

Tržní hodnota (obvyklá cena)

číslo 18/2024



NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům - bez nebytových prostor
Adresa nemovité věci:	Varta 7, 39901
Katastrální údaje:	Kraj Jihočeský, okres Písek, obec Jickovice, k.ú. Jickovice, kód k.ú. 676900, LV 482
Ostatní stavby:	stavba pro vnitřní bazén, letní kuchyně
Pozemky:	St. 131, St. 149/1, St. 152, 1269/3
Vlastník stavby:	JanNov Plzeň s.r.o., U Potoka 4/24, 31800 Plzeň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	JanNov Plzeň s.r.o., U Potoka 4/24, 31800 Plzeň, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL:	JanNov Plzeň s.r.o.; č. obj.:2024018,
Adresa objednatele:	U Potoka 4/24, 318 00 Plzeň
telefon:	e-mail:
IČ: 06807232	DIČ:

ZHOTOVITEL:	Ing. Hana Holcová
Adresa zhotovitele:	Na Výsluní 2271/4, 251 01 Říčany
telefon: +420 734 720 139	e-mail: xholcova@seznam.cz
IČ: 04823508	DIČ:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Ocenění RD za účelem prodeje (ocenění stávajícího stavu)
Účel úvěru:	☒ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ refinancování ☐ jiné



	Současný stav	Budoucí stav
HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI	13 000 000 Kč	

Datum místního šetření: 28.03.2024

Datum zpracování: 30.06.2024

Počet stran: 18 stran Počet příloh: 8

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.16

V Říčanech, dne 30.06.2024

Otisk razítka

Ing. Hana Holcová

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

☒ stavba dokončena v r. 1999 ☐ změna stavby v r. ☐ rekonstrukce v r.
 Rekonstrukce: ☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce:	☒ zděné	☐ betonové	Konstrukce:	☐ zděné	☐ betonové
	☐ kovové	☐ dřevěné		☐ kovové	☐ dřevěné
	☐ jiné	☐ jiné		☐ jiné	☐ jiné
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	Využití:	☐ bydlení	☐ pronájem
	☐ bydl., podn.	☐ část. obsazen		☐ bydl., podn.	☐ část. obsazen
	☐ volný objekt	☐ volný objekt		☐ volný objekt	☐ volný objekt
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna		☒ ostatní	☐ nákupní zóna
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		Příjezd:	☐ zpevněná komunikace	
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
	☒ / ☐ elektro	☐ plyn		☐ / ☐ elektro	☐ plyn
		☐ telefon			☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD☐ železnice☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☐ dálnice/silnice I. tř☒ silnice II., III. tř

Poloha v obci:

Okrajová část - samota

Stavebně technický stav stavby:

výborně udržovaná

Vytápění:

ústřední / etážové - elektřina

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	13 056 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	9 333 195 Kč	0 Kč
Hodnota nemovité věci	13 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	1 515 600 Kč	0 Kč

Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	10 750 756 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	6 659 556 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	4 091 200 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Předmětem ocenění je zděný RD ve obci Jickovice, v části Varta. Ocenění je zpracováno za účelem prodeje. Dům se nachází v oblasti soutoku řeky Vltavy a Otavy u vodní nádrže Orlík. Nedaleko je potom vyhlídka na hrad Zvíkov na protějším břehu. Dům z roku 1999 je atypický, venkovského charakteru, s věžičkou, ve velmi dobrém stavu, součástí domu je také garáž. Dům je nadstandardně vybaven z hlediska energetické udržitelnosti. Ocenění bylo provedeno nákladovou a porovnávací metodou. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byla poté zvolena hodnota vypočtená porovnávacím přístupem jako nejlépe vypovídající o aktuální tržní hodnotě nemovitosti. Do porovnání byly zvoleny srovnatelné nemovitosti v dané lokalitě, jejichž prodej byl realizován v průběhu 12 měsíců před datem ocenění. Dále byly zohledněny případné rozdíly vhodnými koeficienty a vypočtena průměrná jednotková cena za m² užitné plochy domu. Tržní hodnota byla stanovena ve výši 13 000 000,- Kč.

Ke dni ocenění nevážne na nemovitosti žádné právní omezení.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnot.

Metody oceňování (popis metod)

Oceňovací přístupy a metody podle IVS 300

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízeními použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVS.

Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:

„U tříd budov a zařízení, které jsou homogenní, např. motorová vozidla a určité druhy kancelářského vybavení nebo průmyslového strojního zařízení, se běžně používá tržní přístup, protože mohou existovat dostatečné údaje o nedávných prodejkách podobných aktiv. Mnohé druhy budov a zařízení jsou však specializované a tam, kde nebudou u takových položek k dispozici přímé doklady o prodeji, se musí při předkládání názoru o hodnotě utvořeného na základě výnosového nebo nákladového přístupu postupovat s opatrností, jestliže jsou dostupné tržní údaje chabé nebo žádné. Za takových okolností může být namíste zvolit k ocenění buď výnosový přístup, nebo nákladový přístup.“

Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVS 300:

„Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejní výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVS 300:

„Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určené pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionální, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“ Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání a koeficientů podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1, 8.2.3.6.1 Ocenění pozemků přímým porovnáním, str. 442-443.

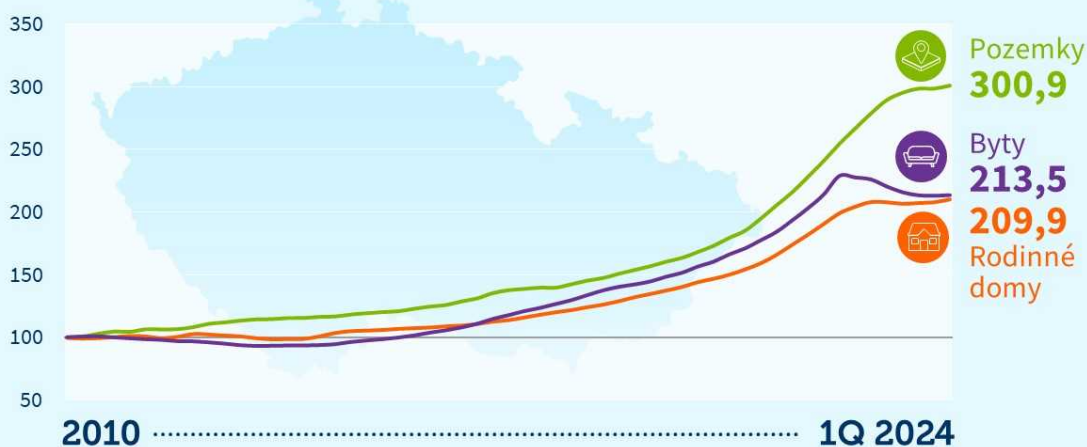
Z výše uvedených definic je zřejmé, že definice tržních hodnot je vztahována zejména pro movitý a nemovitý majetek. Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z porovnání realizovaných obchodních případů. Ve vztahu k výše uvedeným definicím a rovněž ve vztahu k zadání a účelu, je tímto oceněním pracováno s tržní hodnotou ve vztahu k všeobecným tržním principům. V rámci oceňování na úrovni tržních hodnot nemovitých věcí (mezi které patří rovněž obvyklá cena) nejsou zohledňována případná omezení typu zástavních práv a souvisejících zápisů, která sama o sobě standardně nepředstavují vadu nemovitých věcí.

Analýza trhu

Po stagnaci cen a ochlazení realitního trhu v letech 2022-2023 přišlo s novým rokem oživení realitního trhu. Dobře situaci v oblasti rezidenčního bydlení mapuje tzv. ČSOB index(dříve HB index), který pravidelně uveřejňuje statistiky každé čtvrtletí. Lze říci, že obecně ceny bytů i domů se opět začínají zvyšovat. Rozdíl mezi posledním čtvrtletím roku 2023 a prvním čtvrtletím roku 2024 již vykazuje plusová čísla - rodinné domy +1,1%, byty +0,3%, pozemky + 4%.

Dlouhodobý vývoj indexu naznačuje oživení trhu

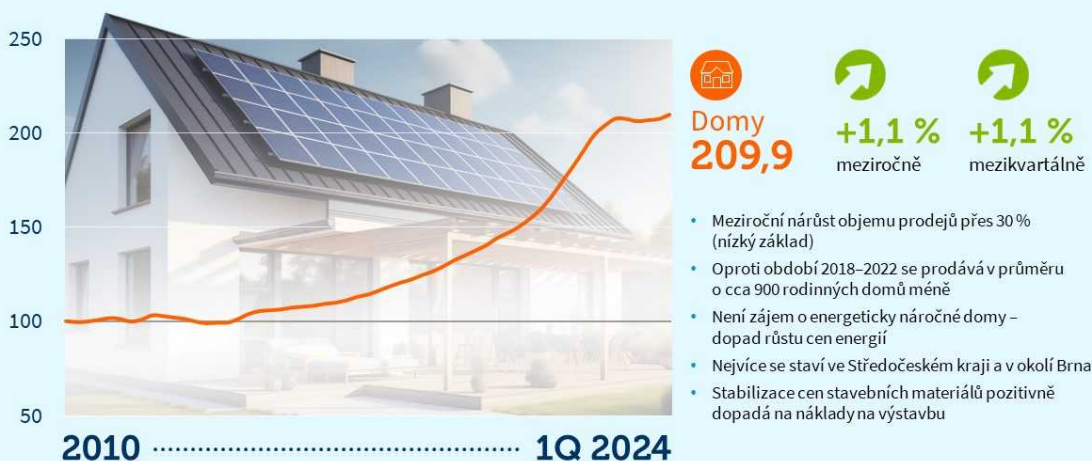
ČSOB
INDEX BYDLENÍ



Ceny rodinných domů stoupají už tři čtvrtletí po sobě a také meziroční změna se dostala do plusových hodnot. Poptávka domácností po rodinných domech je značná, meziroční nárůst objemu prodeje dosahuje přes 30 procent. Oproti období let 2018 – 2022 se ale stále prodává méně domů, takže trh má pořád kam růst. Evidentní je i nezájem kupujících o energeticky náročné domy. Nejvíce se na začátku roku stavěly rodinné domy ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Zřetelný je také pozitivní dopad stabilizace cen stavebních materiálů na náklady na výstavbu vlastního bydlení.

Rodinné domy se opět začínají prodávat, existuje prostor pro růst

ČSOB
INDEX BYDLENÍ



Zdroj: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240521>

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Předmět ocenění se nachází v obci Jickovice, v části Varta, Jihočeský kraj. Jickovice leží asi 18 km severně od okresního města Písek a 11 km západně od Milevska. Oceňovaný RD leží v chatové osadě na soutoku řeky Vltavy a Otavy. Nedaleko nemovitosti se nachází vyhlídka na hrad Zvíkov. V obci je minimální občanská vybavenost - pouze restaurace, knihovna, infocentrum. Je nutné dojíždět do 12 min vzdáleného města Milevska. Autobusová zastávka v obci se nachází cca 20 min od předmětu ocenění.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - samota		
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)
 Jedná se o objekt RD z r. 1999. Objekt je zděný, s dřevěným krovem, věžičkou s výhledem, stavba je postavena ze standardních materiálů. Dům je nadstandardně vybaven - několik zdrojů vytápění (tepelné čerpadlo, klimatizace, automatický kotel na pevná paliva, krbová vložka, rozvody do podlahového topení - podlahové topení jak teplovodní, tak někde i elektrické rohože). Součástí domu je garáž. Dále se v domě nachází velkorysá koupelna s vířivou vanou, sprchou. Dům má k dispozici 3 vrtané studny, odpady jsou řešeny vlastní čističkou. U domu je dále další stavba - kamenná stavba, vč. dřevěného krovu a střechy, která byla zamýšlena na vnitřní bazén (veškerá technologie a sítě byly do stavby přivedeny), dále je na zahradě vystavěna letní kuchyně s veškerým zázemím (přívod vody, elektřiny). Dům je určen jak k trvalému bydlení, tak možnosti využití jako nadstandardního rekreačního objektu.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1999	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	výborně udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1339		
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
1339	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Jickovice, č. p. 87, 39901 Jickovice

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

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 482					
Kraj:	CZ031 Jihočeský		Okres:	CZ0314 Písek	
Obec:	562084 Jickovice		Katastrální území:	676900 Jickovice	
Ulice:			č.o.:		
Vlastníci				Podíl	
PO	IČO: 6807232	JanNov Plzeň s.r.o.	U Potoka 4/24, 31800 Plzeň	1 / 1	
Stavby				stavba je součástí pozemku	
část obce Varta	Stavba pro individuální rekreaci		č.p. 7	na pozemku p.č. St. 131	ANO
část obce Varta	Jiná stavba		bez čp/če	na pozemku p.č. St. 149/1	ANO
část obce Varta	Jiná stavba		bez čp/če	na pozemku p.č. St. 152	ANO
Pozemky					
St. 131	Stavební parcela	Parcela KN	155 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 149/1	Stavební parcela	Parcela KN	240 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 152	Stavební parcela	Parcela KN	29 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
1269/3	Pozemková parcela	Parcela KN	839 m ²	zahrada	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
přízemí	155,00 m ²	124,00 m ²
podkroví	100,00 m ²	80,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		204,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
přízemí		124,00 m ²	1,00	124,00m ²
	přízemí - celkem	124,00 m²		124,00 m²
podkroví		80,00 m ²	1,00	80,00m ²
	podkroví - celkem	80,00 m²		80,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
přízemí	(155)*(3,20)	=	496,00 m ³
podkroví	(100)*(2,80)*1/2	=	140,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	636,00 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	zděné
Stropy	dřevěné
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	pálená krytina
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	klasické omítky
Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
Vnější obklady	
Vnitřní obklady	keramické obklady
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné
Okna	dřevěná
Podlahy obytných místností	keramická dlažba
Podlahy ostatních místností	dřevo
Vytápění	podlahové, TČ, kotel s automatickým podavačem, krbová vložka, elektrokotel
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	
Kanalizace	ČOV
Vybavení kuchyně	standardní
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vířivá vana, sprcha
Záchod	
Ostatní	3x vrtaná studna, krbová vložka

Zastavěná plocha	[m ²]	155
Obestavěný prostor	[m ³]	636,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 471
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 2
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	204,00 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 659 556
Stáří	roků	25
Další životnost	roků	75
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 994 667

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
stavba pro vnitřní bazén	kamenná stavba s dřevěným krovem bez dostavěného interiéru, doveden přívod všech IS	149/1	1,00 ks	3 751 200 Kč/ks	3 751 200 Kč	31 %	2 588 328 Kč
letní kuchyně	zastřešená letní kuchyně, kamenná zeď, přívod vody, elektřiny	152	1,00 ks	340 000 Kč/ks	340 000 Kč	31 %	234 600 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							2 822 928 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se celkem o tři stavební parcely rovinného charakteru, zastavěné plochou hlavní stavby (RD č.p. 7), vedlejší stavby a letní kuchyně. mezi těmito parcelami se nachází čtvrtá parcela tvořená zahradou.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Byla provedena analýza prodeje pozemků určených k výstavbě RD či rekreačních objektů. Cena se pohybovala v

rozmezí 400,- až 2 000,- Kč/m². Cena stoupá směrem nahoru v souvislosti čím blíže k městům (Písek, Milevsko), dále jsou také vyšší ceny za m² pozemku v atraktivních lokalitách u hradu Zvíkov a v dosahu řeky Vltavy, jako vyhledávaná chatová oblast. Průměrná cena za m² byla proto zvolena ve výši 1 200,- Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 131	155	1 200	1 / 1	186 000
zastavěná plocha a nádvoří	St. 149/1	240	1 200	1 / 1	288 000
zastavěná plocha a nádvoří	St. 152	29	1 200	1 / 1	34 800
zahrada	1269/3	839	1 200	1 / 1	1 006 800
Celková výměra pozemků:		1 263	Hodnota pozemků celkem:		1 515 600

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítat elná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficien t zdroje ceny	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu zdroje ceny K _{zc}							Foto Kč/m ²
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _{zc}	
Zvíkovské Podhradí 75, okr. Písek	107,00	579		5 200 000	48 598	1,21	58 804
Realizovaný prodej RD Zvíkov, Realizovaný prodej RD nedaleko hradu Zvíkov. Jedná se o starší RD nedaleko hradu Zvíkov. RD se nachází na opačném břehu řeky. Prodej byl ověřen dle řízení V-3515/2023-305 ze dne 4.8.2023. K domu náleží pozemek - zahrádka s okrasnými stromky, upravený trávník. Objekt ve výrazně horším stavu stavebnětechnickém a bez vybavení - zohledněno koeficienty. Hodnocení: Redukce pramene ceny - bez redukce, realizovaná cena; Lokalita - obdobná, na druhém břehu řeky; Velikost objektu - menší; Provedení a vybavení - výrazně horší 1,1; Celkový stav - horší 1,1; Vliv pozemku - bez vlivu;							
Svatá Anna 6, Oslov	105,00	1 759		6 500 000	61 905	1,10	68 096
Realizovaný prodej RD Oslov, Realizovaný prodej venkovského RD, prodej byl ověřen dle řízení V-3280/2024-305 ze dne 26.6.2024. Jedná se o RD venkovského charakteru, vhodný i na trvalé bydlení nebo rekreaci. K domu náleží velkorysá zahrada, dům se nachází ve slepé ulici na konci oblasti, v blízkosti nádrže Orlík, k řece se v podstatě dá dojít z obou stran. Velmi atraktivní lokalita. S ohledem na vybavenost předmětu ocenění, je zde mírně horší provedení. Hodnocení: Redukce pramene ceny - bez redukce, realizovaná cena; Lokalita - obdobná; Velikost objektu - menší; Provedení a vybavení - mírně horší 1,1; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - bez vlivu;							
Jickovice č.ev. 12	75,00	534		3 250 000	43 333	1,33	57 633
Realizovaný prodej chaty Jickovice, Realizovaný prodej chaty v Jickovicích, prodej ověřen dle řízení V-1448/2024-305 ze dne 18.3.2024. Jedná se o starší chatu po renovaci vhodnou i na trvalé bydlení, chata je na samotě u obce Jickovice, má tedy o něco horší polohu nemovitosti, celkově je v horším stavu a není vybavena, tak jako předmět ocenění. Vše je zohledněno v koeficientech. Hodnocení: Redukce pramene ceny - bez redukce, realizovaná cena; Lokalita - horší 1,1; Velikost objektu - menší; Provedení a vybavení - horší 1,1; Celkový stav - horší 1,1; Vliv pozemku - bez vlivu;							

Sobědraž č.ev. 7	65,00	40	5 000 000	76 923	0,97	74 615
Prodej RD Sobědraž, Realizovaný prodej rekreačního RD, prodej byl ověřen dle řízení V-4223/2023-305 ze dne 20.9.2023. Jedná se o citlivě rekonstruovanou chatu, vhodná i k trvalému bydlení v atraktivní lokalitě přímo pár metrů od břehu vodní nádrže Orlík. K chatě nicméně není pozemek v osobním vlastnictví, pouze podíl na pozemku na kterém se nachází několik chat.						
Hodnocení: Redukce pramene ceny - bez redukce, realizovaná cena; Lokalita - lepší 0,9; Velikost objektu - výrazně menší 0,90; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - mírně horší; Vliv pozemku - bez pozemku 1,2;						
Započitatelná plocha	204,00 m ²					
Minimální jednotková cena:	57 633 Kč/m ²	Minimální cena:	11 757 132 Kč			
Průměrná jednotková cena:	64 787 Kč/m ²	Průměrná cena:	13 216 548 Kč			
Maximální jednotková cena:	74 615 Kč/m ²	Maximální cena:	15 221 460 Kč			
Stanovená jednotková cena:	64 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	13 056 000 Kč			

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Předmětem ocenění je zděný RD ve obci Jickovice, v části Varta. Ocenění je zpracováno za účelem prodeje. Dům se nachází v oblasti soutoku řeky Vltavy a Otavy u vodní nádrže Orlík. Nedaleko je potom vyhlídka na hrad Zvíkov na protějším břehu. Dům z roku 1999 je atypický, venkovského charakteru, s věžičkou, ve velmi dobrém stavu, součástí domu je také garáž. Dům je nadstandardně vybaven z hlediska energetické udržitelnosti. Ocenění bylo provedeno nákladovou a porovnávací metodou. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byla poté zvolena hodnota vypočtená porovnávacím přístupem jako nejlépe vypovídající o aktuální tržní hodnotě nemovitosti. Do porovnání byly zvoleny srovnatelné nemovitosti v dané lokalitě, jejichž prodej byl realizován v průběhu 12 měsíců před datem ocenění. Dále byly zohledněny případné rozdíly vhodnými koeficienty a vypočtena průměrná jednotková cena za m² užité plochy domu. Tržní hodnota byla stanovena ve výši 13 000 000,- Kč.

Ke dni ocenění nevázne na nemovitosti žádné právní omezení.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnot.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	13 056 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	9 333 195 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	13 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	1 515 600 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	10 750 756 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	6 659 556 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	4 091 200 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- + vybavenost z hlediska energetické udržitelnosti
- + dostatek dalších prostor
- + atraktivní lokalita

Slabé stránky nemovité věci

- vedlejší objekt je nedokončen

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace	3
LV, KM, mapy	5

Koncesní listina

Na základě živnostenského oprávnění ze dne 26.6.2019 - Oceňování majetku - věci nemovité, č.j. ŽÚ/618/2019/Sob/4
Člen České komory odhadců majetku, č. ev. 526.

Certifikovaný odhadce nemovitých věcí ev.č. 330/22, ČSN EN ISO/IEC 17024

Fotodokumentace z místního šetření







List vlastnictví ze dne 30.6.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.06.2024 00:00:00

Okres: CZ0314 Písek	Obec: 562084 Jickovice	
Kat.území: 676900 Jickovice	List vlastnictví: 482	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JanNov Plzeň s.r.o., U Potoka 4/24, Malesice, 31800 Plzeň	06807232	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 131	155	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Varta, č.p. 7, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 131				
St. 149/1	240	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 149/1				
St. 152	29	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 152				
620	5863	vodní plocha	rybník	
633/4	11073	orná půda		zemědělský půdní fond
633/5	1870	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
641/2	27178	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
645/9	9449	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1210/5	2190	zahrada		zemědělský půdní fond
1269/3	839	zahrada		zemědělský půdní fond
1359/2	319	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Praha-západ 174EX-34/2019 -87 ze dne 21.10.2019. Právní moc ke dni 07.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2019 17:50:43. Zápis proveden dne 13.01.2020.

V-7409/2019-305

Pro: JanNov Plzeň s.r.o., U Potoka 4/24, Malesice, 31800 Plzeň

RČ/IČO: 06807232

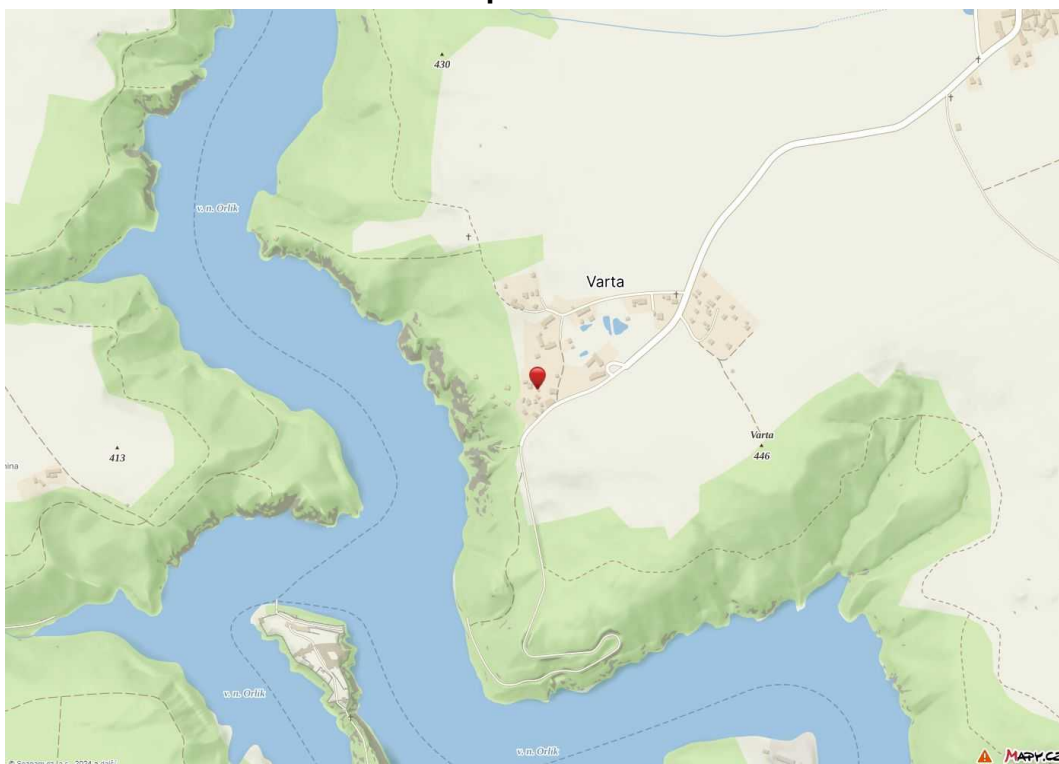
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

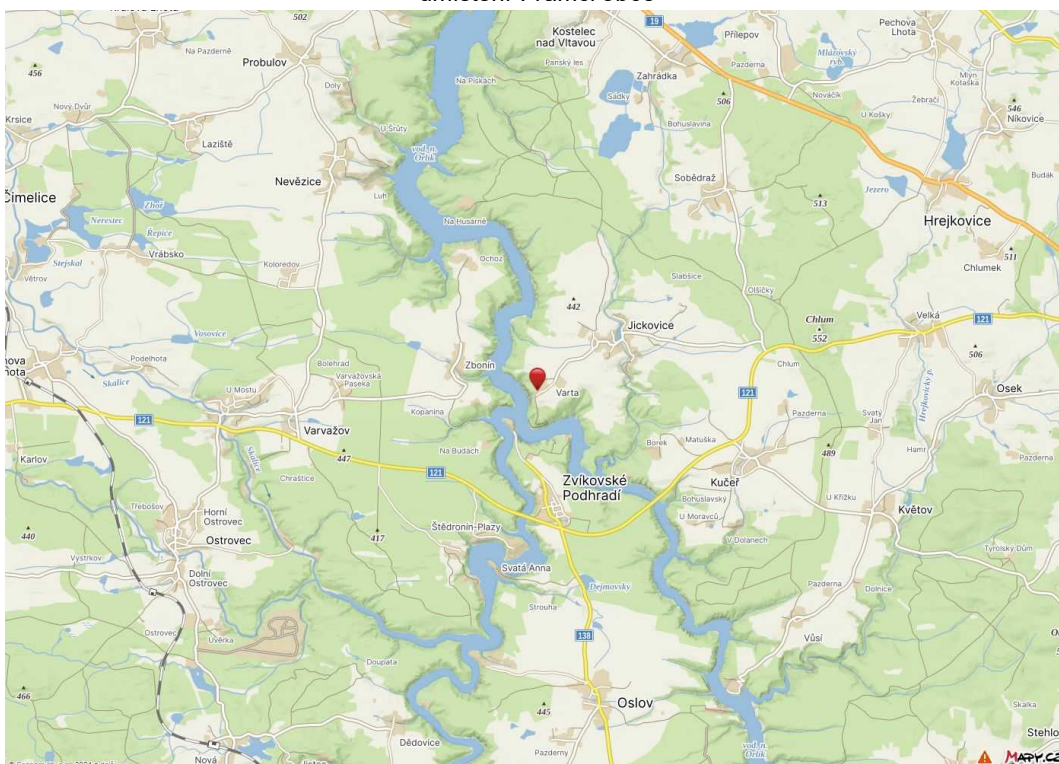
strana 1

The map displays a section of the Varta area with various land parcels and buildings. The parcels are labeled with numbers such as 12695, 12697, 12699, 12690, 12691, 12692, 12693, 12694, 12696, 12698, 12699, 12700, 12701, 12702, 12703, 12704, 12705, 12706, 12707, 12708, 12709, 12710, 12711, 12712, 12713, 12714, 12715, 12716, 12717, 12718, 12719, 12720, 12721, 12722, 12723, 12724, 12725, 12726, 12727, 12728, 12729, 12730, 12731, 12732, 12733, 12734, 12735, 12736, 12737, 12738, 12739, 12740, 12741, 12742, 12743, 12744, 12745, 12746, 12747, 12748, 12749, 12750, 12751, 12752, 12753, 12754, 12755, 12756, 12757, 12758, 12759, 12760, 12761, 12762, 12763, 12764, 12765, 12766, 12767, 12768, 12769, 12770, 12771, 12772, 12773, 12774, 12775, 12776, 12777, 12778, 12779, 12780, 12781, 12782, 12783, 12784, 12785, 12786, 12787, 12788, 12789, 12790, 12791, 12792, 12793, 12794, 12795, 12796, 12797, 12798, 12799, 12800, 12801, 12802, 12803, 12804, 12805, 12806, 12807, 12808, 12809, 12810, 12811, 12812, 12813, 12814, 12815, 12816, 12817, 12818, 12819, 12820, 12821, 12822, 12823, 12824, 12825, 12826, 12827, 12828, 12829, 12830, 12831, 12832, 12833, 12834, 12835, 12836, 12837, 12838, 12839, 12840, 12841, 12842, 12843, 12844, 12845, 12846, 12847, 12848, 12849, 12850, 12851, 12852, 12853, 12854, 12855, 12856, 12857, 12858, 12859, 12860, 12861, 12862, 12863, 12864, 12865, 12866, 12867, 12868, 12869, 12870, 12871, 12872, 12873, 12874, 12875, 12876, 12877, 12878, 12879, 12880, 12881, 12882, 12883, 12884, 12885, 12886, 12887, 12888, 12889, 12890, 12891, 12892, 12893, 12894, 12895, 12896, 12897, 12898, 12899, 12900, 12901, 12902, 12903, 12904, 12905, 12906, 12907, 12908, 12909, 12910, 12911, 12912, 12913, 12914, 12915, 12916, 12917, 12918, 12919, 12920, 12921, 12922, 12923, 12924, 12925, 12926, 12927, 12928, 12929, 12930, 12931, 12932, 12933, 12934, 12935, 12936, 12937, 12938, 12939, 12940, 12941, 12942, 12943, 12944, 12945, 12946, 12947, 12948, 12949, 12950, 12951, 12952, 12953, 12954, 12955, 12956, 12957, 12958, 12959, 12960, 12961, 12962, 12963, 12964, 12965, 12966, 12967, 12968, 12969, 12970, 12971, 12972, 12973, 12974, 12975, 12976, 12977, 12978, 12979, 12980, 12981, 12982, 12983, 12984, 12985, 12986, 12987, 12988, 12989, 12990, 12991, 12992, 12993, 12994, 12995, 12996, 12997, 12998, 12999, 13000, 13001, 13002, 13003, 13004, 13005, 13006, 13007, 13008, 13009, 13010, 13011, 13012, 13013, 13014, 13015, 13016, 13017, 13018, 13019, 13020, 13021, 13022, 13023, 13024, 13025, 13026, 13027, 13028, 13029, 13030, 13031, 13032, 13033, 13034, 13035, 13036, 13037, 13038, 13039, 13040, 13041, 13042, 13043, 13044, 13045, 13046, 13047, 13048, 13049, 13050, 13051, 13052, 13053, 13054, 13055, 13056, 13057, 13058, 13059, 13060, 13061, 13062, 13063, 13064, 13065, 13066, 13067, 13068, 13069, 13070, 13071, 13072, 13073, 13074, 13075, 13076, 13077, 13078, 13079, 13080, 13081, 13082, 13083, 13084, 13085, 13086, 13087, 13088, 13089, 13090, 13091, 13092, 13093, 13094, 13095, 13096, 13097, 13098, 13099, 13100, 13101, 13102, 13103, 13104, 13105, 13106, 13107, 13108, 13109, 13110, 13111, 13112, 13113, 13114, 13115, 13116, 13117, 13118, 13119, 13120, 13121, 13122, 13123, 13124, 13125, 13126, 13127, 13128, 13129, 13130, 13131, 13132, 13133, 13134, 13135, 13136, 13137, 13138, 13139, 13140, 13141, 13142, 13143, 13144, 13145, 13146, 13147, 13148, 13149, 13150, 13151, 13152, 13153, 13154, 13155, 13156, 13157, 13158, 13159, 13160, 13161, 13162, 13163, 13164, 13165, 13166, 13167, 13168, 13169, 13170, 13171, 13172, 13173, 13174, 13175, 13176, 13177, 13178, 13179, 13180, 13181, 13182, 13183, 13184, 13185, 13186, 13187, 13188, 13189, 13190, 13191, 13192, 13193, 13194, 13195, 13196, 13197, 13198, 13199, 13200, 13201, 13202, 13203, 13204, 13205, 13206, 13207, 13208, 13209, 13210, 13211, 13212, 13213, 13214, 13215, 13216, 13217, 13218, 13219, 13220, 13221, 13222, 13223, 13224, 13225, 13226, 13227, 13228, 13229, 13230, 13231, 13232, 13233, 13234, 13235, 13236, 13237, 13238, 13239, 13240, 13241, 13242, 13243, 13244, 13245, 13246, 13247, 13248, 13249, 13250, 13251, 13252, 13253, 13254, 13255, 13256, 132

Mapa oblasti

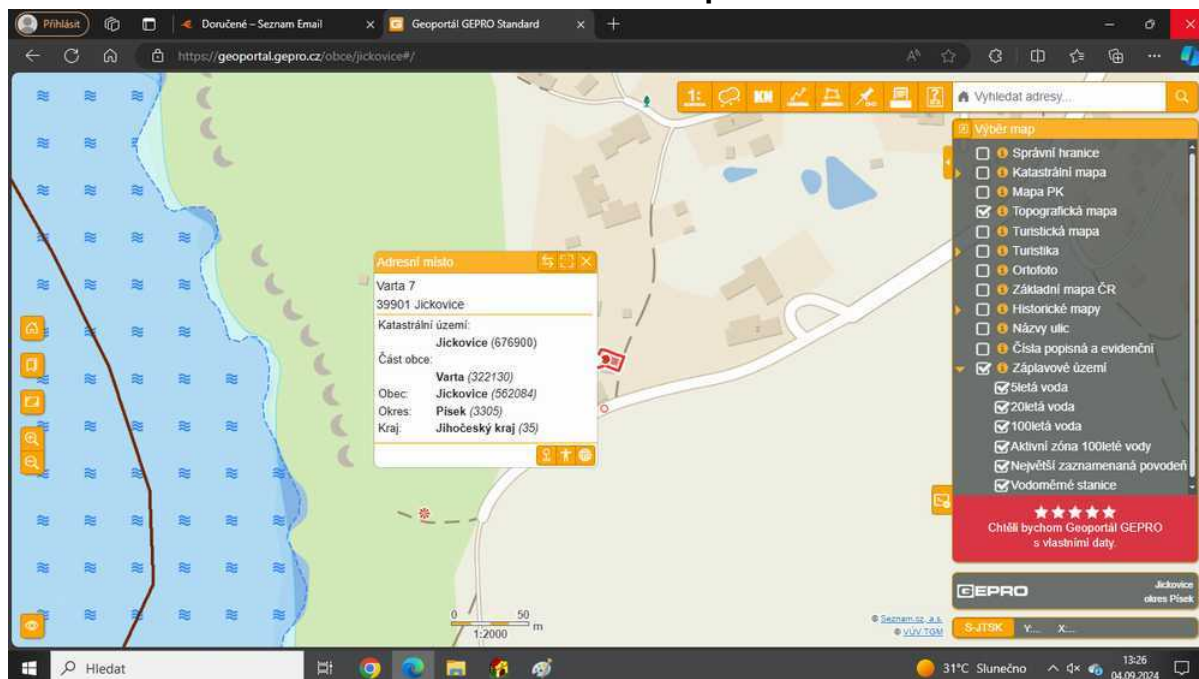


umístění v rámci obce



širší okolí

Povodňová mapa



mimo Q100