

STANOVENÍ AKTUÁLNÍ TRŽNÍ HODNOTY MAJETKU

pro účely elektronické aukce

Předmět ocenění: stavba č.p. 26 v Obci Šebířov



Popis předmětu ocenění:

Hospoda s obytnou částí, Šebířov č.p. 26

LV: 418

Kraj: Jihočeský

Okres: Tábor

Obec: Šebířov

Katastrální území: Šebířov

Popis a poloha předmětu aukce:

Dům o ploše 449m² můžeme rozdělit na 2 části. První část je hostinec, do kterého je přístup z hlavní silnice. Jedná se o velkou místnost 14,2x6,8m s kamny, krbem a barem. Dále k němu patří sanitární část o 3 místností - každá má wc a umyvadlo, v jedné je sprchový kout. Poslední místnost je s dalším barem, přístupem na zastřešenou terasu a zahradu a je k ní napojen skladovací prostor o 3x3m. Obytná část má vstup z hostince a zahrady. Jedná se dispozičně o 2+kk - obytná místnost, místnost s vchodem na zahradu, kuchyň a koupelna ze které je vchod do

hostince. Okolo plotu na horní zahradě jsou vysazené smrky, které chrání od hluku a prachu od obepínající silnice. Na horní zahradě je postavená pergola a lze na ní zajet z hlavní silnice. Spodní zahrada má 2 vjezdy a je z ní přístup do sklepních prostorů domu. Dům je podsklepený s míšenou konstrukcí a má sedlovou střechu. Je ho možné napojit na obecní vodu nebo studnu, elektřinu a plyn. Odpad je řešen do jímky. Dům je vhodný k celkové rekonstrukci.

Nemovitost není zatížena žádnými právními ani faktickými vadami na nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva, nájemní či obdobná práva třetích osob.

Přípis ke znaleckému posudku ze dne 12.2.2016:

Nemovitost vlivem povětrnostních podmínek, zanedbaným stavem a zatékáním znatelně chátrá, tedy je oprati předchozímu posudku v horším stavu. Vzhledem k tomu, že již v roce 2016 byla potřeba sanace objektu výměnou stavebních prvků (střecha, podlahy apod.), nemá zhoršený stav vliv na cenu nemovitosti.

Oproti tomu ceny nemovitosti vzrostly oproti roku 2016, kdy byl posudek vytvořen, cena tedy narostla vlivem času. Hodnotím tedy cenu nemovitosti o 20% vyšší oproti posudku z roku 2016.

Toto ocenění je provedeno pouze pro účely aukčního prodeje výše uvedené nemovitosti a má orientační charakter.

Tržní hodnota oceňovaného majetku je ke dni 1.3.2021 reprezentována částkou

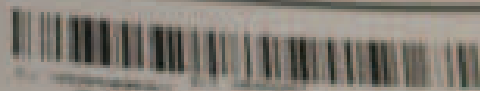


1.470.000,- Kč

(jeden milion čtyři sta sedmdesát tisíc korun českých)

Ocenění provedla: Petr Kabelák, aukční specialista

Datum zpracování: 1.3.2021



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4803-1160/2017

Objednatel znaleckého posudku:

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Rádlůvka náměstí 390/42
128 00 Praha 2

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemků se stavbou č.p. 26
v obci Šehřetov, kat. území Šehřetov, okres Tábor, pro
účely dědického řízení

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 12.2.2016 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 29.9.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků se stavbou čp. 26 v obci Šebířov, kat. území Šebířov, okres Tábor, pro účely dědického řízení ke dni úmrtí pana Rudolfa Břetenáče (dne 12.2.2016).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Hospoda
Adresa předmětu ocenění: Šebířov 26
LV: 391/43 Šebířov
Kraj: 418
Okres: Jihočeský
Obec: Tábor
Katastrální území: Šebířov
Počet obyvatel: 346
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 051,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu

	Č	P
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 193,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka se zaměřením byla provedena dne 12.9.2017 za přítomnosti Ing. Heleny Štroufové, ÚZSVM. Nemovitost je ve špatném technickém stavu, a proto nebylo možné prohlédnout ani půdň ani sklepní prostory.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 12. 9. 2017
- snímek katastrální mapy
- místní šetření dne 12. 9. 2017
- informace sdělené Ing. Jaroslavem Baborem, starostou obce Šebířov
- inzertce nemovitostí na internetových realitních portálech
- data o realizovaných prodejkch z Katastru nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Rudolf Břetenáč, Čestmírova 148/10, 140 00 Praha 4

Nemovitosti

- pozemek pč. 4159/2 - zast. plocha a nádvoří, výměra 440m² se stavbou ohř. vybavenosti čp.28
- pozemek pč. 4159/1 - zast. plocha a nádvoří, výměra 337m² se zemědělskou stavbou čp.12
- pozemek pč.685/1 - zahrada, výměra 129m²
- pozemek pč.685/3 - zahrada, výměra 234m²

vše zapsané na LV 418 pro kat. území Šebířov, obec Šebířov, okres Tábor

6. Dokumentace a skutečnost

Přesná historie objektu se nepodařilo zjistit, při oceňování se vychází z informací starosty obce Šebířov.

Vzhledem k účelu posudku nejsou zástavní práva a exekuce vázající na nemovitosti při ocenění zohledňována.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost leží v obci Šebířov vzdálené asi 3km severně od Mladé Vožice při silnici do Vlašimi na severním okraji okresu Tábor. V obci je minimální občanská vybavenost (OU, pohostinství, obchod), spádovým centrem je Mladá Vožice se základní občanskou vybaveností a 20km vzdálený Tábor s kompletní občanskou vybaveností. Stavba se nachází v centru obce na ostrohu, který obtáčí silnice do Vlašimi. Zastávka autobusů je cca 250m. Parkování je možné nedaleko nemovitosti na rozšířené zpevněné asfaltové ploše. Objekt býval napojen na elektřinu a vodovod, splašky svedeny do žumpy.

Základy nemovitosti pocházejí minimálně z konce 19. století, ve 20. letech 20. století byly horní stavby již v současné podobě, ve spodní části stály zemědělské budovy (stodola, chlévy). Zřejmě v 50. letech byla horní stavba přestavěna na hostinec. K posledním úpravám muselo dojít kolem roku 2003, kdy bylo rekonstruováno sociální zařízení pro zákazníky, upraveno hygienické zázemí personálu a zbudován kuchyňský kout. Provoz pohostinství skončil v roce 2009. Již v té době byla nemovitost odpojena od elektrické rozvodné sítě a elektřina byla získávána pomocí generátoru. Po roce 2009 byla stavba odpojena od obecního vodovodu a majitel si chodil pro vodu do obecní studny na návsi.

Stavba bývalého pohostinství je zasazena do strmého svahu, je částečně podsklepená. Obdélníková stavba se skládá ze dvou propojených částí. V mladší větší podsklepené části je hlavní sál s výčepem a přímým vstupem zvenčí od jihozápadu, na který navazuje sociální zařízení, 2 sklady a menší salonek na severovýchodní straně vyběhající částečně do prostoru. Za výčepem je tato část propojena s nejstarší severozápadní částí, kde je zázemí pohostinství – koupelna s WC, kuchyňský kout, kancelář a soukromý pokoj.

Obě části mají sedlovou střechu s půdním prostorem přístupným z kryté terasy u starší z nich. Stavby mají střechu a stropy v dezolátním stavu, do domu zatéká, dřevo je napadeno dřevomorkou, stropy jsou prohnuté a prohnité. Vlásková podlaha v hlavním sále je vzedmutá. Ostatní místnosti mají podlahu betonovou, většinou s dlažbou, v pokoji a kanceláři s PVC. Výčepní pult je nefunkční, rozvody v dezolátním stavu. Vnější omítky jsou vápenocementové, střešní štíty jsou od 20. let kryty eternitovými šablonami.

Topení bylo řešeno v sále kamny na TP a krbem, ohřev vody boilerem; v pokoji byl přímotop. Na rovné horní části zahrady je dřevěný přístřešek se sedlovou střechou a podlahou z kamene s dřevěným stolem a lavicemi.

Ve spodní části nemovitosti stávaly dřívě hospodářské budovy, které jsou v současnosti ubourány a zbytky jejich obvodových zdí tvoří kamenné oplocení.

Předmětem ocenění jsou pozemky se stavbou čp. 26 v ulici a kat. území Šebářov, okres Třebíč

Popis stavby	Typ stavby	
	Počet nadzemních podlaží	Samostatná budova
	Počet podzemních podlaží	1
	RD byl kolaudován v roce :	Částečně postaven
	Zaklad	Před rokem 1960
	Konstrukce	Kamenná, omítanýmas
	Tloušťka zdiva	Smíšené zdivo
	Stropy	60 - 90 cm
	Sřecha	Dřevěná
	Krytina sřechy	Sedlová
	Vnější omítky	Pálená terka
	Vnitřní omítky	Vápenocementové
	Vybavení stavby:	Vápenit
	Rok rekonstrukce stavby:	Dřevěná okna, dřevěné vchodové dveře, hygienické zázemí hostů a personálu, kuchyňský kout, barový pult, výšepní pult
	Rozsah rekonstrukce stavby:	Poslední kolem roku 2003
	Dispozice stavby:	nové sociální zařízení, kuchyňský kout, krb
	Popis místnosti podle podlaží:	Hospodský sál, salonek, 2x sklad, hygienické zázemí hostů, hygienické zázemí personálu, kuchyňský kout, kancelář, pokoj
	Energie využívané v objektu	Suterén: sklepy
	Řešení vytápění v objektu:	Přízemí: hospodský sál, salonek, sociální zařízení, kuchyň, kuch. kout, hyg. zázemí personálu, kancelář, pokoj
	Řešení ohřevu vody v objektu:	Objekt dlouhodobě odpojen od energi, Původně elektřina, vodovod, žumpa
	Podlahy v objektu:	Kamna a krb na TP, přímotopy
	Popis stavu v objektu:	Bojler
	Vady stavby:	Přízemí: dlažba, sál částečně parkety a část beton s kamenný, pokoj PVC
	Zahrada:	Dlouhodobě neudržovaná stavba hostince, sřecha v dezolátním stavu
	Venkovní úpravy a stavby:	Prohnilé trámy a stropy napadené dřevomorkou, zatékání, vzduchá podlaha v sále, vzlinající vlhkost, dožilé rozvody a zařízení
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	Neupravená zahrada
	Životní prostředí:	Mohutné kamenné zdi -oplocení, pletivové oplocení vrata, terasa s pultovou sřechem, přístřešek
	Spojení a parkovací možnosti:	V obci minimální OV (OÚ, pohostinství, obchod)
		Zeleň v blízkosti
		Asfaltová obecní komunikace, parkování na asfaltové ploše u domu, zastávka bus 250m

Další informace:	Investice a lidé v okolí	Investiční
	Stavba - technický stav nemovitosti požadavky na provoz nemovitosti	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:
 „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji v stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitosti, nakladatelství CERM.

Cena zjištěná dle cenového předpisu má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

I. Pozemky

- 1.1. Oceněvané pozemky
- 1.2. Hostinec
- 1.3. Prístřešek
- 1.4. Terasa
- 1.5. Zastřešení terasy
- 1.6. Oplocení zděné
- 1.7. Vrata
- 1.8. Oplocení pletivové
- 1.9. Žumpa
- 1.10. Porost

II) ocenění srovnávací metodou

Pozemky se stavbou Šebířov čp.26

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 103/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhláškou MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Vzhledem k tomu, že nemovitost je ve stavebně – technickém stavu, který neumožňuje její pronajímání, bude stavba oceňována pouze podle §12.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

	ž.	P _i
1. Situace na dlířím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - V bývalé škole bylo zřízeno po roce 2009 nové pohostinství a prodejna	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,860$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku

	ž.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů.

$$I_r = P_i \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^n P_i\right) = 0,793$$

$$\text{Koeficient } pp = I_r \cdot I_r = 0,682$$

I. Pozemky

I.I. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_r = 0,860$

Index polohy pozemku $I_r = 0,793$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	I	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^n P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_r \cdot I_o \cdot I_r = 0,860 \cdot 0,980 \cdot 0,793 = 0,668$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

střídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	193,-	0,668		128,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 59/1	357,00	128,92	46 024,44
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 59/2	449,00	128,92	57 885,08
§ 4 odst. 1	zahradní	685/1	329,00	128,92	42 414,68
§ 4 odst. 1	zahradní	685/3	234,00	128,92	30 167,28
Stavební pozemky - celkem			1 369,00		176 491,48

1.2. Hostinec

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

H. budovy pro obchod a služby

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

zděná

123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
podsklepení	$13 \cdot 14 + 6 \cdot 2$	= 194,00
přízemí	$13 \cdot 14 + 6 \cdot 2 + 8 \cdot 9$	= 266,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součet
podsklepení	194,00 m ²	3,00 m	582,00
přízemí	266,00 m ²	3,00 m	798,00
Součet	460,00 m ²		1 380,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

$$1 380,00 / 460,00$$

= 3,00 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

$$460,00 / 2$$

= 230,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
podsklepení	$(13 \cdot 14 + 6 \cdot 2) \cdot (3,00)$	=	582,00 m ³
přízemí	$(13 \cdot 14 + 6 \cdot 2 + 8 \cdot 9) \cdot (3,00)$	=	774,00 m ³
zastřešení	$(13 \cdot 14) \cdot 4/2 + (6 \cdot 2) \cdot 1/2 + (8 \cdot 9) \cdot 3/2$	=	478,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
podsklepení	PP	582,00 m ³
přízemí	NP	774,00 m ³
zastřešení	Z	478,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 834,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S - standard, N - nadstandard, P - podstandard, C - nezvyklý typ us.
A - přidání konstrukce, X - uškodnutí us.)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardem	Čas [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové natáčované	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšené	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	palená taška	S	100
6. Klempářské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky vápencementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky vápencementové, etemilový obklad	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna	dřevěná dvojskla	X	100
14. Povrchy podlah	vlysky	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	50
15. Vytápění	lokální	P	50
16. Elektroinstalace	světelná třířizová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	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	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	krb	N	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_1

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100	0,46	7,04
3. Stropy	P	8,10	100	0,46	3,73
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempářské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80

14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,65	1,65
14. Povrchy podlah	S	3,30	50	1,65	1,65
15. Vytápění	P	4,80	100	4,80	2,21
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	5,90	1,96
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,30	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	3,20	1,10
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	3,10	0,92
20. Vnitřní plynovod	P	0,40	100	0,40	1,90
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	2,00	0,66
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,90	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	4,20	0,00
24. Výtahy	N	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	X	4,40	100	1,54	6,78
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					76,31
Koeficient vybavení K_A :					0,7631

