

Okres:Písek
Obec :Milevsko

ZNALECKÝ POSUDEK č.4687/135/2017

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.996 v ulici Jeřábkova s příslušenstvím a pozemky v k.ú.
a obci Milevsko, okres Písek

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
 Kateřinská 482
 128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
 Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
 Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli
v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 20.května 2017.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.512 pro k.ú.Milevsko, okres Písek ze dne 18.5.2017,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.512 pro k.ú.Milevsko, okres Písek ze dne 18.5.2017

Vlastnické právo:

Daňková Václava, Jeřábkova 996, 399 01 Milevsko

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů a informací, které dodal objednatel posudku. Fotodokumentace objektu byla pořízena objednatelem posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 19.května 2017.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.996 s příslušenstvím v k.ú. a obci Milevsko, okres Písek, který je umístěn v severozápadní zastavěné části obce v ulici Jeřábkova. Milevsko leží na Milevském potoce 22 km severovýchodně od Písku a ve stejné vzdálenosti západně od Tábora. Ve městě Milevsko se nachází mateřské školy Sluníčko, Kytíčka, Klubíčko a Pastelka. Pro školní výuku zde slouží dvě základní školy. Dále je v Milevsku dum kultury, městská knihovna, kino, Obecně prospěšná společnost Milevský kraj, Obchodní společnost SPOS MILEVSKO. Milevsko je známé především díky závodům pro výrobu vzduchotechnických zařízení - ZVVZ. Funguje zde Jednotka sboru dobrovolných hasičů, městská policie, Dětské umělecké studio, Junák, skauti i pionýři, dále Spolek pro rozvoj kultury, Spolek pro mezinárodní spolupráci a Centrum mladé rodiny Milísek. Ve městě Milevsko je v současnosti provozován zimní a letní stadion, tenisový areál s 8 antukovými kurty, fotbalové hřiště, malé a velké hřiště s umělým povrchem, víceúčelová hala, Fitness sál, skatepark, otevřené hřiště na Hůrkách, sauna a otevřené koupaliště s celkovou kapacitou areálu 800 osob. Milevské koupaliště je jedno z nejnovějších sportovišť ve městě. Město je napojeno na železnici Písek - Tábor. Železniční zastávka je nedaleko závodu ZVVZ, autobusové nádraží pak nedaleko centrálního náměstí. Městem prochází silnice I/19, spojující Tábor a Plzeň, a dále dopravní spojení Příbrami a Tábora. Počet obyvatel 8 451.

Jedná se o levou část (při pohledu z ulice) rodinného dvoudomu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. K nemovitosti patří vedlejší stavba, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.1394 o výměře 100 m². Dále k objektu náleží p.č.1419/11 – zahrada o výměře 695 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.996

Rodinný dům v k.ú. a obci Milevsko, okres Písek, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, má technické podlaží, 1 nadzemní podlaží a podkroví. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová a pultová, krytina tašková, krov dřevěný, vnitřní omítky vápenné, venkovní břízolit, schodiště betonové, klempířské konstrukce, okna plastová a dřevěná zdvojená, dveře dřevěné, vrata kovová, vytápění ústřední, elektroinstalace, bleskosvod. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je uvažován jako průměrný.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.996 v ulici Jeřábkova s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Milevsko, okres Písek

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické

vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Rodinný dům, Švermova, Milevsko, **cena 2 896 800,- Kč**



Nabízíme k prodeji řadový, dvougenerační dům o dispozici 4+2 v klidné části města. Dům je po částečné rekonstrukci. V přízemí domu je vstupní chodba, dva prostorné pokoje se společnou rozsáhlou kuchyní, kde je možnost vytápění krbovými kamny nebo ústřední na tuhá paliva. Koupelna s vanou a WC. V prvním patře se nachází kuchyně, špajz, dva pokoje, koupelna a WC. V mezipodlaží je vstup na prostorný balkon. Dům je částečně podsklepen, kotelna na tuhá paliva + elektro kotel, dva sklepy, garáž. Ze zadní části domu je menší veranda, která umožňuje přímý vstup na zahradu. Na pozemku se nachází bungalov, garáž, dílna a venkovní krb. Bungalov - jedna obytná místnost + koupelna se sprchovým koutem + WC, chodba. Topení přímotopy + krbová kamna. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Milevsko, okres Písek, **cena 2 890 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji rodinný dům o CP 1435 m² v blízkosti centra města Milevska. Původně řadový rodinný dům, který byl v roce 2005 přestavěn a zrekonstruován ke komerčním účelům s možností ubytování, dnes ve velmi zachovalém stavu. Dům je dispozičně i svojí polohou zajímavý. Je zde možnost využití jako RD s možností podnikání nebo pouze jako komerční objekt. Součástí prodeje je velká zahrada o rozloze 1250 m² s rozestavěným domem, kde je nutná konzultace s odborníkem ohledně stavu objektu. Dům je po menších úpravách ihned k nastěhování. Možný vjezd osobním i nákladním automobilem přímo na pozemek. V blízkosti obchody, restaurace, rodinné domy. Doporučujeme prohlídku. Financování nemovitosti pomůžeme zajistit. Dům bez právních vad. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Nemovitost č.3:

Rodinný dům, Oslov - Tukleky, okres Písek, **cena 2 260 000,- Kč**



Prodej rodinného domu o CP 364 m² v Tuklekách, okr. Písek. Dům prošel celkovou nákladnou rekonstrukcí a prodává se včetně vybavení. V kuchyni funkční kachlová pec s ohřívárnou. Dům je částečně podsklepen. Vytápění na tuhá paliva a na elektřinu. Je vhodný k trvalému bydlení i chalupaření. Zajímavá lokalita v blízkosti řeky, nedaleko hrad Zvíkov. Více informací u makléřky. Kupní cena nezahrnuje Daň z nabytí nemovitých věcí.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

2 500 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně

zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4687/135/2017 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.132/2017.

V Hradci Králové dne 20.května 2017.

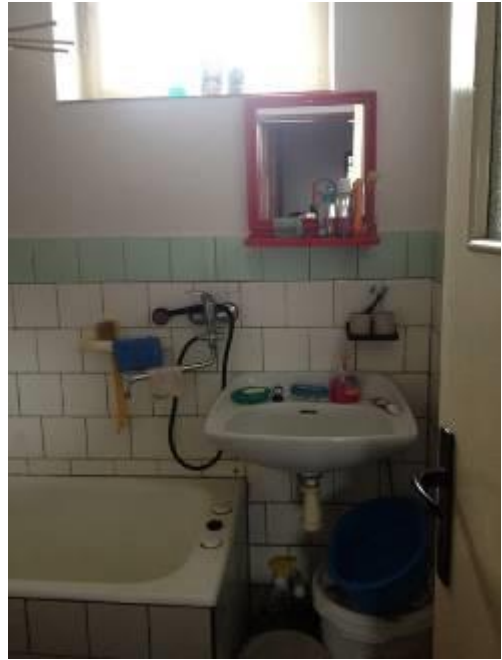
.....
razítko a podpis

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Milevsko, okres Písek



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapy



