 15402, 15403, 15404, 15405, 15406, 15407, 15408, 15409, 15410, 15411, 15412, 15413, 15414, 15415, 15416, 15417, 15418, 15419, 15420, 15421, 15422, 15423, 15424, 15425, 15426, 15427, 15428, 15429, 15430, 15431, 15432, 15433, 15434, 15435, 15436, 15437, 15438, 15439, 15440, 15441, 15442, 15443, 15444, 15445, 15446, 15447, 15448, 15449, 15450, 15451, 15452, 15453, 15454, 15455, 15456, 15457, 15458, 15459, 15460, 15461, 15462, 15463, 15464, 15465, 15466, 15467, 15468, 15469, 15470, 15471, 15472, 15473, 15474, 15475, 15476, 15477, 15478, 15479, 15480, 15481, 15482, 15483, 15484, 15485, 15486, 15487, 15488, 15489, 15490, 15491, 15492, 15493, 15494, 15495, 15496, 15497, 15498, 15499, 15500, 15501, 15502, 15503, 15504, 15505, 15506, 15507, 15508, 15509, 15510, 15511, 15512, 15513, 15514, 15515, 15516, 15517, 15518, 15519, 15520, 15521, 15522, 15523, 15524, 15525, 15526, 15527, 15528, 15529, 15530, 15531, 15532, 15533, 15534, 15535, 15536, 15537, 15538, 15539, 15540, 15541, 15542, 15543, 15544, 15545, 15546, 15547, 15548, 15549, 15550, 15551, 15552, 15553, 15554, 15555, 15556, 15557, 15558, 15559, 15560, 15561, 15562, 15563, 15564, 15565, 15566, 15567, 15568, 15569, 1

Srovnávaná nemovitost č. 3

An aerial photograph of a residential property. The property is outlined in yellow and contains several buildings, including a large house with a red roof, a smaller house with a brown roof, and a garage. A swimming pool is visible in the center of the property. The surrounding area is green grass. Yellow numbers are placed at various points along the boundary lines and within the property.

Srovnávaná nemovitost č. 4

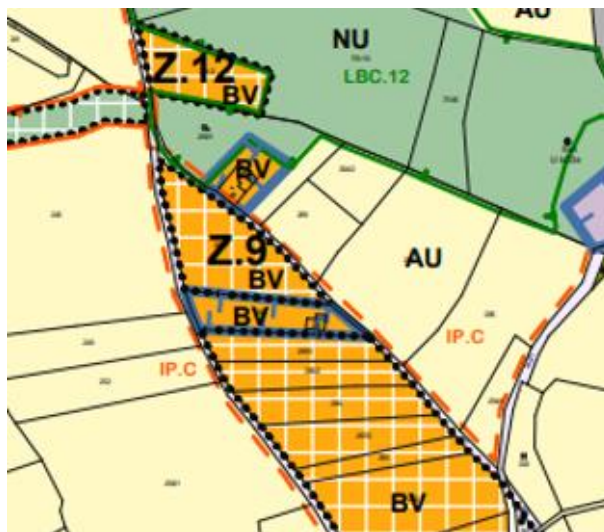


Prodej stavebního pozemku 2020 m²

Vacov - Vlkonice

3 980 000 Kč (1 970 Kč/m²)

Zdroj: <https://www.sreality.cz/>



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://www.vimperk.cz/uzemni-plan-vacov/d-12343>



Srovnávaná nemovitost č. 5

Zdroj: realitní inzerce, NEMO reality, s.r.o.

Katastrální území: Lhota nad Rohanovem

Předmět prodeje: pozemek parc. č. 10/31

Výměra pozemku: 1 572 m²

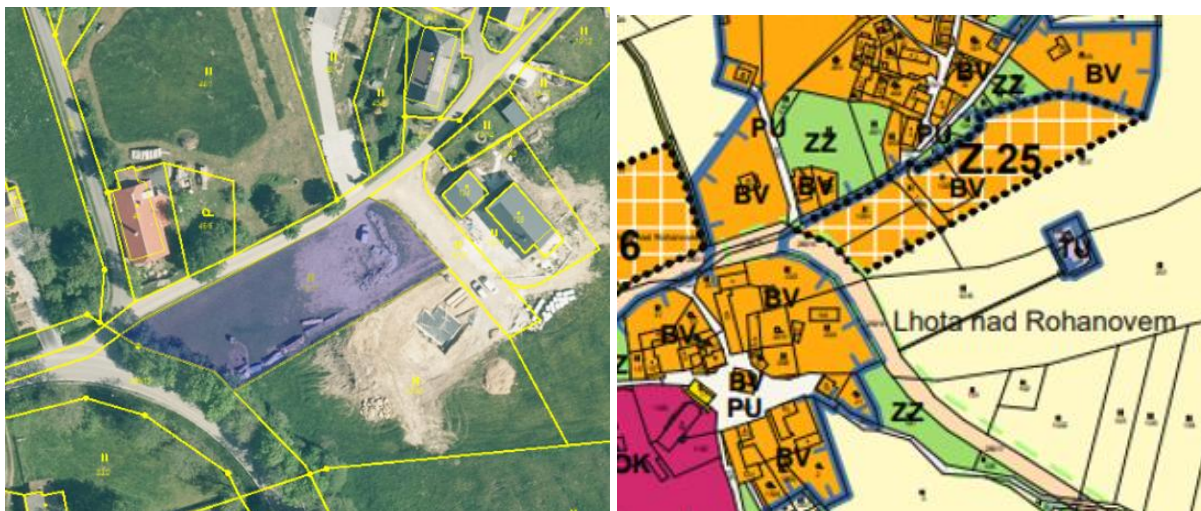


Prodej stavebního pozemku 1572 m²

Vacov - Lhota nad Rohanovem

3 772 800 Kč (2 400 Kč/m²)

Zdroj: <https://www.sreality.cz/>



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://www.vimperk.cz/uzemni-plan-vacov/d-12343>



Srovnávaná nemovitost č. 6

Zdroj: realitní inzerce, RE/MAX Dynamic
Katastrální území: Vrbice u Vacova
Předmět prodeje: pozemek parc. č. 40/1
Výměra pozemku: 1 134 m²



Prodej stavebního pozemku 1134 m²

Vrbice

1 650 000 Kč (1 455 Kč/m²)

Zdroj: <https://www.sreality.cz/>



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://www.vimperk.cz/uzemni-plan-vacov/d-12343>

BV		BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské
----	---	--

8.2. Srovnávací analýza

Srovnávací analýza část 1:

část 1	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3
identifikace nemovitosti, adresa	pozemek parc.č. 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16 k.ú. Vrbice u Vacova	pozemek parc.č. 315/41 k.ú. Vlkonice u Vacova	pozemek parc.č. 149/5 k.ú. Benešova Hora	pozemek parc.č. 502 k.ú. Benešova Hora
zdroj informace		kupní smlouva V-1485/2022-306	kupní smlouva V-1099/2022-306	kupní smlouva V-922/2022-306
výměra pozemku [m ²]	9 030	955	1 118	952
cena [Kč]		2 600 000	2 700 000	600 000
cena za m ² [Kč/m ²]		2 723	2 415	630
srovnávací koeficienty				
odečet provize koeficient		bez provize 0%	bez provize 0%	bez provize 0%
cena po odečtu provize		2 723	2 415	630
typ ceny/transakce koeficient		kupní cena 0%	kupní cena 0%	kupní cena 0%
korekce ceny vlivem typu transakce		2 723	2 415	630
datum transakce	30.04.2025	20.04.2022	18.03.2022	08.03.2022
cenový index 1Q 2025 (ČSOB Index)		1,25	1,33	1,33
korekce ceny k datu ocenění		3 415	3 202	836
atraktivita lokality, poloha	Vrbice	Vacov - Vlkonice, centrum obce -5%	Benešova Hora	Benešova Hora
koeficient			0%	0%
přístupnost	zpevněná komunikace	obdobné	obdobné	bez přístupu v veřejné komunikace
koeficient		0%	0%	15%
vybavenost pozemku	možnost napojení na IS	dle dostupných informací včetně IS	předpoklad možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS, přípojka elektro
koeficient		-10%	0%	-1%
využitelnost z hlediska ÚP	plochy změn cca 80% BV bydlení venkovské, část ZO zeleň, část DS dopravní infrastruktura, část	BI bydlení individuální	BV bydlení venkovské	BV bydlení venkovské

část 1	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3
	Nzo plochy zemědělské			
koeficient		-20%	-20%	-20%
velikost pozemku	9 030 m ²	menší, 955 m ²	menší, 1 118 m ²	menší, 952 m ²
koeficient		-13%	-13%	-13%
svažitost a tvar	nepravidelný tvar, rovinatý až mírně svažitý	pravidelný tvar, rovinatý až mírně svažitý	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar
koeficient		0%	0%	0%
ostatní vlivy - ostatní vlivy, VB	bez vlivu, VB u hranice pozemku	bez vlivu	VB na pozemku	VB na pozemku
koeficient		0%	2%	2%
ostatní vlivy - pozemky pro výstavbu cca 5 RD	pozemek pro výstavbu 5 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD
koeficient		-15%	-15%	-15%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m ²]		1 264	1 729	568
			MAX	MIN

Srovnávací analýza část 2:

část 2	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5	srovnávaná nemovitost č. 6
identifikace nemovitosti, adresa	pozemek parc.č. 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16 k.ú. Vrbice u Vacova	Prodej stavebního pozemku 285/1 k.ú. Vlkonice u Vacova	Prodej stavebního pozemku 10/31 k.ú. Lhota nad Rohanovem	Prodej části stavebního 40/1 pozemku k.ú. Vrbice u Vacova
zdroj informace		realitní inzerce M&M reality	realitní inzerce NEMO reality, s.r.o.	realitní inzerce RE/MAX Dynamic
výměra pozemku [m ²]	9 030	2 020	1 572	1 134
cena [Kč]		3 980 000	3 772 800	1 650 000
cena za m ² [Kč/m ²]		1 970	2 400	1 455
srovnávací koeficienty				
odečet provize		provize neuvedena	provize neuvedena	provize neuvedena
koeficient		0%	0%	0%
cena po odečtu provize		1 970	2 400	1 455
typ ceny/transakce		realitní nabídka	realitní nabídka	realitní nabídka
koeficient		-10%	-10%	-10%
korekce ceny vlivem typu transakce		1 773	2 160	1 310
datum transakce	30.04.2025	24.04.2025	30.05.2025	28.05.2025
cenový index 1Q 2025 (ČSOB Index)		1,00	1,00	1,00
korekce ceny k datu ocenění		1 773	2 160	1 310
atraktivita lokality, poloha	Vrbice	Vlkonice u Vacova, okraj obce, samota	Lhota nad Rohanovem	Vrbice u Vacova
koeficient		3%	0%	0%
přístupnost	zpevněná komunikace	obdobné	obdobné	obdobné
koeficient		0%	0%	0%
vybavenost pozemku	možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS, přípojka elektro	předpoklad možnost napojení na IS
koeficient		0%	-1%	0%
využitelnost z hlediska ÚP	plochy změn cca 80 % BV bydlení venkovské, část ZO zeleň, část DS dopravní infrastruktura, část Nzo plochy zemědělské	BV bydlení venkovské	BV bydlení venkovské	BV bydlení venkovské
koeficient		-20%	-20%	-20%
velikost pozemku	9 030 m ²	menší, 2 020 m ²	menší, 1 572 m ²	menší, 1 134 m ²
koeficient		-12%	-12%	-13%
svažitost a tvar	nepravidelný tvar, rovinatý až mírně svažitý	podlouhlý tvar, mírně svažitý pozemek	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar
koeficient		0%	0%	0%

část 2	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5	srovnávaná nemovitost č. 6
ostatní vlivy - ostatní vlivy, VB	bez vlivu, VB u hranice pozemku	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
koeficient		0%	0%	0%
ostatní vlivy - pozemky pro výstavbu cca 5 RD	pozemek pro výstavbu 5 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD
koeficient		-15%	-15%	-15%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m ²]		993	1 123	681
průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	1 060			
průměr bez MAX a MIN [Kč/m²]	1 015			
medián [Kč/m ²]	1 058			
plocha pozemku [m ²]	9 030			
obvyklá cena [Kč]	9 167 469			

Výsledná jednotková cena 1 015 Kč/m² je stanovena jako průměr výsledných upravených hodnot bez MAX a MIN hodnoty. Tato hodnota eliminuje extrémní hodnoty na okraji intervalu výsledných upravených hodnot srovnávaných nemovitostí.

8.3. Rekapitulace ocenění

Obvyklá cena stavebních pozemků parc. č. 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16 k.ú. Vrbice u Vacova ke dni ocenění 30.4.2025 činí 9 167 469 Kč.

Dílčí otázka IVa

Jaká je obvyklá cena pozemku parc. č. 18/16.

Parc. č.	Způsob využití	Výměra (m ²)	Obvyklá cena (Kč/m ²)	Obvyklá cena (Kč)
18/16	orná půda	13	1 015	13 198
		13		13 198

Obvyklá cena pozemku parc. č. 18/16 ke dni ocenění 30.4.2025 činí 13 198 Kč.

9. Část V.

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky parc. č. 18/5, 21, 22 a 23 zapsané na LV 614 katastrální území Vrbice u Vacova.

Parc. č.	Plocha m ²	Druh pozemku	Způsob využití
18/5	4 704	orná půda	
21	19 746	orná půda	
22	681	ostatní plocha	neplodná půda
23	575	ostatní plocha	neplodná půda
	25 706		

Ocenění zemědělských pozemků je provedeno tržní hodnotou z veřejně dostupného zdroje na stránkách www.FARMY.cz a obvyklou cenou dle realizovaných kupních smluv z katastru nemovitostí.

