

ZNALECKÝ POSUDEK

. 2500 – 30/15

o odhadu obvyklé ceny nemovitých věži tj. parcely č. 1073 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou objektu bydlení č.p. 68 stojici na pozemku naposledy užívané jako restaurace "V zatáčce", parcely č. 1074 – zastavěná plocha a nádvoří se zemědělskou stavbou bez č.p./.e. stojici na pozemku obě v Obecní ulici v asti obce Netolice a pozemek parcela č. 1075 - zahrada vše v. prisluenstvi zapsaných na LV 1304 pro katastrální uzemi Netolice a obec Netolice a evidovaných u Katastrálního uradu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., imicka .p. 780/61 181 00 Praha 8 č.j. 1156/2014-A
účel posudku :	Zjištění ceny nemovitých věži pro aukci
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec Jirovcova 1621/19, 370 01 eske Budějovice
Datum místního ˇetreni :	6.3.2015
Zohlednění stavu ke dni :	6.3.2015
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	6.3.2015
Oceňovací předpis platný ke dni ke dni ocenění :	Vyhláška MF . 441/2013 Sb. ve znění vyhl. . 199/2014 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku . 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
Zvláštní požadavky objednatele:	provést ocenění obvyklou cenou dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění zákona č.303/2013 Sb.
V eskych Budějovicích dne	18.3.2015

Tento znalecký posudek obsahuje 26 stran včetně příloh a znalecké doložky a předává se ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

1. NÁLEZ

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1 Objednávka – EURODRAŽBY.CZ a.s., Čimická č.p. 780/1, 181 00 Praha 8, pod č.j. 1156/2014-A ze dne 19.2.2015 s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – vyhotovený dálkovým přístupem dne 13.11.2014, LV č. 1304

A: Vlastník :

1. Stránská Markéta, Obecní 68, 384 11 Netolice

1/1

B : Nemovitosti :

- parcela č. 1073 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 519 m² se stavbou objektu pro bydlení č.p. 68 stojící na pozemku

- parcela č. 1074 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 249 m² se zemědělskou stavbou bez č.p./č.e. stojící na pozemku

- parcela č. 1075 – zahrada o výměře 88 m²

vše v k.ú. Netolice a v obci Netolice – dále viz příloha č. 2

1.1.3 Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí dne 5.3.2015 – viz příloha č.3

1.1.4 Projektová dokumentace – nebyla znalci předložena

1.1.5 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 6.3.2015 v 10:00 hod. za účasti znalce. Vlastník ani zástupce vlastníka se na místní šetření nedostavili. Při místním šetření byla provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a částečné zaměření objektů a fotodokumentace.

1.1.6 Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření – viz příloha č. 1

1.1.7 Konzultace – na Městském úřadě v Netolicích, kde byly znalci podány dostupné informace o oceňovaných stavbách.

1.1.8 Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými rodinnými domy v lokalitě

1.1.9 Internet – zjištění stávajících nabídek obdobných provozních domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní internetové servery www.sreality.cz, www.prolux.cz, www.jihočeskéreality.cz apod.

1.1.10 Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno

1.1.11 Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

1.1.12 Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

1.2 Popis oceňovaného areálu

Oceňovaný objekt bydlení č.p. 68 stojící na parcele č. 1073 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází v katastrálním území Netolice a v obci Netolice v Obecní ulici v části obce Netolice v lokalitě místní nízkopodlažní zástavby převážně objektů pro bydlení (původní zástavba) nedaleko centra obce.

Celý areál tvoří objekt č.p. 68 na parcele č. 1073 - zastavěná plocha a nádvoří, který byl naposledy užíván jako restaurace "V zatáčce" navíc s jednou bytovou jednotkou, zemědělská stavba bez č.p./č.e. na parcele č. 1074 - zastavěná plocha a nádvoří stojící na severní hranici areálu, pozemek parcela č. 1075 - zahrada, který není zastavěn žádnou stavbou a který tvoří jednotný funkční celek se st. pozemky a oceňovanými stavbami. Dále celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, dřevěné přístřešky na uzavřeném dvoře a oplocení. Objekt č.p. 68 je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, přípojkou na veřejný vodovod, kanalizace je svedena do veřejné kanalizace a na zemní plyn. Příjezd k areálu je možný po místní zpevněné asfaltové komunikaci.

Původní stáří oceňovaného domu je, dle odborného odhadu znalce a dle vyjádření souseda, cca 100 let. Technický stav objektů je, vzhledem ke svému stáří a spíše neprováděné běžné údržbě průměrný až podprůměrný. Dále viz výpočet opotřebení.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti s tím, že stav domu č.p. 68 a zemědělské stavby vč. příslušenství je znalce zohledněn ke dni místního šetření tj. 6.3.2015. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z předaných písemných podkladů, ze sdělení vlastníka a jsou doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

1.3 Definice pojmů

1.3.1 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.

1.3.2 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. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

1.3.3 Cena sjednaná

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

1.3.4 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).

1.3.5 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 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

1.3.6 Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou 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).

1.3.7 Cena výnosová

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.

1.3.8 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.).

1.3.9 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, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícími kupujícími a prodávajícími 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.

1.3.10 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.

POZNÁMKA :

1. Znalci nebylo vlastníkem oceňovaných nemovitostí umožněno provést prohlídku oceňovaných staveb ani nebyly znalci předány požadované podklady potřebné pro výpočet. K místnímu šetření svolanému na den 6.3.2015 v 10:00 hod. se vlastník paní Markéta Stránská ani zástupce vlastníka nedostavili. Znalec při místním šetření hovořil pouze s pracovnící sousední provozovny sběrný druhotných surovin, která znalci podala některé informace o oceňovaných nemovitostech. Ocenění je tudíž provedeno na základě vnějšího ohledání oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a z dostupných podkladů.

2. Při místním šetření bylo znalcem zjištěno, že oceňovaný objekt č.p. 68 nebyl objektem užívaným pro bydlení jak je zapsáno v katastru nemovitostí, ale jedná se o budovu užívanou jako restaurace "V zatáčce" s jedním bytem. Objekt je proto oceněn dle skutečného užívání.

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Přehled ocenění :

- 2.1 Věcná hodnota (časová cena) ke dni odhadu
 - 2.1.1 Provozní budova restaurace č.p. 68
 - 2.1.2 Zemědělská stavba bez č.p./č.e.
 - 2.1.3 Venkovní úprava
 - 2.1.4 Pozemky parcela č. 1073, č. 1074 a č. 1075
 - 2.1.5 Rekapitulace věcné a reprodukční ceny
- 2.2 Komparativní porovnávací metoda
- 2.3 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí
- 2.4 Rekapitulace

2.1 Věcná hodnota (časová cena) ke dni odhadu

2.1.1 Provozní budova restaurace č.p. 68

2.1.1.1 Popis

Objekt č.p. 68 je zapsán v katastru nemovitostí jako objekt k bydlení. Dle zjištění znalce byla v objektu naposledy provozována restaurace s názvem "V zatáčce". Jedná se o pravděpodobně částečně podsklepený (sklad sudů), jednopodlažní objekt přibližného obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou a s možností vestavby podkroví. Objekt je zděný ze smíšeného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný a s taškovou krytinou.

Příjezd a přístup je z veřejné komunikace Obecní ulicí. Hlavní vstup je z jižní fasády. V objektu je jedna provozovna restaurace s kuchyní a provozním zázemím a pravděpodobně jedna bytová jednotka znalci neznámé velikosti. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na obecní vodovod, kanalizace je svedena do veřejné kanalizace a na zemní plyn. Původní stáří rodinného domu je dle odborného odhadu cca 100 let, stav průměrný vzhledem ke svému stáří. Dále viz výpočet opotřebení.

Základy : základové pasy betonové či kamenné bez izolace

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : pravděpodobně klenbové a dřevěné trámové s omítnutým rovným podhledem

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení dle odhadu znalce

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, PVC a betony

Schodiště : betonové či kamenné

Okna : dřevěná

Dveře : hladké a dřevěné

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové či lokální

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : sociální zařízení pro muže a ženy a koupelna s umyvadlem a vanou a splachovacím záchodem v bytě

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : EI bojler

Kuchyňské vybavení : linka s dřezem a se sporákem pro restaurační provoz

2.1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření z veřejně přístupného prostoru a především z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno technicky změřit (např. šířka objektu, odhad podsklepení, výška krovu). Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
4,00 * 9,20 odhad	= 36,80	odhad = 2,00	73,60
celkem 1.PP	36,80		73,60
9,20 * 22,00	= 202,40	srovnatelná výška = 4,10	829,84
celkem 1.NP	202,40		829,84
9,20 * 22,00	= 202,40	odhad 4,30/2 = 2,15	435,16
celkem zastřešení	202,40		435,16
celkem OP budova restaurace č.p. 68			1 338,60 m ³

PŘEHLED VÝMĚR OBJEKTU

Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. PP	36,80	2,00	73,60
1. NP	202,40	3,50	829,84
Celkem všechna podlaží	239,20		903,44
Zastřešení			435,16
Celkem budova			1 338,60
Výpočet průměrné výšky a zastavěné plochy podlaží			
Počet podlaží	2		
Průměrná zastavěná plocha	239,20 : 2 = 119,60 m ²		
Průměrná výška podlaží	(36,80 * 2,00 + 202,40 * 3,50)/239,20 = 3,269 m		

2.1.1.3 Zjištění charakteru objektu

Zastavěná plocha je 202,40 m², což je více než 150 m², nemůže přesto jít o halu, v objektu nejsou větší prostory než 400 m³ zaujímající více než 2/3 obestavěného prostoru celé stavby. V objektu je jedna bytová jednotka, ale dle vyjádření souseda

zaujímá bytová plocha méně než 50 % ploch stavby, nemůže jít o rodinný dům. Nelze jej zařadit podle účelu užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 21 vyhlášky. Ocenění se proto provede dle § 12 vyhlášky jako BUDOVA – objekt typu “H” – budova pro obchod a společné stravování.