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úprava 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. částí	Opot. z celku	
	[%]	[%]		[%]	[%]					
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100,00	0,46	2,81	3,69	90	175	51,43	1,8978
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100,00	0,46	7,04	9,23	90	140	64,29	5,9340
3. Stropy	P	8,10	100,00	0,46	3,73	4,89	90	140	64,29	1,1438
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,12	90	110	81,82	6,6438
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,80	90	90	100,00	3,8000
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,79	90	90	100,00	0,7900
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,57	55	65	84,62	8,0981
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100,00	0,46	1,52	1,99	55	55	100,00	1,9900
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,19	13	40	32,50	1,3618
11. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,85	13	65	20,00	0,9700
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,60	55	65	84,62	6,4311
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,16	55	55	100,00	2,1600
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	2,16	13	47	27,66	0,5975
15. Vytápění	P	4,80	100,00	0,46	2,21	2,90	13	35	37,14	1,0771
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	7,73	55	55	100,00	7,7300
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,19	13	35	37,14	1,5562
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,06	13	45	28,89	1,1729
21. Ohřev teplé vody	P	2,00	100,00	0,46	0,92	1,21	13	30	43,33	0,5243
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,49	13	22	59,09	1,4713
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,50	13	45	28,89	1,5890
25. Ostatní	N	4,40	100,00	1,54	6,78	8,88	90	90	100,00	8,8800
										67,8 %

Opotřebení:

Ocenění	=	2 669,-
Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	*	0,9390
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9487
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	1,0000
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:		

Koeficient vyhlášení stavby K_v (dle výpočtu)
 Podlahový koeficient K_p (příl. č. 20 - dle významu stropy)
 Koeficient změny cen staveb K_c (příl. č. 41 - dle SKP)

Finální cena: $1\,834,00\text{ m}^2 \cdot 1\,096,03\text{ Kč/m}^2$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 67,8\% / 100)$

Nákladová cena stavby CSs

Koeficient pp

Cena stavby CS

Hustinoc - zjištěná cena

•	10,0000
•	1,0000
•	1,1250
-	1,096,03
-	5 678 119,65 Kč
•	0,322
-	1 828 054,31 Kč
•	0,082
-	1 246 937,65 Kč
-	1 246 937,65 Kč

1.3. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1 nadz. podlaží

1274

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
přístřešek	8*4	32,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přístřešek	32,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
přístřešek	$(8*4)*(2,20)$	70,40 m ³
zastřešení	$8*4-1,2/2$	31,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přístřešek	NP	70,40 m ³
zastřešení	Z	31,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		101,80 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení
 (S - standard, N - nadstandard, P - podstandard, C - nevykazuje se,
 A - přidaná konstrukce, X - nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Čas [%]
1. Základy		C	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěné sloupky	S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské práce	dřevěný nesamočinný podkroví	X	100
7. Úprava povrchů	pálené tašky	S	100
8. Schodiště	chybí	S	100
9. Dveře	náter	C	100
10. Okna		S	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100
		X	100
		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Čas [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,60
Koeficient vybavení K_4 :					0,8360

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8360
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 047,34
Plná cena:	101,80 m ³ * 1 047,34 Kč/m ³	=	106 619,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 17 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100\% \cdot S / PCZ = 100\% \cdot 17 / 30 = 56,7\%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 56,7\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_S

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přístřešek - zjištěná cena

*	0,411
=	46 166,11 Kč
*	0,682
=	31 485,29 Kč
=	31 485,29 Kč

1.4. Terasa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

34.7. Terasa výška do 2,1 m na dvou zdech
242

Výměra:

$$3 \cdot 7 = 21,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

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

Koeficient změny cen staveb K₂ (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: $21,00 \text{ m}^2 \cdot 5 794,18 \text{ Kč/m}^2$

=	3 160,-
*	0,8000
*	2,2920
=	5 794,18
=	121 677,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% \cdot S / PCŽ = 100\% \cdot 66 / 100 = 66,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,0\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_S

Koeficient pp

Cena stavby CS

terasa - zjištěná cena

*	0,340
=	41 370,45 Kč
*	0,682
=	28 214,65 Kč
=	28 214,65 Kč

5. Zastřešení terasy

Zatřídění pro potřeby ocenění

odlehlejší stavba § 16:

číslo nosná konstrukce:

podsklepení:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
přístřešek	3*7	21,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konst. výška
přístřešek	21,00 m ²	1,00 m

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
přístřešek	(3*7)*(1,00)	63,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
přístřešek		
Obestavěný prostor - celkem:	NP	63,00 m ³

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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	dřevěné sloupky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytina	etemitové desky	P	100
6. Klempířské práce	chybí	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	P	12,80	100	0,46	5,89
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20

1 Úprava povrchů					
2 Schodiště					
3 Dveře	X	4,30	100	1,00	4,30
4 Okna	X	9,00	100	1,00	9,00
5 Podlahy	X	5,00	100	1,00	5,00
6 Elektromontáže	X	5,00	100	1,00	5,00
7 Instalace úpravných objemových prvků	X	5,00	100	1,00	5,00
Koeficient vyřazení K_v			100	1,00	5,00
Ocenění					45,60
					6,888

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ²]	=	190,-
Koeficient vyřazení stavby K_v (dle výpočtu)		*	0,8000
Plošový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce)		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_c (příl. č. 41 - dle SKP)		*	2,0860
Základní cena opravená [Kč/m²]			1 813,39
Plná cena: 63,00 m ² * 1 013,39 Kč/m ²		=	63 843,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Střít (S): 66 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 70 = 94,3 %			
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)		*	0,150
Nákladová cena stavby CS_n		=	9 576,54 Kč
Koeficient pp		*	0,682
Cena stavby CS		=	6 531,20 Kč
Zastřešení terasy - zjištěná cena		=	6 531,20 Kč

