

ZNALECKÝ POSUDEK

. 2181-2/11/2012

O cen 1/4 nemovitosti - domu .p. 931 na pozemku p. . 4140, v etn pozemku p. . 414, 4141 a ostatních staveb a p íslu-ensví, v-e zapsané u Katastrálního ú adu pro Jiho eský kraj, Katastrální pracovi-t Tábor, na LV . 6446 pro kat. území a obec Tábor.



Objednatel posudku:

ODOAKER a.s. Pardubice, I : 26147645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Ú el znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového p edpisu pro ú ely daní a poplatk jako podklad pro p evod nemovitosti

Dle zákona . 151/1997 Sb. o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb. a . 188/2011 Sb. a vyhlá-ky Ministerstva financí eské republiky . 3/2008 Sb. ve zn ní vyhlá-ek . 456/2008 Sb., . 460/2009 Sb., . 364/2010 Sb. a . 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 20.1.2012 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopá ek
Jablo ová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu v etn titulního listu a 2 strany p íloh.

Objednateli se p edává v 2 vyhotovení.

V Chrudimi, 20.1.2012

1. Znalecký uko

Znalecký posudek o cen nemovitostí zapsaných na LV . 6446 pro k.ú. Tábor, okr. Tábor.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: d m p.931, pozemky, p íslu-enství
Adresa nemovitosti: Tábor
390 01 Tábor
Kraj: Jiho eský
Okres: Tábor
Obec: Tábor
Katastrální území: Tábor
Po et obyvatel: 35 484
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i) : 400,- K /m²

3. Prohlídka a zam ení nemovitosti

Prohlídka a zam ení nemovitosti bylo provedeno dne 20.7.2011 za p ítomnosti objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. ú ad pro Jiho eský kraj, Katastrální pracovi-t Tábor, LV . 6446 - k.ú. Tábor, vyhotovený dne 8.6.2011
- snímek katastr. mapy
- znalecký posudek . 5637-674/2008 ze dne 9.10.2008, vyhotovený Ji ím Pavelkou, Kainarova 6, P erov I
- znalecký posudek . 3505-91/1010 ze dne 23.5.2010, vyhotovený Ji ím Ba-tou, Sokolská 387/1, Veselí n.L.
- vlastní znalecký posudek . 2153-29/10/2011 ze dne 21.7.2011
- informace a údaje sd lené objednatelem posudku
- skute nosti a vým ry zji-t né na míst

5. Vlastnické a eviden ní údaje

Dle LV .6446 pro k.ú. Tábor:

Melichar Jan (610102/1410), Husinecká 931, Tábor - 1/4

6. Dokumentace a skute nost

Nemovitost p. 931 je situována v jihovýchodní ásti m sta Tábor, v ulici Husinecká, poblífi výpadové cesty na Sob slav. Oce ovaný d m je v adové zástavb star-ích dom (cca 100 rok), je áste n podsklepený (s garáfi s vjezdem z ulice, kotelna, sklad), s áste n vyuffitým podkrovím pod sedlovým krovem. P ístup na malý dvorek a zahrádku za domem je skrz d m. Vstup do domu je o ímo z ulice, v dom jsou dv bytové jednotky 1+1 s p íslu-enstvím, v podkroví jsou 3 pokoje, terasa, koupelna se sprchou a WC.

Ve m st je ve-kerá infrastruktura a slufby (okresní m sto),

d m je napojen na infleýrské síť :

- el. p ípojka ze sekunderního rozvodu NN podzemním vedením (EL sk í p ímo na fasád domu)
- voda je získávána z ve ejného vodovodního ádu
- odkanalizování je zaji-t no do ve ejné kanalizace
- plynovodní p ípojka není provedena

dinný d m dle § 3 vyhlá-ky MMR . 137/1998 Sb. o
rýstavbu (stavba pro bydlení, max. 3 byty, max. 2 NP a 1

11 a podkrovi).

Sou ástmi nemovitosti pro ú ely ocen ní jsou venkovní úpravy (zpevn né plochy, ploty -
drát né pletivo, op rná zídka vjezdu do garáže, p ípojky, aj.), trvalé porosty.

Pozn.: byty nebyly v dob prohlídky p ístupné, stá í domu bylo p evzato ze star-ích znaleckých
posudk v etn fotodokumentace.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocen ní staveb

1.1. Rodinný d m .p.931

2. Ocen ní pozemk

2.1. Pozemky LV . 6446

3. Ocen ní trvalých porost

3.1. Trvalé porosty

B. Znalecký posudek

Popisy objekt , vým ra, hodnocení

Ocen ní nemovitosti je provedeno podle vyhlá-ky Ministerstva financí eské republiky .
3/2008 Sb. ve zn ní vyhlá-ek . 456/2008 Sb., . 460/2009 Sb., . 364/2010 Sb. a . 387/2011
Sb. kterou se provád í n která ustanovení zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku.

1. Ocen ní staveb

1.1. Rodinný d m .p.931

Popis:

D m je zd ný z cihel a smí-eného zdiva o tl. cca 45 cm, stropy jsou s rovným podhledem
(rákos), sedlový vaznicový krov je pokrytý beton. st e-ními ta-kami (dvorní ást s pultovým
krovem a plechem), klemp. kce z pozink. plechu, fasádní omítky b izolitové a vápenné -tukové.
Schody do sklepa betonové, okna ve sklep jednoduchá, v p ízemí -paletová a d ev ná
jednoduchá. Na podlahách koberece, PVC, keram. dlaflby, vytáp ní v 1 byt el. p ímotopy, ve
druhém ÚT s ocel. radiátory, TUV z el. boileru a pr tok. oh íva e vody. V koupelnách sprch.
kout, kuchyn el. sporák a dal-í standardní vybavení (pop ípad chyb jící). Vybavení bytu bylo
stanoveno na základ prohlá-ení spoluvlastníka, z d vodu nep ístupnosti bytu v dob prohlídky).
Obhlídkou zji-t ny vady a poruchy konstrukcí (trhliny st n, opadaná fasáda, pro-lá flivotnost
oken a dal-ích konstrukcí krátkodobé flivotnosti, vlhkost sklepa aj.

D m byl po ízen p ed cca 103 roky, je minimáln udrflvaný, stá í konstrukcí a vybavení
odpovídá opot ebení (p edpokládá se zhor-ený stav konstrukcí a vybavení krátkodobé flivotnosti
(okna, podlahy, instalace, dve e, vybavení), negativní hodnocení - uvalení exekuce na
nemovitost, spoluvlastnické vztahy.

Dle § 26 a odst. 4: Cena rodinného domu, rekrea ní chalupy nebo rekrea ního domku, zji-t ná
porovnávacím zp sobem zahrnuje i cenu venkovních úprav tvo ících jeho p íslu-enství,
uvedených v [p íloze . 11](#), krom poloflek . 15, 19, 21, 23 a 34, a pop ípad cenu vedlej-ích
staveb, tvo ících její p íslu-enství, pokud sou et vým r jejich zastav ných ploch není v t-í nefl
25 m².

Poloha objektu:

Stá í stavby:

Indexovaná pr m rná cena IPC (p íloha . 20a): 3 251,- K /m³

Rodinný d m § 26a

Jiho eský kraj, nad 10 000 do 50 000 obyvatel

102 let

Zastav né plochy a vý-ky podlaří:

Název podlaří	Zastav ná plocha	Konstruk ní vý-ka
1.PP:	68,33 m ²	2,10 m
1.NP:	139,21 m ²	2,65 m
2..NP:	102,23 m ²	2,65 m

Obestav ný prostor:

Os:	=	76,56 m ³
Ov1:	=	676,99 m ³
Ov2:	=	44,21 m ³
Ov3:	285,71+1,71+5,34+5,55	= 298,31 m ³
Obestav ný prostor - celkem:	=	1 096,07 m ³

Podlařnost:

Zastav ná plocha prvního nadzemního podlaří:	ZP1 =	139,21 m ²
Zastav ná plocha v-ech podlaří:	ZP =	309,77 m ²
Podlařnost: ZP / ZP1 = 2,23		

Výpo et indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastav né plochy 1.NP - se -íkmou nebo strmou st echou	I	typ A
1. Druh stavby - Dvojdomek, d m adový	II	-0,01
2. Provedení obvodových st n - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tlou- ka obvod. st n - 45 cm	II	0,00
4. Podlařnost - Hodnota v t-í nefl 2	I	0,00
5. Napojení na sít (p ípojky) - P ípojka elektro, voda, napoj. na ve ej. kanal. nebo domovní ístírna	IV	0,04
6. Zp sob vytáp ní stavby - Úst ední, etářkové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. p íslu-enství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dal-řho vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlej-í stavby tvo ící p íslu-enství k RD - Bez vedlej-ích staveb nebo jejich celkové zastav né plo-e nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funk ním celku se stavbou - Od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebn - technický stav - Stavba ve -patném stavu ó (p edpoklad provedení rozsářej-ích stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stá í 102 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,390}$$

	.	V _i
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastav ném území	III	0,00
2. Místní oblība v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a flivotní prost edí - p evaflující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací moffnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Zm ny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dal-ích vliv	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 S P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index trhy s nemovitostmi:

Název znaku	.	V _i
1. Situace na díl ím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztah na prodejnost - negativní - uvalení exekuce na nemovitost, spoluvlastnické vztahy	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 S T_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,390 * 1,000 * 0,950 = \mathbf{0,371}$$

Ocen ní:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,251,- \text{ K /m}^3 * 0,371 = 1\,206,12 \text{ K /m}^3$$

$$CP = CU * OP = 1\,206,12 \text{ K /m}^3 * 1\,096,07 \text{ m}^3 = 1\,321\,991,95 \text{ K}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím zp sobem} = \mathbf{1\,321\,991,95 \text{ K}}$$

2. Ocen ní pozemk

2.1. Pozemky LV . 6446

Ocen ní:

Stavební pozemky ocen né dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - p íloha . 21 - tabulka 1:	
1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska ú elu uflití staveb na nich z ízených nebo k jejich z ízení ur ených:	42 %
Úprava cen:	42 %

od:	5 %
	5 %
Úprava cen celkem:	42% + 5% * (100 % + 42%)
	49,10 %
Koeficient prodejnosti K_p (p íl. . 39 - dle obce a ú elu uflití)	1,3050
Koeficient zm ny cen staveb K_i (p íl. . 38 - dle hlavní stavby):	2,1550

P ehled použitých jednotkových cen stavebních pozemk :

Zat íd ní	Zákl. cena [K /m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [K /m ²]
§ 28 odst. 1 a 2	400,-	1,00	2,1550	1,3050	49,10	1 677,241
§ 28 odstavec 5	400,-	0,40	2,1550	1,3050	49,10	670,896

Typ	Název	Parcelní íslo	Vým ra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 28 odst. 1 a 2	zastav ná plocha a nádvo í	4140	215,00	1 677,241	360 606,82
§ 28 odstavec 5	zahrada	4141	129,00	670,896	86 545,58
Stavební pozemky - celkem					447 152,40

Pozemky LV . 6446 - zji-t ná cena = 447 152,40 K

3. Ocen ní trvalých porost

3.1. Trvalé porosty

Popis:

Na pozemku cca 2 stromy a ke e.

Smí-ené trvalé porosty ovocných d evin, ostatní vinné révy a okrasných d evin ocen né zjednodu-eným zp sobem: § 42

Celková cena pozemku:	K	447 152,40
Celková vým ra pozemku	m ²	344
Celková pokryvná plocha trvalých porost :	m ²	50
Cena pokryvné plochy porost	K	64 993,08
Cena porostu je ve vý-i 6,5 % z ceny pokryvné plochy porost :	*	0,065
Cena smí-eného porostu:	=	4 224,55

Trvalé porosty - zji-t ná cena = 4 224,55 K

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům .p.931 1 321 991,90 K

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky LV . 6446 447 152,40 K

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty 4 224,60 K

Celkem 1 773 368,90 K

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 773 370,- K

Výsledná cena nemovitosti iní celkem 1 773 370,- K

slovy: Jedenmilionsedmsetšedesátitisícitasedmdesát K

Z toho ¼ spoll. podílu iní í . **443 342,50 K**

V Chrudimi, 20.1.2012

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

D. Znalecká dolofka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 .j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvíť ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod po . . 2181-2/11/2012 znaleckého deníku.

Znale né a náhradu náklad ů tuji dokladem . 2181-2/11/2012.

E. Seznam p íloh

P íloha .1 (výpis z KN)

P íloha .2 (snímek mapy)