Ocenění je shodné jako ocenění zemědělského pozemku parc. č. 243 k.ú. Vrbice u Vacova výše.

Obvyklá cena zemědělského pozemku k.ú. Vrbice u Vacova je stanovena ve výši 35,0 Kč/m² jako průměrná hodnota tržní a obvyklé ceny.

Výsledné ocenění:

Pozemky	m ²	Kč/m ²	Kč
Parc. č. 18/5, 21, 22, 23	25 706	35,0	899 798

Obvyklá cena pozemku parc. č. 18/5, 21, 22 a 23, zapsaného na LV 614, katastrální území Vrbice u Vacova k datu ocenění 30.4.2025 činí 899 798 Kč.

10. Část VI.

Předmětem ocenění je výrobní areál zapsaný na LV 614 katastrální území Vrbice u Vacova.

Vzhledem k povaze a charakteristice oceňované nemovitosti - jedná se o výrobní areál, který lze pronajímat, je upřednostňovaným způsobem výnosový způsob ocenění, který odráží dynamický pohled na hodnotu, a který vychází z tržních informací. Ocenění je provedeno na základě výnosového způsobu ocenění spočívajícího v kalkulaci peněžních toků pro vlastníka provozované a pronajaté nemovitosti. Pro účely ocenění souboru nemovitostí je použito výnosové schéma (Příloha č. 2), které předpokládá držbu nemovitosti po dobu 10 let s následným odprodejem. Výsledkem takové kalkulace je vyjádření hodnoty souboru nemovitostí, tedy funkčního celku pozemků a budov s veškerými součástmi a příslušenstvím.

V ocenění je uvažováno s následujícími pozemky a stavbami:

Parc. č.	Plocha m2	Druh pozemku	Způsob využití
st. 111	1 044	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 65; stavba pro výrobu a skladování
st. 114	491	zastavěná plocha a nádvoří	stavba pro výrobu a skladování
st. 117/1	1 038	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba
st. 144	473	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 145	247	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 146	33	zastavěná plocha a nádvoří	
28/1	2 439	ostatní plocha	neplodná půda
28/2	410	ostatní plocha	neplodná půda
31/3	3 863	trvalý travní porost	
31/5	5 026	ostatní plocha	jiná plocha
31/7	9 278	ostatní plocha	manipulační plocha
31/12	4 852	ostatní plocha	jiná plocha
31/13	5 448	trvalý travní porost	
31/15	707	trvalý travní porost	
32/1	384	ostatní plocha	neplodná půda
32/2	358	ostatní plocha	neplodná půda
327/1	568	ostatní plocha	jiná plocha
327/2	106	ostatní plocha	jiná plocha
351	106	ostatní plocha	jiná plocha
	36 871		

10.1. Nájemné (výnosy)

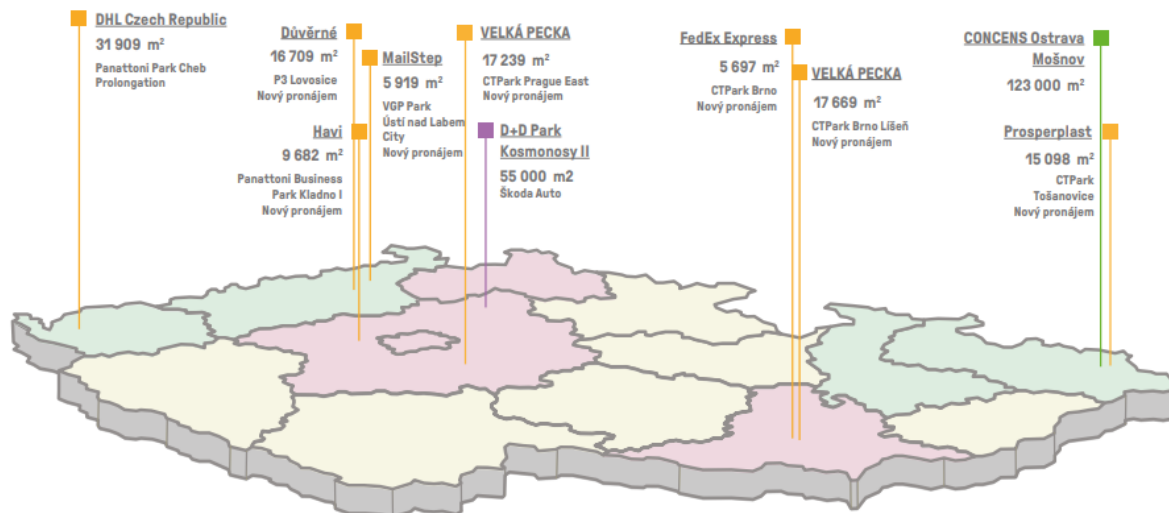
Nájemné - pro kalkulaci hodnoty vychází z informací z veřejně dostupných zdrojů o výši nájemného v posuzované lokalitě.

Analýza nájemného:

Dle reportu 108 AGENCY o trhu ze 1. čtvrtletí roku 2025 a vybraných transakcí jsou průměrné nájemné prime nemovitostí v ČR na úrovni 5,91 - 7,85 EUR/m2/měsíc, v Jihočeském kraji pak jsou na úrovni 5,65 - 6,00 EUR/m2/měsíc (141-150 Kč/m2/měsíc). Uzavřené jednotkové nájemné lze považovat za obvyklé na realitním trhu, a to i přes větší rozsah intervalu nájemného, který zohledňuje konkrétní situaci oceňovaných objektů.

VÝBĚR Z TRANSAKČÍ A PRŮMĚRNÉ NÁJMY Q1/2025

■ významná transakce
 ■ ve výstavbě
 ■ dokončená výstavba
 6,10 - 7,00 EUR/m²
 5,65 - 6,00 EUR/m²
 5,28 - 5,50 EUR/m²



www.108realestate.cz

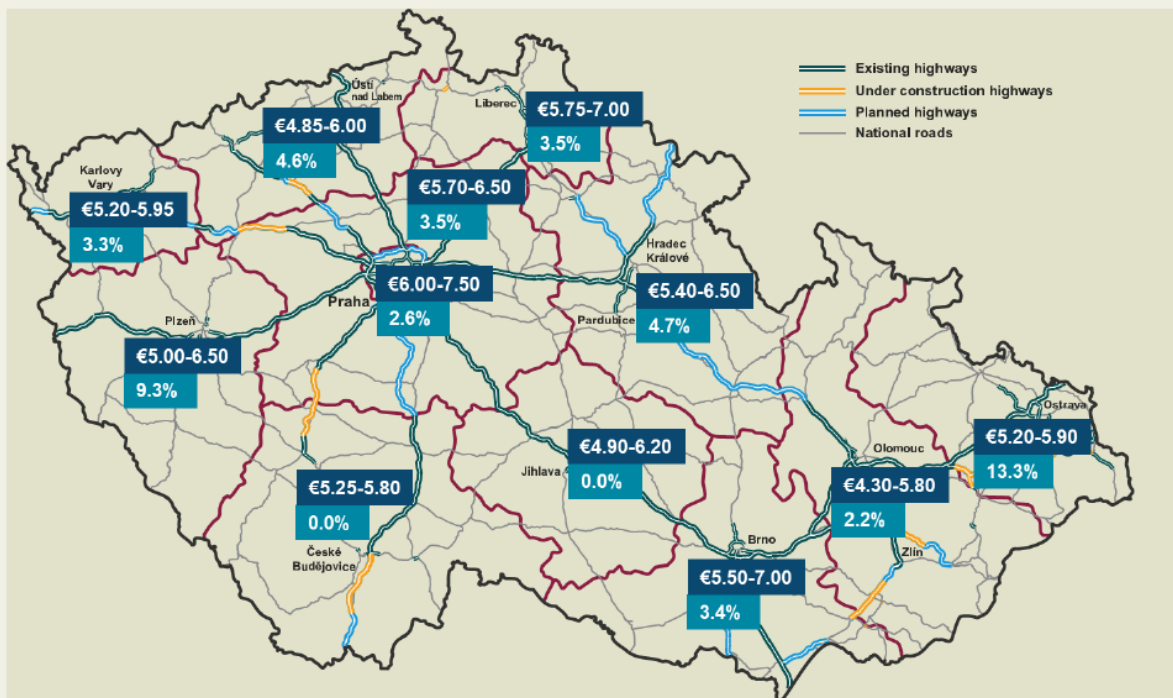
7

Q1/2025

Zdroj: www.108agency.cz

Dle společnosti Knight Frank se výše nájemného prime průmyslových nemovitostí pohybuje v úrovni 5,25 - 5,80 EUR/m²/měsíc (131-145 Kč/m²/měsíc).

MÍRA NEOBSAZENOSTI A AKTUÁLNÍ NÁJEMNÉ*



*Výše nabízeného nájemného v 1. čtvrtletí 2025 na trhu v prostorách třídy A s výměrou 4 000 - 5 000 m² před započtením pobídek

JIHOČESKÝ KRAJ



PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
CELKEM

169 800 m²



DOKONČENÁ VÝSTAVBA
1. čtvrtletí 2025

25 900 m²



VE VÝSTAVBĚ

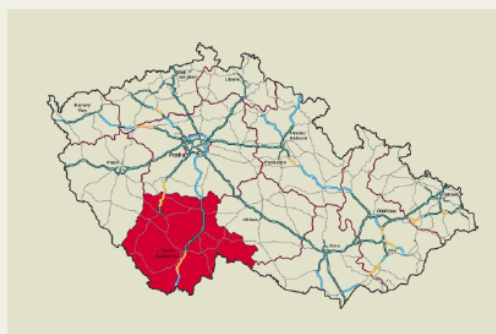
13 100 m²



MÍRA NEOBSAZENOSTI

0,0 %

- V kraji je zaznamenávána stále se zvyšující intenzita dopravy, území kraje však v současné době není napojeno na republikovou dálniční síť. Plánovaná a z části rozestavěná dálnice D3 spojí Prahu s Jihočeským krajem a naváže na dálniční síť v sousedním Rakousku. Úsek Jihočeský kraj – hranice s Rakouskem by měl být hotov do roku 2027 a dokončení ve Středočeském kraji do roku 2031.
- V březnu 2025 byla míra nezaměstnanosti 3,9 %.
- V 1. čtvrtletí 2025 nebyla v kraji realizována žádná poptávka.



Aktuální výše nájemného

5,25 – 5,80 EUR/m²/měsíc

Nájemné dle aktuální realitní inzerce pro výrobně skladovací prostory:

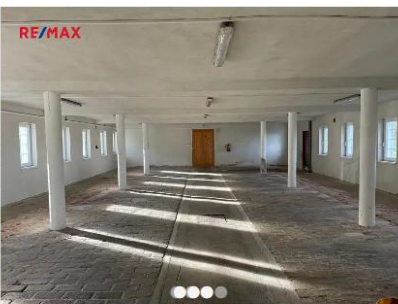


Pronájem skladového prostoru 110 m²
Čestice
5 000 Kč/měsíc (45 Kč/m²)



Pronájem skladového prostoru 463 m²
1. máje, Vimperk - Vimperk II
49 900 Kč/měsíc (108 Kč/m²)





Pronájem skladového prostoru 765 m²
Vimperk - Boubská
11 000 Kč/měsíc (14 Kč/m²)



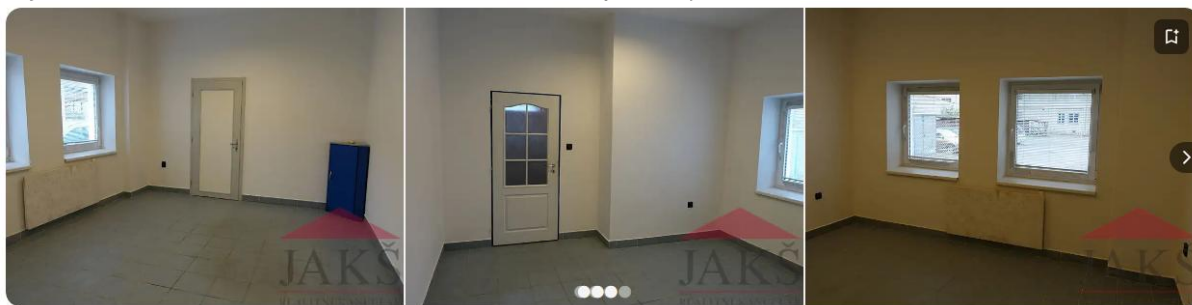
Pronájem skladového prostoru 500 m²
Svatá Maří
15 000 Kč/měsíc (30 Kč/m²)



Pronájem výrobní haly, prostoru 129 m²
Strakonice
15 500 Kč/měsíc (120 Kč/m²)

Pro výrobně skladovací prostory se nájemné pohybuje v rozmezí 14-120 Kč/m²/měsíc dle velikosti, typu, polohy a stavebně technického stavu nemovitosti.

Nájemné dle aktuální realitní inzerce kancelářské prostory:



Pronájem kanceláře 16 m²
Nádražní, Sušice - Sušice II
4 900 Kč/měsíc (306 Kč/m²)



Pronájem kanceláře 95 m²
T. G. Masaryka, Sušice - Sušice II
8 000 Kč/měsíc (84 Kč/m²)



Pronájem kanceláře 52 m²
Kostelní, Vimperk - Vimperk I
14 000 Kč/měsíc (269 Kč/m²)

Pro kancelářské prostory se nájemné pohybuje v rozmezí 84-306 Kč/m²/měsíc dle velikosti, polohy a stavebně technického stavu nemovitosti.

