

# Znalecký posudek č. 17/2016 o obvyklé ceně nemovitosti č.p.72 k.ú. Podolí I

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------|
| <b>NEMOVITOST:</b>  | Nemovitost č.p. 72 Podolsko - obč. vybavenost                                                                                                                                                                                                               |  |                         |
| Adresa nemovitosti: | Podolsko 72, 39843                                                                                                                                                                                                                                          |  |                         |
| Katastrální údaje:  | Kraj Jihočeský, okres Písek, obec Podolí I, k.ú. Podolí I, kód k.ú. 724360, LV 709<br>Kraj Jihočeský, okres Písek, obec Podolí I, k.ú. Podolí I, kód k.ú. 724360, LV 1<br>Kraj Jihočeský, okres Písek, obec Podolí I, k.ú. Podolí I, kód k.ú. 724360, LV 10 |  |                         |
| Ostatní stavby:     |                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                         |
| Pozemky:            | st. 299/1, st. 299/2                                                                                                                                                                                                                                        |  |                         |
| Vlastník stavby:    | Ivan Hádek, Podolsko 72, 39843 Podolí I, spoluvlastnický podíl: 1 / 1                                                                                                                                                                                       |  |                         |
| Vlastník pozemku:   | Obec Podolí I, Podolí I 61, 39843 Podolí I, spoluvlastnický podíl: 1 / 1<br>Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, 50008 Hradec Králové, spoluvlastnický podíl: 1 / 1                                                                              |  |                         |
| <b>OBJEDNATEL :</b> | GAVLAS, spol. s r. o. - dražebník; č. obj.4.; 18.5.2016                                                                                                                                                                                                     |  |                         |
| Adresa objednatele: | Politických vězňů 21, 12000 Praha                                                                                                                                                                                                                           |  | e-mail: praha@gavlas.cz |
|                     | telefon: 221 666 666                                                                                                                                                                                                                                        |  | DIČ: CZ60472049         |
|                     | IČ: 60472049                                                                                                                                                                                                                                                |  |                         |

|                     |                                   |  |                            |
|---------------------|-----------------------------------|--|----------------------------|
| <b>ZHOTOVITEL :</b> | Ing. Michal Svatoň                |  |                            |
| Adresa zhotovitele: | Táborská 44, 391 01 Sezimovo Ústí |  | e-mail: svatonm@centrum.cz |
|                     | telefon: 736606464                |  | DIČ: 74709704              |
|                     | IČ:                               |  |                            |

|                      |                                                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b> | Odhad obvyklé ceny nemovitosti v místě a čase pro dražbu dle zák. 26/2000 Sb. (ocenění stávajícího stavu) |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Současný stav

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b> | <b>100 000 Kč</b> |
|---------------------|-------------------|

Datum místního šetření: 26.5.2016

Datum zpracování : 1.6.2016

Počet stran: 7 Počet příloh: 18

V Sezimově Ústí, dne 1.6.2016

Otisk razítka

Ing. Michal Svatoň



## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Nemovitost se nachází na pravém břehu přehradní nádrže Orlík v auto kempu Podolsko, 350m od přístaviště Podolsko. Nemovitost je přímo u mostu Podolí přes přehradní nádrže Orlík, u silnice spojující Tábor a Písek – silnice 29. Jedná se o vhodnou lokalitu pro pohostinské zařízení, ale převážně sezónního charakteru. Nemovitost je na okraji zastavěné části obce Podolsko, které je hlavně využíváno k rekreačním účelům – chatová kolonie. Centrální obec Podolí se nachází 2,5 km od nemovitosti. Vzdálenost od okresního města Písek je 13 km a od okresního města Tábor 32 km.

| Poloha, okolí a dopravní dostupnost      |                                                           |                                          |                                                          |                                             |  |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--|
| Poloha v obci:                           | Okrajová část - ostatní                                   |                                          |                                                          |                                             |  |
| Okolí:                                   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                      | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                    | <input checked="" 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 |                                             |  |

## Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o objekt, který byl dříve užíván jako pohostinského zařízení a část objektu jako ubytovací zařízení. Jedná se o stavbu na betonových základech, zděná část sklepů (zde je ve stěnách porušení izolace – patrné vzlinání zemní vlhkosti), podlahy ve sklepech betonové, omítky vápenoštukové, futra železná, dveře z části dřevěné v části chybí. Sklepy sloužily k uskladňování komodit určených pro jídelnu a pohostinství. Schodiště je betonové do 1NP. Stavba je tedy částečně podsklepená s 1 NP a nevyužitým podkrovím. V 1NP se nacházel hostinec se sklady, jídelna, restaurace, kuchyně, koupelny a WC. V současné době chybí vybavení kuchyně, z části chybí vybavení v koupelnách a na WC. Svrchní stavba je z dřevotřískových desek sendvičová zateplená vatou, vzhledem k absenci velké části krytiny plechové je pravděpodobnost zatečení do vaty, ta bude muset být při případné rekonstrukci odstraněna a nahrazena novou. Okna jsou zdvojená dřevěná, dveře jsou dřevěné. Vnitřní povrchy stěn jsou nátěry nebo standardní obklady, v části dřevěné obložení. Podlahy jsou dlažba a v části koberce. Vnější obložení dřevěné z části dřevotřískové desky s nátěrem. Pro vytápění je vybudován komin, kamna na tuhá paliva chybí. Klempířské konstrukce pozink v části chybí. Stropy jsou dřevotřískové desky – jsou silně promáčené. Kanalizace v části plastová, vodovod v část plastový. Elektroinstalace částečně vytrhána a je nefunkční. Vodovod také nefunkční. Celkový stav nemovitosti je velmi špatný – nutná celková rekonstrukce, nutno vynaložit nemalé náklady na rekonstrukci i na vyklizení objektu.