1.6. Oplocení zděné

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.2. Opěrné zdi z kamenné rovnaniny
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242
 Výměra: 80,00 m² obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	1 150,-
Plošový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_c (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2920
Základní cena opravená cena [Kč/m²]		=	2 108,64
Plná cena: 80,00 m ² * 2 108,64 Kč/m ²		=	168 691,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 117 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 117 / 140 = 83,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,6 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,164
=	27 665,76 Kč
*	0,682
=	18 867,78 Kč
=	18 867,78 Kč

Oplození zděné - zjištěná cena

1.7. Vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vnější úprava § 18:

14.3. Vratka ocelová plechová nebo z profilů ve sloupkách

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 600,-

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

* 0,8000

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

* 2,3180

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 2 967,04

Plná cena: 1,00 ks * 2 967,04 Kč/ks

= 2 967,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 46 / 50 = 92,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 445,06 Kč

Koeficient pp

* 0,682

Cena stavby CS

= 303,53 Kč

Vrata - zjištěná cena

= 303,53 Kč

1.8. Oplocení pletivové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18.

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

13.1. Plot ze st. pl. na ohradění stromky do list.
půtek, náby

Výměra

2222

Ocenění

80,00 m² pletivové plochy

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₃ (příl. č. 20 - dle významu obce)

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 80,00 m² * 445,06 Kč/m²

-	240,-
+	0,8000
+	2,3110
-	445,06
-	35 604,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 50 = 92,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_v

Koeficient pp

Cena stavby CS

+	0,150
-	5 340,72 Kč
+	0,682
-	3 642,37 Kč
-	3 642,37 Kč

Oplocení pletivové - zjištěná cena

3 642,37 Kč

1.9. Žumpa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.3.2. Žumpa zděná z cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

4,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K₃ (příl. č. 20 - dle významu obce)

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 4,00 m³ * 3 974,92 Kč/m³

-	2 150,-
+	0,8000
+	2,3110
-	3 974,92
=	15 899,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 117 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCZ): 120 roků
 Opoždění: $100\% \cdot S / PCZ = 100\% \cdot 117 / 120 = 97,5\%$
 Maximální opoždění máže dle přílohy č. 21 činí 85%
 Koeficient opoždění: $(1 - 85\% / 100)$
 Nákladová cena stavby CSs
 Koeficient pp
 Cena stavby CS

+	0,150
-	1 384,95 Kč
+	0,692
-	1 626,54 Kč
-	1 626,54 Kč

Žumpa - zjištěná cena

1.10. Porost

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedin.]	Úpravy (%)	Stáří Upř. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk ztepilý Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 50 %	35 roků 7 920,-	8,00 ks 63 360,-
Součet:				63 360,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):				0,750
Koeficient polohy Ks (příl. č. 20)				0,800
Celkem - okrasné rostliny				38 016,- Kč
Porost - zjištěná cena				38 016,- Kč

Pozemky:

176 491,48 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Hostinec	1 246 937,65 Kč
1.3. Přístřešek	31 485,29 Kč
1.4. Terasa	28 214,65 Kč
1.5. Zastřešení terasy	6 531,20 Kč
1.6. Oplocení zděné	18 867,78 Kč
1.7. Vrata	303,53 Kč
1.8. Oplocení pletivové	3 642,37 Kč
1.9. Žumpa	1 626,54 Kč
1.10. Porost	38 016,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	1 375 625,01 Kč
Pozemky - zjištěná cena	1 552 116,49 Kč

2) ocenění srovnávací metodou

Na srovnání byly vybrány objekty restaurací v blízkém okolí Šebířova. V posouzení je zohledněna poloha nemovitosti, velikost přilehlých pozemků, úroveň vybavení i připojení na inženýrské sítě. Zařazení nemovitosti (stoly, židle) posuzováno nebylo. Do srovnání byla zahrnuta i bývalá prodejna i pozemky v Šebířově, která v nedávnou změnila majitele. Popisy jednotlivých nemovitostí ve srovnání jsou uvedeny v příloze.

Vzhledem k datu ocenění byly vybrány nemovitosti z databáze startů realitní kanceláře z doby ocenění. Z tohoto důvodu není při srovnávání zohledňována doba mezi datem ocenění a datem zpracování posudku.

Oceňované nemovitosti konkuruje přímo v obci nově zbudované pohostinství a obchod ve staré škole vzdálené jen 100metrů.

Zjádění ceny srovnávací nemovitostí jako celku

č.	Lokalita - K1	rozměry - K2	pozemek - K3	staveb - K4	pop - K5
určovací ubíží	Hospoda Šebířov	sál + suterén + stázeň, ÚP 181m ²	pozemky celkem 1.169m ²	po rekonstrukci 2003	bez připojení na TI, kápaní na TP
1	Hospoda Smilce-Prácheň	restaurace, bar, oblovočišna, prodejna, ÚP 44km ²	pozemek 331m ²	po celé rekonstrukci, moderní kuchyň, kof, bytěrný, úmiva	vlastní B, ÚT
2	Hospoda Veselického	restaurace, sál s barem, prostory s kálicovníkem, neokondovaný byt či kancelář, ÚP 500m ²	pozemek 900m ²	po celé rekonstrukci, úmiva kuchyň, bytěrný	okapadna, kanalizační, ÚT na TP
3	Hospoda Cetouř	restaurace - sál s jívním + byt, ÚP 100m ²	pozemek 500m ²	nová střecha, původní staveb, úmiva	el. vidivoč, optika, ÚT na TP
4	Hospoda Nečín - Lipiny	bývalé pohostinství se sálím a podzem + byt 7+2	pozemek 1570m ²	před rekonstrukcí	1 let níkový štěr
5	Hospoda Dolní Hořáček	hospoda , ÚP 205m ²	pozemek 350m ²	v dobrém stavu	el. vidivoč, jímka, ÚT na TP, úmiva plyn
6	Prodejna Šebířov	prodejna , ÚP 170m ²	pozemky 4.493m ²	před rekonstrukcí	el. vidivoč jímka