Na základě výše uvedené analýzy nájemného v posuzované lokalitě bylo stanoveno nájemné pro posuzovanou nemovitost v cenové úrovni 2025. Přehled nájemného je patrný z tabulky níže:

	Stavba	Využití	ZP m2	PP m2	Kč/m2/měsíc	Kč/měsíc	Kč/rok
1a	výrobní hala č.p.65	výroba	828	787	100	78 660	943 920
1b	výrobní hala č.p.65	admin	217	184	110	20 290	243 474
2a	přístavba	výroba	425	404	100	40 375	484 500
2b	přístavba	admin	48	41	120	4 896	58 752
3	přístavba včetně prodloužení	výroba	705	669	100	66 937	803 244
4	tepelné hospodářství	výroba	388	368	100	36 815	441 784
5	výrobní a montážní hala	výroba	1 038	986	50	49 305	591 660
6	pila	výroba	491	466	50	23 323	279 870

	Stavba	Využití	ZP m2	PP m2	Kč/m2/měsíc	Kč/měsíc	Kč/rok
7	přístřešek	výroba	155	147	20	2 945	35 340
8	přístřešek na štěpky	výroba	225	214	0	0	0
							2 637 516
							1 245 028
	Celkem		4 519	4 267			3 882 544

V kalkulaci výnosů ve výnosovém schématu jsou zohledněny v čase jednotlivé skutečnosti týkající se jednotlivých staveb, jako stavební povolení, možnosti využívání prostor na základě zastavení užívání nepovolených staveb, změna stavby před dokončením, odstranění nepovolených staveb...atd.

Výnosy za přístavbu včetně prodloužení (bez přístavby tepelného hospodářství) jsou na základě zjištěných informací kalkulovány od roku 2026 ve výši 50 % po předpokládané kolaudaci těchto prostor cca v půlce roku 2026 (modrá barva). Následně od roku 2027 ve 100 %.

Výnosy za přístavbu tepelného hospodářství jsou na základě zjištěných informací kalkulovány od roku 2027 ve výši 50 % po předpokládané kolaudaci těchto prostor cca v půlce roku 2027 (zelená barva). Následně od roku 2028 ve 100 %.

Výnosy za přístřešek pro skladování štěpky nejsou na základě zjištěných informací uvažovány (červená barva). Předpokládá se s demolicí této nepovolené stavby.

Pro účely ocenění byl aplikován od roku 2026 inflační index dle predikce a výhledu MF ČR (2025 2,4 %, 2026 2,3 %, 2027 2,2 %, 2028 2,1 %) a dále dlouhodobý inflační cíl ČNB ve výši 2,00 % p.a. Míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců dle ČSU za rok 2024 dosahovala výše 2,4 %.

10.2. Náklady

Náklady, které musí hradit vlastník nemovitosti, tvoří zejména:

- fixní náklady:
 - daň z nemovitosti,
 - pojištění staveb,
 - obnovovací náklady staveb,
- variabilní:
 - běžné udržovací (malířské, zednické či stavební náklady spojené s běžnou údržbou) a správní náklady.

Roční náklady spojené s provozem zahrnují například:

- Úklid
- Servis, opravy a revize strojů, kotelny, vzduchotechniky, společných prostor, EPS, osvětlení, oken, přípojek atd.
- Pojištění majetku
- Daň z nemovitých věcí
- Investice do nemovitostí a údržbu prostor.

Náklady zahrnuté ve výnosové metodě ocenění:

- investice do nemovitosti jsou uvažovány ve výši 5 % z výnosů ročně (předpokládá se postupná výměna prvků krátkodobé a dlouhodobé životnosti),
- provozní náklady, nepřeučtovatelné náklady a fixní náklady 18 % z výnosů ročně (náklady na daň z nemovitosti činí 174 220 Kč/rok),
- náklady na uvedení východní přístavby do provozu ve výši 10 % z výnosů ročně po dobu 2 let (náklady na dodatečného povolení stavby),

- náklady na uvedení přístavby tepelné hospodářství do provozu ve výši 20 % z výnosů ročně po dobu 3 let (náklady na dodatečného povolení stavby),
- náklady na předpokládanou demolici (náklady na odstranění) stavby přístřešek pro skladování štěpky ve výši 1 080 000 Kč (náklady stanoveny na základě směrných cen společnosti RTS a.s., 98113002 Demolice hal z betonu postupným rozebráním, objemu stavby a předpokládaných nákladů na uložení sutí na skládku),
- při uvažovaném prodeji v 11. roce jsou uvažovány rovněž náklady transakce ve výši 1,5 % z hodnoty transakce.

10.3. Stanovení diskontní míry

Pro převod budoucích peněžních toků na současnou hodnotu použijeme diskontní míru odvozenou od výnosů publikovaných pro prémiové nemovitosti z veřejně dostupných zdrojů. Prime yields zveřejňované poradenskými společnostmi Cushman & Wakefield, Knight Frank, Arnold Investments a CBRE pro průmyslové prostory pro 4Q/2024 v České republice se pohybují v intervalu od 5,00 % (Knight Frank) do 5,90 % (Arnold Investments CZ Regional).

Prémiová výnosnost je korigována na základě odhadu rizika nemovitosti zohledňující její vlastnosti jako je poloha, poptávka, stáří, využitelnost, technický stav apod.

Diskontní míra byla po korekci stanovena se zohledněním všech vlivů a skutečností na úrovni 9,73 %.

Pro přímou kapitalizaci v 11. roce (podíl ročního čistého příjmu na kupní ceně včetně nákladů na uskutečnění koupě počítaný k datu prodeje/koupě nemovitosti) je kapitalizační míra v hodnotě 7,73 %. Peněžní toky jsou uvažovány před zdaněním, proto ani v diskontní míře není zohledněna daň z příjmu.

10.4. Rekapitulace ocenění

Nemovitost je oceněna jako celek. Výnosové ocenění vychází z celkových nákladů a z celkových výnosů. Schéma ocenění výnosovou metodou je samostatnou přílohou znaleckého posudku (**Příloha č. 2**).

Výnosová hodnota areálu k.ú. Vrbice u Vacova včetně příslušných pozemků ke dni ocenění 30.4.2025 činí 34 182 734 Kč.

11. Část VII.

Předmětem ocenění je část výrobního areálu, nemovitosti, na nichž vázne zástavní právo, nemovitosti jsou zapasány na LV 614 katastrální území Vrbice u Vacova.

Seznam nemovitostí tvořících výrobní areál je uveden níže. Nemovitosti, na nichž vázne zástavní právo jsou označeny modrou barvou.

Parc. č.	Plocha m ²	Druh pozemku	Způsob využití
st. 111	1 044	zastavěná plocha a nádvoří	č. p. 65; stavba pro výrobu a skladování
st. 114	491	zastavěná plocha a nádvoří	stavba pro výrobu a skladování
st. 117/1	1 038	zastavěná plocha a nádvoří	jiná stavba
st. 144	473	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 145	247	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 146	33	zastavěná plocha a nádvoří	
28/1	2 439	ostatní plocha	neplodná půda
28/2	410	ostatní plocha	neplodná půda
31/3	3 863	trvalý travní porost	
31/5	5 026	ostatní plocha	jiná plocha
31/7	9 278	ostatní plocha	manipulační plocha
31/12	4 852	ostatní plocha	jiná plocha
31/13	5 448	trvalý travní porost	
31/15	707	trvalý travní porost	

Parc. č.	Plocha m2	Druh pozemku	Způsob využití
32/1	384	ostatní plocha	neplodná půda
32/2	358	ostatní plocha	neplodná půda
327/1	568	ostatní plocha	jiná plocha
327/2	106	ostatní plocha	jiná plocha
351	106	ostatní plocha	jiná plocha
	36 871		

Výše uvedené pozemky a stavby (výrobní areál) byly oceněny výnosovou metodou ocenění v hodnotě 38 707 082 Kč. Seznam nemovitostí, na nichž vázne zástavní právo je v tabulce výše označen modrou barvou (pozemky o výměře 23 156 m2 včetně staveb). Ostatní nemovitosti tvoří nezastavěné pozemky pro výrobu a skladování v rámci výrobního areálu o výměře 13 715 m2.

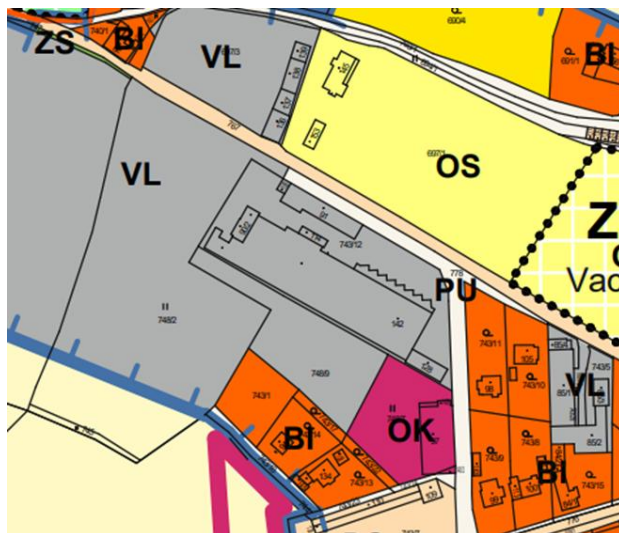
Pro stanovení hodnoty nemovitostí, na nichž vázne zástavní právo, budou oceněny nezastavěné pozemky pro výrobu a skladování o celkové výměře 13 715 m2, které budou od celkové obvyklé ceny výrobního areálu hodnotě 38 707 082 Kč odečteny.

Ocenění nezastavěných pozemků pro výrobu a skladování je provedeno na základě tržního porovnání oceňovaných nemovitostí s nemovitostmi na trhu. Při ocenění vycházíme z údajů zjištěných o porovnávaných nemovitostech z dostupných podkladů a z veřejných zdrojů. Pro porovnání byly použity údaje z kupních smluv na obdobné nemovitosti, které jsou dostupné Dálkovým přístupem z katastru nemovitostí v období 2022-2025. Smlouvy jsou uloženy v archivu Znalce. Dále byly do porovnávacího vzorku nemovitostí zařazeny i realitní nabídky známé ke dni provádění ocenění. Ve výpočtové tabulce jsou uvedena čísla řízení o vkladu do Katastru nemovitostí. Realitní nabídky jsou uvedeny Přílohou č. 3.

11.1. Srovnávací vzorek nemovitostí

Srovnávaná nemovitost č. 1

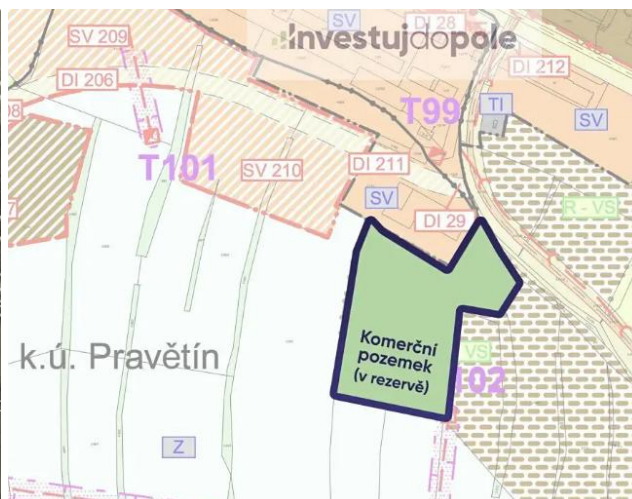
Číslo řízení: V-1650/2023-306
Katastrální území: Vacov
Předmět prodeje: pozemek parc. č. 748/9
Výměra pozemku: 3 291 m2



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, <https://www.vimperk.cz/uzemni-plan-vacov/d-12343>



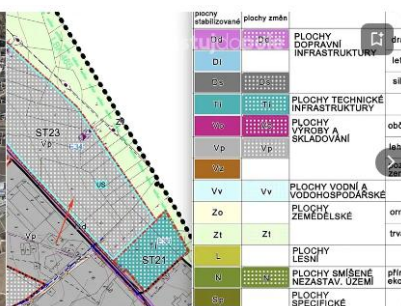
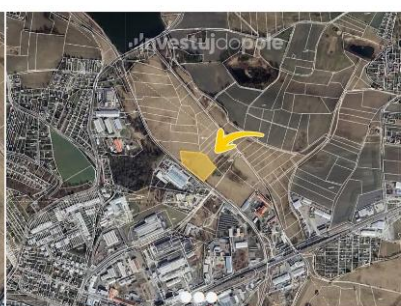
VÝROBA LEHKÁ



Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/komerzni/vimperk-pravetin-/1985704524>

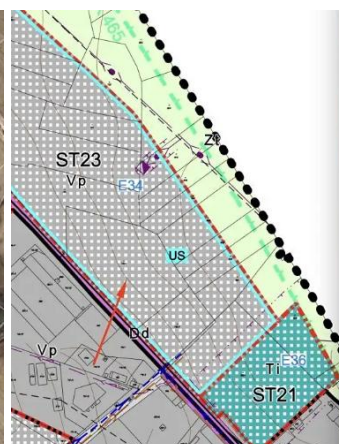
Srovnávaná nemovitost č. 4

Zdroj: realitní inzerce, Investujdopole
Katastrální území: Strakonice
Předmět prodeje: pozemek parc. č. 755/1
Výměra pozemku: 11 577 m²



Prodej komerčního pozemku 11577 m²
 Strakonice - Strakonice I
 3 499 000 Kč (302 Kč/m²)

Zdroj: <https://www.sreality.cz/>



DI		INFRASTRUKTURY
Ds	Ds	
Ti	Ti	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
Vo	Vo	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
Vp	Vp	
Vz		
Vv	Vv	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
Zo		PLOCHY ZEMĚLSKÉ
Zt	Zt	
L		PLOCHY LESNÍ
N	N	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAV. ÚZEMÍ

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/komerzni/strakonice-strakonice-i-/2583503436>

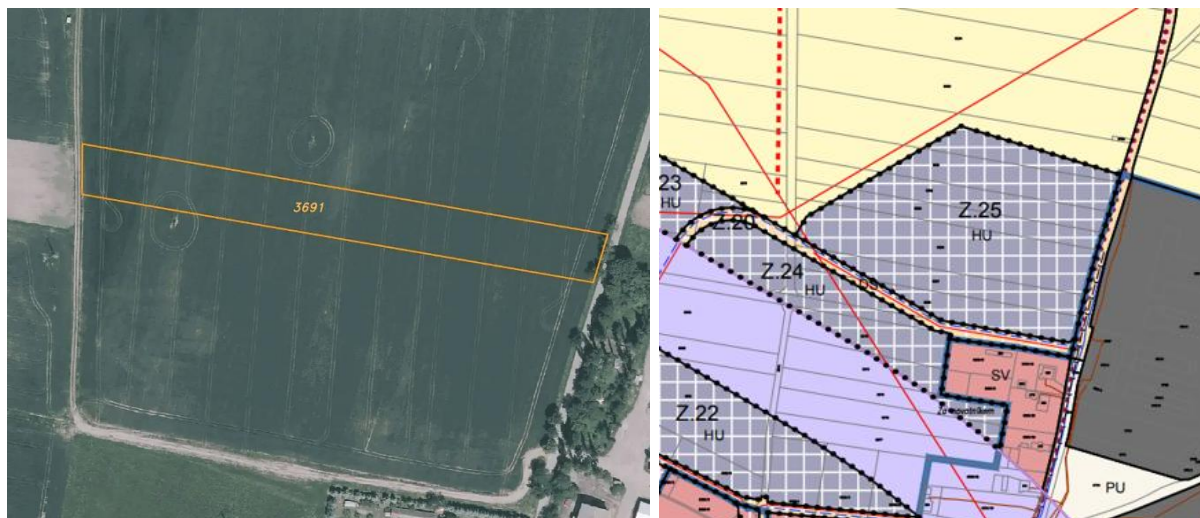
Srovnávaná nemovitost č. 5

Zdroj: realitní inzerce, fondrealit.cz
Katastrální území: Cehnice
Předmět prodeje: pozemek parc. č. 3691
Výměra pozemku: 9 229 m²

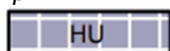


Prodej komerčního pozemku 9229 m²
 Cehnice
 990 000 Kč (107 Kč/m²)

Zdroj: <https://www.sreality.cz/>



Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemni/komerční/cehnice-cehnice-/2658509388>,
https://www.strakonice.eu/sites/default/files/upd/cehnice/zm6-i-2-a-hlavni_vykres.pdf



SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ

11.2. Srovnávací analýza

	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5
identifikace nemovitosti, adresa	pozemek parc.č. 28/1, 28/2, 31/3, 31/13, 31/15, 32/1, 32/2, 351 k.ú. Vrbice u Vacova	pozemek parc.č. 748/9 k.ú. Vacov	pozemek parc.č. 41/1 k.ú. Miřetice u Vacova	pozemek parc. č. 355 a 353/1 k.ú. Pravětín	pozemek parc. č. 755/1 k.ú. Strakonice	pozemek parc. č. 3691 k.ú. Cehnice
zdroj informace		kupní smlouva	kupní smlouva	realitní inzerce	realitní inzerce	realitní inzerce
		V- 1650/2023- 306	V-627/2025- 306	Investuj dpo le	Investuj dpo le	fondrealit.cz
výměra pozemku [m ²]	13 715	3 291	507	12 700	11 577	9 229

	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5
cena [Kč]		3 620 100	152 100	4 899 000	3 499 000	990 000
cena za m2 [Kč/m2]		1 100	300	386	302	107
srovnávací koeficienty						
odečet provize		bez provize	bez provize	provize neuvedena	provize neuvedena	provize neuvedena
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
cena po odečtu provize		1 100	300	386	302	107
typ ceny/transakce		kupní cena	kupní cena	realitní nabídka	realitní nabídka	realitní nabídka
koeficient		0%	0%	-10%	-10%	-10%
korekce ceny vlivem typu transakce		1 100	300	347	272	97
datum transakce	30.04.2025	10.05.2023	22.01.2025	07.05.2025	30.03.2025	26.08.2024
cenový index 1Q 2025 (ČSOB Index)		1,08	1,00	1,00	1,00	1,00
korekce ceny k datu ocenění		1 190	300	347	272	97
atraktivita lokality, poloha	Vrbice	Vacov, navazující na centrum obce	Miřetice u Vacova	Vimperk - Pravětín	Strakonice - Strakonice I	Cehnice
koeficient		-5%	0%	-10%	-15%	0%
přístupnost	zpevněná komunikace	horší, omezený přístup	mírně horší, přístup VB	mírně horší	mírně horší	mírně horší
koeficient		10%	5%	5%	5%	5%
vybavenost pozemku	možnost napojení na IS, napojeno na IS	předpoklad možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS, okraj obce
koeficient		5%	5%	5%	5%	10%
využitelnost z hlediska ÚP	VS výroba a skladování, malá část ZO (cca 4 %)	VL výroba lehká	VL výroba lehká	VS výroba a skladování (rezerva)	Vp plochy výroby a skladování (plochy změn)	cca 2/3 HU smíšené výrobní všeobecné, 1/3 orná půda
koeficient		0%	0%	5%	0%	30%
velikost pozemku	13 715 m2	menší, 3 291 m2	menší, 507 m2	obdobná, 12 700 m2	obdobná, 11 577 m2	menší, 9 229 m2
koeficient		-16%	-20%	0%	0%	-3%
svažitost a tvar	nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar	nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	nepravidelný tvar, rovinatý pozemek	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar
koeficient		0%	0%	0%	0%	0%
ostatní vlivy - ostatní vlivy, VB	bez vlivu, VB zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
koeficient		0%	2%	0%	0%	0%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m2]		1 119	276	365	258	137
průměrná jednotková cena [Kč/m2]	431	MAX				MIN
průměr bez MAX a MIN [Kč/m2]	300					
medián [Kč/m2]	276					
plocha pozemku [m2]	13 715			1 097		
obvyklá cena	4 109 675			137		

Výsledná jednotková cena 300 Kč/m2 je stanovena jako průměr výsledných upravených hodnot bez MAX a MIN hodnoty. Tato hodnota eliminuje extrémní hodnoty na okraji intervalu výsledných upravených hodnot srovnávaných nemovitostí.

Obvyklá cena pozemků pro výrobu a skladování parc. č. 28/1, 28/2, 31/3, 31/13, 31/15, 32/1, 32/2, 351 k.ú. Vrbice u Vacova ke dni ocenění 30.4.2025 činí 4 109 675 Kč.

11.3. Rekapitulace ocenění

1	Areál celek - výnosové ocenění	34 182 734 Kč
2	Pozemky pro výrobu a skladování - není předmět zástavy	4 109 675 Kč
3	Předmět zástavy	30 073 058 Kč

Obvyklá cena nemovitostí, na nichž vázne zástavní právo ke dni ocenění 30.4.2025 činí 30 073 058 Kč.

Dílčí otázka VIIa

Jaká je obvyklá cena pozemků parc. č. 327/1 a 327/2.

Parc. č.	Způsob využití	Výměra (m ²)	Obvyklá cena (Kč/m ²)	Obvyklá cena (Kč)
327/1	ostatní plocha	568	300	170 200
327/2	ostatní plocha	106	300	31 763
		674		201 963

Obvyklá cena pozemku parc. č. 327/1 a 327/2 ke dni ocenění 30.4.2025 činí 201 963 Kč.

12. Část VIII.

Předmětem ocenění je stavební pozemek pro bydlení v rodinných domech parc. č. 18/15 zapsaný na LV 763 katastrální území Vrbice u Vacova.

Parc. č.	Plocha m ²	Druh pozemku	Způsob využití
18/15	1 070	orná půda	

Ocenění bude provedeno ve třech částech dle zadání Zadavatele:

- 1) Ocenění pozemku k datu 30.4.2025
- 2) Ocenění pozemku k datu 3.3.2023 (datum KS číslo řízení V-889/2023-306)
- 3) Ocenění pozemku parc. č. 18/15 včetně předmětu ocenění uvedeného v části IV. (všech pozemků s funkčním využitím BV - bydlení zapsaných na LV 614 a LV 763 k.ú. Vrbice u Vacova)

12.1. Ocenění pozemku parc. č. 18/15 k datu 30.4.2025

Ocenění je provedeno na základě tržního porovnání oceňovaných nemovitostí s nemovitostmi na trhu. Při ocenění vycházíme z údajů zjištěných o porovnávaných nemovitostech z dostupných podkladů a z veřejných zdrojů. Pro porovnání byly použity údaje z kupních smluv na obdobné nemovitosti, které jsou dostupné Dálkovým přístupem z katastru nemovitostí v období 2022-2025. Smlouvy jsou uloženy v archivu Znalce. Dále byly do porovnávacího vzorku nemovitostí zařazeny i realitní nabídky známé ke dni provádění ocenění. Ve výpočtové tabulce jsou uvedena čísla řízení o vkladu do Katastru nemovitostí. Realitní nabídky jsou Přílohou č. 1.

Vzorek srovnávaných nemovitostí je shodný jako pro Část IV.

Srovnávací analýza část 1:

část 1	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3
identifikace nemovitosti, adresa	pozemek parc.č. 18/15 k.ú. Vrbice u Vacova	pozemek parc.č. 315/41 k.ú. Vlkonice u Vacova	pozemek parc.č. 149/5 k.ú. Benešova Hora	pozemek parc.č. 502 k.ú. Benešova Hora
zdroj informace		kupní smlouva V-1485/2022-306	kupní smlouva V-1099/2022-306	kupní smlouva V-922/2022-306
výměra pozemku [m ²]	1 070	955	1 118	952

část 1	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3
cena [Kč]		2 600 000	2 700 000	600 000
cena za m2 [Kč/m2]		2 723	2 415	630
srovnávací koeficienty				
odečet provize		bez provize	bez provize	bez provize
koeficient		0%	0%	0%
cena po odečtu provize		2 723	2 415	630
typ ceny/transakce		kupní cena	kupní cena	kupní cena
koeficient		0%	0%	0%
korekce ceny vlivem typu transakce		2 723	2 415	630
datum transakce	30.04.2025	20.04.2022	18.03.2022	08.03.2022
cenový index 1Q 2025 (ČSOB Index)		1,25	1,33	1,33
korekce ceny k datu ocenění		3 415	3 202	836
atraktivita lokality, poloha	Vrbice	Vacov - Vlkonice, centrum obce	Benešova Hora	Benešova Hora
koeficient		-5%	0%	0%
přístupnost	zpevněná komunikace	obdobné	obdobné	bez přístupu v veřejné komunikace
koeficient		0%	0%	15%
vybavenost pozemku	možnost napojení na IS	dle dostupných informací včetně IS	předpoklad možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS, přípojka elektro
koeficient		-10%	0%	-1%
využitelnost z hlediska ÚP	plochy změn cca 80% BV bydlení venkovské, část ZO zeleň, část DS dopravní infrastruktura, část Nzo plochy zemědělské	BI bydlení individuální	BV bydlení venkovské	BV bydlení venkovské
koeficient		-20%	-20%	-20%
velikost pozemku	1 070 m2	obdobná, 955 m2	obdobná, 1 118 m2	obdobná, 952 m2
koeficient		0%	0%	0%
svažitost a tvar	nepravidelný tvar, rovinatý až mírně svažitý	pravidelný tvar, rovinatý až mírně svažitý	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar
koeficient		0%	0%	0%
ostatní vlivy - ostatní vlivy, VB	bez vlivu, VB u hranice pozemku	bez vlivu	VB na pozemku	VB na pozemku
koeficient		0%	2%	2%
ostatní vlivy - pozemky pro výstavbu cca 5 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD
koeficient		0%	0%	0%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m2]		2 220	2 626	802
			MAX	MIN

Srovnávací analýza část 2:

část 2	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5	srovnávaná nemovitost č. 6
identifikace nemovitosti, adresa	pozemek parc.č. 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16 k.ú. Vrbice u Vacova	Prodej stavebního pozemku 285/1 k.ú. Vlkonice u Vacova	Prodej stavebního pozemku 10/31 k.ú. Lhota nad Rohanovem	Prodej části stavebního 40/1 pozemku k.ú. Vrbice u Vacova
zdroj informace		realitní inzerce	realitní inzerce	realitní inzerce
		M&M reality	NEMO reality, s.r.o.	RE/MAX Dynamic
výměra pozemku [m2]	1 070	2 020	1 572	1 134
cena [Kč]		3 980 000	3 772 800	1 650 000
cena za m2 [Kč/m2]		1 970	2 400	1 455
srovnávací koeficienty				
odečet provize		provize neuvedena	provize neuvedena	provize neuvedena
koeficient		0%	0%	0%
cena po odečtu provize		1 970	2 400	1 455
typ ceny/transakce		realitní nabídka	realitní nabídka	realitní nabídka
koeficient		-10%	-10%	-10%
korekce ceny vlivem typu transakce		1 773	2 160	1 310

část 2	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5	srovnávaná nemovitost č. 6
datum transakce	30.04.2025	24.04.2025	30.05.2025	28.05.2025
cenový index 1Q 2025 (ČSOB Index)		1,00	1,00	1,00
korekce ceny k datu ocenění		1 773	2 160	1 310
atraktivita lokality, poloha	Vrbice	Vlkonice u Vacova, okraj obce, samota	Lhota nad Rohanovem	Vrbice u Vacova
koeficient		3%	0%	0%
přístupnost	zpevněná komunikace	obdobné	obdobné	obdobné
koeficient		0%	0%	0%
vybavenost pozemku	možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS, přípojka elektro	předpoklad možnost napojení na IS
koeficient		0%	-1%	0%
využitelnost z hlediska ÚP	plochy změn cca 80 % BV bydlení venkovské, část ZO zeleň, část DS dopravní infrastruktura, část Nzo plochy zemědělské	BV bydlení venkovské	BV bydlení venkovské	BV bydlení venkovské
koeficient		-20%	-20%	-20%
velikost pozemku	1 070 m ²	mírně větší, 2 020 m ²	mírně větší, 1 572 m ²	obdobná, 1 134 m ²
koeficient		-12%	-12%	-13%
svažitost a tvar	nepravidelný tvar, rovinatý až mírně svažitý	podlouhlý tvar, mírně svažitý pozemek	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar
koeficient		0%	0%	0%
ostatní vlivy - ostatní vlivy, VB	bez vlivu, VB u hranice pozemku	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
koeficient		0%	0%	0%
ostatní vlivy - pozemky pro výstavbu cca 5 RD	pozemek pro výstavbu 5 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD
koeficient		0%	0%	0%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m ²]		1 507	1 728	1 048
průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	1 655			
průměr bez MAX a MIN [Kč/m²]	1 626			
medián [Kč/m ²]	1 618			
plocha pozemku [m ²]	1 070			
obvyklá cena [Kč]	1 739 534			

Výsledná jednotková cena 1 626 Kč/m² je stanovena jako průměr výsledných upravených hodnot bez MAX a MIN hodnoty. Tato hodnota eliminuje extrémní hodnoty na okraji intervalu výsledných upravených hodnot srovnávaných nemovitostí.

Obvyklá cena stavebního pozemku parc. č. 18/15 k.ú. Vrbice u Vacova ke dni ocenění 30.4.2025 činí 1 739 534 Kč.

12.2. Ocenění pozemku parc. č. 18/15 k datu 3.3.2023

Ocenění k datu 3.3.2023 bude provedeno indexací pomocí ČSOB Indexu Bydlení pro kategorii pozemky. Tento způsob ocenění je zvolen na základě skutečnosti, že nebyly nalezeny žádné jiné vhodné kupní smlouvy pro provedení porovnávací metody ocenění a kupní smlouvy použité ve srovnávací analýze jsou z roku 2022.

Obvyklá cena k datu 30.4.2025	1 739 534	Kč
ČSOB Index - pozemky	0,906073889	
Obvyklá cena k datu 3.3.2023	1 576 146	Kč

Obvyklá cena stavebního pozemku parc. č. 18/15 k.ú. Vrbice u Vacova ke dni ocenění 3.3.2023 činí 1 576 146 Kč.

12.3. Ocenění pozemků s funkčním využitím BV - bydlení zapsaných na LV 614 a LV 763

Ocenění je provedeno pro pozemky s funkčním využitím BV - bydlení zapsaných na LV 614 a LV 763 k.ú. Vrbice u Vacova (předmět ocenění Část IV. + Část VIII.)

Ocenění je provedeno pro níže uvedené pozemky:

LV	Parc. č.	Výměra (m2)	Druh pozemku	Způsob využití
614	18/10	3 000	orná půda	
	18/11	40	orná půda	
	18/12	5 912	orná půda	
	18/13	65	orná půda	
	18/16	13	orná půda	
763	18/15	1 070	orná půda	
	Celkem	10 100		

Ocenění je provedeno na základě porovnávací metody ocenění pro Část IV., kde je stanovena cena pro soubor stavebních pozemků BV - bydlení. Srovnávací analýza části IV. Je doplněna o pozemek parc. č. 18/15.

Srovnávací analýza část 1:

část 1	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3
identifikace nemovitosti, adresa	pozemek parc.č. 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16, 18/15 k.ú. Vrbice u Vacova	pozemek parc.č. 315/41 k.ú. Vlkonice u Vacova	pozemek parc.č. 149/5 k.ú. Benešova Hora	pozemek parc.č. 502 k.ú. Benešova Hora
zdroj informace		kupní smlouva V-1485/2022-306	kupní smlouva V-1099/2022-306	kupní smlouva V-922/2022-306
výměra pozemku [m2]	10 100	955	1 118	952
cena [Kč]		2 600 000	2 700 000	600 000
cena za m2 [Kč/m2]		2 723	2 415	630
srovnávací koeficienty				
odečet provize koeficient		bez provize 0%	bez provize 0%	bez provize 0%
cena po odečtu provize		2 723	2 415	630
typ ceny/transakce koeficient		kupní cena 0%	kupní cena 0%	kupní cena 0%
korekce ceny vlivem typu transakce		2 723	2 415	630
datum transakce	30.04.2025	20.04.2022	18.03.2022	08.03.2022
cenový index 1Q 2025 (ČSOB Index)	1,25	1,25	1,33	1,33
korekce ceny k datu ocenění		3 415	3 202	836
atraktivita lokality, poloha	Vrbice	Vacov - Vlkonice, centrum obce	Benešova Hora	Benešova Hora
koeficient		-5%	0%	0%
přístupnost	zpevněná komunikace	obdobné	obdobné	bez přístupu v veřejné komunikace
koeficient		0%	0%	15%
vybavenost pozemku	možnost napojení na IS	dle dostupných informací včetně IS	předpoklad možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS, přípojka elektro
koeficient		-10%	0%	-1%
využitelnost z hlediska ÚP	plochy změn cca 80% BV bydlení venkovské, část ZO zeleň, část DS dopravní infrastruktura, část Nzo plochy zemědělské	BI bydlení individuální	BV bydlení venkovské	BV bydlení venkovské
koeficient		-20%	-20%	-20%
velikost pozemku	10 200 m2	menší, 955 m2	menší, 1 118 m2	menší, 952 m2

část 1	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 1	srovnávaná nemovitost č. 2	srovnávaná nemovitost č. 3
koeficient		-13%	-13%	-13%
svažitost a tvar	<i>nepravidelný tvar, rovinatý až mírně svažitý</i>	pravidelný tvar, rovinatý až mírně svažitý	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar
koeficient		0%	0%	0%
ostatní vlivy - ostatní vlivy, VB	<i>bez vlivu, VB u hranice pozemku</i>	bez vlivu	VB na pozemku	VB na pozemku
koeficient		0%	2%	2%
ostatní vlivy - pozemky pro výstavbu cca 5 RD	<i>pozemek pro výstavbu 6 RD</i>	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD
koeficient		-15%	-15%	-15%
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m2]		1 264	1 729	568
			MAX	MIN

Srovnávací analýza část 2:

část 2	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5	srovnávaná nemovitost č. 6
identifikace nemovitosti, adresa	<i>pozemek parc.č. 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16 k.ú. Vrbice u Vacova</i>	Prodej stavebního pozemku 285/1 k.ú. Vlkonice u Vacova	Prodej stavebního pozemku 10/31 k.ú. Lhota nad Rohanovem	Prodej části stavebního pozemku k.ú. Vrbice u Vacova
zdroj informace		realitní inzerce M&M reality	realitní inzerce NEMO reality, s.r.o.	realitní inzerce RE/MAX Dynamic
výměra pozemku [m2]	10 100	2 020	1 572	1 134
cena [Kč]		3 980 000	3 772 800	1 650 000
cena za m2 [Kč/m2]		1 970	2 400	1 455
srovnávací koeficienty				
odečet provize		provize neuvedena	provize neuvedena	provize neuvedena
koeficient		0%	0%	0%
cena po odečtu provize		1 970	2 400	1 455
typ ceny/transakce		realitní nabídka	realitní nabídka	realitní nabídka
koeficient		-10%	-10%	-10%
korekce ceny vlivem typu transakce		1 773	2 160	1 310
datum transakce	30.04.2025	24.04.2025	30.05.2025	28.05.2025
cenový index 1Q 2025 (ČSOB Index)		1,00	1,00	1,00
korekce ceny k datu ocenění		1 773	2 160	1 310
atraktivita lokality, poloha	Vrbice	Vlkonice u Vacova, okraj obce, samota	Lhota nad Rohanovem	Vrbice u Vacova
koeficient		3%	0%	0%
přístupnost	<i>zpevněná komunikace</i>	obdobné	obdobné	obdobné
koeficient		0%	0%	0%
vybavenost pozemku	<i>možnost napojení na IS</i>	předpoklad možnost napojení na IS	předpoklad možnost napojení na IS, přípojka elektro	předpoklad možnost napojení na IS
koeficient		0%	-1%	0%
využitelnost z hlediska ÚP	<i>plochy změn cca 80 % BV bydlení venkovské, část ZO zeleň, část DS dopravní infrastruktura, část Nzo plochy zemědělské</i>	BV bydlení venkovské	BV bydlení venkovské	BV bydlení venkovské
koeficient		-20%	-20%	-20%
velikost pozemku	10 100 m2	menší, 2 020 m2	menší, 1 572 m2	menší, 1 134 m2
koeficient		-12%	-12%	-13%
svažitost a tvar	<i>nepravidelný tvar, rovinatý až mírně svažitý</i>	podlouhlý tvar, mírně svažitý pozemek	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar	mírně svažitý pozemek, nepravidelný tvar
koeficient		0%	0%	0%
ostatní vlivy - ostatní vlivy, VB	<i>bez vlivu, VB u hranice pozemku</i>	bez vlivu	bez vlivu	bez vlivu
koeficient		0%	0%	0%
ostatní vlivy - pozemky pro výstavbu cca 5 RD	<i>pozemek pro výstavbu 6 RD</i>	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD	pozemek pro výstavbu 1 RD
koeficient		-15%	-15%	-15%

část 2	oceňovaná nemovitost	srovnávaná nemovitost č. 4	srovnávaná nemovitost č. 5	srovnávaná nemovitost č. 6
výsledná upravená jednotk. cena [Kč/m ²]		993	1 123	681
průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	1 060			
průměr bez MAX a MIN [Kč/m ²]	1 015			
medián [Kč/m ²]	1 058			
plocha pozemku [m ²]	10 100			
obvyklá cena [Kč]	10 253 758			

Výsledná jednotková cena 1 015 Kč/m² je stanovena jako průměr výsledných upravených hodnot bez MAX a MIN hodnoty. Tato hodnota eliminuje extrémní hodnoty na okraji intervalu výsledných upravených hodnot srovnávaných nemovitostí.

Obvyklá cena stavebních pozemků parc. č. 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16 a 18/15 k.ú. Vrbice u Vacova ke dni ocenění 30.4.2025 činí 10 253 758 Kč.

13. Rekapitulace ocenění nemovitostí

Cena obvyklá areálu závodu (tj. nemovitostí areálu závodu) společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu, k datu 30.4.2025, na základě předaných informací a přijatých předpokladů je stanovena v částce:

34 182 734,- Kč

Detail:

Část	Katastrální území	LV	Popis	Kč	poměr k obvyklé ceně obchodního závodu (%) = 51 178 000 Kč
6	k.ú. Vrbice u Vacova	614	nemovité věci (výrobní areál)	34 182 734	66,8%
	Z toho:		podmnožina nemovitostí závodu, které jsou předmětem zástavního práva:		
7	k.ú. Vrbice u Vacova	614	111, 114, 117/1, 144, 145, 146, 31/5, 31/7, 31/12, 327/1, 327/2 -	30 073 058	58,8%
	Z toho:				
7a	k.ú. Vrbice u Vacova	614	327/1, 327/2	201 963	0,4%

Cena obvyklá další součásti majetkové podstaty (tj. veškeré nemovitosti vyjma areálu závodu) společnosti obchodního závodu společnosti Dřevoprofil spol. s r.o. se sídlem č.p. 65, 384 73 Vrbice, identifikační číslo: 450 21 457 v konkurzu, k datu 30.4.2025, na základě předaných informací a přijatých předpokladů je stanovena v částce:

11 137 000,- Kč

Rekapitulace ocenění nemovitostí mimo areál závodu:

část	Katastrální území	LV	Popis	Kč	
1	k.ú. Masáková Lhota	1239	309/58, 309/60	161 213	
2	k.ú. Vrbice u Vacova	614	243	596 773	
3	k.ú. Vrbice u Vacova	614	166/1, 151/10	312 021	
4	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/10, 18/12, 18/13, 18/16, 18/11 - stavební pozemky	9 167 469	100%
	Z toho parcela 18/16:				
4a	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/16 - stavební pozemky	13 198	0,14%
5	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/5, 21, 22,23	899 798	

Specifikované pozemky pro bydlení:

Část	Katastrální území	LV	Popis	Kč	
8.1	k.ú. Vrbice u Vacova	763	18/15 datum ocenění 30.4.2025	1 739 534	
8.2	k.ú. Vrbice u Vacova	763	18/15 datum ocenění 3.3.2023	1 576 146	
8.3	k.ú. Vrbice u Vacova	614, 763	18/15, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16 datum ocenění 30.4.2025	10 253 758	Poměr 18/16: 0,13%

Část	Katastrální území	LV	Popis	Kč
1	k.ú. Masáková Lhota	1239	309/58, 309/60	161 213
2	k.ú. Vrbice u Vacova	614	243	596 773
3	k.ú. Vrbice u Vacova	614	166/1, 151/10	312 021
4	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/10, 18/12, 18/13, 18/16, 18/11 - stavební pozemky BV - bydlení	9 167 469
4a	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/16 - stavební pozemek BV - bydlení	13 198
5	k.ú. Vrbice u Vacova	614	18/5, 21, 22,23	899 798
6	k.ú. Vrbice u Vacova	614	ZÁVOD - nemovité věci (výrobní areál)	34 182 734
7	k.ú. Vrbice u Vacova	614	111, 114, 117/1, 144, 145, 146, 31/5, 31/7, 31/12, 327/1, 327/2 (nemovitosti, na nichž vázne zástavní právo)	30 073 058
7a	k.ú. Vrbice u Vacova	614	327/1, 327/2- stavební pozemky VS - výroba a skladování	201 963
8.1	k.ú. Vrbice u Vacova	763	18/15 datum ocenění 30.4.2025	1 739 534
8.2	k.ú. Vrbice u Vacova	763	18/15 datum ocenění 3.3.2023	1 576 146
8.3	k.ú. Vrbice u Vacova	763, 614	18/15, 18/10, 18/11, 18/12, 18/13, 18/16 datum ocenění 30.4.2025	10 253 758

Příloha č. 3

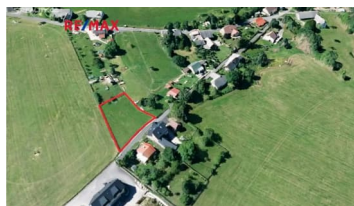
Ocenění movitého majetku společnosti Dřevoprofil spol. s.r.o.
k datu 30.4.2025

Dřevoprofil

Dlouhý popis	Inventurní číslo	Datum pořízení	Pořizovací cena v Kč	Zhodnocení	Oprávký	Daňová ZC v Kč	Druh MV	PC z leas.sml.(LS)	Dotace	PC (zahrnuje TZ i dotace)	Korigované datum pořízení	Rok pořízení	Klin	VC (Kč)	Stáří (DU, roky)	TŽ (roky)	VTH (%)	ZA (%)	PS (%)	TH (%)	CČ (Kč)	Ekonom. nedostatky (1-ED)	Funkční nedostatky (1- FO)	CO (Kč)	CO zaokrouhleno (Kč)	Porovnání (Kč)	Výsledek (Kč)
Stroje a zařízení																											
Kompresor	2	26.04.1993	14 968,00		14 968,00					14 968,00	26.04.1993	1993	2,36	35 367,10	32	15	100%	10%	0%	10%	3 536,71	0,70	1,00	2 476	2 000		2 000
Hydraulický agregát	6	19.08.1993	42 905,00		42 905,00					42 905,00	19.08.1993	1993	2,36	101 377,96	32	15	100%	10%	0%	10%	10 137,80	0,70	1,00	7 096	7 000		7 000
Kotoučová pila KFS 40	8	19.07.1993	77 992,00		77 992,00					77 992,00	19.07.1993	1993	2,36	184 283,18	32	15	100%	10%	0%	10%	18 428,32	0,70	0,80	10 320	10 000		10 000
Impregnační vana	10	07.09.1993	174 807,00		174 807,00					174 807,00	07.09.1993	1993	2,36	413 042,23	32	20	100%	10%	0%	10%	41 304,22	0,70	0,80	23 130	23 000		23 000
Postřikovač	17	01.10.1994	15 065,00		15 065,00					15 065,00	01.10.1994	1994	2,10	31 690,05	31	15	100%	10%	0%	10%	3 169,01	0,70	0,80	1 775	2 000		2 000
Zací sekačka ruční	29	31.07.1995	25 151,84		25 151,84					25 151,84	31.07.1995	1995	1,98	49 900,37	30	10	100%	10%	0%	10%	4 990,04	0,70	0,80	2 794	3 000		3 000
Lešení	30	31.07.1995	40 000,00		40 000,00					40 000,00	31.07.1995	1995	1,98	79 358,60	30	25	100%	20%	0%	20%	15 871,72	0,70	0,80	8 888	9 000		9 000
Kuchyně	31	31.07.1995	15 862,60		15 862,60					15 862,60	31.07.1995	1995	1,98	31 470,84	30	10	100%	5%	0%	5%	1 573,54	0,70	1,00	1 101	1 000		1 000
Omitací pila, dopravníky - pilnice	32	30.04.1996	680 940,00		680 940,00					680 940,00	30.04.1996	1996	1,85	1 262 614,90	29	15	100%	10%	0%	10%	126 261,49	0,70	0,80	70 706	71 000		71 000
Hřabací žlice	45	20.01.1999	52 994,00		52 994,00					52 994,00	20.01.1999	1999	1,64	86 897,39	27	20	100%	20%	0%	20%	17 379,48	0,70	0,80	9 733	10 000		10 000
Jeřábová dráha Stocker, hala III.	49	14.03.2000	528 632,60		528 632,60					528 632,60	14.03.2000	2000	1,61	849 432,08	25	30	100%	25%	0%	25%	212 358,02	0,70	0,90	133 786	134 000		134 000
Pojízdná vrata	50	30.04.2000	133 594,15		133 594,15					133 594,15	30.04.2000	2000	1,61	214 665,45	25	20	100%	20%	0%	20%	42 933,09	0,70	0,90	27 048	27 000		27 000
Lis Wolf Systém, hala III.	51	01.07.2000	4 159 054,33		4 159 054,33					4 159 054,33	01.07.2000	2000	1,61	6 682 966,88	25	20	100%	20%	0%	20%	1 336 593,38	0,70	0,70	654 931	655 000		655 000
Ventilátor - pila	40	12.03.1998	71 000,00		71 000,00					71 000,00	12.03.1998	1998	1,67	118 857,32	28	20	100%	10%	0%	10%	11 885,73	0,70	0,90	7 488	7 000		7 000
Dopravník řeziva - pila	54	01.12.2000	79 887,00		79 887,00					79 887,00	01.12.2000	2000	1,61	128 366,24	25	20	100%	20%	0%	20%	25 673,25	0,70	0,90	16 174	16 000		16 000
Nábytek - soc. zařízení	55	31.05.2001	105 126,00		105 126,00					105 126,00	31.05.2001	2001	1,58	166 174,78	24	10	100%	5%	0%	5%	8 308,74	0,70	0,90	5 235	5 000		5 000
Obráběcí stroj na ostření	61	05.09.2001	102 377,50		102 377,50					102 377,50	05.09.2001	2001	1,58	161 830,17	24	15	100%	10%	0%	10%	16 183,02	0,70	0,90	10 195	10 000		10 000
Manip.stroj ZEMBROD TR 3-35	66	31.08.2004	1 290 094,00		1 290 094,00					1 290 094,00	31.08.2004	2004	1,53	1 975 048,29	21	25	100%	30%	0%	30%	592 514,49	0,70	0,70	290 332	290 000		290 000
Třídící zařízení na prkna	68	31.08.2004	129 002,00		129 002,00					129 002,00	31.08.2004	2004	1,53	197 493,50	21	25	100%	30%	0%	30%	59 248,05	0,70	0,90	37 326	37 000		37 000
Trafostanice	72	01.01.2007	1 043 165,00		1 043 165,00					1 043 165,00	01.01.2007	2007	1,43	1 492 899,65	19	50	100%	55%	0%	55%	821 094,81	0,70	0,90	517 290	517 000		517 000
Rámová pila HDN 600 vč. Příslušenství Esterer	76	28.02.2008	3 088 747,00		3 088 747,00					3 088 747,00	28.02.2008	2008	1,40	4 316 000,68	17	15	100%	10%	0%	10%	431 600,07	0,70	0,70	211 484	211 000		211 000
Štěpkovačka	77	28.02.2008	1 271 877,00		1 271 877,00					1 271 877,00	28.02.2008	2008	1,40	1 777 723,65	17	15	100%	10%	0%	10%	177 723,26	0,70	0,90	111 966	112 000		112 000
Pila před sámovací pilou	78	28.02.2008	29 947,00		29 947,00					29 947,00	28.02.2008	2008	1,40	41 845,86	17	15	100%	10%	0%	10%	4 184,59	0,70	0,90	2 636	3 000		3 000
Kompresor SM1211	79	31.03.2008	113 611,00		113 611,00					113 611,00	31.03.2008	2008	1,40	158 752,13	17	15	100%	10%	0%	10%	15 875,21	0,70	1,00	11 113	11 000		11 000
Formátovací stroj Hundedger SC 2	80	29.04.2008	2 654 098,00	1879000	2 654 098,00					2 654 098,00	29.04.2008	2008	1,05	2 773 532,41	17	15	100%	10%	0%	10%	277 353,24	0,00	0,00	0	0		0
			2 156 353,24		2 156 353,24					2 156 353,24	30.10.2018	2018	1,31	2 820 510,04	7	15	80%	54%	0%	43%	1 218 460,34	0,70	0,90	767 630	768 000		768 000
Kancel. nábytek-konferenční místn.	81	01.11.2010	56 517,00		56 517,00					56 517,00	01.11.2010	2010	1,40	78 891,94	15	10	100%	5%	0%	5%	3 944,60	0,70	0,80	2 209	2 000		2 000
Pila FT 240 /2.0/0,8 na zařezávání balíků	84	30.11.2011	301 859,00		301 859,00					301 859,00	30.11.2011	2011	1,39	420 501,64	14	15	100%	20%	0%	20%	84 100,33	0,70	0,70	41 209	41 000		41 000
Mostový jeřáb	89	01.05.2018	943 316,00		943 316,00					943 316,00	01.05.2018	2018	1,34	1 261 152,33	7	25	100%	66%	0%	66%	832 360,54	0,70	0,90	524 387	524 000		524 000
Počítač projekce	91	01.10.2018	71 167,00		71 167,00					71 167,00	01.10.2018	2018	1,34	95 145,67	7	6	100%	10%	0%	10%	9 514,57	0,70	0,70	4 662	5 000		5 000
Odsávání Hala I.	93	01.12.2019	692 826,00		369 510,00					692 826,00	01.12.2019	2019	1,31	907 542,05	5	30	100%	75%	0%	75%	680 656,53	0,70	0,90	428 814	429 000		429 000
Weinmann WMS060 A 530	94	30.11.2019	7 366 494,00		3 961 116,00					7 366 494,00	30.11.2019	2019	1,31	9 649 469,04	5	15	100%	56%	0%	56%	5 403 702,66	0,70	0,90	3 404 333	3 404 000		3 404 000
Pásová pila na minerální vlnu, opotřeb. / rok výroby 1995	96	31.10.2020	99 568,00		44 806,00					99 568,00	30.06.1995	1995	1,98	197 539,43	30	15	100%	10%	0%	10%	19 753,94	0,70	0,70	9 679	10 000		10 000
Hoblovací stroj, opotřeb. / rok výroby 2003	97	31.12.2020	142 720,00		61 845,00					142 720,00	30.06.2003	2003	1,55	220 980,57	22	15	100%	10%	0%	10%	22 098,06	0,70	1,00	15 469	15 000		15 000
Nábytek projekce komplet	98	31.01.2021	101 165,00		42 153,00					101 165,00	31.01.2021	2021	1,24	125 625,52	4	10	100%	50%	0%	50%	62 812,76	0,70	0,90	39 572	40 000		40 000,00
Mostový jeřáb přístavba západ	102	31.03.2022	266 180,00		82 073,00					266 180,00	31.03.2022	2022	1,11	296 215,03	3	25	100%	82%	0%	82%	242 896,32	0,70	1,00	170 027	170 000		170 000
Lešení mobilní (Würth 2022)	103	31.10.2022	106 350,00		53 176,00					106 350,00	31.10.2022	2022	1,11	118 350,25	3	25	100%	82%	0%	82%	97 047,20	0,70	1,00	67 933	68 000		68 000
Dopravní prostředky																											
Vysokoz. Vozík DESTA	9	21.09.1993	200 097,00		200 097,00					200 097,00	21.09.1993	1993	2,36	472 798,64	32	20	100%	15%	0%	15%	70 919,80	0,70	1,00	49 644	50 000		50 000
Vysokoz. Vozík - Baumann	33	07.08.1996	96 487,00		96 487,00					96 487,00	07.08.1996	1996	1,85	178 908,46	29	2											

Příloha č. 4

Realitní nabídky pozemky pro bydlení



Prodej stavebního pozemku 1134 m² Vrbice

1 650 000 Kč (1 455 Kč/m²)

Nabízím k prodeji pozemek určený územním plánem k výstavbě rodinného bydlení v obci Vrbice u Vacova o výměře 1.134 m².

Jedná se o mírně svažité pozemek na okraji obce, dobře přístupný z obecní komunikace a v současné době užívaný jako zahrada.

Elektrické vedení prochází okrajem pozemku a obecní vodovod je vzdálen cca 22 m od hranice pozemku. Viz. obrazová příloha inzerce.

Doporučuji pro výstavbu klidného bydlení s komfortem plné občanské vybavenosti v obci Vacov v krásném podhůří Šumavy, nebo jako atraktivní rekreační bydlení. Tento region představuje ráj pro turisty a cykloturisty. Pro lyžaře je zajímavý 15 km vzdálený lyžařský areál Zadov.

V případě zájmu mohu zajistit výhodné financování.

Celková cena: 1 650 000 Kč (1 455 Kč/m²)

Plocha:  Plocha pozemku 1 134 m²

Lokalita: Centrum obce

Ostatní: K nastěhování ihned

Prodejce



Marek Lindauer

 **Výhradní zastoupení**

 www.remaxdynamic.cz

+420 737 961 642

marek.lindauer@re-max.cz



RE/MAX Dynamic

★★★★★ 5/5 (110) 

 www.remaxdynamic.cz

Odkaz na inzerát:



Lokalita





Prodej stavebního pozemku 1572 m² Vacov - Lhota nad Rohanovem **3 772 800 Kč (2 400 Kč/m²)**

V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízíme koupi velmi zajímavého pozemku o rozloze 1.572 m² v obci Lhota nad Rohanovem umístěného na úpatí hory Javorník s úchvatnými výhledy do šumavské krajiny. Pozemek je dle ÚP určen jako plocha pro bydlení, zejména k výstavbě rodinných domů. Tento pozemek je dobře přístupný po obecní asfaltové komunikaci. Připojením na obecní vodu a kanalizaci. Elektřina přivedena na pozemek, vybudovaná nová el. kaplička. Je obklopen množstvím lesů, turistických stezek, v zimě udržovaných běžeckých tras, lyžařských vleků a krásného přírodního koupaliště Rohanov. Doporučujeme pro výstavbu klidného bydlení s komfortem plné občanské vybavenosti v obci Vacov v krásném a klidné části Šumavy, nebo jako atraktivní místo pro rekreační bydlení. Pozemek je tedy skvělou příležitostí k investici a zhodnocení financí nebo možnosti výstavby vašeho vysněného domu. Nebojte se zrealizovat své sny. Neváhejte nás kontaktovat. Koupi lze financovat hypotéčním úvěrem či stavebním spořením, s tím vším Vám velmi rádi pomůžeme.

Prodejce



Růžena Machartová

 **Výhradní zastoupení**

 www.nemoreality.cz

+420 739 277 772

nemoreality@nemoreality.cz



NEMO reality, s.r.o.

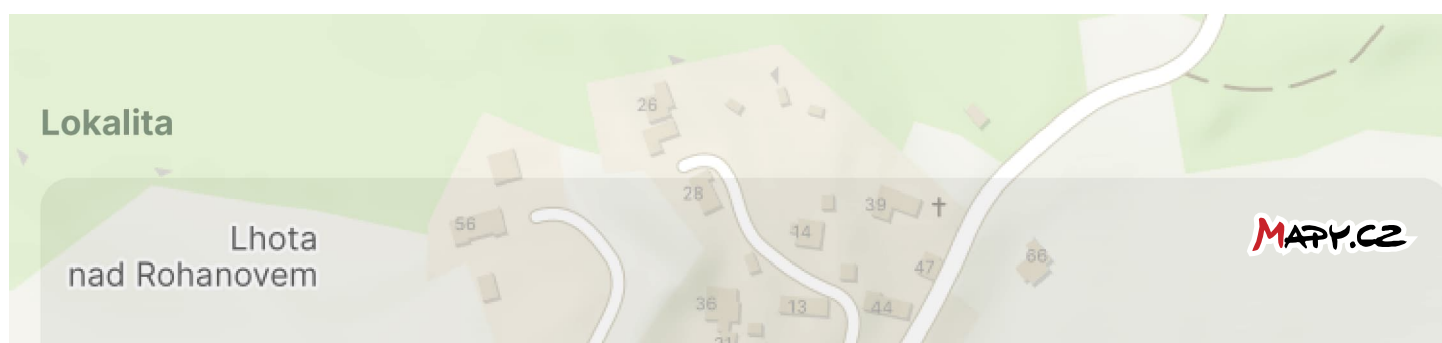
★★★★★ 5/5 (4) 

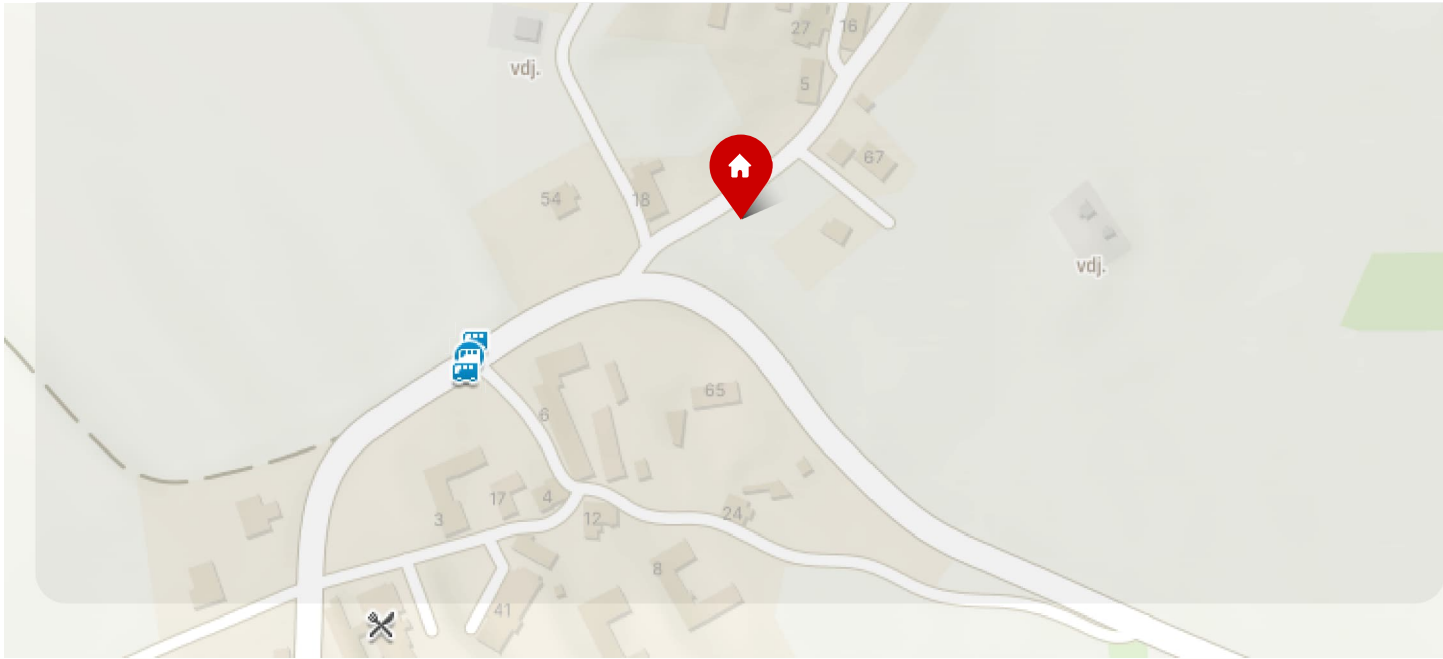
 www.nemoreality.cz

Odkaz na inzerát:



Celková cena:	3 772 800 Kč (2 400 Kč/m ²)
Infrastruktura:	230V, Asfaltová silnice, Silnice, Autobus
Plocha: 	Plocha pozemku 1 572 m ²
Lokalita:	Okraj obce
Ostatní:	K nastěhování ihned







Prodej stavebního pozemku 2020 m²

Vacov - Vlkonice

3 980 000 Kč (1 970 Kč/m²)

Hledáte pro své bydlení klidné místo s výhledem na vrcholy Šumavy? Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Vacov, část obce Vlkonice o rozloze 2020 m². Jedná se o rovinatý zatravněný pozemek v klidné části obce, mimo hlavní komunikace, Pohodlný příjezd zajišťuje asfaltová příjezdová cesta. Inženýrské sítě - veřejný vodovod, elektrická energie jsou na hranici pozemku. Pozemek je možné využít pro zástavbu rodinným domem, stavbu srubu, případně pro ubytovací zařízení. Více informací rádi poskytneme.

Prodejce



Nejedlý Michal

www.mmreality.cz/?

utm_source=sreality.cz&utm_medium=(nic)&utm_term=(nic)&utm_campaign=

+420 296 399 006

+420 731 404 040

info@mmreality.cz

Celková cena:	3 980 000 Kč (1 970 Kč/m ²)
Infrastruktura:	Vodovod, 120V, 230V, 400V, Neupravená cesta, Silnice
Plocha: 	Plocha pozemku 2 020 m ²
Lokalita:	Klidná část obce



M&M reality

★★★★☆ 3.5/5 (1220) ⓘ

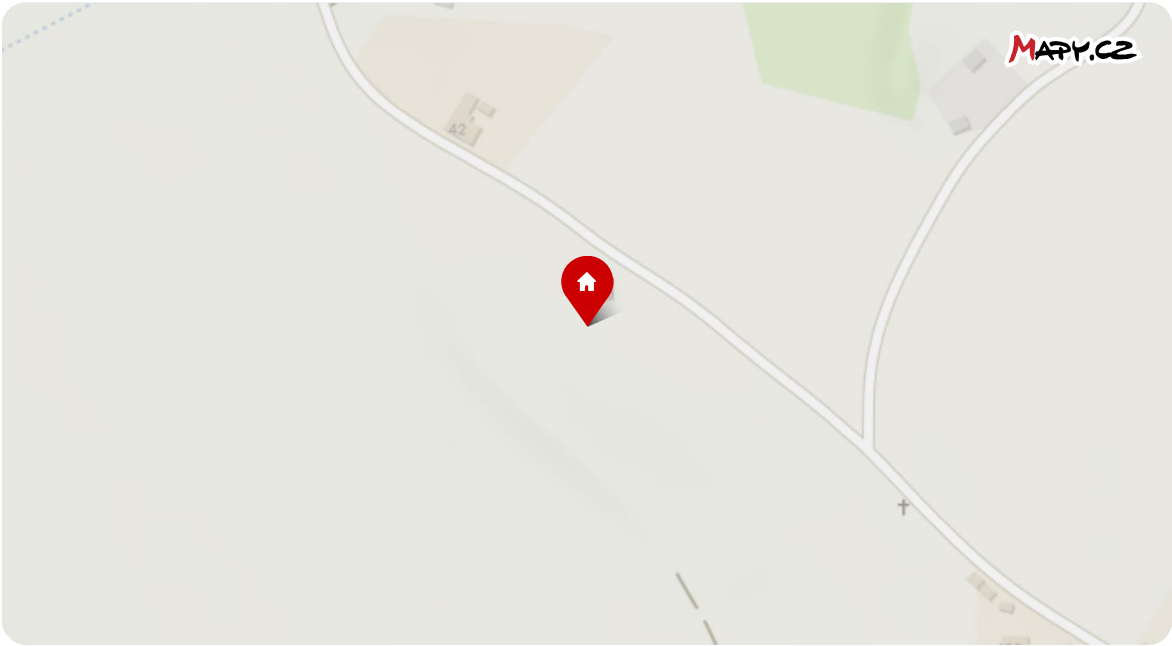
www.mmreality.cz/?

utm_source=sreality.cz&utm_medium=...&utm_term=(nic)&utm_campaign=...

Odkaz na inzerát:



Lokalita

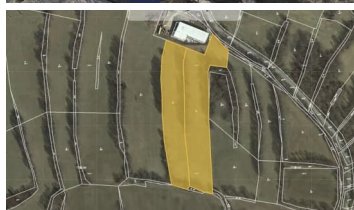
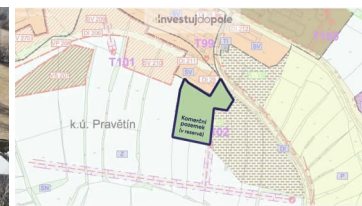


Příloha č. 5

Výnosové schéma ocenění výrobního areálu

Příloha č. 6

Realitní nabídky pozemky pro výrobu a skladování



Prodej komerčního pozemku 12700 m² Vimperk - Pravětín

4 899 000 Kč (386 Kč/m²)

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici.

Nabízíme Vám ke koupi komerční pozemky v katastrálním území Pravětín.

Jedná se o část parcely č. 353/1 a část parcely č. 355 na LV č. 1933 o celkové nabízené výměře přibližně 12 700 m². Celková výměra obou parcel dohromady činí 24 006 m², avšak k prodeji je vyhrazena pouze část vhodná pro budoucí komerční využití.

Parcela č. 355 - o výměře 13388m² (Trvalý travní porost)

Parcela č. 353/1 - o výměře 10618m² (Trvalý travní porost)

Pozemek je zahrnut do zastavěného území (aktuálně v územní rezervě) s funkčním využitím plochy výroby a skladování, určeny pro výrobu, skladování s komerčními účely. Inženýrské sítě se nacházejí necelých 60m od pozemků. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce a České republiky.

Zajišťujeme rychlý prodej – připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

Na pozemky je přístup zajištěn přes pozemky obce a České republiky.

Prodejce



Kristián Mokříž

 www.investujdopole.cz

+420 608 494 381

kristian.mokriz@investujdopole.cz



Investujdopole

★★★★★ 5/5 (219) 

 www.investujdopole.cz

Odkaz na inzerát:



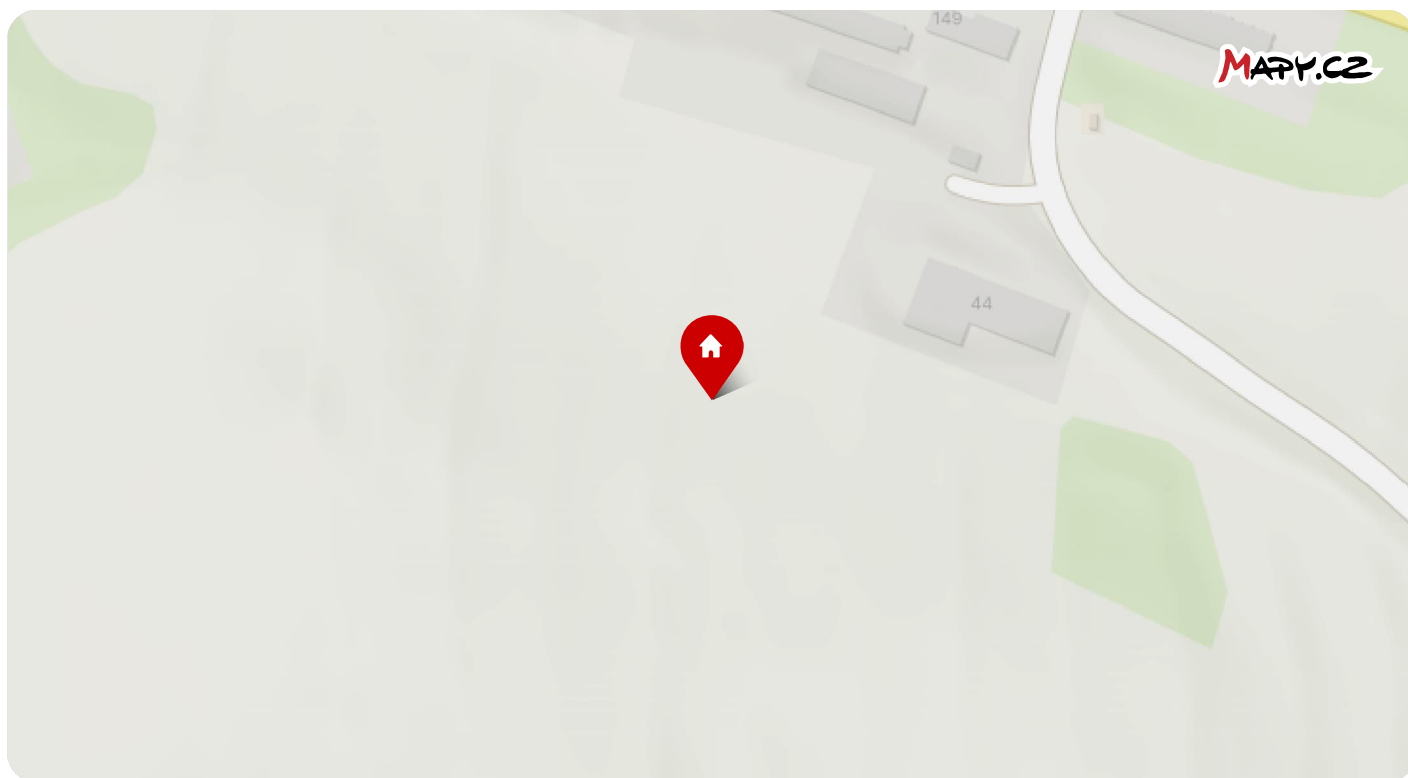
Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena: 4 899 000 Kč (386 Kč/m²)

Plocha:  Plocha pozemku 12 700 m²

Lokalita: Klidná část obce

Lokalita





Prodej komerčního pozemku 11577 m² Strakonice - Strakonice I **3 499 000 Kč (302 Kč/m²)**

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici.

Nabízíme Vám ke koupi komerční pozemek v katastrálním území Strakonice.

Jedná se o parcely na LV č. 4183 o celkové výměře 11577 m².

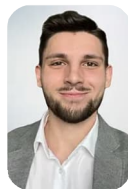
Parcela č. 755/1 - o výměře 11577m² (Trvalý travní porost)

Dle územního plánu spadá pozemek do kategorie: Plochy smíšené výrobní, který vhodný pro komerční účely jako skladování, výroba nebo jiná podnikatelská činnost.

Pokud byste měli jakékoli dotazy ohledně pozemku, jeho využitelnosti, podmínek pro výstavbu nebo jiných záležitostí, neváhejte kontaktovat makléře, který Vám rád poskytne veškeré potřebné informace.

Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

Prodejce



Kristián Mokříž

www.investujdopole.cz

+420 608 494 381

kristian.mokriz@investujdopole.cz



Investujdopole

★★★★★ 5/5 (219)

www.investujdopole.cz

Odkaz na inzerát:

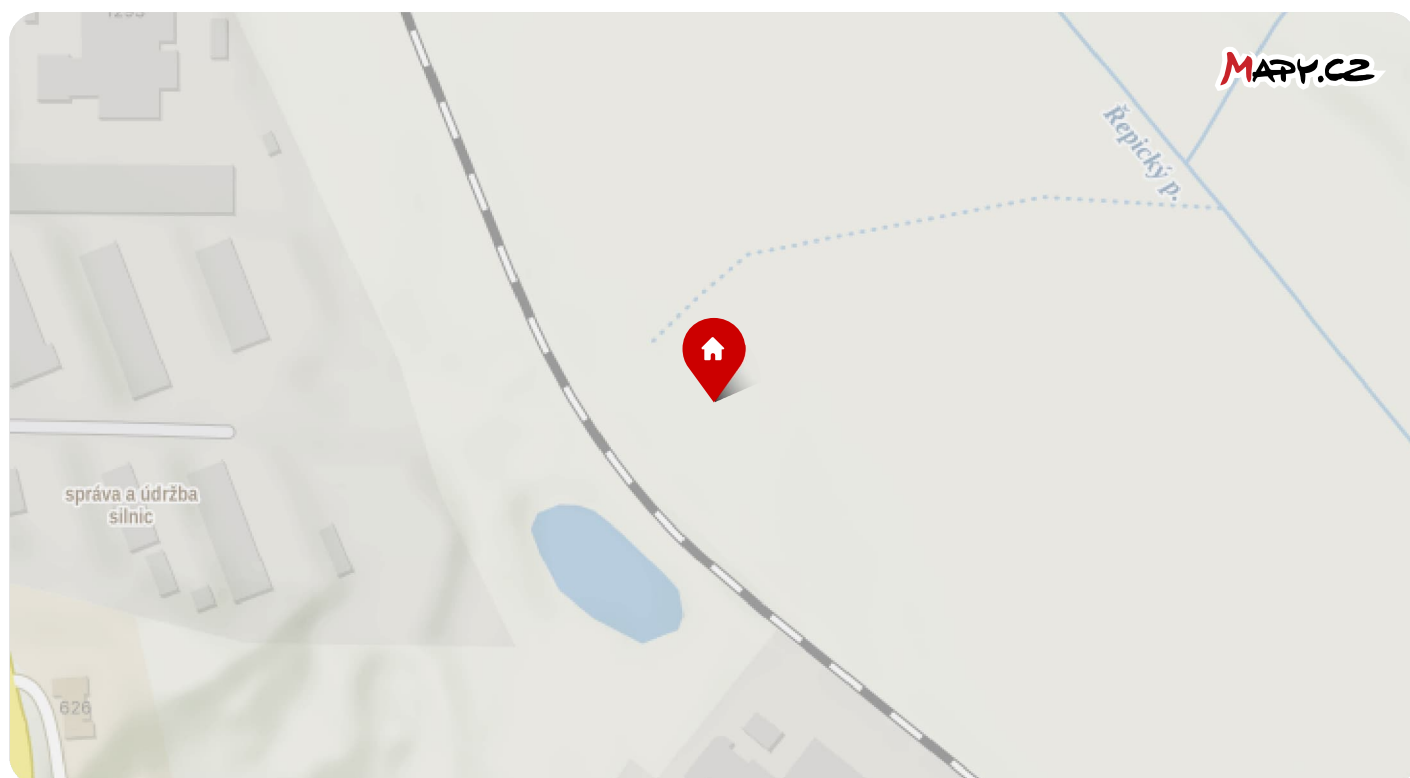


Celková cena: **3 499 000 Kč (302 Kč/m²)**

Plocha: Plocha pozemku 11 577 m²

Lokalita: Polosamota

Lokalita





Prodej komerčního pozemku 9229 m² Cehnice

990 000 Kč (107 Kč/m²)

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 9 229 m² v obci Cehnice, která se nachází v okrese Strakonice v Jihočeském kraji, zhruba 10 km jihovýchodně od Strakonice a 13,5 km jihozápadně od Písku. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako orná půda a dle platného územního plánu se část pozemku nachází v ploše smíšené výrobní a zbylá část v ploše zemědělské. K pozemku je přístup z obecní komunikace. V okolí Cehnic se rozprostírá malebná a rozmanitá krajina. Nachází se zde romantické Šumavské podhůří, značnou část území pokrývají lesy, které jsou součástí chráněných přírodních území a biosférických rezervací. Je zde nenarušená a čistá příroda. Obec je rozložena při okraji Putimské pánve, na Cehnickém potoce v povodí řeky Otavy. Cehnicemi prochází silnice I/22, spojující města Strakonice a Vodňany. V obci Cehnice najdete základní občanskou vybavenost, ostatní vybavenost najdete v nedaleko vzdáleném městě Strakonice. Cehnice jsou také názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Prodejce



Petra Chmelařová

 www.fondrealit.cz

+420 725 953 609

chmelarova@fondrealit.cz



fondrealit.cz

 www.fondrealit.cz

Odkaz na inzerát:

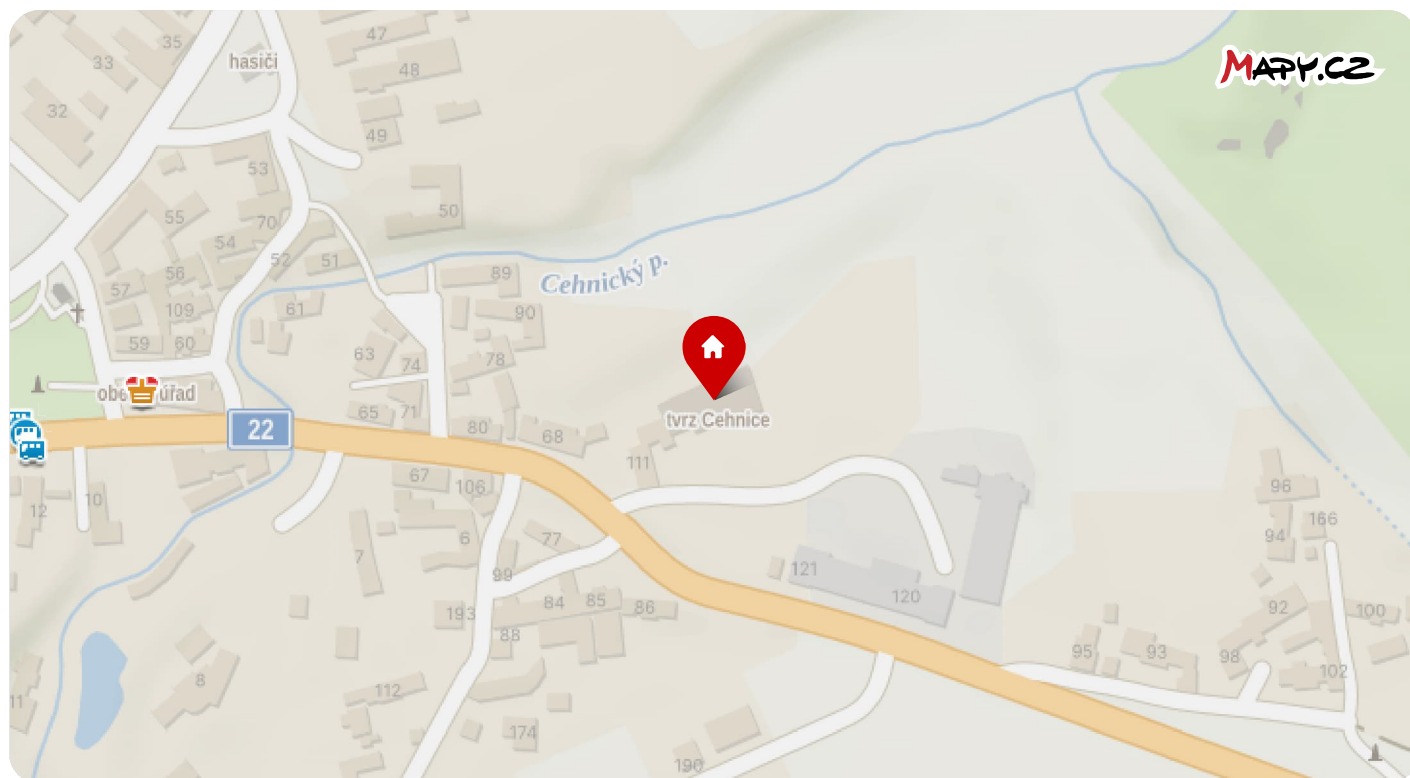


Celková cena: 990 000 Kč (107 Kč/m²)

Poznámka k ceně: Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

Plocha:  Plocha pozemku 9 229 m²

Lokalita



H. NÁLEŽITOSTI POSLEDNÍ STRANY POSUDKU

Nepřibrali jsme konzultanta. Byla sjednána smluvní odměna před započítáním prací.

I. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří vedenou v seznamu znalců, tlumočnicků a překladatelů jako znalecká kancelář v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro odvětví:

- oceňování obchodních závodů
- oceňování nemovitých věcí
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty doménových jmen
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty know-how, goodwillu a obchodního tajemství
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty pohledávek
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty práv autorských a práv souvisejících s právem autorským
- oceňování movitých věcí nehmotných - určování hodnoty práv průmyslových

Číslo znaleckého posudku v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti: 046447/2025.

V Praze dne 3. 7. 2025

Otisk znalecké pečeti:

Ing. Mgr.
Luděk
Carbol

Digitálně podepsal
Ing. Mgr. Luděk
Carbol
Datum: 2025.07.03
14:14:35 +02'00'

Mgr. Ing. Luděk Carbol, jednatel
společnosti BDO Valuation s.r.o.

Štěpánka
Kopecká

Digitálně podepsal
Štěpánka Kopecká
Datum: 2025.07.03
14:16:02 +02'00'

Ing. Štěpánka Kopecká, znalec, jehož
prostřednictvím vykonává znalecká kancelář BDO
Valuation s.r.o. činnost