Zastavěná plocha objektu je 413,51 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor stavby je 2 219,83 m<sup>3</sup>. Užitná plocha sklepů je 107,32 m<sup>2</sup> a užitná plocha svrchní stavby je 385,15 m<sup>2</sup>.

Nemovitost je připojena na elektroinstalaci, kanalizaci a vodovod. Připojky jsou zbudovány, ale elektroinstalace nefunkční voda také nefunkční. Nutno od správců sítí zajistit připojení.

| Technický popis oceňované nemovitosti |                                                                                                                                                                                                                    |                           |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Stavba dokončena v r. 1975            | Dílčí rekonstrukce v r.                                                                                                                                                                                            | Celková rekonstrukce v r. |
| Stavebně technický stav:              | K celkové rekonstrukci                                                                                                                                                                                             |                           |
| Energetický průkaz stavby:            | Není                                                                                                                                                                                                               |                           |
| Rekonstrukce stavby:                  | <input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér |                           |

## Inženýrské sítě a využití nemovitosti

|                      |                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                           |                                                          |                                                                        |                                  |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Připojky (veř./vl.): | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda                                                                                                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon |
| Přístupová komu.:    | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná <input type="checkbox"/> nezpevněná přes pozemky parc. číslo 898/10, 930/20                                                                                                              |                                                                           |                                                          |                                                                        |                                  |
| Využití:             | <input type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> pronájem <input checked="" type="checkbox"/> podnikání <input type="checkbox"/> bydl. a podnik. <input type="checkbox"/> část obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt |                                                                           |                                                          |                                                                        |                                  |

## Přístup a příjezd k pozemku

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

Přístup a příjezd přes pozemky

| Parcelní číslo | Druh pozemku                        | Vlastník pozemku/komunikace - komentář |
|----------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 898/10         | ostatní plocha - ostatní komunikace | Lesy České republiky, s.p. LV 10       |
| 930/20         | ostatní plocha - ostatní komunikace | Obec Podolí I LV LV 1                  |

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

Přes pozemek č. 898/10 není zajištěn přístup k oceňované nemovitosti. Toto negativum bude v ocenění zohledněno.

## Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

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

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nemovitost není pronajatelna vzhledem ke špatnému technickému stavu.

## Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

| RIZIKO | Popis rizika                                                   |
|--------|----------------------------------------------------------------|
| ANO    | Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

### Popis rizik spojených s právním stavem nemovitosti

Stavba č.p. 72 Podolí 1 je na pozemcích jiných vlastníků - parcela st. 299/1 ve vlastnictví Obec Podolí a parcela st. 299/2 ve vlastnictví Lesy České republiky, s.p.. Jedná se o závalu na nemovitosti. Toto omezení nakládání s nemovitostí bude v ocenění zohledněno.

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

| RIZIKO | Popis rizika                                   |
|--------|------------------------------------------------|
| NE     | Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1 |

Nemovitost: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

### Popis rizik spojených s umístěním nemovitosti

Rizika nestanovena.

### Věcná břemena a obdobná zatížení

| RIZIKO | Popis rizika                                              |
|--------|-----------------------------------------------------------|
| NE     | Bez reálných břemen a služebností                         |
| ANO    | Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)     |
| ANO    | Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod. |

### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV 709 k.ú. Podolí 1 zapsána omezení vlastnického práva:

- 1) Zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu a.s.
- 2) Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu MONETA Auto s.r.o
- 3) Zástavní právo exekutorské podle § 69a E.ON Energie a.s.
- 4) Zástavní právo exekutorské podle § 69a Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky
- 5) Zástavní právo exekutorské podle § 69a T-Mobile Czech republik a.s.
- 6) Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Finanční úřad pro Jihočeský kraj
- 7) Nařízení exekuce - více zápisů
- 8) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - více zápisů
- 9) Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - insolvenční správce Růnová v.o.s + Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - insolvenční správce Růnová v.o.s

Výše uvedené omezení vlastnického práva zaniknou prodejem nemovitosti a nejsou v ocenění zohledněny.

