

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 711-217/2019**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Komerční objekty č.p. 71 a bez č.p./č.e. na st.p.č. 75/2 v obci Veselíčko</b>
Adresa nemovitosti	Veselíčko č.p. 71, Veselíčko , 389 43
Katastrální údaje:	k.ú. Veselíčko u Milevska, část obce Veselíčko, obec Veselíčko, okres Písek
Pozemky:	St. parcela č. 75/1 - zastavěná plocha a nádvoří a st. parcela č. 75/2 - zastavěná plocha a nádvoří
Vlastník stavby:	Antonín Klatovský, Veselíčko č.p. 71 , 398 42 Veselíčko , spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Antonín Klatovský, Veselíčko č.p. 71 , 398 42 Veselíčko , spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **OBJEDNATEL**

	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s.</b>	
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8	
Telefon:	IČ:29135419	
e-mail:	\$customer.email	DIČ: CZ29135419

### **ZHOTOVITEL**

	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b>	
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735038308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

<b>ÚČEL POSUDKU:</b>	<b>odhad obvyklé ceny nemovitostí pro účely veřejné dražby</b>
----------------------	--

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 400 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 20.11.2019

Datum zpracování : 19.12.2019

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 12 stran

**V Pardubicích dne 19.12.2019**

## SEZNAM

1. ÚVOD
  - Souhrn
  - Znalecký úkol
  - Místní šetření
  - Určení obvyklé ceny
  
2. METODY OCEŇOVÁNÍ
  - Definice pojmů
  - Oceňovací metody
  
3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
  - Identifikace nemovitosti
  - Místopis
  - Celkový popis nemovitosti
  - Poloha a dopravní dostupnost
  - Přístup a příjezd
  - Pronájem
  - Vyhodnocení rizik
  
4. VÝPOČTY
  - Výpočet
  - Komentář k určení ceny
  - Rekapitulace
  - Seznam podkladů a příloh
  
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
  - Znalecká doložka
  
6. PŘÍLOHY
  - Osvědčení
  - Přílohy
  - Fotodokumentace

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>Komerční objekty č.p. 71 a bez č.p./č.e. na st.p.č. 75/2 v obci Veselíčko č.e.</b>
Adresa nemovitosti	Veselíčko č.p. 71, Veselíčko , 389 43
Katastrální údaje:	k.ú. Veselíčko u Milevska, část obce Veselíčko, obec Veselíčko, okres Písek
Pozemky:	St. parcela č. 75/1 - zastavěná plocha a nádvoří a st. parcela č. 75/2 - zastavěná plocha a nádvoří

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 20.11.2019 v 11:30 hod. za účasti zástupce znaleckého ústavu, který měl od objektu zapůjčené klíče. Při místním šetření byla provedena prohlídka staveb, zaměření staveb a fotodokumentace.

### URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

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 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

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu ( viz níže ).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

## ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, jíž je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	<b>Komerční objekty č.p. 71 a bez č.p./č.e. na st.p.č. 75/2 v obci Veselíčko č.e.</b>
Adresa nemovitosti	Veselíčko č.p. 71, Veselíčko, 389 43
Katastrální údaje:	k.ú. Veselíčko u Milevska, část obce Veselíčko, obec Veselíčko, okres Písek
Pozemky:	St. parcela č. 75/1 - zastavěná plocha a nádvoří a st. parcela č. 75/2 - zastavěná plocha a nádvoří
Vlastník stavby:	Antonín Klatovský, Veselíčko č.p. 71 , 398 42 Veselíčko, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Antonín Klatovský, Veselíčko č.p. 71 , 398 42 Veselíčko, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Veselíčko leží cca 6 km jižně od města Milevska na silnici II.třídy č. 105 vedoucí směrem z Milevska na město Týn nad Vltavou v mírně zvlněné krajině. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní občanská vybavenost mj. obecní úřad, hospoda, autobusová zastávka.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Oceňované objekty bývalé restaurace s diskotékou stojí v zastavěné části obce Veselíčko a přístup je umožněn přímo z veřejné komunikace. Původně se jednalo o dva domy, kdy objekt č.p. 71 na st. parcele č. 75/1 - zastavěná plocha a nádvoří je v katastru nemovitostí zapsán jako objekt bydlení a objekt bez č.p./č.e. na st. parcele č. 75/2 - zastavěná plocha a nádvoří je v katastru nemovitostí zapsán jako občanská vybavenost. Při celkové rekonstrukci objektů spojené se změnou užívání na diskotéku s restaurací byly oba objekty částečně konstrukčně a plně provozně propojeny. Z tohoto důvodu je ocenění nákladovou cenou provedeno společně. Ke dni ocenění nejsou objekty již užívány, část vybavení byla demontována a objekty vykazují zanedbaný technický stav bez dlouhodobé běžné údržby. Ve 2.NP objektu vč.p. 71 jsou nedokončené prostory pravděpodobně připravované pro přechodné ubytování.

Část objektu je podsklepená, část č.p. 71 je dvoupodlažní a část bez č.p./č.e. je jednopodlažní. Oba objekty

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1930	
Dílní rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	2013	
Rekonstrukce stavby:	<input checked="" type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílní
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	zanedbaný	

mají společnou konstrukci krovu a stejnou střešní krytinu. Stropy jsou převážně betonové, v části tanečního sálu nejsou stropy vůbec, objekt zde má převážně volnou dispozici s menšími vestavky a volnou galerií a zcela odkrytý krov. Vytápění je pro oba objekty též společné, kotel na uhlí je umístěn v části 1.NP objektu č.p. 71. V podkroví je navíc umístěna rekuperační jednotka s odvětráním. Objekt má sedlovou střechu umožňující vestavbu podkroví. Objekt je zděný převážně z cihelného zdiva. Zastřešení tvoří sedlové dřevěný vázaný krov

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

s taškovou krytinou. Dle zjištění znalce je objekt napojen na rozvod elektrické energie, na vlastní zdroj vody, na místní kanalizaci a na zemní plyn. Původní stáří objektů je, dle odhadu znalce, cca z roku 1930. Areál doplňuje vedlejší stavba kolny za oběma domy, venkovní úpravy ( např. oplocení, venkovní schody, přípojky inženýrských sítí, studna ) a pozemky st. parcela č. 75/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 562 m<sup>2</sup> a st. parcela č. 75/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 359 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků je 921 m<sup>2</sup>.

<b>DŮM</b>				
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Obestavěný prostor</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
restaurace		921	2729	699

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	etážové s kotlem na pevná paliva				
Popis: etážový teplovodní rozvod napojený na kotel na pevná paliva					
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

<b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>					
<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input checked="" type="checkbox"/> Volný objekt

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Oceňované objekt naposledy užívané jako diskotéka s restaurací se nachází v k.ú. Veselíčko u Milevska a v obci Veselíčko v zastavěné části obce Veselíčko v lokalitě místní obytné zástavby ( objekty pro bydlení a bývalé zemědělské usedlosti ).				
Počet obyvatel	220				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD		<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

141/4	Jihočeský kraj	ostatní plocha - silnice
146	Jihočeský kraj	ostatní plocha - silnice
43/1	Obec Veselíčko	ostatní plocha - ostatní komunikace

## PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Objekt č.p. 71 je v KN zapsán jako objekt bydlení, což je v evidentním rozporu se skutečným využitím, kdy část objektu byla užívána jako restaurační kuchyně se zázemím ( sociální zařízení, kotelna ) a 2.NP tvoří rozestavěné prostory pro přechodné ubytování.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ano	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídavné spoluvlastnictví

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Dle údajů ČAP leží oceňované nemovitosti v záplavové zóně 3 - střední riziko vzniku záplavy/zátopy.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV



# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Na LV 236 pro k.ú. Veselíčko u Milevska je zapsáno v části C a D omezení vlastnického práva :

- zástavní právo ( ZP ) smluvní ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s.
- věcné břemeno vedení a věcné břemeno spoluužívání
- ZP z rozhodnutí správního orgánu
- zákaz zatížení
- rozhodnutí o úpadku

Poznámka : věcné břemeno vedení a spoluužívání je ve vzájemném vztahu povinný oprávněný mezi st.p. č. 75/1 a st.p. č. 75/2, což při společném ocenění obou parcel dopad omezení eliminuje

RIZIKO	Popis rizika	
Ano	Věcné břemeno užívání	
Ne	Předkupní právo	
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)	
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.	
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje	
Ne	Ostatní právní omezení	
Ne	Zajišťovací převod práva	
Ne	Právo stavby	
Ne	Nezbytná cesta	
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo	
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN	
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek	

## Rizika ostatní

Stavby nejsou dlouhodobě užívané, není prováděna běžná údržba a část vnitřních prostor 2.NP objektu č.p. 71 je rozestavěna

RIZIKO	Popis rizika	
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady	
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané	
Ano	Stavby dlouhou dobu rozestavěné	
Ne	Stavby kapacitně předimenzované	
Ne	Výhrada vlastnického práva	

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 236			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Písek
Obec:	Veselíčko	Katastrální území:	Veselíčko u Milevska
Ulice:	Veselíčko	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
Antonín Klatovský - Veselíčko č.p. 71 , 398 42 Veselíčko			1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
rodinný dům	zděný	č.p.: 71	st.p.č. 75/1
<b>Pozemky</b>			
st. 75/1	zastavěná plocha a nádvoří	562 m <sup>2</sup>	
LIST VLASTNICTVÍ číslo 236			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Písek
Obec:	Veselíčko	Katastrální území:	Veselíčko u Milevska
Ulice:	Veselíčko	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
Antonín Klatovský - Veselíčko č.p. 71 , 398 42 Veselíčko			1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
občanská vybavenost	zděný	č.p.: bez čp	st.p.č. 75/2

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Pozemky		
st. 75/2	zastavěná plocha a nádvoří	359 m <sup>2</sup>

**4. VÝPOČTY****VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.PP	50,00	20,00
1.NP	425,00	344,85
2.NP	134,00	73,90
3.NP	90,00	90,20
Celkem	699	528

**Výčet místností**

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	sklepy odhadem	40,00 m <sup>2</sup>	0,50	20,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>		<b>20,00 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	chodba	17,50 m <sup>2</sup>	1,00	17,50 m <sup>2</sup>
	chodba a schodiště	3,50 m <sup>2</sup>	1,00	3,50 m <sup>2</sup>
	kotelna	24,50 m <sup>2</sup>	1,00	24,50 m <sup>2</sup>
	kuchyně	18,00 m <sup>2</sup>	1,00	18,00 m <sup>2</sup>
	prostory bufetu a kuchyně	13,60 m <sup>2</sup>	1,00	13,60 m <sup>2</sup>
	restaurace a bar	68,80 m <sup>2</sup>	1,00	68,80 m <sup>2</sup>
	schodiště do 2.NP	4,80 m <sup>2</sup>	1,00	4,80 m <sup>2</sup>
	sklady	12,50 m <sup>2</sup>	1,00	12,50 m <sup>2</sup>
	sociální zařízení personál	6,70 m <sup>2</sup>	1,00	6,70 m <sup>2</sup>
	sociální zařízení pro hosty diskotéky	15,10 m <sup>2</sup>	1,00	15,10 m <sup>2</sup>
	taneční parket, bar a podium	137,70 m <sup>2</sup>	1,00	137,70 m <sup>2</sup>
	uhelna	4,50 m <sup>2</sup>	1,00	4,50 m <sup>2</sup>
	úklid	2,50 m <sup>2</sup>	1,00	2,50 m <sup>2</sup>
	vstupní chodba	15,15 m <sup>2</sup>	1,00	15,15 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>344,85 m<sup>2</sup></b>		<b>344,85 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	chodba	7,60 m <sup>2</sup>	1,00	7,60 m <sup>2</sup>
	pokoj a koupelna nedokončené	15,40 m <sup>2</sup>	1,00	15,40 m <sup>2</sup>
	pokoj nedokončený	16,35 m <sup>2</sup>	1,00	16,35 m <sup>2</sup>
	prostory stavebně nedokončené	34,55 m <sup>2</sup>	1,00	34,55 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>73,90 m<sup>2</sup></b>		<b>73,90 m<sup>2</sup></b>
<b>3.NP</b>				
	podkroví - galerie	92,70 m <sup>2</sup>	0,50	46,35 m <sup>2</sup>
	podkroví - galerie se stoly	47,70 m <sup>2</sup>	0,50	23,85 m <sup>2</sup>
	podkroví - sociální zařízení	20,00 m <sup>2</sup>	1,00	20,00 m <sup>2</sup>
	<b>3.NP - celkem</b>	<b>160,40 m<sup>2</sup></b>		<b>90,20 m<sup>2</sup></b>

