

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 3113 -- 93 - 16

o obvyklé ceně zhodnocení nemovitých věcí

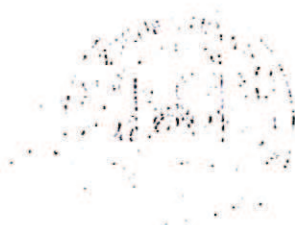
stavba občanské vybavenosti čp. 110 , ul. 5. května, Milevsko,
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

Účel posudku: Převod nemovitých věcí

Objednatel:



Vypracoval: Znalec v oboru
ekonomika a stavebnictví



Obsahuje : 9 stran textu, vč. titulní strany.
Předává se ve dvojím vyhotovení

Použitý oceňovací předpis: stanovení zhodnocení nemovitých věcí ke dni 24.06.2016

Datum: V Milevsku, dne 24.06.2016

1 Nález:

1.1 Podklady pro vypracování posudku:

1.1.1 Osobní objednávka ze dne 21.06.2016.

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 24.06.2016 vyhotovený dálkovým přístupem:

- A. Vlastník : LV 1 Město Milevsko
 Nám. E. Beneše čp. 420
 399 01 Milevsko
- B. Pozemky st. 72 zastavěná plocha a nádvoří
 (součást: stavba občanské vybavenosti čp. 110, ul. 5. května,
 Milevsko)

Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

1.1.3 Kopie katastrální mapy území vyhotovená dne 24.06.2016 dálkovým přístupem.

1.1.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22.06.2016 za účasti pana
[REDACTED]

1.1.5 Vyhláška Ministerstva financí č. č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. 199/2014 Sb. a vyhl. 345/2015 Sb.

1.2 Popis oceňované nemovitosti:

Budova občanské vybavenosti čp. 110 je postavená ve středu zastavěné části obce Milevsko po levé straně ul. 5. května při průjezdu z nám. E. Beneše směrem do Zbelítova. Příjezd k nemovitosti je přímo z veřejné zpevněné komunikace. Parkovací možnosti jsou na pozemku ve funkčním celku se stavbou. Budova je ke dni ocenění pronajata s dvouletou výpovědní lhůtou. Okolní zástavbu tvoří rezidenční zástavba a budovy určené ke komerčním účelům.

Na severním okraji pozemku st. 72 je dle LV 1 zřízené věcné břemeno zřizování a provozování vedení v dl. cca 3,00 m.

2 Posudek:

A) Nákladový způsob ocenění

2.1 Budova čp. 110, kú. Milevsko (stav s rekonstrukcí) § 12 vyhl. 345/2015 Sb.

2.2 Budova čp. 110, kú. Milevsko (stav bez rekonstrukce) § 12 vyhl. 345/2015 Sb.

B) Výnosový způsob ocenění

C) Výpočet ceny kombinací nákladového
a výnosového způsobu ocenění § 31 vyhl. 345/2015 Sb.

A) Nákladový způsob ocenění:

2.1 Budova čp. 110, kú. Milevsko (stav s rekonstrukcí) (§ 12):

2.1.1 Popis:

Doklad o přesném stáří původního objektu není dochovaný, stáří je odhadnuté na cca 80 - 90 roků. Stavba měla během životnosti podprůměrnou údržbu, před cca 3 roky byla na domě provedena částečná rekonstrukce (bylo provedeno zabezpečení štítové zdi v zadní části objektu, odkopaná zemina a provedená drenáž pro odvodnění zemní vlhkosti na cca 1/2 obvodu budovy, zateplení stropní konstrukce, rekonstrukce rozvodů el. proudu a vody, zhotovení vytápění objektu, výměna oken, vybudování sociálního zařízení, oprava vnitřních a venkovních omítek, podlah). Oceňovaný dům je bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem bez možnosti účelového využití. Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešena sedlovou střechou. Do objektu je zaveden obecní vodovod, veřejná kanalizace, vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva.

V domě jsou komerční prostory, které jsou ke dni ocenění pronajaté s dvouletou výpovědní lhůtou. Ocenění je provedené kombinací výnosového a nákladového způsobu. Stavba je ke dni ocenění využívána jako prodejna, sklad a opravna zahradní techniky.

Vzhledem k provedené rekonstrukci je opořebení stanovené analytickou metodou.

2.1.2 Dispoziční uspořádání:

1.NP kancelář, prodejna, sociální zařízení, sklad, dílna
Zas. půdní prostor

2.1.3 Výměry pro ocenění:

Výpočet výměr	ZP	
OP _{1.NP}	420,00 m ²	150,00 m ²
OP _{2.NP}	300,00 m ²	150,00 m ²
Celkem	720,00 m ²	150,00 m ²

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.14.2..1, budova pro obchod a služby, Ki = 2,133.

2.1.4 Zjištění charakteru objektu:

Objekt budovy nelze zařadit podle účelu jejího využití mezi stavby oceňované podle § 13 - 22 dle vyhlášky. Ocenění se provede dle § 12 - budovy.

2.1.5 Koeficienty:

Výpočet ceny	Typ		H
Budova - dle § 12, příl. č. 8			2016
Rok odhadu			?
Rok kolaudace			
Stáří	S	roků	85, 3
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC'	Kč/m ²	2 669,00
Obestavěný prostor objektu	OP	m ²	720,00
Koeficient K ₁ - příl. č. 8	K ₁	-	0,939
Koeficient K ₂ - 0,92 + 6,60/ 150,00	K ₂	-	0,964
Koeficient K ₃ - 2,10/3,00 + 0,30	K ₃	-	1,000
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,878
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _i	-	2,133

2.1.6 Výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby					
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př. 21	Upravený podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy bez izolace	P	0,041	0,01886
1	Základy	drenáž proti zemní vodě	S	0,020	0,02000
2	Zdivo	smíšené	S	0,143	0,14300
2	Zdivo	statické zajištění štitové zdi	S	0,010	0,01000
3	Stropy	rovný podhled	S	0,061	0,06100
3	Stropy	zateplení	S	0,020	0,02000
4	Střecha	sedlová	S	0,062	0,06200
5	Krytina	tašková	S	0,029	0,02900
6	Klemp. konstr.	úplné pozic. plech	S	0,006	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	0,050	0,05000
7	Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	0,023	0,02300
8	Úprava vnějších povrchů	standardní	S	0,020	0,02000
8	Úprava vnějších povrchů	standardní	S	0,013	0,01300
9	Vnitřní obklady	běžné obklady – sociální zařízení	S	0,032	0,03200
10	Schody	chybí	C	0,027	0,00000
11	Dveře	standardní	S	0,037	0,03700
12	Vrata	dřevěná	S	0,010	0,01000
13	Okna	plastová	S	0,058	0,05800
14	Povrchy podlah	standardní	S	0,020	0,02000
14	Povrchy podlah	standardní	S	0,013	0,01300
15	Vytápění	ústřední, kotel na tuhá paliva	S	0,048	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,059	0,05900
17	Bleskosvod	chybí	C	0,003	0,00000
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	0,032	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	standardní	S	0,031	0,03100
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,004	0,00000
21	Ohřev vody	el. boiler	S	0,020	0,02000
22	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,019	0,00000
23	Vnitřní hyg. zařízení	běžné provedení	S	0,042	0,04200
24	Výtah	chybí	C	0,013	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,044	0,00000
	Celkem			1,000	0,87786
Koeficient vybavení			K ₁		0,878

Výpočet stupně dokončení, analytická metoda a výpočet ceny								
Pol.č	Přepočtený podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	Přepočet A x B/C
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	0,02148	100	0,02148	0,02148	85	150	0,56667	0,01217
1	0,02278	100	0,02278	0,02278	3	150	0,02000	0,00046
2	0,16290	100	0,16290	0,16290	85	100	0,85000	0,13846
2	0,01139	100	0,01139	0,01139	3	100	0,03000	0,00034
3	0,06949	100	0,06949	0,06949	85	100	0,85000	0,05906
3	0,02278	100	0,02278	0,02278	3	100	0,03000	0,00068
4	0,07063	100	0,07063	0,07063	85	100	0,85000	0,06003
5	0,03303	100	0,03303	0,03303	85	70	1,21429	0,04011
6	0,00683	100	0,00683	0,00683	85	70	1,21429	0,00830
7	0,05696	100	0,05696	0,05696	85	60	1,41667	0,08069
7	0,02620	100	0,02620	0,02620	3	60	0,05000	0,00131
8	0,02278	100	0,02278	0,02278	85	50	1,70000	0,03873
8	0,01481	100	0,01481	0,01481	3	50	0,06000	0,00089
9	0,03645	100	0,03645	0,03645	3	30	0,10000	0,00365
10	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	100	0,00000	0,00000
11	0,04215	100	0,04215	0,04215	50	60	0,83333	0,03512
12	0,01139	100	0,01139	0,01139	50	50	1,00000	0,01139
13	0,06607	100	0,06607	0,06607	3	50	0,06000	0,00396
14	0,02278	100	0,02278	0,02278	85	50	1,70000	0,03873
14	0,01481	100	0,01481	0,01481	3	50	0,06000	0,00089
15	0,05468	100	0,05468	0,05468	3	50	0,06000	0,00328
16	0,06721	100	0,06721	0,06721	3	50	0,06000	0,00403
17	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
18	0,03645	100	0,03645	0,03645	3	50	0,06000	0,00219
19	0,03531	100	0,03531	0,03531	85	60	1,41667	0,05003
20	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
21	0,02278	100	0,02278	0,02278	3	40	0,07500	0,00171
22	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
23	0,04784	100	0,04784	0,04784	3	40	0,07500	0,00359
24	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
25	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	20	0,00000	0,00000
Celk.	1,00000		1,00000	1,00000				0,59981
Stupeň dokončení stavby			100,00 %					

Opotřebení analytickou metodou				59,98 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	4 524,56	
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	720,00	
Výchozí cena	CN	Kč	3 257 683,20	
Odpočet na opotřebení	OK	Kč	-1 953 958,38	
Cena dokončeného objektu	CČ	Kč	1 303 724,81	
Cena budovy čp. 110 (stav s rekonstrukcí), kú. Milevsko	Cs	Kč	1 303 724,81	

2.2 Budova čp. 110, kú. Milevsko (stav bez rekonstrukce) (§ 12):

2.2.1 Popis:

Doklad o přesném stáří původního objektu není dochovaný, stáří je odhadnuté na cca 80 - 90 roků. Oceňovaný dům je bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem bez možnosti účelového využití. Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešena sedlovou střechou. Do objektu je zaveden obecní vodovod, veřejná kanalizace, vytápění chybí.

V domě jsou komerční prostory, které jsou ke dni ocenění pronajaté s dvouletou výpovědní lhůtou. Ocenění je provedené kombinací výnosového a nákladového způsobu.

Většina prvků dlouhodobé životnosti je původního stáří, opotřebení je stanovené lineární metodou, životnost stavby je určena 100 roků.

2.2.2 Dispoziční uspořádání:

1.NP kancelář, prodejna, sociální zařízení, sklad, dílna

Zas. půdní prostor

2.2.3 Výměry pro ocenění:

Výpočet výměr	ZP	
OP _{1.NP}	420,00 m ³	150,00 m ³
OP _{Zas.}	300,00 m ³	150,00 m ³
Celkem	720,00 m ³	150,00 m ³

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.14.2..1, budova pro obchod a služby, Ki = 2,133.

2.2.4 Zjištění charakteru objektu:

Objekt budovy nelze zařadit podle účelu jejího využití mezi stavby oceňované podle § 13 - 22 dle vyhlášky. Ocenění se provede dle § 12 - budovy.

2.2.5 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Budova -- dle § 12, příl. č. 8		Typ	H
Rok odhadu			2016
Rok kolaudace			?
Stáří	S	roků	85, 3
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 669,00
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	720,00
Koeficient K ₁ - příl. č. 8	K ₁	-	0,939
Koeficient K ₂ - 0,92 + 6,60/ 150,00	K ₂	-	0,964
Koeficient K ₃ - 2,10/3,00 + 0,30	K ₃	-	1,000
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,766
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _i	-	2,133

2.2.6 Výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby		Provedení	Stand.	Podíl př.21	Upravený podíl
Pol. č.	Konstrukce a vybavení				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pásy bez izolace	P	0,061	0,02806
2	Zdivo	smíšené	S	0,153	0,15300
3	Stropy	rovný podhled	S	0,081	0,08100
4	Střecha	sedlová	S	0,062	0,06200
5	Krytina	tašková	S	0,029	0,02900
6	Klemp. konstr.	úplné pozic. plech	S	0,006	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	0,073	0,07300
8	Úprava vnějších povrchů	standardní	S	0,033	0,03300
9	Vnitřní obklady	chybí	C	0,032	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,027	0,00000
11	Dveře	standardní	S	0,037	0,03700
12	Vrata	dřevěná	S	0,010	0,01000
13	Okna	dřevěná	S	0,058	0,05800
14	Povrchy podlah	standardní	S	0,033	0,03300
15	Vytápění	lokální	P	0,048	0,02208
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,059	0,05900
17	Bleskosvod	chybí	C	0,003	0,00000
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené vody	S	0,032	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	standardní	S	0,031	0,03100
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,004	0,00000
21	Ohřev vody	chybí	C	0,020	0,00000
22	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,019	0,00000
23	Vnitřní hyg. zařízení	podstandardní	P	0,042	0,01932
24	Výtah	chybí	C	0,013	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,044	0,00000
Celkem				1,000	0,76646
Koeficient vybavení			K ₁		0,766

Opotřebení lineární metodou			S/Zx100		85,00 %	
Výpočet ceny nákladovým způsobem						
Základní cena upravená			ZCU	Kč/m ³	3 947,39	
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	720,00	
Výchozí cena			CN	Kč	2 842 125,96	
Odpčet na opotřebení			OK	Kč	-2 415 807,06	
			85,00 %	CC	Kč	426 318,89
Cena dokončeného objektu				Cs	Kč	426 319,00
Cena budovy čp. 110 (stav bez rekonstrukce), kú. Milevsko						

B) Výnosový způsob ocenění

3.1 Výpočet ročního nájemného:

3.1.1 Ekonomické zhodnocení:

Budova čp. 110 je pronajata (komerční prostory), její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje - § 31, odst. b, c.

Míra kapitalizace dle příl. 22 – 7,00 %.

Pro stanovení výnosové hodnoty majetku byly brány v úvahu údaje které byly poskytnuté z nájemních smluv.

3.1.2 Uvažované nájemné:

	Kč/rok
Budova čp. 110	52 728,00
Celkem:	52 728,00

3.1.3 Snížení ročního nájemného:

	Kč
Snížení nájemného	
40,00 % z nájemného	21 091,00
5 % z ceny stavebního pozemku (zastavěného stavbami) 150 m ²	5 025,00
Snížení celkem:	26 116,00
Roční nájemné snížené	26 612,00

4.1 Výpočet ceny výnosovým způsobem:

4.1.1 Výpočet ceny:

Nájemné	Kč/rok	52 728,00
Snížení	Kč	26 116,00
Roční nájemné snížené	Kč	26 612,00
p – míra kapitalizace	%	7,00
CV = N/p x 100	Kč	380 171,00
– cena zjištěná výnosovým způsobem		

C) VÝPOČET CENY NEMOVITOSTÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU:

4.1 Výpočet ceny (stav s rekonstrukcí):

Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku:	označ. skupiny	C
- s pozitivním dopadem		
- rozvojové možnosti nemovité věci		
CV – cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	Kč	380 171
CN – cena staveb zjištěná nákladovým způsobem	Kč	1 303 725
R = /CV-CN/	Kč	923 554
Cena nemovitosti zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu = CV + 0,40 R	Kč	749 593,00

4.2 Výpočet ceny (stav bez rekonstrukcí):

Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku:	označ. skupiny	C
- s pozitivním dopadem		
- rozvojové možnosti nemovité věci		
CV – cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	Kč	380 171
CN – cena staveb zjištěná nákladovým způsobem	Kč	426 319
R = /CV-CN/	Kč	46 148
Cena nemovitosti zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu = CV + 0,40 R	Kč	398 630

5 Rekapitulace:

	Kombinace výnosového a nákladového způsobu (stav s rekonstrukcí)	Kombinace výnosového a nákladového způsobu (stav bez rekonstrukce)
5.2 Budova čp. 110	749 593,00 Kč	398 630,00 Kč
5 Celkem:	749 593,00 Kč	398 630,00 Kč

Provedené rekonstrukce zhodnotily objekt čp. 110 v kú. Milevsko
o částku: 350 700 Kč

Slovy: třístapadesáttisíc sedmsetkorun českých

V Milevsku 24.06.2016



ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu
v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí
STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 3113 – 93 – 16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na
základě daňového dokladu čís. 93/16.



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3112 – 92 - 16

o obvyklé ceně nemovitých věcí

poz. parc. čís. st. 72 – zastavěná plocha a nádvoří (součást: stavba občanské vybavenosti čp. 110 , ul. 5. května, Milevsko),
katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

Účel posudku: Převod nemovitých věcí

Objednatel: Město Milevsko
Nám. E. Beneše čp. 420
399 01 Milevsko

Vypracoval: Znalec v oboru
ekonomika a stavebnictví

Obsahuje : 9 stran textu, vč. titulní strany.
Předává se ve dvojím vyhotovení

Použitý oceňovací předpis: stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí ke dni 30.05.2016

Datum: V Milevsku, dne 01.06.2016

1 Nález:

1.1 Podklady pro vypracování posudku:

1.1.1 Objednávka č. 236/2016 A ze dne 09.05.2016.

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 31.05.2016 vyhotovený dálkovým přístupem:

- A. Vlastník : LV 1 Město Milevsko
 Nám. E. Beneše čp. 420
 399 01 Milevsko
- B. Pozemky st. 72 zastavěná plocha a nádvoří
 (součást: stavba občanské vybavenosti čp. 110, ul. 5. května,
 Milevsko)

Katastrální území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek

- 1.1.3 Kopie katastrální mapy území vyhotovená dne 01.06.2016 dálkovým přístupem.
- 1.1.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 01.06.2016 za účasti pana
[REDACTED]
- 1.1.5 Vyhláška Ministerstva financí č. č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování
majetku ve znění vyhl. 199/2014 Sb. a vyhl. 345/2015 Sb.

1.2 Popis oceňované nemovitosti:

Budova občanské vybavenosti čp. 110 je postavená ve středu zastavěné části obce Milevsko po levé straně ul. 5. května při průjezdu z nám. E. Beneše směrem do Zbelítova. Příjezd k nemovitosti je přímo z veřejné zpevněné komunikace. Parkovací možnosti jsou na pozemku ve funkčním celku se stavbou. Budova je ke dni ocenění pronajata s dvouletou výpovědní lhůtou. Okolní zástavbu tvoří rezidenční zástavba a budovy určené ke komerčním účelům.

Na severním okraji pozemku st. 72 je dle LV 1 zřízené věcné břemeno zřizování a provozování vedení v dl. cca 3,00 m.

2 Posudek:

A) Nákladový způsob ocenění

2.1 Stavební pozemek

§ 4 vyhl. 345/2015 Sb.

2.2 Budova čp. 110, kú. Milevsko

§ 12 vyhl. 345/2015 Sb.

B) Výnosový způsob ocenění

C) Výpočet ceny kombinací nákladového
a výnosového způsobu ocenění

§ 31 vyhl. 345/2015 Sb.

A) Nákladový způsob ocenění:

2.1 Stavební pozemek (§ 4)

Ocení se podle § 4, odst. 1, obec Milevsko – 8 649 obyvatel

2.1.1 Základní cena stavebního pozemku – tab. 1, příl. 2:

Písek $ZC_v = 1\,125\text{ Kč}$

2.1.2 Popis a výměry:

kú. Milevsko, LV 1

st. 72 zastavěná plocha a nádvoří 699,00 m²
(součást: stavba občanské vybavenosti čp. 110, ul. 5. května, Milevsko)

2.1.3 Výpočet základní ceny upravené:

Základní cena stavebního pozemku <i>Milevsko</i>		Dle tab. č.1, příl. 2	ZC _v	Kč/m ²	1 125,00
Úprava základní ceny stavebního pozemku					
Označení znaku	Název znaku			Hodnota koeficientu	
O ₁	Velikost obce				
Velikost obce podle počtu obyvatel:					
I.	8 649			0,85	
O ₂	Hospodářsko – správní význam obce				
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5000			0,85	
O ₃	Poloha obce				
V.	Velikost obce nad 5000 obyvatel			1,00	
O ₄	Technická infrastruktura v obci				
V obci je:					
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn			1,00	
O ₅	Dopravní obslužnost obce				
V obci je:					
I.	Městská hromadná doprava, železniční zastávka, autobusová zastávka			1,00	
O ₆	Občanská vybavenost obce				
Občanská vybavenost obce:					
I.	Kompletní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.			1,00	
Základní cena stavebního pozemku – obec <i>Milevsko</i> (ZC x O ₁ xO ₂ xO ₃ xO ₄ xO ₅ xO ₆)			ZC	Kč/m ²	813,00

2.1.3 Výpočet indexů:

Výpočet indexu trhu - příl. č. 3, tab. 1:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dlčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnictví nemovitosti	IV.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = 1,00 \times (1,00 - 0,06)$				0,94

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemků – příl. č. 3, tab 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 %	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 + 0,00$				1,00

Výpočet indexu polohy – příl. č. 3, tab. 3:

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Druh a účel užití stavby		Budova pro obchod	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku ve funkčním celku	0,10
7	Hromadná doprava	III.	Dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	IV.	Komerční využitelnost	0,10
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_p = 0,65 \times (1 + 0,35)$				0,878

2.1.4 Výpočet ceny:

2.1.4 výpočet ceny:

Parc. čís.	Druh pozemku	Výměra (m ²)		Základní cena (Kč/m ²)
St. 72	Zastavěná plocha a nádvoří	699,00		813,00
Úprava základní ceny pozemku				
Index trhu		I_T		0,940
Index omezujících vlivů na pozemek		I_o		1,000
Index polohy		I_P		0,878
Index cenového porovnání	$I_T \times I_O \times I_P$	I		0,825
Cena stavebního pozemku – zaokrouhleno:			Kč/m ²	670,00
Cena pozemku st. 72, kú. Milevsko		C_N	Kč	401 330,00

2.2 Budova čp. 110, kú. Milevsko (§ 12):

2.2.1 Popis:

Doklad o přesném stáří původního objektu není dochovaný, stáří je odhadnuté na cca 80 - 90 roků. Stavba měla během životnosti podprůměrnou údržbu, před cca 3 roky byla na domě provedená částečná rekonstrukce (bylo provedené zabezpečení štítové zdi v zadní části objektu, odkopaná zemina a provedená drenáž pro odvodnění vlhkosti na cca 1/2 obvodu budovy, zateplení stropní konstrukce, rekonstrukce rozvodů el. proudu a vody, zhotovení vytápění objektu, výměna oken, vybudování sociálního zařízení, oprava vnitřních a venkovních omítek, podlah). Oceňovaný dům je bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem bez možnosti účelového využití. Stavba je obdélníkového půdorysu, zastřešena sedlovou střechou. Do objektu je zaveden obecní vodovod, veřejná kanalizace, vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva.

V domě jsou komerční prostory, které jsou ke dni ocenění pronajaté s dvouletou výpovědní lhůtou. Ocenění je provedené kombinací výnosového a nákladového způsobu. Stavba je ke dni ocenění využívána jako prodejna, sklad a opravna zahradní techniky.

Vzhledem k provedené rekonstrukci je opotřebení stanovené analytickou metodou.

2.2.2 Dispoziční uspořádání:

1.NP kancelář, prodejna, sociální zařízení, sklad, dílna
Zas. půdní prostor

2.2.3 Výměry pro ocenění:

Výpočet výměr		ZP
OP _{1.NP}	420,00 m ³	150,00 m ³
OP _{zas.}	300,00 m ³	150,00 m ³
Celkem	720,00 m ³	150,00 m ³

Kód SKP podle přílohy č. 8 je 46.21.14.2..1, budova pro obchod a služby, Ki = 2,133.

2.2.4 Zjištění charakteru objektu:

Objekt budovy nelze zařadit podle účelu jejího využití mezi stavby oceňované podle § 13 - 22 dle vyhlášky. Ocenění se provede dle § 12 - budovy.

2.2.5 Koeficienty:

Výpočet ceny			
Budova – dle § 12, příl. č. 8		Typ	H
Rok odhadu			2016
Rok kolaudace			?
Stáří	S	roků	85, 3
Základní cena dle typu z přílohy č.8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 669,00
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	720,00
Koeficient K ₁ – příl. č. 8	K ₁	-	0,939
Koeficient K ₂ – 0,92 + 6,60/ 150,00	K ₂	-	0,964
Koeficient K ₃ – 2,10/3,00 + 0,30	K ₃	-	1,000
Koeficient vybavení stavby	K ₄	-	0,878
Koeficient polohový	K ₅	-	1,000
Koeficient změny cen staveb	K _i	-	2,133

2.2.6 Výpočet ceny:

Koeficient vybavení stavby		Provedení	Stand	Podíl př.21	Upravený podíl
Pol č.	Konstrukce a vybavení				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Základy	základové pasy bez izolace	P	0,041	0,01886
1	Základy	drenáž proti zemní vodě	S	0,020	0,02000
2	Zdivo	smíšené	S	0,143	0,14300
2	Zdivo	statické zajištění štítové zdi	S	0,010	0,01000
3	Stropy	rovný podhled	S	0,061	0,06100
3	Stropy	zateplení	S	0,020	0,02000
4	Střecha	sedlová	S	0,062	0,06200
5	Krytina	tašková	S	0,029	0,02900
6	Klemp. konstr.	úplné pozic. plech	S	0,006	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	0,050	0,05000
7	Úprava vnitřních povrchů	standardní	S	0,023	0,02300
8	Úprava vnějších povrchů	standardní	S	0,020	0,02000
8	Úprava vnějších povrchů	standardní	S	0,013	0,01300
9	Vnitřní obklady	běžné obklady – sociální zařízení	S	0,032	0,03200
10	Schody	chybí	C	0,027	0,00000
11	Dveře	standardní	S	0,037	0,03700
12	Vrata	dřevěná	S	0,010	0,01000
13	Okna	plastová	S	0,058	0,05800
14	Povrchy podlah	standardní	S	0,020	0,02000
14	Povrchy podlah	standardní	S	0,013	0,01300
15	Vytápění	ústřední, kotel na tuhá paliva	S	0,048	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,059	0,05900
17	Bleskosvod	chybí	C	0,003	0,00000
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	0,032	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	standardní	S	0,031	0,03100
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,004	0,00000
21	Ohřev vody	el. boiler	S	0,020	0,02000
22	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,019	0,00000
23	Vnitřní hyg. zařízení	běžné provedení	S	0,042	0,04200
24	Výtah	chybí	C	0,013	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,044	0,00000
	Celkem			1,000	0,87786
Koeficient vybavení			K ₄		0,878

Výpočet stupně dokončení, analytická metoda a výpočet ceny								
Pol.č	Přepočtený podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	Přepočet A x B/C
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	0,02148	100	0,02148	0,02148	85	150	0,56667	0,01217
1	0,02278	100	0,02278	0,02278	3	150	0,02000	0,00046
2	0,16290	100	0,16290	0,16290	85	100	0,85000	0,13846
2	0,01139	100	0,01139	0,01139	3	100	0,03000	0,00034
3	0,06949	100	0,06949	0,06949	85	100	0,85000	0,05906
3	0,02278	100	0,02278	0,02278	3	100	0,03000	0,00068
4	0,07063	100	0,07063	0,07063	85	100	0,85000	0,06003
5	0,03303	100	0,03303	0,03303	85	70	1,21429	0,04011
6	0,00683	100	0,00683	0,00683	85	70	1,21429	0,00830
7	0,05696	100	0,05696	0,05696	85	60	1,41667	0,08069
7	0,02620	100	0,02620	0,02620	3	60	0,05000	0,00131
8	0,02278	100	0,02278	0,02278	85	50	1,70000	0,03873
8	0,01481	100	0,01481	0,01481	3	50	0,06000	0,00089
9	0,03645	100	0,03645	0,03645	3	30	0,10000	0,00365
10	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	100	0,00000	0,00000
11	0,04215	100	0,04215	0,04215	50	60	0,83333	0,03512
12	0,01139	100	0,01139	0,01139	50	50	1,00000	0,01139
13	0,06607	100	0,06607	0,06607	3	50	0,06000	0,00396
14	0,02278	100	0,02278	0,02278	85	50	1,70000	0,03873
14	0,01481	100	0,01481	0,01481	3	50	0,06000	0,00089
15	0,05468	100	0,05468	0,05468	3	50	0,06000	0,00328
16	0,06721	100	0,06721	0,06721	3	50	0,06000	0,00403
17	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
18	0,03645	100	0,03645	0,03645	3	50	0,06000	0,00219
19	0,03531	100	0,03531	0,03531	85	60	1,41667	0,05003
20	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
21	0,02278	100	0,02278	0,02278	3	40	0,07500	0,00171
22	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
23	0,04784	100	0,04784	0,04784	3	40	0,07500	0,00359
24	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
25	0,00000	0	0,00000	0,00000	0	20	0,00000	0,00000
Celk.	1,00000		1,00000	1,00000				0,59981
Stupeň dokončení stavby			100,00 %					

Opotřebení analytickou metodou				59,98 %
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	4 524,56	
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	720,00	
Výchozí cena	CN	Kč	3 257 683,20	
Odpočet na opotřebení	59,98	OK	Kč	-1 953 958,38
Cena dokončeného objektu		CČ	Kč	1 303 724,81
Cena budovy čp. 110 , kú. Milevsko		C _s	Kč	1 303 724,81

B) Výnosový způsob ocenění

3.1 Výpočet ročního nájemného:

3.1.1 Ekonomické zhodnocení :

Budova čp. 110 je pronajata (komerční prostory), její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje - § 31, odst. b, c.

Míra kapitalizace dle příl. 22 - 7,00 %.

Pro stanovení výnosové hodnoty majetku byly brány v úvahu údaje které byly poskytnuté z nájemní smluvy.

3.1.2 Uvažované nájemné:

	Kč/rok
Budova čp. 110	52 728,00
Celkem:	52 728,00

3.1.3 Snížení ročního nájemného:

	Kč
Snížení nájemného	
40,00 % z nájemného	21 091,00
5 % z ceny stavebního pozemku (zastavěného stavbami) 150 m ²	5 025,00
Snížení celkem:	26 116,00
Roční nájemné snížené	26 612,00

4.1 Výpočet ceny výnosovým způsobem:

4.1.1 Výpočet ceny:

Nájemné	Kč/rok	52 728,00
Snížení	Kč	26 116,00
Roční nájemné snížené	Kč	26 612,00
p - míra kapitalizace	%	7,00
$CV = N/p \times 100$	Kč	380 171,00
- cena zjištěná výnosovým způsobem		

C) VÝPOČET CENY NEMOVITOSTÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU:

4.1 Výpočet ceny (stav s rekonstrukcí):

Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo na poptávku:	označ. skupiny	A
- s pozitivním dopadem		
- rozvojové možnosti nemovité věci		
CV - cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	Kč	380 171
CN - cena staveb zjištěná nákladovým způsobem	Kč	1 303 725
$R = /CV - CN/$	Kč	923 554
Cena nemovitosti zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu = $CV + 0,40 R$	Kč	749 593,00

5 Rekapitulace:

	Kombinace výnosového a nákladového způsobu
5.1 Stavební pozemek	401 330,00 Kč
5.2 Budova čp. 110	749 593,00 Kč
5 Celkem:	1 150 922,00 Kč
Zaokrouhleno:	1 150 000,00 Kč

Obvyklá cena poz. parc. čís. st. 72

(součást: stavba občanské vybavenosti čp. 110, Milevsko)

ke dni 01.06.2016 činí: 1 150 000,00 Kč

Slovy: *jedenmilionjednostopadesáttisíckorunčeských*

V Milevsku 01.06.2016



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.4.2000 pod poř. čís. 1626/Z pro základní obor

EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí
STAVEBNICTVÍ, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 3112 – 92 – 16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě daňového dokladu čís. 92/16.