## Výpočet věcné hodnoty staveb

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Užitná plocha podlaží |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Zastřešení    | 413,51 m <sup>2</sup> | 0,00 m <sup>2</sup>   |
| 1NP           | 413,51 m <sup>2</sup> | 385,15 m <sup>2</sup> |
| Sklepy        | 127,68 m <sup>2</sup> | 107,32 m <sup>2</sup> |

#### Výčet místností

| Název podlaží              | Název místnosti     | Podlahová plocha            | Koeficient | Užitná plocha               |
|----------------------------|---------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| <b>Zastřešení</b>          |                     |                             |            |                             |
| <b>Zastřešení - celkem</b> |                     | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |            | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>1NP</b>                 |                     |                             |            |                             |
|                            | Restaurace + zázemí | 127,98 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 127,98m <sup>2</sup>        |
|                            | Restaurace + zázemí | 9,85 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 9,85m <sup>2</sup>          |
|                            | Restaurace + zázemí | 39,78 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 39,78m <sup>2</sup>         |
|                            | Restaurace + zázemí | 31,69 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 31,69m <sup>2</sup>         |
|                            | Restaurace + zázemí | 5,76 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 5,76m <sup>2</sup>          |
|                            | Restaurace + zázemí | 22,85 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 22,85m <sup>2</sup>         |
|                            | Restaurace + zázemí | 11,36 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 11,36m <sup>2</sup>         |
|                            | Restaurace + zázemí | 5,50 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 5,50m <sup>2</sup>          |
|                            | Restaurace + zázemí | 2,25 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 2,25m <sup>2</sup>          |
|                            | Restaurace + zázemí | 8,79 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 8,79m <sup>2</sup>          |
|                            | Restaurace + zázemí | 13,15 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 13,15m <sup>2</sup>         |
|                            | Restaurace + zázemí | 52,61 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 52,61m <sup>2</sup>         |
|                            | Restaurace + zázemí | 3,31 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 3,31m <sup>2</sup>          |
|                            | Restaurace + zázemí | 3,25 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 3,25m <sup>2</sup>          |
|                            | Restaurace + zázemí | 8,62 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 8,62m <sup>2</sup>          |
|                            | Restaurace + zázemí | 19,07 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 19,07m <sup>2</sup>         |
|                            | Restaurace + zázemí | 15,03 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 15,03m <sup>2</sup>         |
|                            | Restaurace + zázemí | 1,98 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 1,98m <sup>2</sup>          |
|                            | Restaurace + zázemí | 2,33 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 2,33m <sup>2</sup>          |
| <b>1NP - celkem</b>        |                     | <b>385,15 m<sup>2</sup></b> |            | <b>385,15 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Sklepy</b>              |                     |                             |            |                             |
|                            | sklepy - sklady     | 38,95 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 38,95m <sup>2</sup>         |

|                        |                             |      |                             |
|------------------------|-----------------------------|------|-----------------------------|
| sklepy - sklady        | 7,91 m <sup>2</sup>         | 1,00 | 7,91m <sup>2</sup>          |
| sklepy - sklady        | 4,51 m <sup>2</sup>         | 1,00 | 4,51m <sup>2</sup>          |
| sklepy - sklady        | 3,52 m <sup>2</sup>         | 1,00 | 3,52m <sup>2</sup>          |
| sklepy - sklady        | 18,05 m <sup>2</sup>        | 1,00 | 18,05m <sup>2</sup>         |
| sklepy - sklady        | 14,89 m <sup>2</sup>        | 1,00 | 14,89m <sup>2</sup>         |
| chodba                 | 13,74 m <sup>2</sup>        | 1,00 | 13,74m <sup>2</sup>         |
| schodiště              | 5,75 m <sup>2</sup>         | 1,00 | 5,75m <sup>2</sup>          |
| <b>Sklepy - celkem</b> | <b>107,32 m<sup>2</sup></b> |      | <b>107,32 m<sup>2</sup></b> |

### Výpočet obestavěného prostoru

| Název                               |                                          |   | Obestavěný prostor            |
|-------------------------------------|------------------------------------------|---|-------------------------------|
| Zastřešení                          | $(33,95 \times 12,18) \times (3,10) / 2$ | = | 640,94 m <sup>3</sup>         |
| 1NP                                 | $(33,95 \times 12,18) \times (3,00)$     | = | 1 240,53 m <sup>3</sup>       |
| Sklepy                              | $(13,3 \times 9,6) \times (2,65)$        | = | 338,35 m <sup>3</sup>         |
| <b>Obestavěný prostor - celkem:</b> |                                          | = | <b>2 219,83 m<sup>3</sup></b> |

| Konstrukce                | Popis                           |
|---------------------------|---------------------------------|
| Základy vč. zemních prací | betonové pasy                   |
| Svislé konstrukce         | dřevěné sendvičové do tl. 24 cm |
| Stropy                    | dřevěné                         |
| Krov, střecha             | dřevěný vázaný                  |
| Krytiny střech            | plechová pozinkovaná            |
| Klempířské konstrukce     | pozinkovaný plech               |
| Úprava vnitřních povrchů  | nátěry, obklady                 |
| Úprava vnějších povrchů   | nátěry                          |
| Vnitřní obklady keramické | standardní                      |
| Schody                    | betonové                        |
| Dveře                     | dřevěné                         |
| Vrata                     |                                 |
| Okna                      | dřevěná zdvojená okna           |
| Povrchy podlah            | dlažba                          |
| Vytápění                  | lokální - krbová kamna          |
| Elektroinstalace          | světelná třířázková             |
| Bleskosvod                | bleskosvod                      |
| Vnitřní vodovod           | plastové a ocelové trubky       |
| Vnitřní kanalizace        | plastové a kamenina             |
| Vnitřní plynovod          |                                 |
| Ohřev teplé vody          |                                 |
| Vybavení kuchyní          |                                 |
| Vnitřní hygienické vyb.   | částečně chybí                  |
| Výtahy                    |                                 |
| Ostatní                   |                                 |
| Instalační pref. jádra    |                                 |