**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

<b>Celkem</b>	<b>619 m<sup>2</sup></b>	<b>528 m<sup>2</sup></b>
---------------	--------------------------	--------------------------

<b>Výpočet obestavěného prostoru</b>			
Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.PP	50,00	1,90	95,00
1.NP	425,00	3,10	1 317,50
2.NP	134,00	2,85	381,90
podkroví a zastřešení	425,00	2,20	935,00
Obestavěný prostor celkem			2 729,00

<b>Konstrukce (převažující)</b>	<b>Popis</b>
Základy	betonové pasy
Zdivo	smíšené masivní
Stropy	betonové a dřevěné
Střecha	dřevěný vázaný krov
Krytina	betonová taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	štukové
Fasádní omítky	štukové
Vnější obklady	nevyskytují se
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	dřevěné, ocelové
Dveře	dřevěné a hladké
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	betonové, prkenné
Podlahy ostatních místností	cementový potěr, keramická dlažba
Vytápění	etážové napojené na kotel na pevná paliva
Elektroinstalace	světelná a motorová
Bleskosvod	nevyskytuje se
Rozvod vody	studené a teplé
Zdroj teplé vody	EI bojler
Instalace plynu	provedena
Kanalizace	provedena
Vybavení kuchyně	nevyskytuje se
Vnitřní vybavení	umyvadla, barový dřez
Záchod	splachovací pro hosty diskotéky a personál
Ostatní	odvětrání, antény

<b>VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY</b>		
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	425
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	2 729,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	12 280 500
Stáří	roků	89
Další životnost	roků	51
Opotřebení odhadem	%	45,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>6 754 275</b>

# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m <sup>3</sup>	JC Kč/m <sup>3</sup>	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
kolna na st. p.č. 75/1	st. 75/1	550,00	2 500	1 375 000	85,00	206 250
<b>Popis:</b>	Jednopodlažní, nepodsklepený zděný objekt se sedlovou střechou s možností zřízení podkroví. Dřevěné stropy, tašková krytina. Velmi špatný technický stav, který neumožňuje užívání bez předchozí rekonstrukce. Sloužil pro skladování.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>206 250 Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky st. p.č. 75/1 – zastavěná plocha a nádvoří a st. p.č. 75/2 – zastavěná plocha a nádvoří leží v k.ú. Veselíčko u Milevska Krč a tvoří funkční celek s oceňovanými objekty bývalé diskotéky. V místě je možnost napojení na inž. sítě vč. zemního plynu, kromě napojení na veřejný vodovod.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky byly oceněny v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena pozemků tvořících funkční celek byla odhadnuta ve výši 450,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 75/1	562	450	1/1	252 900
zastavěná plocha a nádvoří	st. 75/2	359	450	1/1	161 550
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>921,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>414 450</b>

## VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY

Výše simulovaného nájemného je znalcem odhadnuta s ohledem na technický stav objektu a s ohledem na využitelnost, kdy stávající využití neskýtá větší variabilitu a vyšší předpoklad naplnění příjmů. Navíc je nutné od odhadnuté výnosové hodnoty odečíst částku na znovuzprovoznění objektu odhadnuté znalcem na min. 500 000,- Kč. Takže reálná výše výnosové hodnoty, po odečtení této částky, je v úrovni cca 430 tis. Kč.

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	celý objekt	1.NP	528,00	600	0	316 800
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>316 800</b>

### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	528
Reprodukční cena	RC	Kč	12 280 500
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	316 800
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90,00
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	285 120
<b>Náklady (za rok)</b>			
Opravy a údržba	1,5 - 3 % z RC	%	1,50
Správa nemovitosti	0,1 - 1 % z RC	%	0,05
Pojištění	0,05 - 0,1 % z RC	%	0,08
Daň z nemovitosti	0,05 - 0,1 % z RC	%	0,05
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Celkové náklady	V	Kč/rok	206 312
Celkové náklady odhadem	V	Kč/rok	0
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	78 808
Míra kapitalizace		%	8,50
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>927 152</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Komerční objekt v obci Sedlice	400,00	6 484,00	nebytový prostor	4 690 000	11 725	0,40	4 690
<p>Motorest s velkými pozemky na hlavním tahu E 49 s blízkým nájezdem na budovanou dálnici D 4 u obce Sedlice. Objekt s restaurací, s ubytovacími prostory, bytem vč. sociálního zařízení. Restaurace s vyhlášenou kuchyní má 50 míst k sezení a v létě ještě minimálně 24 míst na terase. Ekonomicky velmi zajímavé je, že voda je čerpána z vlastního vrtu, rozvedena potrubím po celém domě, přes darling ve sklepech. Plyn z tankeru je přiveden ke sporákům v kuchyni. Celý objekt je vytápěn krbovým topením s kotvou, ve velkých mrazech je možno přitopit elektrickými panely. V 1. patře jsou čtyři pokoje, ve kterých lze ubytovat i personál. Ohřej vody je zajištěn elektrickými bojlerly. Ohromnou výhodou je parkovací plocha nejen pro osobní vozy, ale hlavně pro kamiony. Tento motorest je jediným, poskytujícím na této trase potřebné služby: odstavné parkování, stravování, televizi, wifi a benzinovou čerpací stanicí v dosahu 2 minut v Sedlici. Užitná plocha odhadnuta na základě odborného odhadu.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b>							
Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Restaurace v obci Zvíkovské Podhradí	572,50	846,00	penzion	4 990 000	8 716	0,50	4 358

## ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Penzion s restaurací v obci Zvíkovské Podhradí, se samostatnou prodejnou potravin (večerka) a s podkrovním bytem 3+1 na prodej. Pozemek 846 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha dle zjištění znalce na KN 569 m<sup>2</sup>. Objekt v blízkosti hradu Zvíkov výše uvedenou nemovitost po celkové rekonstrukci v letech 2006-2008. V rámci rekonstrukce byla provedena nová střecha, výměna oken, dveří, podlah. Dále byla provedena nová fasáda, omítky, veškeré instalace, topení. V přízemí se nachází restaurace (42míst), salonek (30míst), 2 x soc.zařízení, kuchyně (dle EUR-norem), sklad piva. Dále je zde samostatný obchod s vlastním vchodem (jediný v obci, 50m<sup>2</sup>) vč. skladu (10m<sup>2</sup>), vč. soc.zařízení a kuchyňky. K dispozici je velká garáž (cca 50m<sup>2</sup>) pro dva vozy velikosti např. FORD Transit. U domu předzahrádka pro hosty. Veřejný vodovod, obecní čistírna odpadních vod. Vytápění přímotopy + krbová kamna v restauraci a salonku, akukamna v bytě a prodejně. V patře je celkem 9 pokojů s 22 lůžky, 2x soc.zařízení (každé s WC, se 2 umyvadly, 2 sprch.kouty). V podkroví je samostatný byt 3+1 se dvěma koupelnami (možno využít i jako další pokoje penzionu). Před domem vlastní parkoviště pro 8 aut. Strategická poloha-nemovitost se nachází přímo na přístupové komunikaci k hradu. Orlické jezero 500 m, hrad Orlík 15 km, okres.město Písek 16 km. ZŠ+MŠ v Zahorí (10 km), Milevsko 14 km, Praha 70 km (po Strakonické komunikaci). V obci je koupaliště, lesy všude kolem obce. Užitná plocha dle odhadu znalce : 2x 0,75 \* 255 m<sup>2</sup> + 80 m<sup>2</sup> byt + 60 m<sup>2</sup> prodejna + 50 m<sup>2</sup> garáže = 572,50 m<sup>2</sup> Poznámka : inzerovaná užitná plocha 900 m<sup>2</sup> je nereálná.



### Hodnocení:

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Ubytovací zařízení Dobronice u Bechyně	300,00	217,00	restaurace	2 500 000	8 333	0,57	4 749
Restaurace s ubytováním v obci Dobronicích u Bechyně. Jedná se dvoupatrovou zděnou budovu vedle penzionu. První podlaží je restaurace s pecí na pizzu, počet míst je cca 50 + menší zahrádka. V druhém patře jsou dva dvoulůžkové pokoje, prostorná půda s možností vestavby. Restaurace je částečně podsklepená a disponuje dostatečným zázemím. Pro objekt je společná ČOV. Zastavěná plocha a plocha pozemku dle údajů z KN. Užitná plocha dle odhadu znalce : 300 m <sup>2</sup> Poznámka : inzerovaná plocha 420 m <sup>2</sup> je nereálná.							



### Hodnocení:

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	4 358 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 301 000 Kč
Průměrná jednotková cena	4 599 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	2 428 266 Kč
Maximální jednotková cena	4 749 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	2 507 500 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>4 599 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 428 272 Kč</b>

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla odhadnuta ve výši 2 400 000,- Kč. Odhadnutá obvyklá cena je v úrovni mezi cenou zjištěnou porovnáním a výnosovou hodnotou. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního práva a dalších práv.

#### **Silné stránky nemovitosti**

+ nic podstatného

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- neužívaný objekt
- využitelnost objektu
- zanedbaný technický stav
- nedokončené prostory 2.NP objektu č.p. 71
- dlouhodobě neprováděná běžná údržba

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	7 374 975 Kč
Výnosová hodnota	927 152 Kč
Porovnávací hodnota	2 428 272 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 400 000 Kč</b>

Slovy : dvamilionyčtyřistatisíc Kč

Vypracoval : **Ing. Michal Sirový**

V Pardubicích dne: 19.12.2019

-----  
**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

### **5. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 711-217/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
katastrální mapa	1
mapa oblasti	1
fotodokumentace	6
výpis z KN - LV 236 pro k.ú. Veselíčko u Milevska	4

### Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.





## MAPA OBLASTI





## FOTODOKUMENTACE



**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz





**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

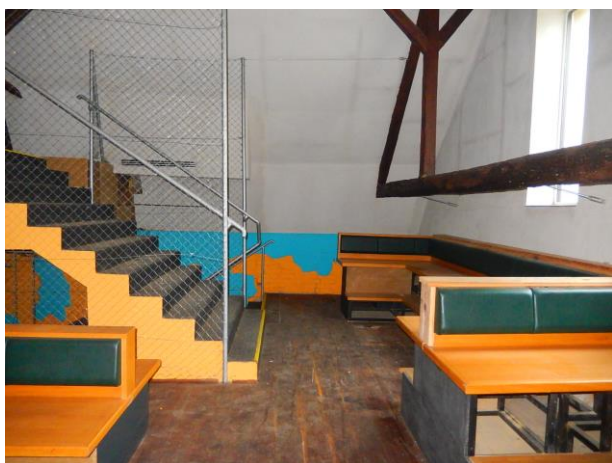
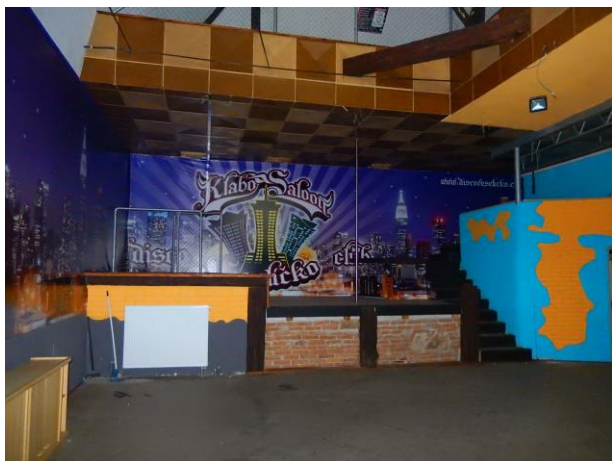
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

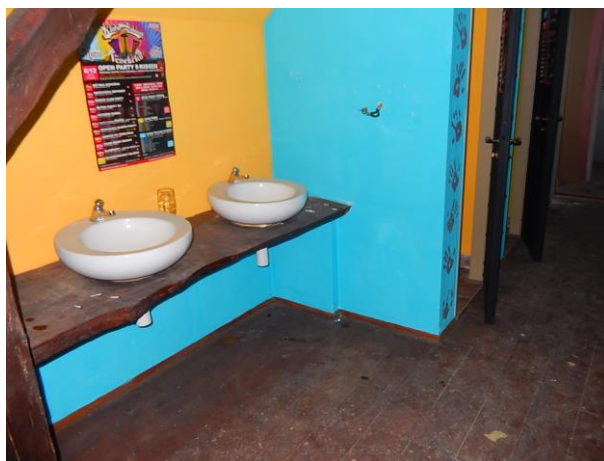




**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice**

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