Stavba je budovou pro obchod a společné stravování typu “H” – se základní cenou 2 669,- Kč/m³

2.1.1.4 Koeficienty

Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky – objekt pro obchod a spol. stravování (1.PP, 1.NP, sedlová střecha) dle přílohy č. 8			typ	H	
			ZC	2 669,- Kč/m ³	
Obestavěný prostor části objektu		OP	m ³	1 338,60	
Průměrná zastavěná plocha		PZP	m ²	119,60	
Průměrná výška podlaží		PVP	m	3,269	
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)		K ₁	0,939	
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)		K ₂	0,9752	
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)		K ₃	0,9424	
Koeficient polohový počet obyvatel 758	(příloha č. 20 vyhlášky)	ostatní města pol. č. 4	K ₅	1,00	
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	2,037	
Pořizovací cena konstrukce navíc	Cena vypočtená znalcem	Kč	CK	0,00	
Podíl ceny podkroví a vrat	= CK / (ZC x OP x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₅ x K _i)		PK	0,00	
koeficient vybavení stavby		S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní vybavení stavby je stanoveno na základě odborného odhadu			
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	Betonové a kamenné pasy bez izolace	P	0.06100	0.02806
2	Svislé konstrukce	Zděné ze smíšeného zdiva	P	0.15300	0.07038
3	Stropy	klenbové a dřevěné trámové	S	0.81000	0.81000
4	Zastřešení	Sedlová – dřevěný krov	S	0.06200	0.06200
5	Krytiny střech	Tašková	S	0.02900	0.02900
6	Klempířské konstrukce	Úplně z pozinkovaného plechu	S	0.00600	0.00600
7	Úprava vnitřních povrchů	Vápenné štukové omítky	S	0.07300	0.07300
8	Úprava vnějších povrchů	Vápenné štukové omítky	S	0.03300	0.03300
9	Vnitřní obklady keramické	Keramické	S	0.03200	0.03200
10	Schody	Betonové	S	0.02700	0.02700
11	Dveře	hladké a dřevěné	S	0.03700	0.03700
12	Vrata	Neuvažuje se	-	-	-
13	Okna	Dřevěná dvojitá	S	0.05800	0.05800
14	Povrchy podlah	Keramická dlažba a betony	S	0.03300	0.03300
15	Vytápění	Etážové a lokální	P	0.04800	0.02208
16	Elektroinstalace	220 V/380V,automaty	S	0.05900	0.05900
17	Bleskosvod	Instalován	S	0.00300	0.00300
18	Vnitřní vodovod	Rozvod studené i teplé	S	0.03200	0.03200
19	Vnitřní kanalizace	Provedena	S	0.03100	0.03100
20	Vnitřní plynovod	proveden	S	0.00400	0.00400
21	Ohřev teplé vody	EI boiler	S	0.02000	0.02000
22	Vybavení kuchyní	pro restaurační provoz	S	0.01900	0.01900
23	Vnitřní hygienická zařízení	Sociální zařízení muži a ženy	S	0.04200	0.04200

24	Výtahy	Nevyskytuje se	CH	0.01300	0.00000
25	Ostatní	Nevyskytuje se	CH	0.04200	0.00000
26	Instalační jádra	Neuvažuje se	-	-	-
Na	Konstrukce navíc	Nevyskytuje se	-	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.80352
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	0.80352
Základní cena upravená		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$	Kč/m ³	ZCU	3 769,91

2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Stáří oceňovaného objektu č.p. 68 nebylo znalci sděleno vlastníkem ani nebyly dohledány žádné písemné doklady o původním stáří objektu. Dle vyjádření souseda i dle odborného odhadu znalce lze uvažovat o původním stáří cca 100 let. Ke dni ocenění je objekt neužívaný, restaurace byla před nedávnem zavřena. Běžná údržba je prováděna v nutném režimu, v poslední době pravděpodobně vůbec. Většina konstrukcí dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti je původní. Případné přestavby či rekonstrukce objektu nejsou znalci známy a nepodařilo se je dohledat.

Výpočet opotřebení je, z důvodu zjednodušení, proveden lineární metodou. Další životnost je znalcem stanovena na základě odborného odhadu.