|                           |                      |                |
|---------------------------|----------------------|----------------|
| Zastavěná plocha          | [m <sup>2</sup> ]    | 414            |
| Obestavěný prostor        | [m <sup>3</sup> ]    | 2 219,83       |
| Jednotková cena (JC)      | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 1 600          |
| Rozestavěnost             | %                    | 100,00         |
| Reprodukční hodnota (RC)  | Kč                   | 3 551 723      |
| Stáří                     | roků                 | 41             |
| Další životnost           | roků                 | 4              |
| Opotřebení                | %                    | 91,11          |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b> | <b>Kč</b>            | <b>315 713</b> |

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky č. st. 299/1 a st. 299/2 nejsou oceňovány. Jedná se o stavbu na cizích pozemcích.

| Druh pozemku                   | Parcela č. | Výměra<br>m <sup>2</sup> | Jednotková cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Vlastnický podíl | Celková cena<br>pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří     | st. 299/1  | 461                      | 0                                    | 1 / 1            | 0                          |
| zastavěná plocha a nádvoří     | st. 299/2  | 37                       | 0                                    | 1 / 1            | 0                          |
| <b>Celková výměra pozemků:</b> |            | <b>498</b>               | <b>Hodnota pozemků celkem:</b>       |                  | <b>0</b>                   |

## Výpočet porovnávací hodnoty

| Lokalita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Započítatelná plocha | Pozemek        | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový | Upravená cena          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | m <sup>2</sup>       | m <sup>2</sup> |           | Kč              | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub>     | Foto Kč/m <sup>2</sup> |
| Vojníkov, okres Písek<br><br>Prodej ubytovacího zařízení Prodej ubytovacího zařízení Vojíkov, Nabízíme exkluzivně v naší kanceláři k prodeji rekreační objekt v oblíbené chatové oblasti Vojníkov v blízkosti města Písek. Jedná se o patrovou budovu ubytovny o celkové podlahové ploše 604 m <sup>2</sup> , s pozemkem o výměře 1 211 m <sup>2</sup> . V budově se nachází 20 pokojů s celkovou kapacitou lůžek 64 a samostatná bytová jednotka 3+1 s vlastním sociálním zázemím. Dále se v budově nachází společenská místnost, společná kuchyňka, sprchy a WC. Objekt je napojen na vlastní studnu, vytápění lokální elektrické, 3x bojler, rozvod vody v plastu. Současný stav budovy vyžaduje rekonstrukci. Nemovitost se nachází ve vyhledávané turistické lokalitě s možností rybaření, koupání v řece Otavě (100 m.), turistická cyklostezka (5 km město Písek), v blízkosti restaurace s venkovním sezením (krb, udírna), víkendové akce, krásná okolní příroda, mimo zátopovou oblast,... | 604,00               | 1 211          |           | 1 699 000       | 2 813             | 0,15               | 422                    |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková - koeficient 0,90; Lokalita - mírně horší - koeficient 1,05; Velikost objektu - neuvažováno - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - výrazně lepší - koeficient 0,50; Celkový stav - výrazně lepší - koeficient 0,50; Vliv pozemku - výrazný - oceň. nem. bez pozemku - koeficient 0,70; Úvaha zpracovatele ocenění - negativa nemovitosti - koeficient 0,90;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                |           |                 |                   |                    |                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |   |  |           |       |      |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---|--|-----------|-------|------|-----|
| Kunžak, okres Jindřichův Hradec<br><br>Prodej ubytovacího zařízení Kunžak, Areál, který nabízíme, generuje roční zisk průměrně 700.000,- nabízíme k prodeji restauraci + 10x chatky pro ubytování v kempu Komorník, nacházející se mezi Kunžakem a Strmilovem. Vše bylo z rekonstruováno v roce 2003. Jsou udělané odpady v plastu, elektrika, voda, podlahy, wc. A to nejen v hlavní budově restaurace, ale i v chatkách. V každé chatce se nachází kamna na přitopení, kuchyňka s ledničkou, 4x postel a jídelní stůl. Rozsáhlá restaurace je vybavena masivními stoly a lavicemi. Výčep na několik druhů piva a kulečnickový stůl jsou třešnickou na dortu žádané lokality u velkého rybníku Komorník v hodném ke koupání na pláži. | 590,00 | 0 |  | 3 290 000 | 5 576 | 0,09 | 502 |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková - koeficient 0,90; Lokalita - mírně horší - koeficient 1,05; Velikost objektu - neuvažováno - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - výrazně lepší - koeficient 0,40; Celkový stav - výrazně lepší - koeficient 0,40; Vliv pozemku - oceň. nemovitost bez pozemku - koeficient 0,70; Úvaha zpracovatele ocenění - negativa nemovitosti + zděná - koeficient 0,85;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |   |  |           |       |      |     |

