

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Husova 305/4**

PSČ, místo: **392 01, Soběslav**

Typ budovy: **Rodinný dům**

Plocha obálky budovy: **396,19 m²**

Objemový faktor tvaru A/V: **0,59 m²/m³**

Celková energeticky vztažná plocha: **224,40 m²**

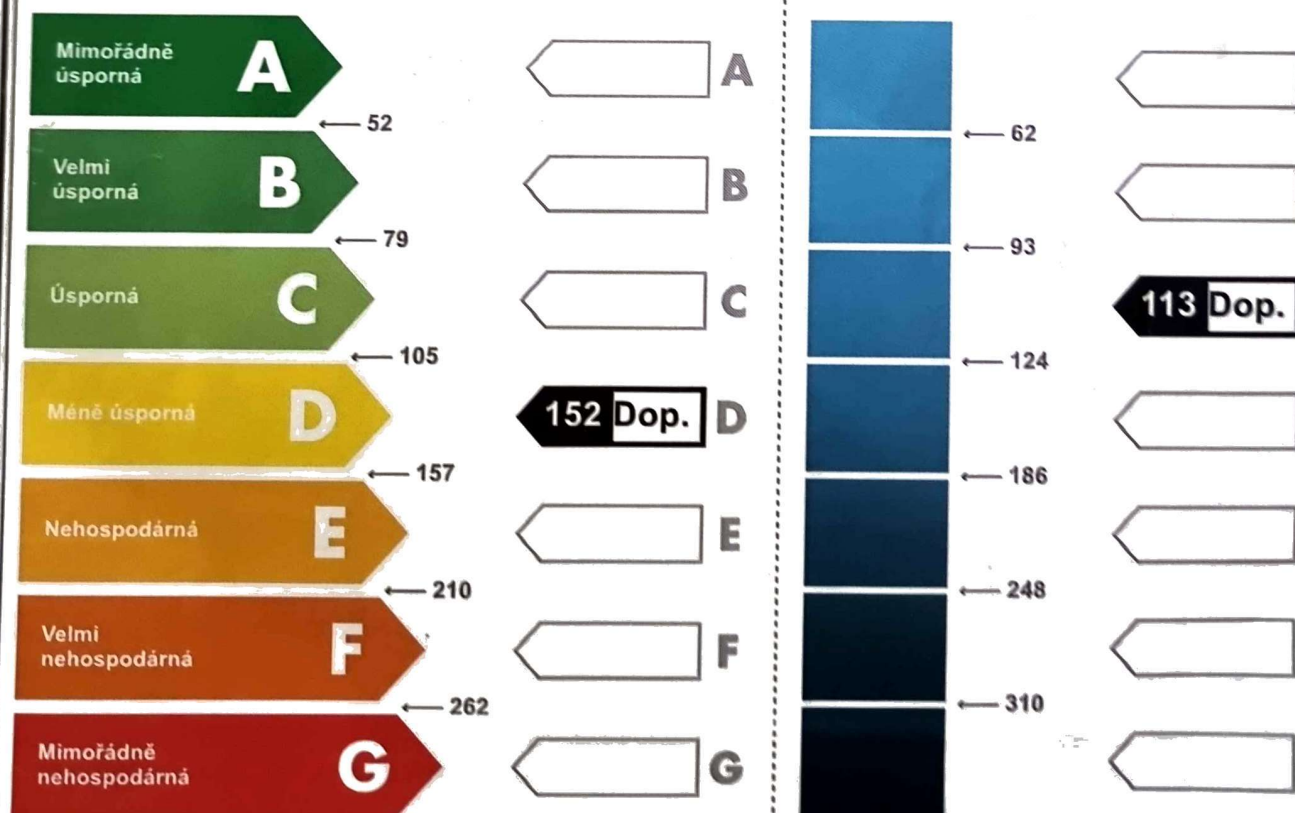


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

34,1

25,3

ODHAD č. 2243-19/2019

odhad obvyklé ceny nemovité věci pro vypořádání spoluvlastnictví

NEMOVITÁ VĚC:		Rodinný dům - bez nebytových prostor		ocenění stávajícího stavu	
LIST VLASTNICTVÍ číslo 1228					
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0317 Tábor		
Obec:	553131 Soběslav	Katastrální území:	751707 Soběslav		
Vlastníci				Podíl	
FO RČ:	511215/346	Otta Ošmera	Husova 305/4, 39201 Soběslav	1 / 12	
FO RČ:	595701/0488	Helena Ošmerová	Na Ohradě 436/26, 39201 Soběslav	1 / 12	
FO RČ:	880216/1841	Čeněk Ošmera	Husova 305/4, 39201 Soběslav	4 / 6	
FO RČ:	780228/1399	Petr Ošmera	Husova 305/4, 39201 Soběslav	1 / 6	
Stavby					
část obce Soběslav II		Objekt k bydlení	č.p. 305	součást pozemku p.č. 868	
Pozemky					
868	Pozemková parcela	Parcela KN	261 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	



OBVYKLÁ CENA	SOUČASNÁ:	3 660 000 Kč
	BUDOUCÍ:	
	MINIMÁLNÍ:	

OBJEDNATEL	Otta Ošmera		
Adresa objednatele:	Husova 305 / 4, 392 01 Soběslav		
	IČ:	telefon: + 420 734460066	e-mail:
	DIČ:	fax:	

ZHOTOVITEL	Ing. Zdeněk Kubíška		
Adresa zhotovitele:	K Hájence 1200, 391 02 Sezimovo Ústí		
	IČ: 62513737	telefon: 602403465	e-mail: zdenek.kubiska@seznam.cz
	DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ	Pro účely vypořádání spoluvlastnictví
---------------------	---------------------------------------

Datum místního šetření: 16.04.2019

Za přítomnosti: pana Ošmery

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 10

pracováno programem NEMExpress verze: 2.1.50

V Sezimově Ústí, dne 07.05.2019



Ing. Zdeněk Kubíška

TECHNICKÝ POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 3854
Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ 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
Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Forma užívání:	bydlení		bydlení
Vytápění:	ústřední / etážové - tuhá paliva		
Typ bytu (bytů):	3+1, 3+1		
Počet bytů/nebytů/garáží:	2/0/0		//
Stavebně technický stav stavby:	výborně udržovaná		
Rok celkové / dílčí rekonstrukce:	2006		
Rekonstrukce:	☒ celková	☐ dílčí	☐ střecha ☐ fasáda, ☐ okna, dveře ☐ interiér domu zateplení
Popis rekonstrukce: viz popis nemovité věci			

RODINNÝ DŮM		SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Užitná plocha obytná / nebytová	[m ²]	238,43 / 0,00	
Započitatelná plocha	[m ²]	207,97	
Počet PP / NP / podkrovi		1 / 2 / NE	
Zastavěná plocha	[m ²]	138,75	
Obestavěný prostor	[m ³]	909,52	
Pozemky	[m ²]	261	
Rozestavěnost	[%]	100,00	

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
	nemovitost je rodinným majetkem, byla pořízena právními předchůdci spoluvlastníků a dalšími úpravami do stavu současného a nebyla dosud obchodována

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI		
	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	3 660 272 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	3 909 103 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	3 660 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	313 200 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci		

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Co do prvků základní životnosti velmi solidní stavba rodinného domu zděné konstrukce v Soběslavi, na příznivém místě ve městě, se dvěma bytovými jednotkami skladby 3 + 1 s příslušenstvím, s technickým částečným podsklepením, s přístavbou letních místností, s další stavbou dvora, v průmyslovém městě Tábořska, s dobrým dopravním spojením směr sever – jih z Táboře směr České Budějovice mezinárodní silnicí a tratí ČD, v místě s potřebnou infrastrukturou. Situován je nedaleko nádraží ČD, centra města, když po vybudování D3 je zde nižší frekvence dopravy, s adekvátním okolním pozemkem, se soukromím.

V místě je poptávka po rodinných domech k trvalému bydlení, ve městě samotném možnosti zaměstnanosti a infrastruktura. Stavba je realizována s dobrými prvky základní životnosti, s klasickým dispozičním řešením koncového řadového domu, po zateplení, přístavbě, modernizovaným interiérem a tedy s novějším vybavením, možnost dvougeneračního bydlení, vedlejší stavba.