	Cena přidružená resp. Zaplacená	Koef. Redukce na průměr	Cena po redukci na průměr	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K5 úpl.	K6 stáří odhadce	K1 + ... + K6	Cena srovnávacího objektu odhadovaná na srovnávacího
1	2 499 000	0,85	2124150	1,2	1,3	0,7	1,2	1,3	1	1,207	868 130
2	4 900 000	0,85	4165000	1	1,3	0,9	1,2	1,3	1	1,6123	1 381 140
3	3 029 000	0,85	2574650	1	1,3	0,8	1,2	1,3	1	1,5294	1 286 920
4	2 350 000	0,85	1997500	1	1,3	1,05	1	1	1	1,207	1 463 710
5	1 200 000	0,85	1020000	1	1	0,7	1,2	1,3	1	1,000	974 968
6	1 175 000	1	1175000	1	1	1,3	1	1	1	1,3	970 848

Celkem průměr

Minimum

Maximum

Směrodatná výběrová odchylka - s

Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s

Pravděpodobná horní hranice - průměr + s

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu v obci a lokalitě - H1 ve větším městě

K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - všechny věsti, s bytem či ubytováním

K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - H1, H3 velmi malý pozemek za domem, H6 rozsáhlé pozemky

K4 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu - H1, H2, po celk. rekonstrukci, H3 nová střecha, H4 před rekonstrukcí, H5 dobrý stav, H6 před rekonstrukcí

K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti - připojení na IS, H4 5 let neužívaný

K6 - Koeficient úpravy dle odhonné úvahy odhadce

Koeficient redukce na průměr ceny - u inzerce průměrně nižší

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených údajů stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na
1.225.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

I. Pozemek s pohostinstvím čp.26

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 59:

- 1 252 116,49 Kč

1 982 120,- Kč

II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

1 225 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti - pozemků se stavbou čp. 26 v obci Šebířov, zapsaných na LV 418 pro kat. území Šebířov, okr. Tábor ke dni 12.2.2016 na

1.225.000,-Kč

Slovy: Jedemilionsdvěstědvacetpětisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Jana Petrželová

V Praze dne 29.9.2017



D. Znalecká doložka

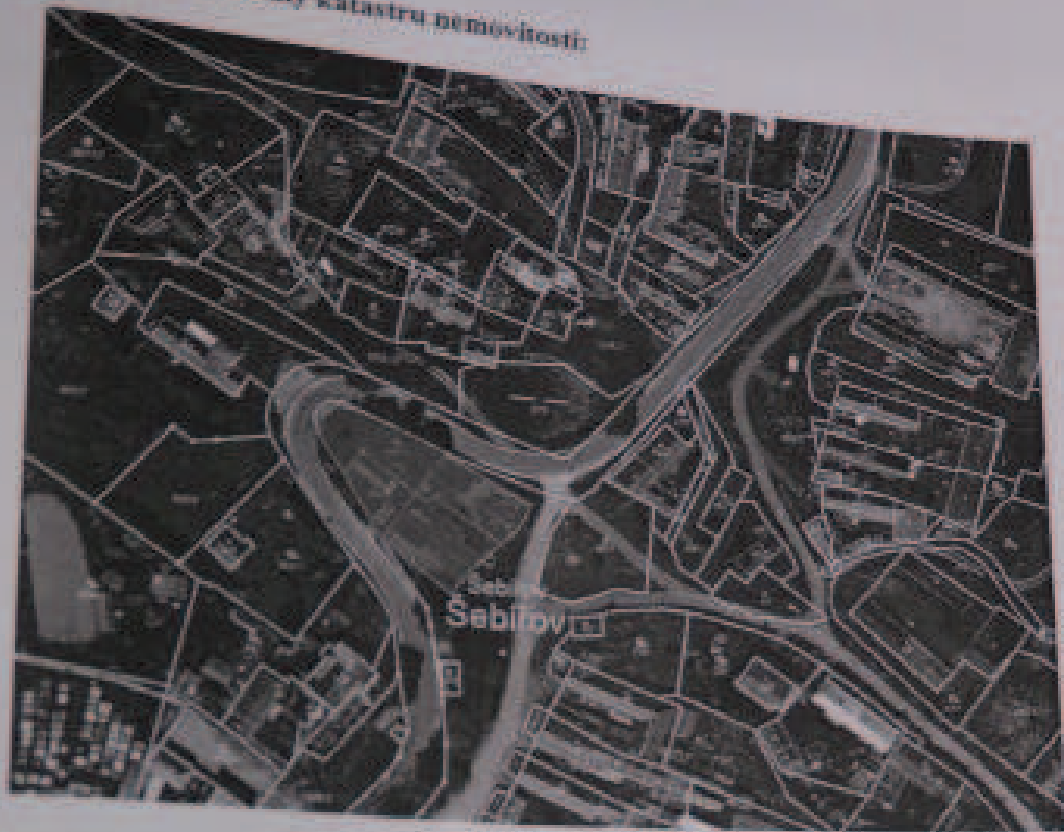
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 4803-1160/2017 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Seznam příloh