|                                    |  |                       |                                  |            |        |
|------------------------------------|--|-----------------------|----------------------------------|------------|--------|
| Variační koeficient před úpravami: |  | 32,93 %               | Variační koeficient po úpravách: |            | 8,66 % |
| Započítatelná plocha               |  | 492,47 m <sup>2</sup> |                                  |            |        |
| Minimální jednotková cena:         |  | 422Kč/m <sup>2</sup>  | Minimální cena:                  | 207 822 Kč |        |
| Průměrná jednotková cena:          |  | 462 Kč/m <sup>2</sup> | Průměrná cena:                   | 227 521 Kč |        |
| Maximální jednotková cena:         |  | 502 Kč/m <sup>2</sup> | Maximální cena:                  | 247 220 Kč |        |
| Stanovená jednotková cena:         |  | 500 Kč/m <sup>2</sup> | Porovnávací hodnota:             | 246 235 Kč |        |

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení ceny obvyklé

*Cena obvyklá byla stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi vzhledem k poloze, technickému stavu a vybavení. Při zohlednění znovu připojení inženýrských sítí, a že se stavba nachází na cizím pozemku a není zajištěn přístup z veřejné komunikace je cena snížena 100 000 Kč – zajištění inženýrských sítí (připojení od dodavatelů, odkoupení pozemků případně pronájem pozemků).*

*Vzhledem ke skutečnosti, že je obnažená střecha a do nemovitosti silně zatéká je doporučení statického posudku zda nejsou narušeny nosné konstrukce objektu.*

*Dále požadovat informaci zda místně příslušný stavební úřad povolí kompletní rekonstrukci objektu.*

## Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

### Silné stránky nemovitosti

- Autokemp Podolsko u přehradní nádrže Orlík

### Slabé stránky nemovitosti

- špatný technický stav – nutná rekonstrukce
- některé konstrukce chybí
- nezajištěn přístup z veřejné komunikace
- stavba na cizím pozemku
- jedná se o delší dobu neužívaný objekt
- neuzavřený objekt – možný přístup vandalů
- náklady na vyklizení objektu

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30.10.2007, č.j. Spr 202/2007 pro obor Ekonomika-odvětví ceny a odhady nemovitostí.

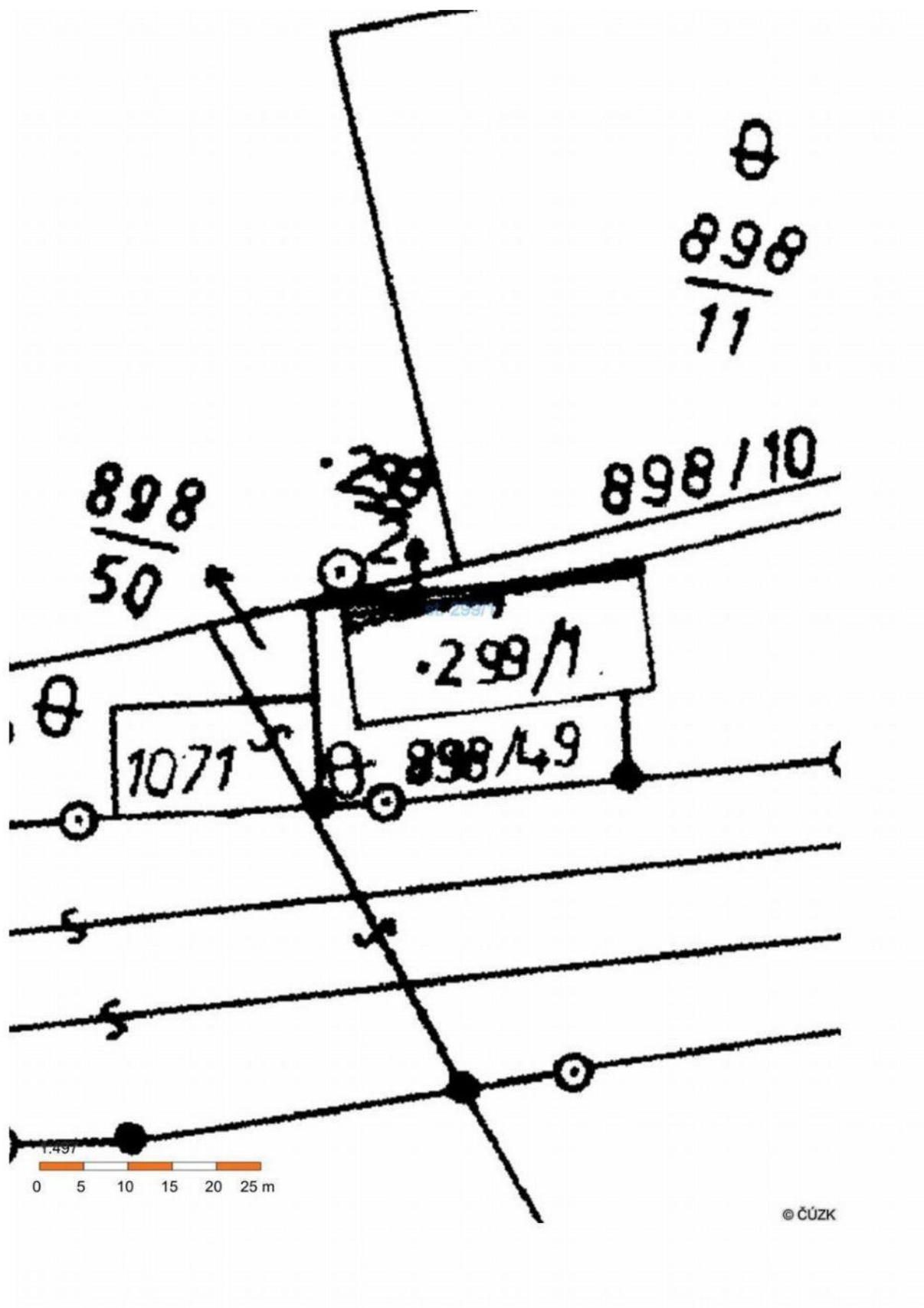
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 17/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 36/2016.

### Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha                                                          | počet stran A4 v příloze |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 709 k.ú. Podolí 1 ze dne 7.10.2015. | 5                        |
| Snímek katastrální mapy ze dne 30.5.2016 .                                 | 1                        |
| Fotodokumentace nemovitosti.                                               | 7                        |
| Mapa oblasti.                                                              | 2                        |
| Pozemky st. 299/1 a st. 299/2 k.ú. Podolí 1                                | 2                        |
| Přístupový pozemek                                                         | 1                        |

Znalci nebylo ani jedním z vlastníků oceňovaných nemovitých věcí umožněno provést prohlídku oceňovaných staveb, znalci nebyly vlastníky předány požadované podklady potřebné pro výpočet (např. dokumentace oceňovaných staveb). K místnímu šetření svolanému na den 26.5.2016 v 16:00 hod. se vlastníci ani zástupce vlastníků oceňovaných nemovitých věcí nedostavili. Dle sdělení sousedů se vlastníci v místě nezdržují. Znalec vyčkal bezvýsledně do 16:15 hod. Ocenění je tudíž provedeno na základě vnějšího ohledání oceňovaných nemovitých věcí z veřejně přístupného prostoru. Znalec do objektu vstoupil, nemovitost nebyla uzamčena a v jednom vstupu chyběly vstupní dveře, dále byl posudek vyhotoven dle dostupných podkladů a dle odborného názoru znalce.





