

KS CB 25 INS 24872/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 51/2013

NEMOVITOST: rodinný dům čp. 1274

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Písek, obec Milevsko, k.ú. Milevsko

Adresa nemovitosti: F. Kudláčka 1274, 399 01 Milevsko

OBJEDNATEL: Pan František Kurfiřt

Adresa objednatele: F. Kudláčka 1274, 399 01 Milevsko

ZHOTOVITEL: Jaroslav Staněk

Adresa zhotovitele: Čkyně 202, 384 81

IČ: 113 32 291

telefon: 724758319

e-mail:

stanekckyne@seznam.cz

DIČ: 102 - 361127

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 500 000 Kč

Datum místního šetření:

9.9.2013

Stav ke dni:

9.9.2013

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

ve Čkyni, dne 10.9.2013

Jaroslav Staněk



K130926-043 POSTOU

Soud: KS C.Budejovice

Doslo: 26.09.2013 09:54

Pocet stran/priloh: 18/0

Pocet steinonisu: 1

Handwritten signature or initials.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení; prvním dnem lhůty je den následující po dni oznámení rozhodnutí. Odvolání se podává u Městského úřadu Jindřichův Hradec a rozhoduje o něm Krajský úřad Jihočeského kraje, Odbor krajský živnostenský úřad.

V Jindřichově Hradci dne 14.08.2013



Ing. Jaroslav Krafka, v. r.
vedoucí odboru

Účastníci řízení:

Jaroslav Soukup

Za správnost vyhotovení Jiří Dostál
Datum: 14.08.2013

NÁLEZ

Přehled podkladů

- objednávka po internetu ze dne 2.9.2013 - p. Kyselová
- výpis KN - LV: 1949 pro k.ú. Milevsko
- snímek z mapy pořízený u internetu
- skutečnosti a informace zjištěné při místním šetření dne 9.9.2013
- nabídka obdobných nemovitostí zjištěných na internetu S reality a dalších realitních kancelářích působících v místě (uloženo u odhadce)

Místopis

nemovitost se nachází v sídlišti řadových rodinných domů na okraji města Milevsko, město má 8761 obyvatel a je významné svým umístěním a postavením pro toto území

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		veř / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☒ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☐ dálnice/silnice I. tř

☒ silnice II., III. tř

Poloha v obci:

okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

nemovitost sestává z řadového rodinného domu o dvou podlažích, ke stavbě náleží dva zemní sklepy, studna, venkovní úpravy - plot, zpevněné plochy, venkovní schodiště a trvalé okrasné a ovocné porosty, přístup je z místní zpevněné komunikace, pozemek pod stavbou je ve svahu

Silné stránky

dobrá nemovitost

Slabé stránky

nemovitost je zatížena exekucí

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

☒ Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí

☐ Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí

☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

☒ Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn

☐ Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace

Komentář: dobrá nemovitost

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

☒ Nemovitost není situována v záplavovém území

☐ Nemovitost situována v záplavovém území

Komentář: dobrá nemovitost

Věcná břemena a obdobná zatížení:

☒ Zástavní právo

☒ Exekuce

Komentář: v tomto případě, je nemovitost neatraktivní na trhu

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: nemovitost bez ostatních rizik

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům

1.2 Studna kopaná

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1 Trvalé prostory

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Studna kopaná

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rodinný řadový dům

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům

Popis

postavený na p.č.st. 2065 a připojen na obecní vodovod, obecní kanalizaci, el.proud a plyn
dvoupodlažní zděná stavba s rovnou střechou, upravená pro rodinné bydlení
dispoziční řešení - jeden byt

I.p.p. - garáž, schodiště, kotelna, prádelna, spíž, dva sklepy

I.n.p. - kuchyně, jídelna, hala, obývací pokoj, tři ložnice, koupelna a WC

technický popis stávajících konstrukcí:

základy z betonu, svislé konstrukce zděné zateplené, stropy Miako, rovné, střecha rovná s plechovou krytinou, klemp.kce z plechu Pz, fasáda břizolit s břidlicovým obkladem soklu, bleskosvod, vnitřní omítky štukové s obklady stěn obkladačkami, schodiště betonové s obkladem dřevem, dveře dýhované a shrnovací, okna dřevěné EURO a plastové, podlahy koberce a keramická dlažba, vytápění plynovým kotlem teplovodní, el.proud 220/380 V, voda teplá a studená s ohřevem v el.zásobníku, zemní plyn, kanalizace z kuchyně, koupelny a splachovacího záchodu, v koupelně dvě vany, umyvadla dva splachovací záchody, digestoř

technický stav:

odpovídá stáří a prováděné údržbě, vizuálně statika bez závad

stáří stavby - 29 roků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	2001 - 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	29 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 698,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.p.p:	12,75*8,50+4,25*4,70	=	128,35 m ²
I.n.p.:	12,75*8,50+4,25*4,70	=	128,35 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.p.p:	128,35 m ²	2,55 m
I.n.p.:	128,35 m ²	3,05 m

Obestavěný prostor

I.p.p.:	128,35*2,55	=	327,29 m ³
---------	-------------	---	-----------------------

l.n.p.: 128,35*3,05
Obestavěný prostor - celkem:

$$= \frac{391,47 \text{ m}^3}{718,76 \text{ m}^3}$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:
Zastavěná plocha všech podlaží:
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

$$\begin{aligned} \text{ZP1} &= 128,35 \text{ m}^2 \\ \text{ZP} &= 256,70 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ C
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - nadstandardní provedení a rozsah - dva zemní sklepy, venkovní schodiště, oplocení, zpevněné plochy	V	0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 29 let: 0,90

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{13} V_i) * V_{13} * 0,90 = 0,903$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04

7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = 1,150$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - dva vlastníci	I	-0,01

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_v * I_p * I_T = 0,903 * 1,150 * 0,990 = 1,028$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,698,- \text{ Kč/m}^3 * 1,028 = 3\,801,54 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 3\,801,54 \text{ Kč/m}^3 * 718,76 \text{ m}^3 = 2\,732\,394,89 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 2\,732\,394,89$$

1.2 Studna kopaná

Popis

kopaná studna na p.č. 353/32

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 9

Typ studny:

kopaná

Hloubka studny:

12,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,-
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,-
další hloubka:	2,00 m * 5 200,- Kč/m	+	10 400,-
Základní cena celkem		=	39 200,-

Polohový koeficient K_p (příl. č. 14 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_s (příl. č. 38 - dle SKP):

* 2,3130

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):

* 1,1730

Studna neslouží trvale svému účelu:

* 0,2000

Plná cena:

= 21 271,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 100 = 20,000 \%$

- 4 254,22 Kč

= 17 016,87 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Popis

pozemky podle LV

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod:

10 %

10 %

Úprava cen:

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a sražek:

úpravy podle tab. 1 nebylo potřeba použít, lokalita je bez povyšujících nebo znehodnocujících faktorů

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,1730

Koeficient změny cen staveb K_s (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_s	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-------	---------------	-----------------------------------

§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří

§ 28 odst. 1 a 2 92,54 1,00 2,1460 1,1730 10,00 256,24

§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku

§ 28 odstavec 5 92,54 0,40 2,1460 1,1730 10,00 102,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2065	262,00	256,24	67 134,88
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	353/32	168,00	102,50	17 220,-
Stavební pozemky - celkem					84 354,88

Pozemky - zjištěná cena

= 84 354,88 K

3. Ocenění trvalých porostů

3.1 Trvalé prosty

Popis

ovocné a okrasné porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	84 354,88
Celková výměra pozemku	m ²	430
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	39 234,83
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 550,26

Trvalé prosty - zjištěná cena

2 550,26 K

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

2 732 394,90 K

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna kopaná

17 016,90 K

1. Ocenění staveb celkem

2 749 411,80 K

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

84 354,90 K

2. Ocenění pozemků celkem

84 354,90 K

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé prosty

2 550,30 K

3. Ocenění trvalých porostů celkem

2 550,30 K

Celkem

2 836 317,- I

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům

Popis

postavený na p.č.st. 2065 a připojen na obecní vodovod, obecní kanalizaci, el.proud a plyn
dvoupodlažní zděná stavba s rovnou střechou, upravená pro rodinné bydlení
dispoziční řešení - jeden byt

I.p.p. - garáž, schodiště, kotelna, prádelna, spíž, dva sklepy

I.n.p. - kuchyně, jídelna, hala, obývací pokoj, tři ložnice, koupelna a WC

technický popis stávajících konstrukcí:

základy z betonu, svislé konstrukce zděné zateplené, stropy Miako, rovné, střecha rovná s plechovou krytinou, klemp.kce z plechu Pz, fasáda břizolit s břidlicovým obkladem soklu, bleskosvod, vnitřní omítky štukové s obklady stěn obkladačkami, schodiště betonové s obkladem dřevem, dveře dýhované a shrnovací, okna dřevěné EURO a plastové, podlahy koberce a keramická dlažba, vytápění plynovým kotlem teplovodní, el.proud 220/380 V, voda teplá a studená s ohřevem v el.zásobníku, zemní plyn, kanalizace z kuchyně, koupelny a splachovacího záchodu, v koupelně dvě vany, umyvadla dva splachovací záchody, digestoř

technický stav:

odpovídá stáří a prováděné údržbě, vizuálně statika bez závad
stáří stavby - 29 roků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

§ 5, typ A

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Střecha:

se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží:

s jedním nadzemním podlažím

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
I.p.p	12,75*8,50+4,25*4,70	=	128,35
I.n.p.	12,75*8,50+4,25*4,70	=	128,35

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
I.p.p	128,35 m ²	2,55 m
I.n.p.	128,35 m ²	3,05 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
I.p.p.	128,35*2,55	= 327,29 m ³
I.n.p.	128,35*3,05	= 391,47 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.p.p.	PP	327,29 m ³
I.n.p.	NP	391,47 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		718,76 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	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	z cihelných bloků tl. 30 cm, izolant tl. 20 cm	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
4. Střecha	rovná	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádni omítky	břízolitové omítky	S	100
9. Vnější obklady	břidlice	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
12. Dveře	hladké a prosklené	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	koberec	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana	N	100
25. Záchod	splachovací	N	100
26. Ostatní	krb	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení

		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	N	0,30	100	1,54	0,46
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					102,37
Koeficient vybavení K_4 :					1,0237

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m³]:

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_6 (příl. č. 38 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 718,76 m³ * 5 030,81 Kč/m³

=	2 290,-
*	1,0237
*	1,0000
*	2,1460
=	5 030,81
=	3 615 945,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 29 / 100 = 29,000 %

-	1 048 624,05 Kč
=	2 567 320,95 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Studna kopaná

Popis

kopaná studna na p.č. 353/32

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 9

Typ studny:

kopaná

Hloubka studny:

12,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 10:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 19 050,- Kč

další hloubka: 2,00 m * 5 200,- Kč/m

+ 10 400,- Kč

Základní cena celkem

= 39 200,- Kč

Polohový koeficient K_p (příl. č. 14 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):

* 2,3130

Studna neslouží trvale svému účelu:

* 0,2000

Plná cena:

= 18 133,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 100 = 20,000 \%$

- 3 626,78 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena

= 14 507,14 Kč

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod:

10 %

Úprava cen:

10 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

dtto

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)

1,1730

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):

2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	92,54	1,00	2,1460	1,1730	10,00	256,24
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	92,54	0,40	2,1460	1,1730	10,00	102,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2065	262,00	256,24	67 134,88
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	353/32	168,00	102,50	17 220,-
Stavební pozemky - celkem					84 354,88

Pozemky - zjištěná cena

= 84 354,88 Kč

4. Porovnávací ocenění

4.1 Rodinný řadový dům

Oceňovaná nemovitost

Obestavěný prostor:	718,76 m³
Zastavěná plocha:	128,35 m²
Plocha pozemku:	430,00 m²

Popis oceňované nemovitosti

viz popis stavby RD na p.č.st. 2065 podle popisu v administrativní ceně a věcné hodnotě

Popisy porovnatelných nemovitostí

Řadový rodinný dům Milevsko

řadový rodinný dům, vnitřní, obsahuje
I.n.p.- garáž, prádelnu, sklad, kancelář, chodbu, schodiště, ve II.n.p.
II.n.p.- bytovou jednotku 6 +1 a venkovní terasu
zdroj:

S reality - M M reality holding, a.s, Krakovská 1675/2, 110 00 Praha
pod číslem zakázky 342847

budova: cihlová

stav objektu: velmi dobrý

plocha zastavěná: 171 m²

plocha pozemku: 342 m²

Rodinný rodinný dům Vodňany II

řadový rodinný dům v klidné části města

I.n.p. - kotelna, prádelna, pokoj, 2 x komora a WC

II.n.p.- tři pokoje, kuchyně, jídelna, ložnice a koupelna s WC

zdroj:

S reality: M M reality holding, a.s., krakovská 1675/2, 110 00 Praha

pod číslem 302448
budova: cihlová
stav objektu: dobrý
plocha zastavěná: 90 m²
plocha pozemku: 402 m²

Srovnatelné nemovitosti

Název: Řadový rodinný dům Milevsko			
Lokalita:	Milevsko,	F.	Kudláčka
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny			0,85
K2 Velikosti objektu			1,00
K3 Poloha			1,00
K4 Provedení a vybavení			1,00
K5 Celkový stav			1,00
K6 Vliv pozemku			1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00
Zdůvodnění koeficientu K_c:			
Redukce pramene ceny - snížení o 15% - nabídka realitní kanceláře 0,85;			
		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/ks
		0,85	2 040 000
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	267 m ²	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč/ks

Název: Rodinný rodinný dům Vodňany II			
Lokalita:	Družstevní,	Vodňany	II
Použité	koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny			0,85
K2 Velikosti objektu			1,00
K3 Poloha			1,00
K4 Provedení a vybavení			1,00
K5 Celkový stav			1,00
K6 Vliv pozemku			1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00
Zdůvodnění koeficientu K_c:			
Redukce pramene ceny - snížení o 15% - nabídka realitní kanceláře 0,85			
		Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/ks
		0,85	1 997 500
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	402 m ²	2 350 000 Kč	2 350 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 997 500 Kč/ks
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 018 750 Kč/ks
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 040 000 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	2 018 750 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 018 750 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb	
1.1 Rodinný dům	2 732 395,00 Kč
1.2 Studna kopaná	17 017,00 Kč
	2 749 412,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1 Pozemky	84 355,00 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1 Trvalé prosty	2 550,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	2 567 321,00 Kč
1.1 Rodinný dům	
2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou	14 507,00 Kč
2.1 Studna kopaná	
3. Ocenění pozemků	84 355,00 Kč
3.1 Pozemky	
4. Porovnávací ocenění	2 018 750,00 Kč
4.1 Rodinný řadový dům	

	Současný stav
Porovnávací hodnota	2 018 750 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	2 666 183 Kč
Hodnota pozemku	84 355 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	2 836 317 Kč

Obvyklá cena

2 500 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.19

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena

podle § 2 zák.č. 151/97 sb. ve znění pozdějších předpisů je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obchodním styku na tuzemském trhu ke dni ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je zvolena metoda porovnávacím způsobem, kde se vychází z porovnání ceny ve stejném nebo obdobném předmětu ocenění a cenou sjednanou na trhu při prodeji.

Prohlídkou nabídek na internetu S reality se zde nachází obdobné nemovitosti, které odpovídají a přibližují se celkové ceně stavu naší nemovitosti.

Ocenění porovnávacím způsobem.

Porovnávací metoda je v principu vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit a nebo nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí, které svým charakterem a místem lze srovnávat. Tyto nabídky by neměly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu ztratí svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání lze provádět na základě vlastního průzkumu a nebo z dosažitelných informací podaných realitními kanceláři v místě (okrese) a nebo v sousedním okrese v místě stejného významu.

Ceny uvedené v nabídkách realitních kanceláří nelze použít jako 100 %, ale pouze orientační, vzhledem k tomu, že realitní kanceláře při prvním návrhu ceny respektují přání prodávajícího a neřídí se případným propočtem skutečné ceny nemovitosti. Proto při použití této ceny je nutno k tomuto přihlídnout a snížit nabídkovou cenu o případné náklady realitní kanceláře a to ve výši cca 0,85 z ceny.

Podle zjištěných dostupných podkladů získaných z nabídky S reality jsou k dispozici obdobné nemovitosti.

Z těchto poznatků je zde přistoupeno ke stanovení obvyklé ceny naší nemovitosti s přihlédnutím k porovnávací hodnotě, věcné hodnotě a ceně zjištěné podle vyhlášky porovnávací metodou.

Výpočet obvyklé ceny:

věcná hodnota	2 666 183,00 Kč
porovnávací hodnota	2 018 750,00 Kč
cena podle vyhlášky	
porovnávacím způsobem	2 836 317,00 Kč
součet	7 521 250,00 Kč
průměr	2 507 083,00 Kč
po zaokrouhlení	2 500 000,00 Kč

a tuto cenu lze stanovit jako obvyklou cenu, t.j. 2 500 000,00 Kč

Vyjádření k obvyklé ceně odhadce:

obvyklá cena se tvoří při konkrétním prodeji, resp. koupi dané nemovitosti a může se od zjištěné ceny i výrazně lišit. Při stanovení obvyklé ceny nemá znalec (odhadce) k dispozici žádný předpis, který by stanovil konstrukci jejího výpočtu. K dispozici je prakticky jen odborná literatura a porovnání nabídky a z výsledků prodeje obdobných nemovitostí v místě a čase (které jsou ovšem těžko dostupné, ani finanční úřad jako znalci - odhadci potřebné údaje neposkytne). Z vlastních zkušeností a z dlouhodobé spolupráce s realitní kanceláří při stanovení obvyklé ceny lze vycházet z ceny zjištěné podle vyhlášky a dále s úpravou podle situace a nabízených srovnatelných nemovitostí v místě a čase na trhu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní stráně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je zpracováno toto ocenění.

**Koncesní
listina:**

Vydal: Okresní živnostenský úřad OÚ Prachatice

Číslo jednací: ŽÚ/634/00

Dne: 13.9.2000

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

IČO: 113 32 921

Obchodní jméno: Jaroslav Staněk Čkyně 202



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]