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitosti
- mapy
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 488
 Katastrální území: Sebitov (488222)

Základní mapy

Vlastníci, jiní oprávnění

Uzemní opatření 1/2008

Okresní úřad, Sebitov (488222), územní opatření 1/2008

Právníky

Právní úkony

- 1. 2008 souhlas s převodem z nemov.
- 2. 2008 souhlas s převodem z nemov.

4882
 4882

Informace o pozemku

Číslo LV: 488222
 Území: Sebitov (488222)
 Katastrální území: Sebitov (488222)
 Číslo LV: 488
 Vlastník: 488
 Název: Právní úkony nemovitosti
 Město: 4882
 Územní opatření: Územní opatření z digitálního mapy
 Druh pozemku: zemědělská půda a vlny



Seznam je starší

Seznam LV (je starší) právníky, úkony
 Seznam LV (je starší) právníky, úkony
 Seznam LV (je starší) právníky, úkony

Informace o pozemku

Fyzická část	6.330/2
Obec	Sebitov (53120012)
Katastrální území	Sebitov (5312011)
Číslo LV	113
Výměra (m ²)	438
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	KM0
Určení výměry	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	záhrada

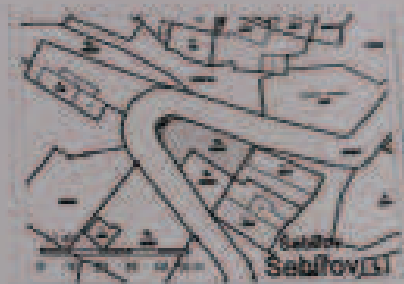
Součástí je stavba

Stavba a dílem popsaný	Šedýa (53120112) v 26 objektech včetně výhledů
Číslo stavby na pozemku	6.3.11.113
Stavěná plocha	6.3.113
Uzemní míra	6.3.113



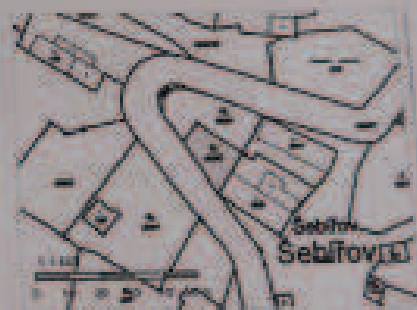
Informace o pozemku

Fyzická část	6801/2
Obec	Sebitov (53120012)
Katastrální území	Sebitov (5312011)
Číslo LV	113
Výměra (m ²)	120
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	KM0
Určení výměry	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	záhrada



Informace o pozemku

Fyzická část	6810/2
Obec	Sebitov (53120012)
Katastrální území	Sebitov (5312011)
Číslo LV	113
Výměra (m ²)	234
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	KM0
Určení výměry	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	záhrada









Informace o pozemku

Parcelní číslo	65224
Okres	Severní Morava
Katastrální území	Severní Morava
Číslo LV	611
Výměra (m ²)	44
Typ parcely	44
Mapový list	Parcelní katastr nemovitostí
Určení výměry	444
Druh pozemku	Grady nebo v digitalizované mapě zahradní parcela v zahradě

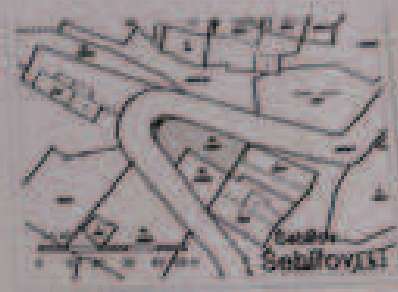


Součástí je stavba

Stavba a druh pozemku	65224/1000/1000 1 a 20 státní občanská výměstka
Stavba souč. se pozemkem	0 1 0 100
Stavba vč. státní	1 a 200
Stavba vč. státní	1 a 200

Informace o pozemku

Parcelní číslo	65224
Okres	Severní Morava
Katastrální území	Severní Morava
Číslo LV	611
Výměra (m ²)	44
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	444
Určení výměry	Grady nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	zahradě



Informace o pozemku

Parcelní číslo	65224
Okres	Severní Morava
Katastrální území	Severní Morava
Číslo LV	611
Výměra (m ²)	234
Typ parcely	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	444
Určení výměry	Grady nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku	zahradě













...náměstí

...č. 1.

...Identifikace



Prodej, Nehybný prostor, 448 m²,
Sedlánská, Sedlo-Prácheň

Cílková cena: 2.499.000 Kč

Adresa: Sedlánská, Sedlo-Prácheň, okres
Příbram

Exkluzivně Vám nabízíme prostory bývalé restaurace v Sedli-Prácheň (448 m²). Dobrá umístění poblíž centra a kostela, na hlavní silnici směrem Sedčany (14 km), Tábor 26 km, Benetov 30 km, Příbram 45 km, Praha 66 km. V uce kompletní vybavení – nábytek, nádobí, nový projektor, TV, počítač pro veřejnost, kulečník, ping-pong, 2x fotbalové lípky a další.



str. 13

1. Identifikace

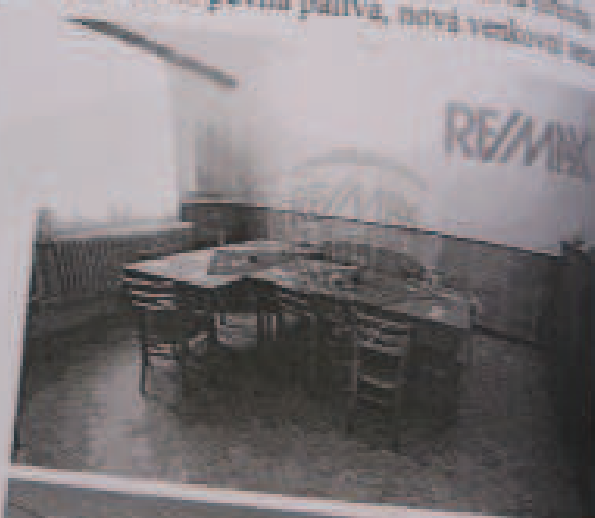


Prodej, Nebytový prostor, 399 m², 1. NP

Celková cena: 3 029 000 Kč

Adresa: Cetouze, okres Pelhřimov

Nabízíme k prodeji objekt restaurace se sálem a s bytovou jednotkou v obci Cetouze. První etapa ve tvaru písmene L slouží k provozním i obytným účelům. V 1. NP je provozní část, která obsahuje vstupní chodbu, lokál, sál (90 m²) s jevištěm (45 m²), přisálí (58 m²), kuchyň, sociální zařízení a byt 2+1 (87 m²) se samostatným vchodem, vlastním příslušenstvím a verandou. V 1. PP je kotelná s uhlíkem, lázně a sklady. Objekt je zděný, má sedlovou a novou taškovou krytinu (z. 2008). Vytápění ústředním topením na pevná paliva (starý kotel Dakon). Zdrojem vody je obecní vodovod, odkanalizování do septiku. Průvodní objekt postavený kolem roku 1900 zájezdním hostincem, v roce 1966 byla dokončena přístavba dvou křídel. Byla zde prováděna pravidelná údržba a obnova některých částí - nová okna, plánové rozvody, strop ze sadrokartonu v sále, nový kotel na pevná paliva, nová venkovní



stavba č.5:

1. Identifikace



Průběh, Nohyrovský prostor, 208 m², Dolní
Hořovice

Celková cena: 1 200 000 Kč

Adresa: Dolní Hořovice, ulice Tábor

Nabízíme k prodeji objekt restaurace, přízemní stavby, která je součástí komplexu kulturního domu a jednoty. Objekt disponuje samostatným vchodem do restaurace a sestává z chodby kde je sociální zázemí pro návštěvníky a další pro personál. Z chodby se jde dále do výčepu s restaurací, kuchyní a skládou za kuchyní. Nemovitost má novou sítěch z vnitřního plachu, je zde ústřední topení s kotlem na tuhá paliva a dále je zaveden plyn jak do kuchyně, tak možno využít na vytápění restaurace karmou. Podlahy dlažba, výčep s restaurací linoleum. Před restaurací využíváno venkovní posezení obsluhované oknem, majitele uvažovali o vyhourání jednoho okna a přístupu z restaurace přímo na terasu. Nemovitost je odkoupena včetně pozemku pod ní a je prodávána jako samostatné stavba.





I.

Prodávající jsou v rámci společného jmění manželů vlastníky nemovitosti zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na l.v.č. 451 pro obec a kat. úz. Šebířov jako:

- Pozemek st.p.č. 54/1 o výměře 1265 m² zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
- Pozemek st.p.č. 54/3 o výměře 202 m² zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení čp. 76 v Šebířově stojící na tomto pozemku
- Pozemek p.č. 692 o výměře 219 m² ostatní plocha, ostatní komunikace
- Pozemek p.č. 695/2 o výměře 2087 ostatní plocha, manipulační plocha

Tyto nemovitosti představují předmět převodu touto kupní smlouvou (dále jen "předmět převodu").

II.

Prodávající touto kupní smlouvou prodávají kupujícímu předmět převodu specifikovaný v čl. I, se všemi právy a povinnostmi, všemi součástmi a příslušenství, zavazují se kupujícímu tento předmět převodu odevzdat a umožnit mu nabytí vlastnické právo k němu.

Kupující tento předmět převodu kupuje, zavazuje se jej převzít a zaplatit prodávajícímu kupní cenu.

III.

Kupní cena za celý předmět převodu se sjednává částkou 1.175.000,- Kč, (slovy jeden-milión-jedno-sto-sečmdesát-pět-tisíc-korun-českých).

Dohodnutá kupní cena bude mezi stranami vypořádána prostřednictvím úschovy u JUDr. Aleny Janů, advokáta v Táboře (dále je „advokát“), následovně: