

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

číslo 3773-14-14

NEMOVITOST: Rodinný dům - bez garáže, Rodinný dům čp. 12 Březovík			
Kraj:	Jihočeský	Okres:	Prachatice
Obec:	Ktiš	Katastrální území:	Dobročkov
Část obce:	Březovík	Číslo popisné:	12
List vlastnictví č.	23	Kód k.ú.:	676 772
Ostatní stavby:			
Pozemky:	st. 53/1, st. 53/2, 2260		
Vlastník stavby:	Tomáš Choc, Březovík 12, 38301 Ktiš		
Vlastník pozemku:	Tomáš Choc, Březovík 12, 38301 Ktiš		



OBJEDNATEL : BFT Management, a.s.			
Adresa objednatele:	V Olšinách 16/82, 10000 Praha 10		
	IČ: 25619055	telefon:	e-mail:
	DIČ: CZ25619055	fax:	Datum objednávky: 15.9.2014

ZHOTOVITEL : Ing. Ladislav Boška		Číslo odhadu :	3773-14-14
Adresa zhotovitele:	Horní 133, 383 01 Prachatice		
	IČ:	telefon:	e-mail: ladabos@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	ocenění stávajícího stavu obvyklou cenou
----------------------	--

Současný stav

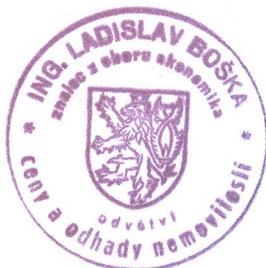
OBVYKLÁ CENA	2 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 2.10.2014 Datum zpracování : 7.10.2014
Počet stran: 6 stran Počet příloh: 1

dne 7.10.2014

Otisk razítka

Ing. Ladislav Boška



SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI			
Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez garáže	č.p.	12
Kraj	Jihočeský	Okres	Prachatice
Obec / část obce	Ktiš	Kat. území	Dobročkov

parametr	současný stav		
Hlavní stavba	Rodinný dům - bez garáže		
Druh stavby			
Počet podlaží PP/NP	1	3	
Dispozice bytových jednotek	1x2+1, 1x 5+1, nebytové prostory		
Zastavěná plocha 1.NP (m ²)	305		
Obestavěný prostor (m ³)	1 760		
Jednotková cena (Kč/m ³)	3 200		
Bytová UP / Nebytová UP (m ²)	270	78	
Započitatelná plocha (m ²)	348		
Garáž v objektu (počet stání)			
Rok výstavby / další životnost (roků)	18. století		
Opotřebení celkové (%)	50,00		
Technický stav objektu	neudržovaná - k částečné rekonstrukci		
Vytápění	ústřední / etážové - tuhá paliva		
Typ konstrukce domu	zděná zdivo cihelné a kamenné		
Uspořádání místností	pokoje jsou neprůchozí		
Rozestavěnost	100,00		
Rekonstrukce celková / dílčí (rok)	☒ celková ☐ dílčí		
Popis provedených dílčích rekonstrukcí	☒ střecha	☒ fasáda	x okna, dveře x interiér

Pozemky			
Parc. č. pozemků ve funkčním celku	st. 53/1, st. 53/2, 2260		
Výměra pozemků celkem (m ²)	625		
Jednotková cena (Kč/m ²)	250		
Přístup k pozemkům po zpevněné komunikaci	☒ ano		
Napojení na sítě	vlastní	veřejné	
Elektro :	☐	☒	
Vodovod:	☐	☒	
Kanalizace (splašková) :	☐	☒	
Plynovod:	☐	☐	
Kabelová síť:		☐	
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky)	☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem)	☐ dálnice / silnice I. tř. ☒ silnice II./III. tř.		
Okolí nemovitosti	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní		
Poloha v obci	okrajová část - bytové domy zděné		

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	2 387 335 Kč
Výnosová hodnota	
Věcná hodnota	2 972 250 Kč
Reprodukční hodnota	5 632 000 Kč
Obvyklá cena	2 000 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	156 250 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	

Kladné vlivy na cenu nemovitosti

Klidové místo v převážně rekreační osadě dobře dostupné odbočkou ze silnice Prachatice - Český Krumlov, příjezd po zpevněné komunikaci.
Byla provedena rekonstrukce budov.

Záporné vlivy na cenu nemovitosti

Nevybavenost osady s nutným dojížděním za prací a službami.
Budovy v posledním období jsou bez údržby. Přes střešní terasu zatéká do kuchyně provozní budovy, další zatékání a vnik plísňe byl zjištěn v přízemním bytu obytné budovy.
Ve skutečnosti na st. 53/2 je objekt bydlení, na st. 53/1 pak jiná stavba. V minulosti pravděpodobně došlo k záměně a je třeba uvést do souladu.

Rozpětí redukovanych cen

Rozpětí jednotkových cen porovnatelných nemovitostí	4700 až 8930 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnatelných nemovitostí	7 060 Kč/m ²

Vyhodnocení trhu, stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí a vhodnost zástavy

Trh v současné době preferuje jak pro rekreaci klidová místa s výhledem, event. blízkost přírody, lesa a pod. Dále pak dobrý technický stav budov. Nemovitost se nachází na okraji chráněné oblasti Blanský les, klidová osada, nemovitost byla částečně rekonstruována. Obytná část má dva byty, umožňuje bydlení dvou generací. Tyto kladné vlivy negativně naopak ovlivňuje nemožnost zaměstnání v místě, žádné nákupní možnosti a další služby spojené s bydlením. Negativně se začíná projevovat nedostatek údržby obou budov kam zatéká a tvoří se plísňe. Nutná další dílčí rekonstrukce a vklad prostředků. Tato kritéria snižují cenu nemovitosti což znalec promítá i do výsledné obvyklé ceny oceňované nemovitosti.

NÁLEZ

Situace

Přehled podkladů	Výpis z LV č. 23 pro k.ú. Dobročkov, obec Ktiš, kopie KM, místní šetření s prohlídkou a posouzením nemovitosti, Odhad obvyklé ceny nemovitosti č. 33/2011 ze dne 28.5.2011 znalce Bohumila Rebce, internetová inzertce pro získání porovnatelné ceny
Charakteristika obce	Obec Ktiš je menší obcí okresu Prachatice (cca 500 obyvatel), osada Březovík, k.ú. Dobročkov je její osadou. Osada je vybavena rozvody elektřiny, vody, kanalizace svedena do společné sítě a pak do vyhnívajícího rybníčku. V obci Obecni úřad, obchod, pohostinství, podniky místního významu a firma pro internetové domény.
Poloha nemovitosti	Nemovitost v osadě Březovík v její návěsní části.

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Předmětem ocenění jsou pozemky st. 53/1, st. 53/2 a ostatní plocha v k.ú. Dobročkov, obec Ktiš o celkové výměře 625 m ² . Jejich součástí jsou stavba rodinného domu o třech nadzemních podlažích a jednom podzemním, dále pak navazující stavba přestavěných stájí bývalého statku na společenskou (restaurační) místnost s kuchyní a sociálním zázemím v přízemí. V patře plánována úprava na ubytovací prostory - dosud neprovedeno. Původně obě jmenované stavby sloužily jako zemědělská usedlost, k nim náležel ještě výměnek který je oddělen a je ve vlastnictví jiného majitele. V obytné části se v současné době nacházejí dva byty které vznikly rekonstrukcí v letech 2002-2003. Skladba 1+2 a 1+5.
-----------------------	---

