

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1406-077/2015



o obvyklé ceně nemovité věci, kterou představuje „Červené Blato“, vč. příslušenství a pozemků St. 144, p.p.č. 3121/2 a p.p.č. 3122/8, zapsaných na LV č. 281 a p.p.č. 3122/2 a p.p.č. 3122/3 zapsaných na LV č. 35, vše pro k.ú. Těšínov, obec Petřikov, okres České Budějovice.

Objednatel posudku:

pan

Ing. Pavel Vlček

28. října 1476/10

370 01 České Budějovice

Účel posudku:

pro insolvenční č.j.: KSCB 25 INS 31414/2013

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb., podle stavu ke dni 16.11.2015

Posudek vypracoval:

Bc. Vítězslav Pantl

Palackého nám. 40/II

379 01 Třeboň

Datum místního šetření:

16.11.2015

Znalecký posudek je vyhotoven v 3 vyhotoveních a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Jedno vyhotovení znaleckého posudku zůstává v archivu znalce.

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 5 příloh, kterými jsou:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 281, 1x A4
- 2) Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 351, 1x A4
- 3) Snímek Katastrální mapy, 1x A4
- 4) Fotodokumentace, 1x A4
- 5) Mapa oblastí, 1x A4

V Třeboni 25.11.2015

A. NÁLEZ

1) Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o stanovení obvyklé ceny vprů uvedených nemovitých věcí vedených Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, zapsaných na LV č. 281 a 351, pro k.ú. Těšínov, obec Petříkov, okr. České Budějovice.

2) Základní informace

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Petříkov, k.ú. Těšínov
Adresa nem. věci: Těšínov 7, 374 01 Petříkov

3) Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a SJM Hrmó Julius a Hrmová Růžena, Třebeč 24, 373 12 Borovany,
pozemku: vlastnictví: výhradní

4) Přehled podkladů

- výpis z Katastru nemovitostí ze dne 7.8.2015, prokazující stav evidovaný k datu 7.8.2015, pro LV č. 281 a 351, pro k.ú. Těšínov, obec Petříkov, okres České Budějovice, vyhotovený dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 25 INS 31414/2013 pro Ing. Pavel Vlček
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Těšínov, obec Petříkov, okres České Budějovice, vyhotovená náhledem na internetové stránky ČÚZK
- projektová dokumentace stavby: Rekonstrukce areálu parc. č. 3122/2, k.ú. Těšínov, ze dne 19.02.2007
- informace, výměry a další skutečnosti zjištěné při místním šetření
- malý lexikon obcí ČR, platný od 1.2. 2015

5) Celkový popis

Předmětem ocenění je nemovitá věc tvořená penzionem „Červené Blato“ stojícím na St. 144, který se skládá z objektu restaurace s technickým zázemím a ubytovacím křídlem (tzv. horní budova) a samostatně stojícím objektem pro ubytování (tzv. spodní budova), zastřešený přístřeškem před vstupem do restaurace na p.p.č. 3122/2, pergolou na dvoře na St. 144, kopanou studnou umístěnou cca 3 m vpravo od vchodu spodní budovy na St. 144, vrtem na vodu umístěným na p.p.č. 3122/1 cca 15 m jižně od vstupu do restaurace, venkovními úpravami, trvalými porosty a stavebními pozemky St. 144, p.p.č. 3122/1, p.p.č. 3122/8, p.p.č. 3122/2 a p.p.č. 3122/3, které jsou v jednotném funkčním celku.

Penzion „Červené Blato“ je postavený na samotě u silnice č. 154 v bývalé osadě Jiříkovo údolí ve vzdálenosti cca 3 km jižně od obce Šalmanovice a může sloužit jako výchozí místo pro přístup k přírodní rezervaci „Červené Blato“. Penzion je přístupný z veřejné komunikace se zpevněným povrchem a je napojen na veřejné rozvody el. energie. Voda je čerpána z vrtu a kanalizace svedena do vyvážecí jímky. Plyn pro kuchyni je dodáván z PB lahví.

Původně objekty penzionu sloužili jako Buquovská hájenka s objekty hájenky (na západě), chlévy (na severu) a stodoly (na východě - nejbližší silnici). V roce 2008 byla dokončena celková rekonstrukce a modernizace horní i dolní budovy. Mezi objekty bývalé hájovny a bývalých chlévů bylo vestavěno technické zázemí s kuchyní a kotelnou v 1. NP a s pokoji ve 2. NP. Při této rekonstrukci byly vyměněny všechny posuzované prvky a konstrukce - s výjimkou základů svislých a vodorovných nosných konstrukcí a části krovu. Všechny objekty jsou ve velmi dobrém stavebně technickém stavu, stavební údržba není zanedbaná a je prováděna pravidelně.

Z hlediska ocenění se jedná o dvě samostatně stojící budovy typu G, kde horní budova je nepodsklepená a dolní je částečně podsklepená, s 1 nadzemním podlažím a s obytným podkrovím přes 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží.

V penzionu je dohromady 11 pokojů a 1 apartmán s celkem 46 lůžky a 12 přistýlkami.

Rovněž je oceněna kopaná studna o průměru 1 m a hloubce 12 m, která ke dni místního šetření byla bez vody. Také je oceněn vrt o průměru 150 mm, který trvale slouží svému účelu a je osazen elektrickým čerpadlem. Vzhledem ke kvalitě vody slouží vrt jako zdroj pitné vody.

Předmětem samostatného ocenění nejsou trvalé porosty a venkovní úpravy - přípojky mezi zpevněnými plochami, oplocení vč. vrat apod. Jedná se o obvyklé standardní příslušenství, resp. součásti nemovitých věcí a pozemků, které z hlediska obvyklé ceny nemají zásadní cenotvorný význam.

Jejich cenový význam je zahrnut zejména v hodnocení vybavení stavebního objektu.

Dále jsou oceněny stavební pozemky St. 144 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 973 m², p.p.č. 3121/2 - ostatní plocha o výměře 453 m² a p.p.č. 3122/8 - ostatní plocha o výměře 683 m², které jsou zapsané na LV č. 281, dále pak stavební pozemky p.p.č. - zahrada o výměře 2060 m² a p.p.č. 3122/3 - trvalý travní porost o výměře 1353 m².

6) Obsah

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Horní budova
- 1.2 Spodní budova

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Kopaná studna
- 2.2 Vrt na vodu

3. Ocenění pozemků

- 3.1 Pozemkové parcely

4. Výnosové ocenění

- 4.1 Penzion Červené Blato

5. Porovnávací ocenění

- 5.1 Penzion Červené Blato

B. OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Horní budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	18,05*5,82	=	105,05
	16,95*9,35+13,50*11,95	=	319,81

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	105,05 m ²	2,80 m	294,14
	319,81 m ²	3,17 m	1 013,80
Součet	424,86 m²		1 307,94

Průměrná výška podlaží:	PVP =	1 346,81 / 424,86	= 3,17 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	424,86 / 1	= 424,86 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	(18,05*5,82)*(2,80)	=	294,14 m ³
	(16,95*9,35+13,50*11,95)*(3,17)	=	1 013,79 m ³
Zastřešení	18,05*5,82*2,94/2	=	154,42 m ³
	(16,95*9,35+13,50*11,95)*4,05/2	=	647,61 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	294,14 m ³
	NP	1 013,79 m ³
Zastřešení	Z	154,42 m ³
	Z	647,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 109,96 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	30
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	70
2. Svislé konstrukce	smíšené zdivo min. tl. 80 cm	S	30
2. Svislé konstrukce	zděné z cihel POROTHERM tl. 44 cm	N	40
2. Svislé konstrukce	zdící bloky tl. 60 cm	S	30
3. Stropy	dřevěné	P	30
3. Stropy	HURDIS do I profilů	S	50
3. Stropy	chybí	C	20

4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	KM BETA	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	dřevěné	S	100
11. Dveře	plné + prosklené typové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná EURO	N	100
14. Povrchy podlah	ker. dlažba + textilní + dřevěné	S	100
15. Vytápění	ÚT kotel na štěpky + elektro kotel, rozvody Cu	N	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	PB ke sporáku	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	sporák na ZP + konvektomat	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	žaluzie, mříže, digestoř, vest. skříně, STA, EZS	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	30	0,46	0,87
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	70	1,00	4,41
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30	1,00	4,50
2. Svislé konstrukce	N	15,00	40	1,54	9,24
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30	1,00	4,50
3. Stropy	P	8,20	30	0,46	1,13
3. Stropy	S	8,20	50	1,00	4,10
3. Stropy	C	8,20	20	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	N	4,90	100	1,54	7,55
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30

	-6-					
21. Ohřev teplé vody	P	2,20	100	0,46	1,01	
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80	
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30	
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00	
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40	
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	
					104,23	
Součet upravených objemových podílů					1,0423	
Koeficient vybavení K ₄ :						

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	30,00	0,46	0,87	0,83	120	175	68,57	0,5691
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	70,00	1,00	4,41	4,23	7	175	4,00	0,1692
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30,00	1,00	4,50	4,31	120	140	85,71	3,6941
2. Svislé konstrukce	N	15,00	40,00	1,54	9,24	8,86	7	140	5,00	0,4430
2. Svislé konstrukce	S	15,00	30,00	1,00	4,50	4,32	7	140	5,00	0,2160
3. Stropy	P	8,20	30,00	0,46	1,13	1,08	120	140	85,71	0,9257
3. Stropy	S	8,20	50,00	1,00	4,10	3,93	7	140	5,00	0,1965
4. Krov, střecha	S	6,10	30,00	1,00	1,83	1,76	120	125	96,00	1,6896
4. Krov, střecha	S	6,10	70,00	1,00	4,27	4,10	7	110	6,36	0,2608
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,59	7	60	11,67	0,3023
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,58	7	55	12,73	0,0738
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	6,81	7	65	10,77	0,7334
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100,00	1,54	4,93	4,73	7	45	15,56	0,7360
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,97	7	40	17,50	0,5198
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,69	7	140	5,00	0,1345
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,65	7	65	10,77	0,3931
13. Okna	N	5,90	100,00	1,54	9,09	8,72	7	65	10,77	0,9391
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,17	7	47	14,89	0,4720
15. Vytápění	N	4,90	100,00	1,54	7,55	7,24	7	35	20,00	1,4480
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,56	7	37	18,92	1,0520
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	7	40	17,50	0,0507
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,17	7	35	20,00	0,6340
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,07	7	45	15,56	0,4777
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,29	7	35	20,00	0,0580
21. Ohřev teplé vody	P	2,20	100,00	0,46	1,01	0,97	7	30	23,33	0,2263
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,73	7	22	31,82	0,5505
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,13	7	45	15,56	0,6426
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,22	7	55	12,73	0,5372
										18,1 %
Opotřebení:										

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 2 109,96 m³ * 3 891,82 Kč/m³

=	2 710,-
*	0,9390
*	0,9355
*	0,9625
*	1,0423
*	0,8000
*	2,0370
=	3 891,82
=	8 211 584,53 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 18,1 % /100)

*

0,819

Horní budova - zjištěná cena

= 6 725 287,73 Kč

1.2 Spodní budova**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12: G. budovy hotelů
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 121

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	5,10*4,36	=	22,24
1. NP	16,95*9,35	=	158,48

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	22,24 m ²	2,50 m	55,60
1. NP	158,48 m ²	2,59 m	410,46
Součet	180,72 m²		466,06

Průměrná výška podlaží: PVP = 466,06 / 180,72 = 2,58 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 180,72 / 2 = 90,36 m²

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. PP	(5,10*4,36)*(2,50)	=	55,59 m ³
1. NP	(16,95*9,35)*(2,59)	=	410,47 m ³
Zastřešení	16,95*9,35*4,64/2	=	367,68 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	55,59 m ³
1. NP	NP	410,47 m ³
Zastřešení	Z	367,68 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		833,74 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	klenby	P	10
3. Stropy	HURDIS do I profilů	S	90
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střeš	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	dřevěné	S	100

11. Dveře	plné + prosklené typové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	ker. dlažba + koberec	S	100
15. Vytápění	dálkové vytápění	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	žaluzie, mříže, vest. skříně, STA, EZS	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	P	8,20	10	0,46	0,38
3. Stropy	S	8,20	90	1,00	7,38
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,79
Koeficient vybavení K_4 :					0,9779

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP	Část	K	UP	PP	St.	Živ.	Opot.	Opot. z
----------------------	----	------	---	----	----	-----	------	-------	---------

		[%]	[%]		[%]	[%]		části	celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100,00	1,00	6,30	6,45	120	0,00	0,0000
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100,00	1,00	15,00	15,34	120	0,00	0,0000
3. Stropy	P	8,20	10,00	0,46	0,38	0,39	120	0,00	0,0000
3. Stropy	S	8,20	90,00	1,00	7,38	7,55	7	0,00	0,0000
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	3,12	120	0,00	0,0000
4. Krov, střecha	S	6,10	50,00	1,00	3,05	3,12	7	0,00	0,0000
5. Krytiny střech	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,76	20	0,00	0,0000
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	7	0,00	0,0000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,26	7	0,00	0,0000
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100,00	1,54	4,93	5,04	7	0,00	0,0000
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,17	7	0,00	0,0000
10. Schody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,86	7	0,00	0,0000
11. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,89	7	0,00	0,0000
13. Okna	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,03	7	0,00	0,0000
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,37	7	0,00	0,0000
15. Vytápění	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,01	7	0,00	0,0000
16. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,93	7	0,00	0,0000
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	7	0,00	0,0000
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,37	7	0,00	0,0000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,27	7	0,00	0,0000
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,25	7	0,00	0,0000
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,40	7	0,00	0,0000
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,50	7	0,00	0,0000
Opotřebení:									0,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9930
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1140
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9779
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 485,85
Plná cena: 833,74 m ³ * 4 485,85 Kč/m ³	=	3 740 032,58 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 0,0 % /100)	*	1,000
Spodní budova - zjištěná cena	=	3 740 032,58 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Kopaná studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 12,00 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 5 200,- Kč/m	+	10 400,- Kč

Základní cena celkemPolohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Studna neslouží trvale svému účelu:

Upravená cena studny**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 115 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 115 / 135 = 85,2 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 85,2 \% / 100)$ **Kopaná studna - zjištěná cena****2.2 Vrt na vodu****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Studna § 19

Typ studny:

Hloubka studny:

Profil studny:

Elektrické čerpadlo:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

vrtaná

40,00 m

150 mm

1 ks

2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 40,00 m * 1 640,- Kč/m

Základní cena celkemPolohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):**Upravená cena studny****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 100 = 20,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$ **Ocenění čerpadel**

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 840,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

opotřebení čerpadel 20,0 %

Upravená cena čerpadel**Vrt na vodu - zjištěná cena**

=	39 200,- Kč
*	0,8000
*	2,2930
*	0,2000
=	14 381,70 Kč

*	0,148
=	2 128,49Kč
=	2 128,49 Kč

+	65 600,- Kč
=	65 600,- Kč
*	0,8000
*	2,2930
=	120 336,64 Kč

*	0,800
=	96 269,31Kč

+	12 840,- Kč
=	12 840,- Kč
*	0,8000
*	2,2930
=	23 553,70 Kč
*	0,800
=	18 842,96 Kč

+	18 842,96 Kč
=	115 112,27 Kč

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemkové parcely

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]
-----------------------------	-----------------------------------	--	--	--

Lokalita: Prodej stavebního pozemku 5 189 m²

KRC: 0,80 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,10 KUV: 1,00

Parcela č.: 5 189 1 130 000 217,77 0,88 **191,64**

Popis pozemku: Prodej - stavební pozemek, Petříkov - Těšínov, Trhové Svině.

Pozemek o celkové výměře 5.189 m² určený ke stavbě rodinného domu, rekreační chaty, chalupy. Přípojka elektřiny na hranici pozemku, příjezdová cesta k dispozici.

Pozemek je situován v krásné krajině podhůří Novohradských hor uprostřed lesů a rybníků. Parcela se nachází na okraji obce Petříkov mezi Olešnicí a Novými Hradý nedaleko od Trhových Svinů (9 km). Obec Petříkov disponuje výbornou občanskou vybaveností - obchod, škola, vlaková doprava, dva hostince, obecní úřad, koupaliště.

Klidná lokalita, výhodná investice.

Lokalita: Prodej pozemku 1 835 m²

KRC: 0,80 KMP: 1,10 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 1 835 184 000 100,27 0,88 **88,24**

Popis pozemku: Nabízíme k prodeji rovinatě, slunné pozemky nedaleko Jílovického potoka přímo v obci Jílovce. Celková rozloha pozemků je 1.835 m². Přístupnost parcel zajištěna po obecní komunikaci. Z části jsou pozemky zařazeny dle územního plánu obce do plochy výroby a skladování, zemědělská výroba a skladování. Prodej možný pouze jako celek. Vhodná investice. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Lokalita: Prodej stavebního pozemku 3 756 m²

KRC: 0,80 KMP: 1,05 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 3 756 863 880 230,00 0,84 **193,20**

Popis pozemku: Prodej pozemku o celkové ploše 3.756 m² na okraji obce Olešnice, vzdálené cca 6 km od Trhových Svinů. Pozemek je vedený dle KÚ jako orná půda. V územním plánu je zařazen jako stavební parcela, určená k výstavbě rodinného domu. Voda, elektřina a plyn se nachází na hranici pozemku, kanalizaci je nutno řešit čističkou odpadních vod. Možnost rozdělení parcely na dvě poloviny. Financování zajistíme.

Lokalita: Prodej stavebního pozemku 1 878 m²

KRC: 0,80 KMP: 1,10 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 1 878 431 940 230,00 0,88 **202,40**

Popis pozemku: Prodej pozemku o celkové ploše 3.756 m², který je možno rozdělit na dvě poloviny, na okraji obce Olešnice, vzdálené cca 6 km od Trhových Svinů.

Pozemek je vedený dle KÚ jako orná půda. V územním plánu je zařazen jako stavební parcela, určená k výstavbě rodinného domu. Voda, elektřina a plyn se nachází na hranici pozemku, kanalizaci je nutno řešit čističkou odpadních vod.

Lokalita: Prodej stavebního pozemku 1 070 m²

KRC: 0,80 KMP: 1,20 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00

Parcela č.: 1 070 550 000 514,02 0,96 **493,46**

Popis pozemku: Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1070 m² v obci Olešnice u Trhových Svinů v klidné lokalitě. Z pozemku je pěkný výhled do okolní krajiny. IS jsou na hranici pozemku. V obci je školka, škola, pošta, obchod a restaurace. Pozemek je volný ihned.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vzhledem k tomu, že v dané lokalitě nemá znalec dostatek podkladů o prodejkách ověřených z důvěryhodných zdrojů, jsou porovnávací metodu použity podklady z realitní inzerce uveřejněné na internetu. takto získané inzerované ceny jsou upraveny koeficientem 0,8 - tzn. jsou sníženy o 20%.

Srovnávací pozemky jsou zasíťované a přístupné po zpevněné komunikaci.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zast. plocha a nádvoří	St. 144	973	230,00	223 790
ostatní plocha	3121/2	453	230,00	104 190
ostatní plocha	3122/8	683	230,00	157 090
zahrada	3122/2	2 060	230,00	473 800
trvalý travní porost	3122/3	1 353	230,00	311 190
Celková výměra pozemků		5 522	Hodnota poz. celkem	1 270 060

4. Výnosové ocenění**4.1 Penzion Červené Blato**

Prostory v penzionech obdobného vybavení a stavebně-technického stavu se pronajímají v dané lokalitě za měsíční nájemné v rozmezí od 80 do 120 Kč/m² podlahové plochy. Porovnáním s již uskutečněnými pronájmy, dále pak s přihlédnutím ke stavebně-technickému vybavení, stavu pronajímaného obytného prostoru a jeho lokalizaci stanovují výši ročního nájmu na 100 Kč/m² podlahové plochy.

Míra kapitalizace je stanovena ve výši 7,5%.

Procento pronajmutí stanovují vzhledem k lokalitě na 50%.

Náklady na údržbu, opravy a amortizaci stanovují vzhledem ke stáří a celkovému stavebně-technickému stavu nemovitosti ve výši 0,05% z reprodukční ceny.

Náklady na správu nemovitosti stanovují ve výši 150 Kč za měsíc. Takto stanovené náklady jsou uplatněny na základě konzultace se správcovskými firmami.

Vzhledem k tomu, že nebyla sdělena výše pojistné částky znalci při místním šetření, je stanoveno pojištění ve výši 0,05% z reprodukční ceny. Takto stanovená výše pojistného je stanovena v souladu s metodikou ocenění nemovitosti pomocí výnosové hodnoty užívané bankami.

Daň z nemovitosti nebyla sdělena znalci při místním šetření a je proto stanovena odborným odhadem ve výši 4 000 Kč za rok.

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Provozní prostory		606	1 200	60 558	726 696	7,50
	Celkový výnos za rok:					726 696	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	606
Reprodukční cena	RC	Kč	11 951 617
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	1 200
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	726 696
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	50 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	363 348
Náklady (za rok)			

Daň z nemovitosti		Kč/rok	4 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	5 976
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	59 758
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 800
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	71 534
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	291 814
Míra kapitalizace		%	7,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 890 853

5. Porovnávací ocenění

5.1 Penzion Červené Blato

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	605,58 m ²
Obestavěný prostor:	2 943,70 m ³
Zastavěná plocha:	478,29 m ²
Plocha pozemku:	5 522,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej ubytovacího zařízení 289 m²

Nabízíme k prodeji zajímavý objekt novostavby Penzionu v obci Petříkov u Nových Hradů. Nachází se na samotě obklopen lesy, rybníky a přesto je objekt dobře zpřístupněn z nedaleké obce. Celková plocha pozemku je 12540m². Zastavěná plocha je 189m². Celý objekt je oplocen a zaručuje dostatek soukromí. V objektu je dlážděné parkovací stání a dvougaráž. Penzion je dvoupodlažní. V přízemí budovy nalezneme techn. místnost (kotelna na TP), společenskou místnost s krbem, soc. zařízení a krytý bazén, kde je zajištěn ohřev vody solárními panely. Je zde počítáno s pěti apartmány s vlastním zázemím. Voda je obecní, odpad - vlastní septik. Vnitřky domu : podlahy, dveře, zárubně, schodiště dřevěné z dubu. Dále keramické obklady a dlažby v nadstandardu. Plocha pozemku dosahuje k břehu rybníka. Poloha a rozloha objektu nabízí mnoho možností v rámci rekreace. Penzion je velmi dobře stavebně řešen a nachází se v zajímavé lokalitě vyhledávané zejména cyklisty- vede zde modrá stezka. Tento objekt je vhodný k trvalému bydlení a zejména pro klienty, kteří potřebují životní prostor a vyhledávají naprosté soukromí s dobrou dostupností k občanskému vybavení.

Lokalita Petříkov, okres České Budějovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - menší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - podobné;

Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - větší;

Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
0,86	33 025

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
235,00 m ²	12 540 m ²	8 999 000 Kč	38 294 Kč/m ²

Název: Prodej ubytovacího zařízení 1 755 m²

Prodej hotelu Atos v Trhových Svinech, 15 km od hranic s Rakouskem. Kapacita hotelu je 58 lůžek ve dvou a třílůžkových pokojích vybavených vlastním sociálním zařízením včetně 3 pokojů s bezbariérovým přístupem. Součástí objektu je restaurace, bar, salonek, skladové prostory. Vhodný pro pořádání menších kongresů, svateb. Nemovitost lze využít i na jiné komerční účely.

Lokalita Trocnovská, Trhové Sviny

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - o něco větší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - o něco lepší; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - menší;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,72	8 771

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
895,00 m ²	0 m ²	10 900 000 Kč	12 179 Kč/m ²

Název: Prodej ubytovacího zařízení 830 m²

Nový, kompletně zrekonstruovaný idylický penzion v bývalém loveckém záměčku na samotě uprostřed jihočeských lesů poblíž Chlumu u Třeboně. K penzionu náleží velký pozemek o rozloze cca 13 ha. Ubytování je možné v 7 apartmánech o dispozici 3+kk s příslušenstvím (obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem, dvě dvoulůžkové ložnice, koupelna a wc, možnost přistýlky). Dveře v masivu, topení řešeno přímotopy. Součástí areálu je: - vinárna s vinným sklípkem, - restaurace, - venkovní zastřešené posezení u krbu, - krytý bazén se sprchami a saunou, - venkovní bazén - otevřená terasa, - tenisový kurt, - volejbalový kurt, - hřiště na malou kopanou, - stolní tenis. Na pozemku je vyvedena studna s vydatným vodním zdrojem, odpady svedeny do vyvážecí jímky. Penzion je situován na mýtině v absolutním soukromí hlubokých lesů a vede k němu místní asfaltová silnice. Okolní příroda skýtá vyžití pro houbaře i cyklisty, krásné a čisté koupání pak nabízejí tuštské pískovny. Vše je velmi hezké a vkusně zařízené. Nemovitost lze užívat nejen komerčně, ale také ji lze pojmout jako velkorysé rodinné sídlo.

Lokalita Suchdol nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec

Použité koeficienty:

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

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Redukce pramene ceny - cena z inzerce; Velikosti objektu - o něco větší; Poloha - podobná - samota; Provedení a vybavení - po rekonstrukci; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - podstatně větší;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,86	14 155

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
755,00 m ²	130 000 m ²	12 500 000 Kč	16 556 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	8 771 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 650 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33 025 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	18 650 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	605,58 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	11 294 067 Kč

C. REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Horní budova	6 725 288,00 Kč
1.2	Spodní budova	3 740 033,00 Kč
		<u>10 465 321,00 Kč</u>

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1	Kopaná studna	2 129,00 Kč
2.2	Vrt na vodu	115 112,00 Kč
		<u>117 241,00 Kč</u>

3. Ocenění pozemků

3.1	Pozemkové parcely	1 270 100,00 Kč
-----	-------------------	-----------------

4. Výnosové ocenění

4.1	Penzion Červené Blato	3 890 853,00 Kč
-----	-----------------------	-----------------

5. Porovnávací ocenění

5.1	Penzion Červené Blato	11 294 067,00 Kč
-----	-----------------------	------------------

Porovnávací hodnota	11 294 067 Kč
Výnosová hodnota	3 890 853 Kč
Věcná hodnota	11 852 621 Kč
Hodnota pozemku	1 270 060 Kč

Obvyklá cena: 10 250 000 Kč

slovy: Desetmilionůdvěstěpadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.15

Závěrečná analýza

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě příspěvku (kontribuce) jednotlivých oceňovacích metod. Obvyklá cena je vyjádřena jako vážený průměr těchto metod:

- 1) Věcná hodnota dle cenového předpisu 10% z 11 852 621,- Kč = 1 185 262,- Kč
- 2) Porovnávací hodnota celku 70% z 11 294 067,- Kč = 7 905 847,- Kč
- 3) Výnosová hodnota 30% z 3 890 853,- Kč = 1 167 256,- Kč

Obvyklá cena celkem před zaokrouhlením = 10 258 365,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě zjištěných skutečností, zjištění cen metodou věcné hodnoty, porovnávací hodnoty, výnosové hodnoty a s přihlédnutím k obchodovatelnosti tohoto typu nemovitostí v dané lokalitě.

Dále jsou v obvyklé ceně zohledněny venkovní úpravy (přípojky medií, zpevněné plochy), rovněž tak i výměra a tvar pozemků.

Oceňovaná nemovitost je situována do lokality určené k rekreaci s dobrou dopravní obslužností.

Tento odhad obvyklé ceny nemovitosti jsem podal podle svého nejlepšího vědomí, za použití příslušné literatury, legislativy a cen.

Neprováděl jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry v tomto odhadu obvyklé ceny nemovitosti mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů, omezujících podmínek a obecným podmínkách poskytnutých služeb.

OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1. Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo části tohoto odhadu obvyklé ceny nemovitosti jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3. Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány vlastním šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4. Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v tomto odhadu obvyklé ceny nemovitosti předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5. Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto odhadu obvyklé ceny nemovitosti, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8. Tento odhad obvyklé ceny nemovitosti byl vypracován pouze za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro případný prodej majetku na volném trhu, popřípadě pro účely uvedené v úvodu tohoto odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

9. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen tento odhad obvyklé ceny nemovitosti.

10. Zjištěná obvyklá cena nemovitosti je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

OSVĚDČENÍ

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1. V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

2. Zpracovaný odhad obvyklé ceny nemovitosti zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3. Při zpracování odhadu obvyklé ceny nemovitosti byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky tak jak jsou uvedeny shora.

4. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mě předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Bc. Vítězslav Pantl
Palackého nám. 40/II
379 01 Třeboň

tel.: 605 163 148
e-mail: pantl@tiscali.cz



Bc. Vítězslav Pantl

V Třeboni, dne 25.11.2015

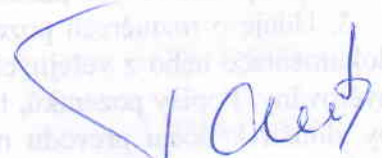
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30.4.2001, č.j.: Spr. 692/2001 pro základní obor: E k o n o m i k a, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1406-077/2015 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

V Třeboni, dne 25.11.2015




Bc. Vítězslav Pantl

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2015 07:55:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 25 INS 31414/2013 pro Pavel Víček, Ing.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535699 Petřínov

Kat.území: 766771 Těšínov

List vlastnictví: 281

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Hrnc Julius a Hrnová Růžena, Třebeč 24, 37312 Borovany	670508/1328	
	705519/1220	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 144	973	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, bydlení				
3121/2	453	ostatní plocha	jiná plocha	
3122/8	683	ostatní plocha	jiná plocha	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
bez čp/če	bydlení	St. 144		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 3.203.425,- Kč s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: St. 144	Z-12378/2014-301
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 3121/2	Z-12378/2014-301
Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,	Parcela: 3122/8	Z-12378/2014-301
České Budějovice 7, 37187 České	Stavba: bez čp/če na parc.	Z-12378/2014-301
Budějovice	St. 144	

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)

Finanční úřad v Trhových Svinech č.j.-17155/2008 /078970/5923 ze dne 13.06.2008.

Právní moc ke dni 09.09.2008.

Z-22015/2008-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 7.083.426,- Kč s příslušenstvím.

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: St. 144	Z-12378/2014-301
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 3121/2	Z-12378/2014-301
Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,	Parcela: 3122/8	Z-12378/2014-301
České Budějovice 7, 37187 České	Stavba: bez čp/če na parc.	Z-12378/2014-301
Budějovice	St. 144	

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)

Finanční úřad Trhové Svině č.j.-4303/2009 /078970305923 ze dne 17.02.2009. Právní moc ke dni 05.05.2009.

Z-16641/2009-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2015 08:15:02

Vyhoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 25 INS 31414/2013 pro Pavel Višek, Ing.

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 535699 Petřínov
 Katastrální území: 766771 Těšínov List vlastnictví: 351
 V katastrálním území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany	670508/1328	

Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3122/2	2060	zahrad		zemědělský půdní fond
3122/3	1353	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

11 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
-----------------------------	-------------

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 pro pohledávku ve výši 3.203.425,- Kč s příslušenstvím
 Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 3122/2 Z-12378/2014-301
 001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 3122/3 Z-12378/2014-301
 Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
 České Budějovice 7, 37187 České
 Budějovice

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
 Finanční úřad v Trhových Svinech č.j.-17155/2008 /078970/5923 ze dne 13.06.2008.
 Právní moc ke dni 09.09.2008.

Z-22015/2008-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
 pro pohledávku ve výši 7.083.426,- Kč s příslušenstvím.
 Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 3122/2 Z-12378/2014-301
 001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 3122/3 Z-12378/2014-301
 Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
 České Budějovice 7, 37187 České
 Budějovice

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
 Finanční úřad Trhové Svině č.j.-4303/2009 /078970305923 ze dne 17.02.2009. Právní
 moc ke dni 05.05.2009.

Z-16641/2009-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

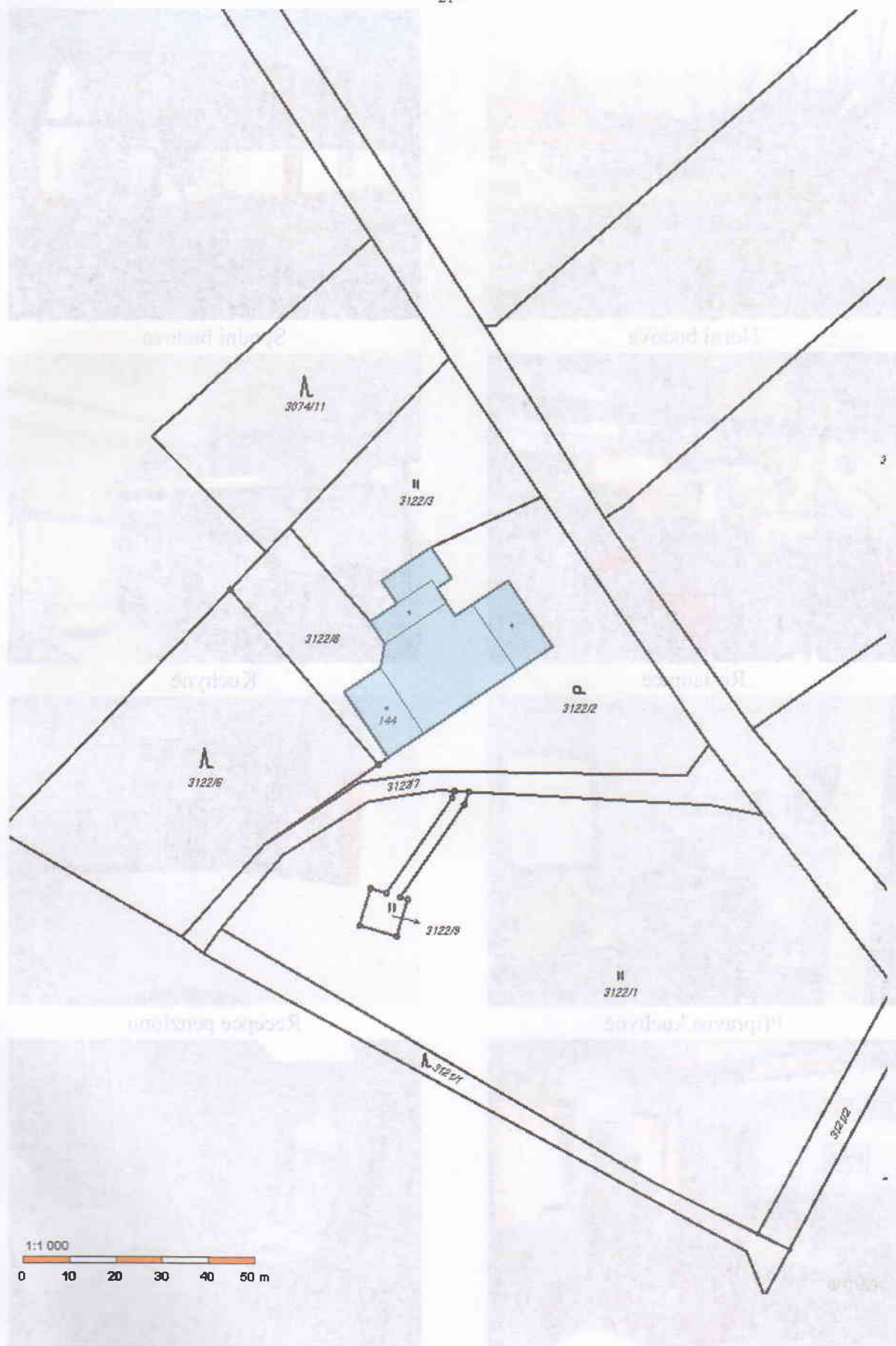
- o Zahájení exekuce
 pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek, Prokopova
 339/14, 397 01 Písek

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
 670508/1328

Z-1040/2014-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek 117 EX-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.
 strana 1





Horní budova



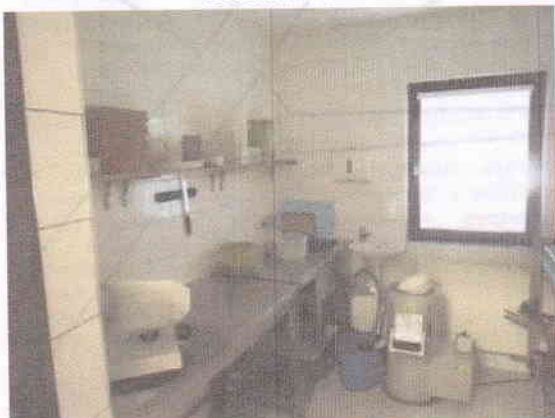
Spodní budova



Restaurace



Kuchyně



Příprava kuchyně



Recepce penzionu



Pokoj



Soc. zařízení pokoje