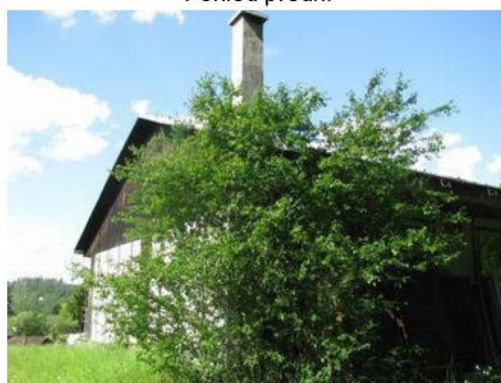
Pohled přední



Pohled přední



Pohled boční



Pohled boční



Pohled boční



Pohled boční



Pohled přední



Pohled zadní



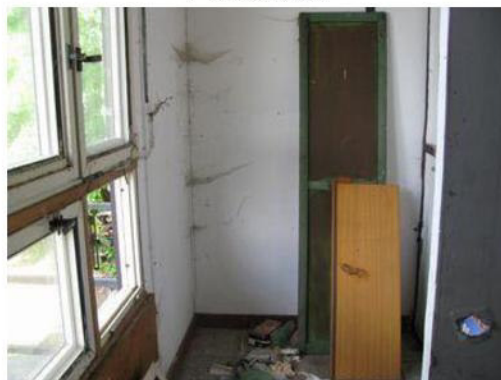
Pohled okolí



Pohled okolí



Pohled okolí



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Stropní konstrukce



Interiér 1NP



Intérieur 1NP



Intérieur 1NP



Intérieur 1NP



Intérieur 1NP



Intérieur 1NP



Intérieur 1NP



Intérieur 1NP



Intérieur 1NP



Intériér 1NP



Intériér 1NP



Intériér 1NP



Intériér 1NP



Intériér 1NP



Intériér 1NP



Intériér 1NP



Intériér 1NP



Pohled strop



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Interiér 1NP



Schodišče do sklepa



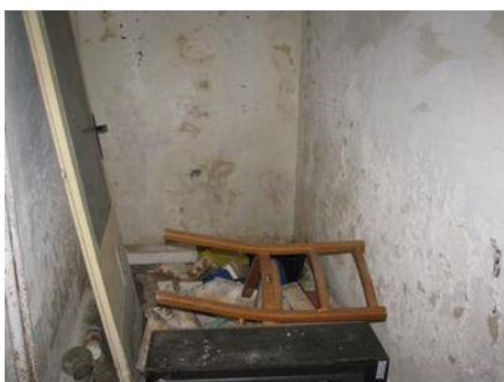
Sklepy



Sklepy



Sklepy



Sklepy



Sklepy



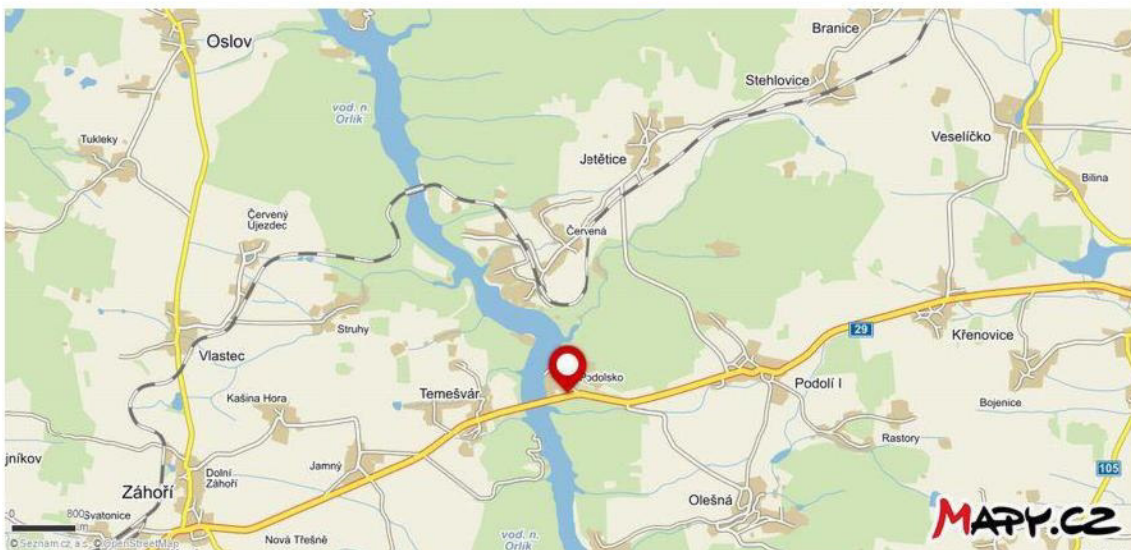
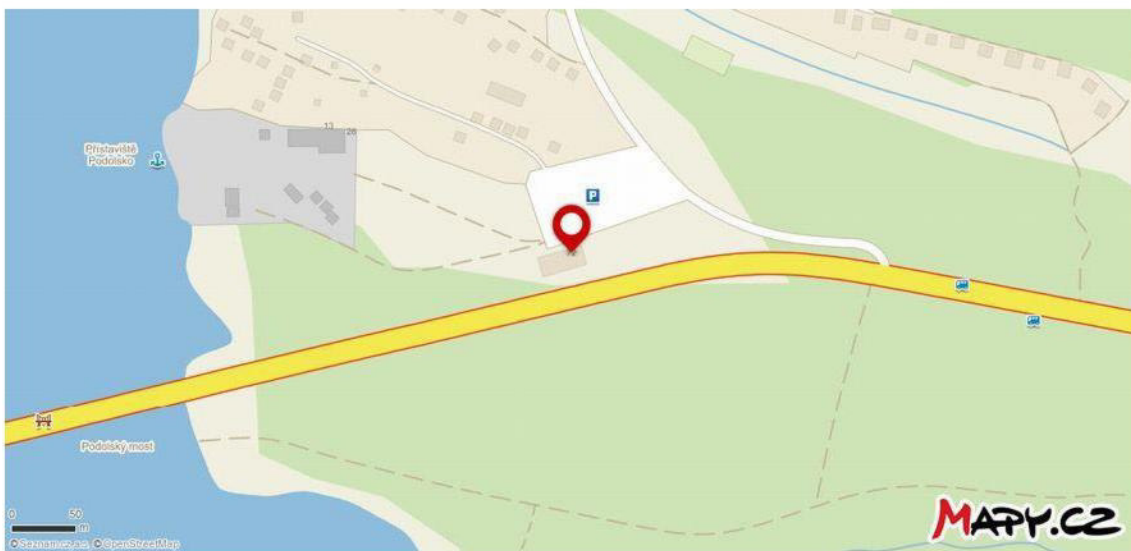
Sklepy