Druh stavby - účel využití	Ve společenské části hlavní místnost 47 m ² , pomocné provozy 31 m ² . Dům připojen na elektřinu, vodu a kanalizaci. Topení ústřední s kotlem na tuhá paliva - kotel společný pro obytnou i provozní část. Teplá voda z boileru natápěného kotlem nebo dohřívaného elektřinou.
Dispoziční řešení	Na zapsaných pozemcích se nacházejí dvě budovy. Jedna zapsána jako objekt bydlení na st. 53/1 a další jako jiná stavba na st. 53/2. Ve skutečnosti na st. 53/2 je objekt bydlení, na st. 53/1 pak jiná stavba. V minulosti pravděpodobně došlo k záměně a ja třeba uvést do souladu.
Popis tech. stavu stavby	Objekt bydlení slouží pro dva byty. V podzemním podlaží sklep, v přízemí byt 2+1, kotelna pro oba objekty, společenská místnost se zázemím, kuchyně a sociální zařízení. Ve 2.n.p. a v podkroví je další byt ve skladbě 5+1
Příslušenství stavby	Jedná se o původní zemědělskou usedlost pravděpodobně z 18. století, několikrát přizpůsobovanou na nové poměry. Rekonstrukci závažnějšího významu kdy byl oddělen výměnek od hlavní budovy pak došlo v roce 2002. Jednak upravena dispozice, dále pak provedena rekonstrukce krovu, nová krytina, rozvody inž. sítí, výměna oken, nové podlahy, omítky a pod. Bývalá stáj přestavěna na společenskou místnost s restauračním provozem, kuchyní a sociálním zázemím. Nad těmito prostory uvažována přestavba na ubytovací pokoje, k tomuto nedošlo. Dřevník, vjezdová vrata, připojky sítí.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků porovnávacím způsobem

Základní popis oceňovaných pozemků	Jedná se o zastavěné plochy oceňovanými stavbami s přilehlým dvorem, dále pak o přístupový pozemek 2260 kde je závazek přístupu k objektu bývalého výměnku na st. 53/3. Přístup po zpevněné komunikaci, napojení na elektřinu a vodu. Kanalizace do společného svodu v osadě.
---	--

Lokalita	Parcela č.	Výměra m ²	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový Kc	Upravená cena Kč/m ²
Ktiš a okolí	1	1	250	250,00	1,00	250,00
Průměrná jednotková cena						250,00 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků:	Cena pozemků byla odvozena od známých prodejů a internetové inzerce v lokalitě.
--	---

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 53/1	308	250	77 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 53/2	163	250	40 750
ostatní plochy	2260	154	250	38 500
Celková výměra pozemků		625	Hodnota pozemků celkem	156 250

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Název podlaží	Zastavěná plocha	
Celková	Podlahová plocha	Koeficient
1.n.p.		305,00 m²

Obestavěný prostor

Název		Obestavěný prostor
celkem	=	1 760,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	1 760,00 m ³

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Křišťanov Zděný přízemní dům s podkrovím v obci Křišťanov na Prachaticku. V přízemí 5 místností, koupelna a WC, v podkroví 3 místnosti. Předpoklad rekonstrukce. Vytápění na tuhá paliva lokální. Redukce pramene ceny - Nabídková cena; Celkový stav - před rekonstrukcí;	160,00	704	1 590 000	9 938	0,760	7 552 
Volary Řadový patrový dům, v přízemí garáž, kotelná.dílňa. V patře 3 pokoje, kuchyň, koupelna a WC, v podkroví pokoj a půda. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Redukce pramene ceny - Nabídková cena;	234,00	476	1 280 000	5 470	0,860	4 704 
Miletínky Zděný dvoupatrový dům podsklepený a s podkrovím. Celková dispozice 4+1+halo, 3x WC. Vytápění krbovými kamna a elektrickými přímotopy. Redukce pramene ceny - Nabídková cena; Poloha - Lepší poloha pro rekreaci; Celkový stav - Lepší celkový stav; Úvaha zpracovatele ocenění - Větší pozemek, prostor kolem domu;	270,00	942	3 890 000	14 407	0,620	8 933 
Průměrná cena Celková užitná plocha oceňované nemovitosti Porovnávací hodnota						7 063 Kč/m ² 338,00 m ² 2 387 335 Kč

Seznam příloh:	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace z místního řízení	1

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 6.12.1989 pod č. j. SPR 2068/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3773 -14-14 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14-14
--------------------------	--



Ing. Boška

Fotodokumentace z místního řízení



společenská místnost v přízemí



Sociál u spol. místnosti



pokoj v obytné části



Pokoj



Kuchyně v obytn. části



Koupelna v obytn. části



Koupelna v obytn. části



Pokoj v obytn. části