Pro prodejnost domu hovoří poloha, kapacita, vybavení, prostředí lokality a současná stálá poptávka viz nyní realizované obchody s domy této kvality ve městě.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Soběslav je průmyslovým městem Tábořska a má 6 990 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Soběslav. Nejbližší správní centrum je Tábor, od kterého je nemovitost vzdálena cca 16.00 km. Město Soběslav leží při silnici č. I/3 E 55 a nyní i D3, která spojuje Prahu a České Budějovice a dále Linec, silnici II/135 spojující Bechyni s Kamenicí nad Lipou. Nejbližší železniční stanice je v místě. Budova se nachází v zóně řadových rodinných domů v Husově ulici, jihovýchodně od centra města. Okolní zástavbu tvoří koncové řadové domy kolem Husovy ulice, v blízkosti sídliště Na Ohradě a obchodní ulice, potřebná infrastruktura, obchody, peněžní ústavy, služby, Městský úřad, školy, nedaleko je nádraží ČD, ČAD

Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu příznivou, protože místo stavby rodinného domu je situováno v klidné části města, běžný přístup, protože stavba rodinného domu je koncová řadová, s odpovídajícím pozemkem zahrady, kde je i vedlejší stavba.

Projektová a dokladová dokumentace k nemovitosti byla pro ocenění k dispozici, délkové, plošné a objemové prvky stavebních objektů byly porovnány znalcem. Ocenění nemovitosti je prováděno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro vypořádání podílového spoluvlastnictví v rodině.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Širší centrum - zástavba RD

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Budova je postavena na vlastní parcele č. 868.

Rodinný dům rodiny Ošmerových č.p. 305/II v Soběslavi, Husově ulici, je koncovou řadovou stavbou postavenou v přední uliční části pozemku nemovitosti podél západní strany ulice. Vlastní stavba domu z roku kolem 1910 je řešena jako částečně podsklepená stavba, s přízemím, přístavbou a nástavbou patra. Stavba je typická přibližně obdélníkovým půdorysem, obsahuje celkem tři podlaží, charakteristická je zde sedlová střecha stavby po nástavbě patra z roku 1980. Podsklepení je provedeno jako částečné, je zde chodba, a kotelná, schodiště do přízemí, v roce 1968 zde byl vytvořen sklad paliva.

V přízemí domu je vstup do domu, původně průjezd byl upraven na chodbu na dvorek, dispozičně se zde nachází kuchyň, hala s jídelnou, tři pokoje, WC a koupelna a průchozí chodba, s přístavbou letních místností do dvora. Po výstupu schodištěm do patra zde nacházíme další tři obytné místnosti, kuchyni, koupelnu a WC, součástí je balkon.

Dům je zděný v případě původních prvků z plných cihel, nástavba patra pak z pálených tvárnic, stropní konstrukce nad sklepem jsou nespalné, nad patrem a přízemím polospalné, provedení solidním způsobem, se standardním provedením, ze kterého je nutno uvést dodatečné zateplení, výměnu oken, modernizace interiéru přízemního podlaží v roce 2018. Sedlová střecha je kryta plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky jsou vápenné, fasádou je kontaktní zateplovací systém s nátěrem. Osazen jebleskosvod a společná anténa. Vnitřní obklady jsou provedeny kolem všech zařizovacích předmětů, v kuchyni, koupelnách a WC keramické. Schody jsou jednoramenné točité, okna jsou nová plastová s dvousklem, podlahy obytných místností jsou převážně PVC, koberce, i laminátové, u chodeb a příslušenství keramické dlažby, sklep betonové. Zařizovací předměty z doby výstavby a nově v přízemí v dostatečném množství včetně ventilace, inženýrských sítí. Ohřev TUV je zajištěn boilerem, v kuchyních sporáky a linky, osazeny jsou zařizovací předměty linky a spotřebičů ve standardním provedení.

Rodinný dům je, jak ostatně vyplývá z popisu, provedení z doby výstavby a přístavby z roku 1968, je udržován a vylepšován je v případě zateplení, a přízemí v roce 2018. Dům umožňuje kvalitní využití k bydlení, místo stavby je klidné, prosluněné. Stavebně technický stav domu je velmi dobrý, kladem je dispoziční uspořádání místností stavby, negativem částečná vlhkost suterénu.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1910 ☐ Dílčí rekonstrukce v r. ☐ Celková rekonstrukce v r. 2006

Stavebně technický stav: ☒ výborně udržovaná

Energetický průkaz stavby:

Rekonstrukce stavby: ☒ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř.M.): ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon

Přístupová komu.: ☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 3854

Využití: ☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydl. a podnik. ☐ část obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace

☐ přes vlastní pozemky

☐ zajištěn věcným břemenem

☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům

☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
3854	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Soběslav, náměstí Republiky 59, Soběslav I, 39201 Soběslav

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu dům je užíván k trvalému bydlení

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

- přístup po pozemcích ve vlastnictví Města Soběslav
- stavba je evidována v KN

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 2

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: ☒ doporučuji ☐ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci umístění domu na výhodném místě ve městě bez rizik

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení bez zatížení

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik ostatní rizika nezjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1228				
Kraj:	CZ031 Jihočeský	Okres:	CZ0317 Tábor	
Obec:	553131 Soběslav	Katastrální území:	751707 Soběslav	
Ulice:	Husova	č.o.:	4	
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 511215/346	Otta Ošmera	Husova 305/4, 39201 Soběslav	1 / 12
FO	RČ: 595701/0488	Helena Ošmerová	Na Ohradě 436/26, 39201 Soběslav	1 / 12
FO	RČ: 880216/1841	Čeněk Ošmera	Husova 305/4, 39201 Soběslav	4 / 6
FO	RČ: 780228/1399	Petr Ošmera	Husova 305/4, 39201 Soběslav	1 / 6

Stavby		stavba je součástí pozemku		
část obce Soběslav II	Objekt k bydlení	č.p. 305	na pozemku p.č. 868	ANO
Pozemky				
868	Pozemková parcela	Parcela KN	261 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
suterén	36,75 m ²	14,37 m ²
přízemí	138,75 m ²	100,34 m ²
patro	118,09 m ²	93,27 m ²
Celkem započitatelná plocha		207,97m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
suterén	chodba	2,10 m ²	0,50	1,05m ²
	sklep	10,65 m ²	0,50	5,33m ²
	schodiště	4,10 m ²	0,00	0,00m ²
	kotelna	15,99 m ²	0,50	8,00m ²
	suterén - celkem	32,84 m²		14,37 m²
přízemí	průchozí chodba	14,40 m ²	1,00	14,40m ²
	schodiště	3,35 m ²	1,00	3,35m ²
	WC	1,45 m ²	1,00	1,45m ²
	koupelna	2,40 m ²	1,00	2,40m ²
	kuchyňský kout	3,40 m ²	1,00	3,40m ²
	hala a jídelní kout	15,75 m ²	1,00	15,75m ²
	spížní skříň	0,36 m ²	1,00	0,36m ²
	obývací pokoj	15,90 m ²	1,00	15,90m ²
	pokoj	18,50 m ²	1,00	18,50m ²
	ložnice	17,20 m ²	1,00	17,20m ²
	letní místnosti v přístavbě	15,25 m ²	0,50	7,63m ²
	přízemí - celkem	107,96 m²		100,34 m²
patro	schodiště	3,15 m ²	0,00	0,00m ²
	chodba	4,20 m ²	1,00	4,20m ²
	kuchyně a jídelna	15,40 m ²	1,00	15,40m ²
	šatna	6,60 m ²	1,00	6,60m ²
	koupelna	5,20 m ²	1,00	5,20m ²
	WC	0,90 m ²	1,00	0,90m ²
	obývací pokoj	24,85 m ²	1,00	24,85m ²
	dětský pokoj	16,00 m ²	1,00	16,00m ²
	ložnice	18,90 m ²	1,00	18,90m ²
	balkon	2,43 m ²	0,50	1,22m ²
	patro - celkem	97,63 m²		93,27 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
suterén	$(3,75 * 9,80) * (2,30)$	=	84,53 m ³
přízemí	$(12,05 * 9,80) * 3,15 + (7,25 * 2,85) * (3,20 + 0,30 / 2)$	=	441,20 m ³
patro	$(12,05 * 9,80) * (2,50 + 1,50 / 2)$	=	383,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	909,52 m³

Konstrukce	Popis
Základy	kamenné a betonové
Zdivo	smíšené a zděné z plných cihel, tvárníc
Stropy	nespalné v suterénu a polospalné a v patře
Střecha	dřevěný sbíjený, neumožňující podkroví
Krytina	pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné, štukové
Fasádní omítky	kontaktní zateplovací systém, nátěr fasády
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné a prosklené dveře
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	koberec, dlažby, PVC, laminátové
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, betonové ve sklepech
Vytápění	kotel ÚT na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	litinové potrubí
Vybavení kuchyně	sporák, linka
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
Záchod	splachovací
Ostatní	rozvod antén

Zastavěná plocha	[m ²]	139
Obestavěný prostor	[m ³]	909,52
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 002 362
Stáří	roků	109
Další životnost	roků	81
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 501 653

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
vedlejší stavba,	stavba na dvorku,	868	1,00 mj	145 000	145 000 Kč	35 %	94 250 Kč
venkovní úpravy	zpevněné plochy, přípojky sítí, oplocení			Kč/mj			
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							94 250 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

pozemek zastavěné plochy domem, vedlejší stavbou a dvorku za domem na výhodném místě ve městě, kde je stálá poptávka po stavebních parcelách a rodinných domech

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

databáze cen a realizované odprodeje z úrovně realitních kanceláří i Města v jednotkových cenách podle velikosti pozemků 750,- až 1200,- Kč/m², jednalo se o zasíťované parcely s delší vzdáleností do centra

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	868	261	1 200	1 / 1	313 200
Celková výměra pozemků:		261	Hodnota pozemků celkem:		313 200

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	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
Na Petříně Realizovaný prodej domu v Soběslavi, Předmětem vypořádání se státem byl dům č.ev. 678 z roku 1972. Dům byl k datu vypořádání po celkové zásadní rekonstrukci interiéru a po rekonstrukci vnějšího vzhledu, Kvalitní stavba rodinného domu zděné konstrukce, na místě ve městě v ulici Na Petříně, řešena jako byt 4 + 1, ale s jedním sociálním zázemím a vybavením, pozemek je střední výměry. Dům je po výměně prvků interiéru a zateplení spojeném s výměnou oken, s novou krytinou, s vytápěním, s venkovním stáním, na horší poloze. Kladem zde je kvalita provedených prací, již větší kapacita domu po provedené vestavbě podkrovní, stavebně technický stav po provedených opravách, dispoziční řešení. Menší stavba, 100 m od oceňovaného domu, bez podsklepení a využitého půdního prostoru, nová krytina, opravy interiéru v nižším rozsahu, menší kapacita a komfort bydlení Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní cena - - koeficient 1,00; Poloha - horší dál od centra - - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - stísněná dispozice, lepší úroveň vybavení - - koeficient 0,95; Celkový stav - srovnatelný, navíc provedena výměna střešní krytiny - - koeficient 0,90; Pozemek - větší pozemek - - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - objektivní cena - - koeficient 1,00;	110,00	853	2 + 1	2 250 000	20 455	0,85	17 387
							
Zdůvodnění koeficientu K _c : vypořádání soudem za tuto cenu 4C 36/2016							

Želeč - část obce Želeč, okres Tábor	135,00	750	4 + k.k.	4 450 000	32 963	0,54	17 800
Prodej rodinného domu 135 m2, pozemek 750 m2, Ve výhradním zastoupení majitele je nabízena ke koupi novostavba nízkoenergetického bezbariérového rodinného domu s dispozicí 4 + kk se zahradou, který se nachází ve vilové čtvrti v obci Želeč v okrese Tábor. Celková plocha pozemku činí 750 m2, užitná plocha domu je 135 m2. Na předstíh navazuje chodba se vstupy do jednotlivých místností, které tvoří: obývací pokoj s kuchyňským koutem (linkou s vestavěnými elektrospotřebiči) a vstupem na venkovní terasu a do ložnice, dva pokoje, koupelna s rohovou vanou a WC. V technické místnosti je k dispozici druhé WC s umyvadlem. Na jaře bude dokončena fasáda. Voda je odebírána z veřejného vodovodního řádu, ohřev vody zajišťuje el. bojler. Vytápění domu je zajištěno ústředním topením napojeným na elektrokotel (řízen termostatem na dálku), uvažováno je také krbové těleso. Splaškové vody jsou svedeny do obecní kanalizace. Na pozemku je umístěna velká podzemní nádrž na dešťovou vodu. V Želči s 950 obyvateli je k dispozici obecní úřad, pošta, MŠ a ZŠ, praktický lékař, supermarkety, restaurace, další služby. Dopravní dostupnost: Soběslav 9 km, Tábor 12 km, Bechyně 16 km, Praha 95 km, D3 (exit 84) 9 km. Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - - koeficient 0,95; Poloha - horší mimo město - - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - novostavba - - koeficient 0,75; Celkový stav - lepší, než v našem případě - - koeficient 0,80; Pozemek - větší pozemek - - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - cena může klesnout - - koeficient 0,95;							
							
Zdůvodnění koeficientu K _c : aktuální nabídka							

Roudná - část obce Janov, okres Tábor	119,00	1 007	4 + k.k.	4 150 000	34 874	0,51	17 786
Prodej rodinného domu 119 m2, pozemek 1 007 m2, Prodej nízkoenergetické dřevostavby rodinného domu 4+kk se zahradou o CP 1007 m2, PP 119 m2 v obci Janov u Roudné nad Lužnicí. Jedná se o dům typu bungalov. Vytápění krbovými kamny a elektrickými přímotopy. SUV veřejný vodovod, TUV bojler, odpad do veřejné kanalizace. Kuchyňská linka je vybavena vestavěnými spotřebiči, součástí kuchyně je spíž. V koupelně je vana, umyvadlo a WC, další samostatné WC s umyvadlem je v chodbě. Podlahy plovoucí a keramická dlažba, okna plastová. U domu je zastřešená terasa s posezením, na zahradě okrasné a ovocné stromy, zahrada kolem domu je udržovaná. Nízké náklady na bydlení, průkaz energetické náročnosti budovy doložíme. V případě financování hypotečním úvěrem nabídneme nejlepší podmínky.							
							

Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - - koeficient 0,90; Poloha - mimo město - - koeficient 1,10; Provedení a vybavení - lepší, než v našem případě - - koeficient 0,80; Celkový stav - novější dům, dřevostavba - - koeficient 0,80; Pozemek - větší pozemek - - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - cena klesne - - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu Kc: prodej řešen již delší čas

ulice Wilsonova, 180,00 858 byty 4 + 1 a 3 3 350 000 18 611 0,94 17 494
Soběslav - část obce
Soběslav III
+ 1

Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 858 m2, Prodej rodinného domu se zahradou a uzavřeným dvorem v Soběslavi, ul. Wilsonova o CP 858 m2, podlahová plocha cca 180 m2. V domě jsou dvě samostatné bytové jednotky 4+1 a 3+1, každá s vlastní koupelnou a WC. Byt 4+1 je po kompletní rekonstrukci, v bytě 3+1 je rekonstrukce před dokončením. Vytápění je krbovými kamny s výměníkem a rozvodem do ústředního topení, veřejný vodovod, odpad do septiku, lze napojit na veřejnou kanalizaci. U domu je přípojka plynu, na zahradě vlastní studna. Součástí domu je garáž a další místnost, která byla dřív využívána jako prodejna. Výhodná poloha nedaleko náměstí



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídková cena - - koeficient 0,95; Poloha - lepší v centru města - - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - horší provedení a vybavení - - koeficient 1,05; Celkový stav - starší dům, horší stav - - koeficient 1,10; Pozemek - větší pozemek - - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - cena může mírně klesnout - - koeficient 0,95;

Zdůvodnění koeficientu Kc: běžná nabídka, prodej proběhne

Variační koeficient před úpravami:	27,14 %	Variační koeficient po úpravách:	1,02 %
Započitatelná plocha	207,97 m ²		
Minimální jednotková cena:	17 387 Kč/m ²	Minimální cena:	3 615 974 Kč
Průměrná jednotková cena:	17 617 Kč/m ²	Průměrná cena:	3 663 807 Kč
Maximální jednotková cena:	17 800 Kč/m ²	Maximální cena:	3 701 866 Kč
Stanovená jednotková cena:	17 600 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:	3 660 272 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 0 Kč

nemovitost je rodinným majetkem, byla pořízena právními předchůdci spoluvlastníků a dalšími úpravami do stavu současného a nebyla dosud obchodována

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Co do prvků základní životnosti velmi solidní stavba rodinného domu zděné konstrukce v Soběslavi, na příznivém místě ve městě, se dvěma bytovými jednotkami skladby 3 + 1 s příslušenstvím, s technickým částečným podsklepením, s přístavbou letních místností, s další stavbou dvora, v průmyslovém městě Tábořska, s dobrým dopravním spojením směr sever – jih z Táboře směr České Budějovice mezinárodní silnicí a tratí ČD, v místě s potřebnou infrastrukturou.

Situován je nedaleko nádraží ČD, centra města, když po vybudování D3 je zde nižší frekvence dopravy, s adekvátním okolním pozemkem, se soukromím.

V místě je poptávka po rodinných domech k trvalému bydlení, ve městě samotném možnosti zaměstnanosti a infrastruktura. Stavba je realizována s dobrými prvky základní životnosti, s klasickým dispozičním řešením koncového řadového domu, po zateplení, přístavbě, modernizovaným interiérem a tedy s novějším vybavením, možnost dvougeneračního bydlení, vedlejší stavba.

Pro prodejnost domu hovoří poloha, kapacita, vybavení, prostředí lokality a současná stálá poptávka viz nyní realizované obchody s domy této kvality ve městě.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	3 660 272 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	3 909 103 Kč	0 Kč

Obvyklá cena	3 660 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	313 200 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	610 000 Kč	x
Reprodukční hodnota	5 147 362 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	5 002 362 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	145 000 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

poloha, kapacita, dispozice, kvalita, vedlejší stavba

Slabé stránky nemovité věci

menší pozemek, absence garáže

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	3 660 000 Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	80 000 Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceny:	6,00 % 219 600 Kč
Z toho obvyklá cena pozemků:	313 200 Kč
Upravená obvyklá cena:	3 047 200 Kč
Započitatelná plocha:	207,97 m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	14 652 Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Přehledka, snímek katastrální mapy	3
Kolaudace	1
Plánky domu	3
Fotodokumentace nemovité věci	3

Koncesní listina

Vydal: Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Tábor

Číslo jednací: ŽÚ/2922/00/Hazml-T

Dne: 28.8.2000

Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

IČO: 625 13 737

Certifikovaný dne 26.9.1996 Bankovním institutem a.s. Praha na základě akreditace udělené Českým institutem pro akreditaci, pro oceňování majetku kategorie "nemovitost", certifikát QON číslo 002013, ev.č. 013/96 s platností do 31.12.1999 a recertifikován dne 1.12.1999, 11.12.2004, 08.12.2009 a 02.12.2014, číslo certifikátu č. 19/14 s platností do 02.12.2019

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 17.12.1985, č.j. Spr. 1124/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitosti a geodézie a kartografie.

Tento posudek podávám jako znalec ve smyslu § 127a občanského soudního řádu, jako by se jednalo o posudek vyžádaný soudem. Beru na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které bych byl jako znalec vyloučen, nebo které by mi bránily být činný jako znalec. Prohlašuji, že jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.



[Handwritten signature]

Kopie katastrální mapy ze dne 6.5.2019





Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Adresa

Kraj: Jihočeský kraj

Okres: Tábor

Obec - část obce: Soběslav - Soběslav II

Ulice, č.p./č.ou: Husova 305/4
PSČ: 39201

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -733531 Y: -1137441

Souřadnice GPS: N: 49°15'26,26" E: 14°43'27,74"

Kód adresy: 17401747 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

☐ Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

☒ Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

☐ Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

☐ Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty pouze k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely.
Copyright © Intermap - všechna práva na stažení sítě.

MĚSTSKÝ NÁRODNÍ VÝBOR V SOBĚSLAVI

PSC 392 17

odbor výstavby a životního prostředí

Číslo 874/1980

Soběslav dne 4. 2. 1981

Manželé

Ota a Hana Ošmerovi

S o b ě s l a v 305/II

K O L A U D A Č N Í R O Z H O D N U T Í

Odbor výstavby a životního prostředí MěstNV v Soběslavi jako příslušný stavební úřad vydal dne 29.11.1977 pod č.j.2508/1977 rozhodnutí o povolení nástavby domu č.p. 305/II v Soběslavi o jednu bytovou jednotku.

Stavebníci, manž. Ošmerovi, oznámili odboru výstavby a životního prostředí MěstNV v Soběslavi, že nástavba domu č.p. 305/II v Soběslavi byla provedena a požádali o kolaudaci a vydání rozhodnutí k užívání.

K této žádosti bylo provedeno dne 18.12.1980 místní šetření, při němž bylo zjištěno, že nástavba domu č.p. 305/II odpovídá podmínkám vydaného stavebního povolení. Byla provedena malá změna, která je ve stavebním plánu vyznačena a tímto rozhodnutím se potvrzuje. Závady a nedodělky jsou uvedeny v zápise z místního šetření, který je součástí tohoto rozhodnutí.

Vzhledem k výsledku provedeného řízení vydává odbor výstavby a životního prostředí MěstNV v Soběslavi podle § 76 a násl. zák. č. 50/1976 Sb. a § 43 vyhl.č. 85/1976 Sb. kolaudační rozhodnutí, kterým se uvádí:

d o u ž í v á n í

nástavba domu č.p. 305/II v Soběslavi, kterou vznikla nová bytová jednotka včetně ústředního topení.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí má právo účastník řízení podat u odboru výstavby a životního prostředí MěstNV v Soběslavi odvolání k odboru výstavby a územního plánování ONV v Táboře ve lhůtě 15 dnů následujících po dni doručení.

Vedoucí odboru výstavby :

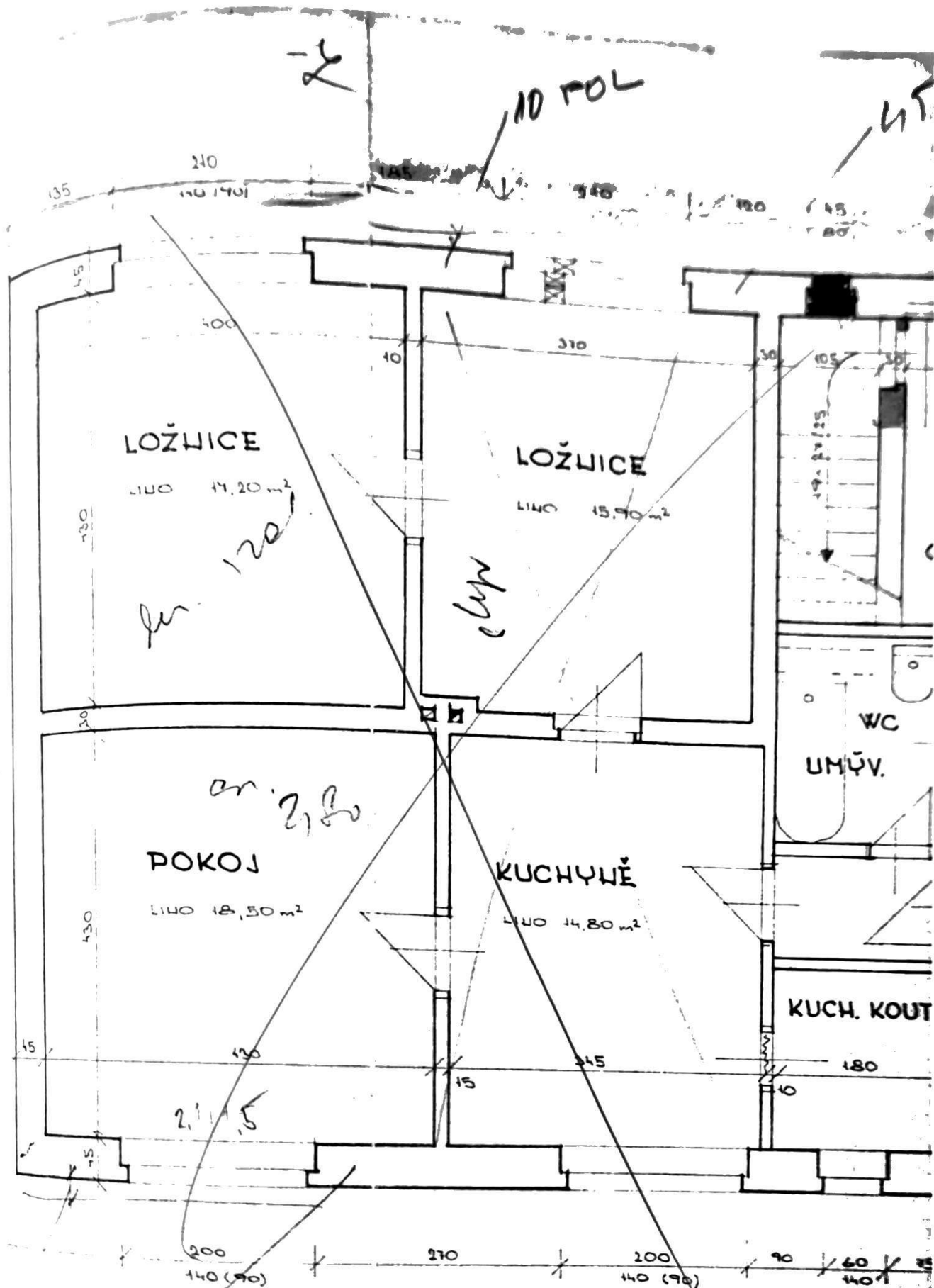
Bohuslav V o n e š

Na vědomí:

Uhelné sklady Soběslav



PŘÍZEMÍ = UPRAVENÉ !



ZODP. PROJEKT.	106 HAVÍŘ	KRESLIL	KONTROLA
KRAJ SÍDLOSKÝ		1. HAVÍŘ	2. HAVÍŘ
106-02 HAVÍŘSKÝ			