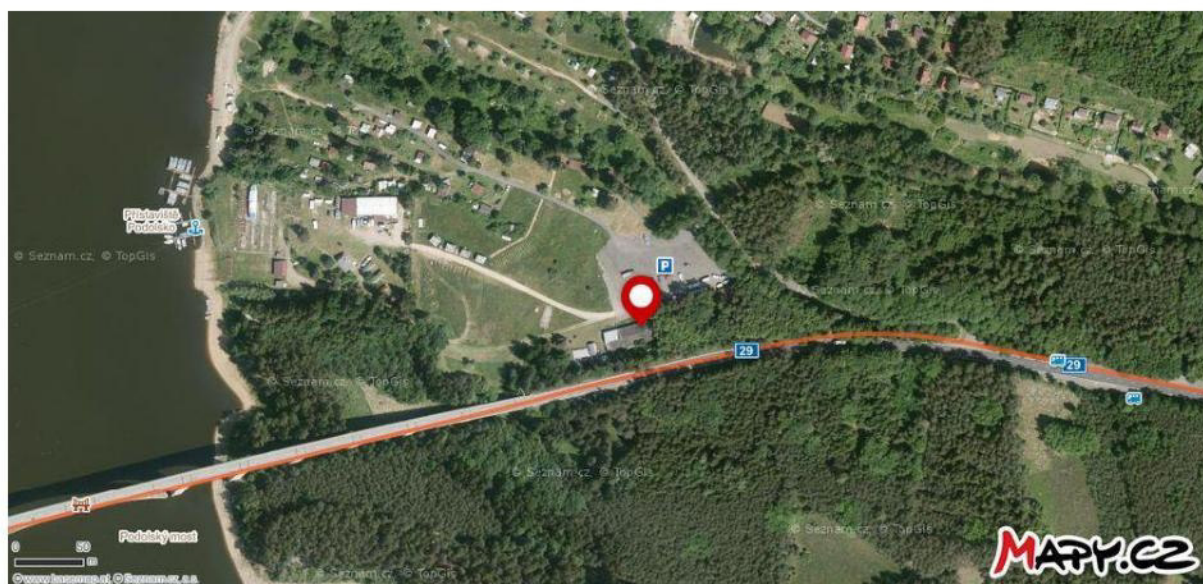


Sklepy



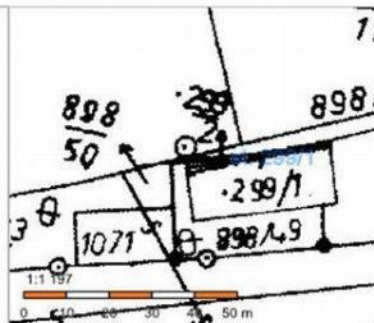
Sklepy





## Informace o pozemku

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:    | <a href="#">st. 299/1</a>           |
| Obec:              | <a href="#">Podolí I [549754]</a>   |
| Katastrální území: | <a href="#">Podolí I [724360]</a>   |
| Číslo LV:          | <a href="#">1</a>                   |
| Výměra [m²]:       | 461                                 |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:       | GUST2880,V.S.II-26-14               |
| Určení výměry:     | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:      | zastavěná plocha a nádvoří          |
| Stavba na pozemku: | <a href="#">č. p. 72</a>            |



## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                        | Podíl |
|-----------------------------------------|-------|
| Obec Podolí I, č. p. 61, 39843 Podolí I |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek](#).

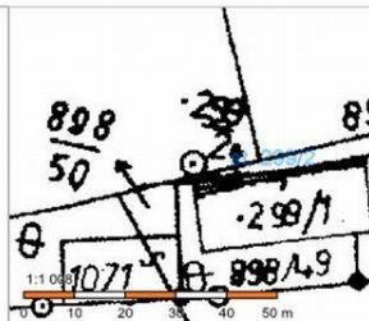
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.05.2016 13:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

## Informace o pozemku

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:    | <a href="#">st. 299/2</a>           |
| Obec:              | <a href="#">Podolí I [549754]</a>   |
| Katastrální území: | <a href="#">Podolí I [724360]</a>   |
| Číslo LV:          | <a href="#">10</a>                  |
| Výměra [m²]:       | 37                                  |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:       | GUST2880,V.S.II-26-14               |
| Určení výměry:     | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:      | zastavěná plocha a nádvoří          |
| Stavba na pozemku: | <a href="#">č. p. 72</a>            |



## Vlastníci, jiní oprávnění

|                                                                                           |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Vlastnické právo                                                                          | Podíl |
| Česká republika,                                                                          |       |
| Právo hospodařit s majetkem státu                                                         | Podíl |
| Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek](#).

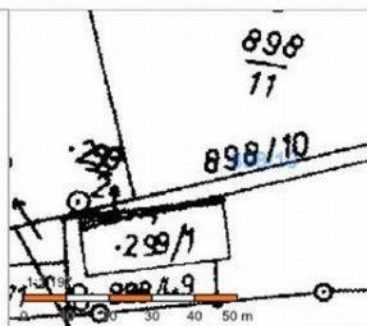
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.05.2016 15:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

## Informace o pozemku

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:    | <a href="#">898/10</a>              |
| Obec:              | <a href="#">Podolí I [549754]</a>   |
| Katastrální území: | <a href="#">Podolí I [724360]</a>   |
| Číslo LV:          | <a href="#">10</a>                  |
| Výměra [m²]:       | 456                                 |
| Typ parcely:       | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:       | GUST2880,V.S.II-26-14               |
| Určení výměry:     | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití:    | ostatní komunikace                  |
| Druh pozemku:      | ostatní plocha                      |



## Vlastníci, jiní oprávnění

|                                                                                           |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Vlastnické právo</b>                                                                   | Podíl |
| Česká republika,                                                                          |       |
| <b>Právo hospodařit s majetkem státu</b>                                                  | Podíl |
| Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

**Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.06.2016 07:00:02.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0