

z bet. tašek. Klempířské konstrukce z plechu. hromosvod není osazen. Vnitřní omítky vápenné štukové, vnější omítky vápenné neúplně zčásti opadané. Podlahy obytných místností s klasickými podlahovými krytinami, v ostatních místnostech keramická dlažba. Dvěře dřevěné plné a prosklené do tesářských zárubní. Okna původní dřevěná špaletová. Vytápění je lokální elektrickými topidly. Voda z obecního řádu. Odkanalizování do jímky situované uvnitř budovy ve skladovém prostoru. Zemní plyn není zaveden.

Technický stav

Objekt prošel před 10 lety částečnou rekonstrukcí (střešní krytina, komín, koupelna, podlahové krytiny, instalace, podkrovní místnost). Původní objekt byl postaven před cca 150 lety.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chalupa č.e. 1
2. Pozemek parc.č.st. 7/1

Obsah tržního ocenění majetku – odhad ceny obvyklé

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Porovnávací metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rekreační chalupa č.e. 1

Adresa předmětu ocenění: Mileč 1

335 01 Mileč

LV: 60000

Kraj: Plzeňský

Okres: Plzeň-jih

Obec: Mileč

Katastrální území: Mileč

Počet obyvatel: 384

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **828,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60

03. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrína, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
06. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - škola	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCV * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 144,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanci zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,742}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ stavěb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	-0,01
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 nemovitě 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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Část zastřešené terasy přesahuje na pozemek jiného vlastníka	I	-0,03

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,825}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,612}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,850}$$

1. Rekreační chalupa č.e. 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	150 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2012
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 863,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.PP:	6,40*7,90	=	50,56 m ²
I.NP:	19,10*7,90	=	150,89 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	50,56 m ²	2,30 m

1.NP: 150,89 m² 2,90 m

Obestavěný prostor

1.PP: (6,40*7,90)*(2,30) = 116,29 m³
1.NP: (19,10*7,90)*(2,90) = 437,58 m³
zastřešení: (19,10*7,90)*3,90/2 = 294,24 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **848,11 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 150,89 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 201,45 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,34

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo srtmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - smíšené zdivo	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-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: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,875 = \mathbf{0,478}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,825}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\ 863,- \text{ Kč/m}^3 * 0,478 = 890,51 \text{ Kč/m}^3$