Rok odhadu	2015
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1915
Stáří	100 let
Předpokládaná další životnost	50 let
Celková životnost	150 let
Procento ročního opotřebení	0,666 %
Opotřebení	66,67 %

2.1.1.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	2 669,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	3 769,91
Obestavěný prostor	OP	m ³	1 338,60
Výchozí cena objektu	$CN = ZCU \times OP$	Kč	5 046 401,53
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	5 046 401,53
Opotřebení	66,67	%	- 3 364 435,90
Cena časová budovy restaurace č.p. 68 ke dni odhadu		Kč	1 681 965,63

2.1.2 Zemědělská stavba bez č.p./č.e.

2.1.2.1 Popis

Objekt zemědělské stavby bez č.p./č.e. je postaven u severní hranice areálu na parcele č. 1074 - zastavěná plocha a nádvoří jako samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt se sedlovou střechou. Objekt je zděné konstrukce ze smíšeného zdiva, stropy jsou cihelné klenbové do travverz, střechu tvoří dřevěný vázaný krov. Objekt byl užíván pro skladování. Ke dni ocenění je prázdný a zjevně neužívaný.

Základy : betonové či kamenné pasy bez izolace
 Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva
 Strop : klenbové
 Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka, v části objektu bez omítek
 Vnitřní povrchy : štuková omítka a část bez omítek
 Střecha : sedlová
 Střešní krytina : tašková
 Vrata či dveře : dřevěné
 Okna : nevyskytují se, pouze jednoduché rámy ocelové
 Klempířské konstrukce : nevyskytují se
 Podlahy : hliněné
 Bleskosvod : není proveden
 Vnitřní rozvody : elektro

2.1.3.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedeného měření při místním šetření a z odhadu znalce u rozměrů, které nebylo možno změřit z důvodu nedostupnosti např. šířka objektu, délka objektu, výška podlaží a další. Výpočty jsou prováděny podle zásad přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
27,00 * 10,00 - 10,60 * 2,40	= 244,56	srovnávací výška = 4,20	1027,15
celkem 1.NP	244,56		1027,15
27,00 * 10,00 - 10,60 * 2,40	= 244,56	3,20/2 = 1,60	391,30
celkem zastřešení	244,56		391,30
celkem OP zemědělské stavby bez č.p.			1418,45 m ³

2.1.3.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním a užíváním určen pro skladování, svou zastavěnou plochou 244,56 m² sice přesahuje 100 m², ale tvoří příslušenství stavby hlavní, lze konstatovat, že pro výpočet věcné ceny je plně dostačující provést ocenění jako vedlejší stavba. Ocenění se provede dle vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou pro vedlejší stavby stanovenou v závislosti na druhu konstrukce.

Zemědělská stavba je pro zjednodušený výpočet vedlejší stavbou typu „A/I“ – základní cena 1 250,- Kč/m³

2.1.2.4 Koeficienty

Vedlejší stavba dle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky (1.NP, sedlová střecha)		typ ZC	A/I 1250,- Kč/m ³
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³ 1418,45
Koeficient polohový	příloha č. 20 vyhlášky pol. č. 4 ostatní města	K _s	1,00
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	příloha č. 41 vyhlášky	K _i	2,067
Koeficient zařízení podkrovní	neuplatněn	Kč	K _{pod} 1,00
Koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH= chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní vybavení a zařízení stavby stanoveno znalcem na základě odborného odhadu		

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	základové pasy bez izolace	P	0.06200	0.02852
2	Obvodové konstrukce	zděná ze smíšeného zdiva	S	0.30400	0.30400
3	Stropy	klenbové do travverz	S	0.19300	0.19300
4	Krovy	dřevěný vázaný	S	0.10800	0.10800
5	Krytina	tašková	S	0.06900	0.06900
6	Klempířské konstrukce	nevyskytují se	S	0.01900	0.01900
7 a	Úprava povrchů	omítka vápenná štuková	S 50%	0.03950	0.03950
7 b	Úprava povrchů	nevyskytuje se	CH 50%	0.03950	0.00000
8	Schodiště	nevyskytuje se	CH	0.03800	0.00000
9 a	Dveře, vrata	plechová	S 50%	0.01550	0.01550
9 b	Dveře, vrata	nevyskytuje se	CH 50%	0.01550	0.00000
10	Okna	nevyskytují se	CH	0.01000	0.00000
11	Podlahy	hliněné	CH	0.06800	0.00000
12	Elektroinstalace	provedena	S	0.04900	0.04900
	CELKEM			1.00000	0.79552
Koefficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	0.79552
Základní cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i	Kč / m ³	ZCU	2 055,42

2.1.2.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty. Dle odborného odhadu znalce a dle sdělení souseda je původní stáří min. 100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní, ke dni ocenění započala částečná rekonstrukce. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. střešní krytina, omítky, rozvody elektro. Běžná údržba není dlouhodobě prováděna prakticky vůbec. Opotřebení je stanoveno pro zjednodušení lineární metodou.

Rok odhadu	2015
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1915
Stáří	100 let
Předpokládaná další životnost	30 let
Celková životnost	130 let
Procento ročního opotřebení	0,7692 %
Opotřebení	76,92 %

2.1.2.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč/m ³	1 250,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	2 055,42
Obestavěný prostor	OP	m ³	1418,45
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	2 915 510,50
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	2 915 510,50
Opotřebení	76,92	%	- 2 242 610,68
Cena zemědělské stavby bez č.p./č.e. ke dni odhadu		Kč	672 899,82

2.1.3 Venkovní úprava

2.1.3.1 Popis

Znalci se nepodařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu č.p. 68. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem.

Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Přípojky inženýrských sítí
- Oplocení
- Zpevněné plochy
- Dřevěné přístřešky ve dvoře

2.1.3.1 Ocenění venkovních úprav :

Ocenění venkovních úprav se provede obdobným způsobem jako umožňuje oceňovací vyhl. tj. zjednodušeným způsobem ve výši 3,50 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované a z ceny stavby nebo staveb tvořící příslušenství k nim.

Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :

Cena stavby objektu č.p. 68	5 046 401,53 Kč
Cena stavby zemědělského objektu bez č.p./č.e.	2 915 510,50 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	7 961 912,03 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	278 666,92 Kč

Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :

Cena stavby objektu č.p. 68	1 681 965,63 Kč
Cena stavby zemědělského objektu bez č.p./č.e.	672 899,82 Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	2 354 865,45 Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	82 420,29 Kč

2.1.4 Pozemky parcela č. 1073, č. 1074, č. 1075

2.1.4.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

Cena pozemků se zjistí tzv. indexovou metodou tzn. porovnáním srovnávacího (pozemek o známé ceně a výměře) a oceňovaného pozemku na základě indexů (koeficientů), které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího pozemku.

2.1.4.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedené pozemky parcela č. 1073 - zastavěná plocha a nádvoří je na části své výměry zastavěna oceňovanou stavbou restaurace a má výměru 519 m², parcela č. 1074 - zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna oceňovanou zemědělskou stavbou bez č.p./č.e. a má výměru 249 m² a parcela 1075 - zahrada o výměře 88 m² není zastavěna žádnými stavbami a tvoří se st. pozemky jednotný funkční celek. Celková výměra oceňovaných pozemků je 856 m².

Srovnávací pozemek je nabízen k prodeji a leží sousední obce Sedlec, žádný pozemek není v současné době ve městě Netolice prodáván. Dle platného územního plánu je pozemek určen pro bytovou výstavbu. Inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, EI a zemní plyn) jsou v příjezdové cestě u pozemku. Pozemek je nabízen za cenu 465,- Kč/m². Z důvodu zatím nerealizovaného převodu je nabídková cena korigována koeficientem 0,80 tj. cena pozemku uvažovaná ve výpočtu je ve výši cca 372,- Kč/m².

Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou			
a) srovnávací pozemek (známá cena a výměra)			
Poloha srovnávacího pozemku		Obec Sedlec u Netolic , okraj zastavěné části obce, bytová zástavba, převažuje funkce bydlení	
Popis srovnávacího pozemku		Stavební pozemek pro výstavbu RD, mírně svažité pozemek, zpevněný příjezd, IS na pozemku vč. zemního plynu	
Výměra srovnávacího pozemku		VS	m2 1250
Cena srovnávacího pozemku		CS	Kč 0,80 x 581 250,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku		JCS = CS/VS	Kč/m2 372,-
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	Okraj zastavěné části obce, nízkopodlažní bytová a smíšená zástavba	1.00
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený částečně	1.40
C	Třída velikosti obce	0 až 2 tisíc obyvatel	0.50
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Vesnická lokalita	1.15
E	Územní připravenost, infrastr.	Střední	0.75
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0.60375
b) oceňovaný pozemek			
Poloha oceňovaného pozemku		město Netolice, širší centrum obce, smíšená zástavba, převažuje funkce bydlení	
Popis oceňovaného pozemku		rovinatý pozemek, zastavěný stavbou RD užívaného jako restaurace, zpevněný příjezd, inženýrské sítě v místě	
Výměra oceňovaného pozemku		m2	856
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	Širší centrum obce	1.10
B	Typ stavebního pozemku	Stavebně připravený	1.50
C	Třída velikosti obce	2 až 5 tisíc obyvatel	0.60
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	Městská lokalita	1.30
E	Územní připravenost, infrastr.	Střední	0.75
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	- 0.965
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	- 1.598
Jednotková cena oceňovaného pozemku		JCC = JCS x P _i	Kč/m2 594,46
Cena oceňovaných pozemků		Kč	508 854,33
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku		-	1/1
Cena pozemků parcela č. 1073, č. 1074 a č. 1075 ke dni odhadu		Kč	508 850,-

2.1.5 Rekapitulace časové a reprodukční ceny staveb a obvyklá cena pozemků

Stavba	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Provozní objekt restaurace č.p. 68	1 681 965,63 Kč	66,67 %	5 046 401,53 Kč
Zemědělská stavba bez č.p./č.e.	672 899,82 Kč	76,92 %	2 915 510,50 Kč
Venkovní úpravy	82 420,29 Kč		278 666,92 Kč
Stavby celkem / zaokrouhlo /	2 437 290,00 Kč		8 240 580,00 Kč
Pozemky parcela č. 1073, č. 1074 a č. 1075	508 850,00 Kč		508 850,00 Kč
Oceňované nemovité věci celkem	2 946 140,00 Kč		8 749 430,00 Kč

2.2 Porovnávací indexová metoda

2.2.1 Metodika ocenění porovnávací metodou

Ocenění porovnávací metodou bylo znalcem provedeno na základě porovnání podobných areálů jako celek. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, které bezprostředně ovlivňují výslednou obvyklou cenu.

Zákon blíže nespecifikuje ani nestanoví, která porovnávací metoda či jaký způsob porovnání použít. Je na erudici znalce použít takovou metodu, která objektivně a transparentně porovná kritéria, která mají vliv na výši obvyklé ceny.

Porovnávací kritéria :

- korekce pramene ceny
- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti
- forma vlastnictví
- příslušenství nemovitosti
- technický stav nemovitosti
- odborný názor znalce a případné další skutečnosti či odlišnosti

2.22 Ocenění porovnávací metodou

Následně znalec provedl výběr srovnávacích objektů (restaurace, případně restaurace s dalšími prostory) jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.sreality.cz, www.jihoceskereality.cz či www.realitymix.cz. Uvedené popisy srovnávacích objektů jsou doslovně převzaty přímo ze zveřejněných inzerátů.

Výpočet porovnávací hodnotou je zpracován v níže uvedené tabulce, stručný popis srovnatelných bytových jednotek je uveden níže :

Srovnávací objekt č.1

Budova restaurace v obci Bujanov – okr. Český Krumlov

Lokalita : zastavěná část obce Bujanov cca 10 km od Kaplice



Objekt s restaurací a s velkými sálem vhodným pro pořádání akcí. Hostinec s ubytováním se nachází 10 km od města Kaplice v obci Bujanov a silnice E55 (3km). Restaurace má kapacitu 50-ti míst, a sousedící sál 140 míst. K nabízené nemovitosti náleží vybavená kuchyň, kancelář, skladovací prostory, sklepní prostory cca 30 m², ubytovací prostory 3 pokoje, každý s vlastním sociálním zařízením, venkovní terasa, kolna na tuhá paliva a nářadí. Vytápěno kotlem na dřevo a uhlí, vzduchotechnika. Včetně zařízení!

Technický stav : průměrný

Zastavěná plocha : 510 m²

Užitná plocha : cca 400 m²

Plocha parcely : 855 m²

Nabídková cena : 2 495 000,- Kč

Srovnávací objekt č.2

Budova restaurace v obci Řítmov – okr. České Budějovice

Lokalita : centrum obce Řítmov cca 5 km od Velešína



Dům se zavedenou restaurací a bytovou jednotkou o velikosti 5+1, který se nachází na vlastním pozemku o velikosti 956 m² v atraktivní lokalitě v centru Řítmova. Zastavěná plocha s nádvořím je 675 m² a zahrada je 281 m². Restaurace má výměru cca 120 m², byt cca 170 m². Restaurace se prodává včetně vybavení. V přízemí domu se nachází restaurace s barem, kuchyň, sklad, kancelář, jedna obytná místnost, technické zázemí. V prvním patře se nachází bytová jednotka o velikosti 5+1.

V podkroví lze dodělat apartmány. V domě je uzavřený dvůr, kde se nachází zahrádka k restauraci s barem a za domem je zahrada, dále dva sklepy. Obcí vedou cyklostezky, křesťanská křížová cesta, možnost spolupráce se Sokolem - ubytování strava. Dům je napojený na obecný vodovod a kanalizaci, vytápění řešeno lokálně na tuhá paliva.

Technický stav : průměrný až podprůměrný

Zastavěná plocha : 675 m²

Užitná plocha : 320 m²

Plocha parcely : 956 m²

Nabídková cena : 2 290 000,- Kč

Srovnávací objekt č.3

Objekt restaurace v obci Pražák – okr. Strakonice

Lokalita : zastavěná část obce Pražák u Vodňan



Prodej objektu bývalé restaurace v obci Pražák nedaleko Vodňan. Nemovitost prošla v nedávné době částečnou rekonstrukcí, nová střecha a krov, fasáda na čelní straně domu, podlahy, úpravy interiéru. Objekt zahrnuje prostory bývalého hostince, na který navazuje sál upravený pro pořádání diskoték a byt.

Technický stav : průměrný

Zastavěná plocha : 450 m²

Užitná plocha : 400 m²

Plocha parcely : 1323 m²

Nabídková cena : 1 990 000,- Kč

Srovnávací objekt č. 4

Objekt restaurace v obci Mirovice – okr. Písek

Lokalita : náměstí obce Mirovice



Zavedená restaurace na náměstí obce na vlastním pozemku 1.433 m² s 50 místy pro hosty a výčepem, možnost provozování výherních automatů, na výčep navazuje kuchyň, která je mimo provoz, nyní funguje restaurace pouze jako PIVNICE, velký uzavřený dvůr - možnost rozšíření na provoz na zahrádku, v 1. NP jsou nebytové prostory - možnost vybudování bytových jednotek nebo pokoje na ubytování hostů (vše v původním stavu - rekonstrukce nutná), střecha je v dobrém stavu, elektrina 220 + 380 V, dámské a pánské WC, zavedena městská voda a kanalizace, dále jsou zde klenby, kde by mohla být stylová vinárna. Na dvůr navazuje torzo bývalého pivovaru - to je pouze na demolici, pivovar je nefunkční.

Technický stav : podprůměrný převážně k rekonstrukci

Zastavěná plocha : 300 m²

Užitná plocha : není uvedena

Plocha parcely : 1433 m²

Nabídková cena : 1 990 000,- Kč

Porovnání objektů :

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Příslušenství / Garáž	Pozemek (m ²)	Jiné / stav
Oceň. obj.	BUD – obec Netolice, širší centrum obce Netolice	restaurace + byt	stodola, venkovní úpravy/ ne	856	podprůměrný až průměrný
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	BUD – obec Bujanov, zastavěná část obce Bujanov	restaurace, sál, 3x nájemní pokoje	terasa, venkovní úpravy/ne	855	průměrný
2	BUD – obec Řimov, centrum obce Řimov	restaurace, byt 5+1	kolna, dvůr, venkovní úpravy/ ne	956	podprůměrný
3	BUD – obec Pražák, zastavěná část obce Pražák	restaurace, sál, byt	dvůr, venkovní úpravy/ne	1323	průměrný
4	BUD – obec Mírotice, náměstí obce Mírotice	restaurace, sál, byt	dvůr, venkovní úpravy/ne	1433	převážně k rekonstrukci

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2											
Č.	Cena požadovaná / realizovaná	Koef. redukce na pramen ceny Kr	Cena po redukcii na pramen ceny = (7) * (8)	K 1 Poloha	K 2 Velikost	K 3 vybavení a stupeň rozestavěnosti	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti I _o (10 až 15)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = (9) / (16) Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	2 495 000	0,75	1 871 250	0,90	1,15	1,15	1,10	0,90	1,05	1,237	1 512 409,-

2	2 290 000	0,75	1 717 500	0,95	1,05	1,15	1,00	0,90	1,05	1,084	1 584 361,-
3	1 990 000	0,75	1 492 500	0,95	1,15	1,15	1,10	1,00	1,05	1,451	1 028 521,-
4	1 990 000	0,75	1 492 500	0,95	1,05	1,00	0,90	1,00	1,05	0,943	1 583 323,-
Celkový průměr										Kč	1 427 150,-
Minimum										Kč	1 028 521,-
Maximum										Kč	1 584 361,-

K1 koeficient na úpravu polohy objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného / lepší > 1, horší < 1 /
K2 koeficient úpravy na velikost objektu či areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/
K3 koeficient úpravy na provedení a vybavení staveb v areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/
K4 koeficient úpravy na celkový technický stav : / srovnávací objekt celkově lepší : K 4 > 1, horší < 1 /
K5 koeficient úpravy na vliv pozemku – velikost, vlastnictví : / srovnávací pozemek celkově lepší : K 5 > 1, horší < 1 /
K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce : / analogicky : srovnávací objekt, kromě vlivu předchozích koeficientů ještě lepší : K 6 > 1, horší < 1 / společný dvůr
Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny – sloupec (8) : skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
Io Index odlišnosti $Io = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,0

2.3 Vyhodnocení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako 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 přikládaná 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.

Obvyklou cenu lze zjistit či stanovit pouze na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Problém může nastat při zjišťování obvyklé ceny u nemovitých věcí, kdy oceňujeme nemovitost, která se ve stejném či obdobném druhu v místě či okolí a v daném čase nenachází. Nebo se nachází, ale není s ní obchodováno či je takového druhu, který není s oceňovanou nemovitostí ani shodný ani obdobný. V takovém případě obvyklá cena neexistuje, neboť v daném místě a čase se s obdobnými či stejnými nemovitostmi běžně neobchoduje.

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí vycházel znalec ze znalosti místního trhu s obdobnými usedlostmi, z konzultace u místních realitních kanceláří / např. realitní kancelář Pokorný reality České Budějovice, realitní kancelář REMAX pan Ševčík / a z vlastní databáze. Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že stejné nemovité věci se v lokalitě nenacházejí a se stejnými nemovitými věcmi nebylo v poslední době obchodováno. Pro potřebné porovnání provedl znalec vyhledání obdobných nemovitostí v širší lokalitě jižních Čech a nemovitostí, které se v některých charakteristikách více odlišují.

Pro potřebu určení obvyklé ceny byla znalce použita porovnávací metoda indexová, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem (nemovitostí) a cenou sjednanou při jeho prodeji či cenou nabídkovou při prodeji v daném místě a čase.

Před provedeným porovnáním byla znalce zjištěna cena areálu nákladovým způsobem (cena časová a cena reprodukční), která vystihuje výši nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. U obdobných staveb je tato cena v drtivé většině případů vyšší než cena obvyklá. Naopak tomu bývá u nemovitostí, o které je enormní zájem, leží v lukrativních lokalitách a jejichž prodej bývá realizován obratem, což ale není tento případ.

Na závěr provedl znalec vyhodnocení a stanovení výsledné obvyklé ceny. Oceňovaný objekt, který byl naposledy užíván jako restaurace s názvem "V zatáčce" leží v zastavěné části obce Netolice v Obecní ulici v lokalitě původní nízkopodlažní bytové zástavby převážně městských rodinných domů. Objekt č.p. 68 je, vzhledem ke svému stáří, pravděpodobně v průměrném technickém stavu, objekt zemědělské stavby bez č.p./č.e. v severní části areálu je v podprůměrném technickém stavu. Běžná údržba není v poslední době prováděna v potřebném rozsahu a v části objektů není prováděna vůbec. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na průměrné úrovni. Potřebná občanská vybavenost je v místě v docházkové vzdálenosti (městský úřad, škola, školka, potřebná síť obchodů a služeb, autobusová zastávka, banka, benzínová pumpa, praktický lékař a pod.). Nemovitosti neleží v zátopové oblasti ani v žádném ochranném pásmu. Poloha je vhodná k obdobné činnosti i k trvalému bydlení.

Obvyklá cena se bude pohybovat v úrovni ceny porovnávací. Výsledná cena oceňovaných nemovitostí byla stanovena na základě odborného odhadu znalce z dostupných podkladů, vyhodnocení zjištěných cen a vyhodnocení uvedených vlivů, které mají přímý vliv na její výši. **Znalec upozorňuje na skutečnost, že nebylo vlastníkem umožněno provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitostí. Vybavení a technický stav objektů je stanoven znalce na základě odborného odhadu. Ten se může od skutečnosti i výrazněji odlišovat, což může mít přímý vliv i na vyšší odhadnuté obvyklé ceny, a to i oběma směry.**

2.4 Rekapitulace

Způsob ocenění	cena
Reprodukční cena	4 208 540,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	2 903 070,- Kč
Výnosová hodnota	není zjišťována
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 427 150,- Kč
Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění	1 400 000,- Kč

Závěr :

1. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí tj. parcelu č. 1073 – zastavěná plocha a nádvoří se stavbou objektu bydlení č.p. 68 stojící na pozemku naposledy užívané jako restaurace "V zatáčce", parcelu č. 1074 – zastavěná plocha a nádvoří se zemědělskou stavbou bez č.p./č.e. stojící na pozemku obě v Obecní ulici v části obce Netolice a pozemek parcelu č. 1075 - zahrada vše vč. příslušenství zapsaných na LV 1304 pro katastrální území Netolice a obec Netolice a evidovaných u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice odhadují ke dni ocenění

1 400 000,- Kč

slovy : jedenmiliónčtyřistatisíckorunčeských

2. Závady či jednotlivá práva, kromě omezení vlastnického práva vedeného v katastru nemovitostí, nejsou znalci známa, nebyly znalci povinnými sděleny a dle zjištění se znalce nevyskytují. Hodnota zástavního práva není ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

v Českých Budějovicích dne 18.3.2015

Ing. Michal Sirový

Příloha :

4x fotodokumentace

1x kopie výpisu z KN, LV 1304 - strana 1,8

1x kopie katastrální mapy

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2500 - 30/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 30/15.

CERTIFIKÁT QEN

Znalec je držitelem certifikátu QEN - expert v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 2.6.2014 pod č.95/107/QEN/2014-RE.

České Budějovice
18. března 2015

Ing. Michal Sirový

FOTODOKUMENTACE



uliční pohled na objekt č.p. 68



pohled na zemědělskou stavbu bez č.p./č.e.



pohled na zemědělskou stavbu bez č.p./č.e.



interiér zemědělské stavby bez č.p./č.e.