

ZNALCKÝ POSUDEK

ř. 2153-29/10/2011

O ceně 1/4 nemovitosti - domu ř.p. 931 na pozemku p.ř. 4140, včetně pozemku p.ř. 414, 4141 a ostatních staveb a příslušenství, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihořeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, na LV ř. 6446 pro kat. území a obec Tábor.



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti dle cenového
předpisu platného ke dni zpracování posudku,
pro vyčlenění daně z převodu nemovitosti.

Dle zákona ř. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona ř. 121/2000 Sb., ř. 237/2004 Sb., ř. 257/2004 Sb. a ř. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí Ěeské republiky ř. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek ř. 456/2008 Sb., ř. 460/2009 Sb. a ř. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 20.7.2011 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopálek
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
Tel.,fax: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@tiscali.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 7 stran textu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chrudimi 21.7.2011

1. Znalecký úkol

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

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: dům I.p.931, pozemky, příslušenství

Adresa nemovitosti: 390 01 Tábor

Kraj: Jihočeský

Okres: Tábor

Obec: Tábor

Katastrální území: Tábor

Počet obyvatel: 35 484

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i) : 400,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.7.2011 za přítomnosti objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, LV I. 6446 - k.ú. Tábor, vyhotovený dne 8.6.2011
- snímek katastr. mapy
- znalecký posudek I. 5637-674/2008 ze dne 9.10.2008, vyhotovený Jiřím Pavelkou, Kainarova 6, Pšerov I
- znalecký posudek I. 3505-91/1010 ze dne 23.5.2010, vyhotovený Jiřím Bařtů, Sokolská 387/1, Veselí n.L.
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV I.6446 pro k.ú. Tábor:

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

6. Dokumentace a skutečnost

Nemovitost I.p. 931 je situována v jihovýchodní části města Tábor, v ulici Husinecká, poblíž výpadečné cesty na Soběslav. Oceňovaný dům je v šedové zástavbě starších domů (cca 100 let), je lástevně podsklepený (s garáží s vjezdem z ulice, kotelna, sklad), s lástevně využitým podkrovím pod sedlovým krovem. Přístup na malý dvorek a zahrádku za domem je skrz dům. Vstup do domu je přímo z ulice, v domě jsou dvě bytové jednotky 1+1 s příslušenstvím, v podkroví jsou 3 pokoje, terasa, koupelna se sprchou a WC.

Ve městě je veškerá infrastruktura a služby (okresní město),

Dům je napojen na inženýrské sítě

- el. přípojka ze sekundárního rozvodu NN podzemním vedením (EL skříp přímo na fasádě domu)
- voda je získávána z veřejného vodovodního řádu
- odkanalizování je zajištěno do veřejné kanalizace
- plynovodní přípojka není provedena

ný dŕm dle § 3 vyhláŕky MMR ŕ. 137/1998 Sb. o
ŕstavbu (stavba pro bydlení, max. 3 byty, max. 2 NP a 1

11 a podkrovy).

Soulástmí nemovitosti pro úľely ocenĚní jsou venkovní úpravy (zpevnĚné plochy, ploty - drátĚné pletivo, opĚná zídka vjezdu do garáŕe, pŕŕpojky, aj.), trvalé porosty.

Pozn.: byty nebyly v dobĚ prohlídky pŕŕstupné, stáŕ domu bylo pŕŕsvzato ze starŕích znaleckých posudkŕ vľetnĚ fotodokumentace.

7. Obsah posudku

a) OcenĚní porovnávacím zpŕŕsobem

a₁) Rodinný dŕm ŕ.p.931

b) Porosty

b₁) Trvalé porosty

c) Pozemky

c₁) Pozemky LV ŕ. 6446

B. Posudek

Popis objektŕ, výmĚra, hodnocení a ocenĚní

OcenĚní nemovitosti je provedeno podle vyhláŕky Ministerstva financí Ľeské republiky ŕ. 3/2008 Sb. ve znĚní vyhláŕek ŕ. 456/2008 Sb., ŕ. 460/2009 Sb. a ŕ. 364/2010 Sb. kterou se provádĚjí nĚkterá ustanovení zákona ŕ. 151/1997 Sb., o oceŕování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dŕm ŕ.p.931 - § 26a

Dŕm je zdĚný z cihel a smíŕenĚho zdiva o tl. cca 45 cm, stropy jsou s rovným podhledem (rákos), sedlový vaznicový krov je pokrytý beton. stŕĕŕními taŕkami (dvorní ľást s pultovým krovem a plechem), klemp. kce z pozink. plechu, fasádní omĚtky bŕŕzolitové a vápennĚ ĕrukové. Schody do sklepa betonové, okna ve sklepĚ jednoduchá, v pŕŕzemí ĕpaletová a dŕŕevĚná jednoduchá. Na podlahách koberce, PVC, keram. dlaŕby, vytápĚní v 1 bytĚ el. pŕŕmotopy, ve druhĚm ÚT s ocel. radiátory, TUV z el. boileru a pŕŕtok. ohŕvaľe vody. V koupelnách sprch. kout, kuchynĚ el. sporák a dalŕí standardní vybavení (popŕŕpadĚ chybĚjící). Vybavení bytu bylo stanoveno na základĚ prohláŕení spoluvlastníka, z dŕŕvodu nepŕŕstupnosti bytu v dobĚ prohlídky). Obhlídkou zjiŕĕny vady a poruchy konstrukcí (trhliny stĚn, opadaná fasáda, proŕlá ĕivotnost oken a dalŕích konstrukcí krátkodobĚ ĕivotnosti, vlhkost sklepa aj.

Dŕm byl poŕŕŕzen pŕŕed cca 102 roky, je minimálnĚ udrŕhovaný, stáŕ konstrukcí a vybavení odpovídá opotŕbení (pŕŕedpokládá se zhorŕený stav konstrukcí a vybavení krátkodobĚ ĕivotnosti (okna, podlahy, instalace, dveŕe, vybavení), negativní hodnocení - uvalení exekuce na nemovitost, spoluvlastnickĚ vztahy.

Dle § 26 a odst. 4: Cena rodinnĚho domu, rekreaľní chalupy nebo rekreaľního domku, zjiŕĕná porovnávacím zpŕŕsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav tvoŕících jeho pŕŕŕluŕŕství, uvedených v [pŕŕloze ŕ. 11](#), kromĚ poloŕek ŕ. 15, 19, 21, 23 a 34, a popŕŕpadĚ cenu vedleŕích staveb, tvoŕících její pŕŕŕluŕŕství, pokud souľet výmĚ jejich zastavĚných ploch není vĚŕí neŕ 25 m².

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Podlažní plocha objektu: 102 rok
Stáří stavby: 102 rok
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha I. 20a): 3 328,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	9,16*7,46	=	68,33 m ²
1.NP:		=	139,21 m ²
2..NP:	9,16*11,16	=	102,23 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
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

Obestavěný 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

Obestavěný prostor ň celkem: = 1 096,07 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 139,21 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 309,77 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,23

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	I.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Dvojdomek, dům šádový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (připojky) - Připojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní l'istírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etáňové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. pšsluženství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící pšsluženství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - slepičárna, kůlna pro psa	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu - ve stavbách obsažen radon	III	0,00
13. Stavební- technický stav - Stavba ve špatném stavu ň (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 102 let: **0,60**

$$* 0,60 = \mathbf{0,390}$$

Index polohy:

Název znaku	I.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	I.	T _i
1. Situace na dílčím (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 vztahů na prodejnost - negativní - uvalení exekuce na nemovitost, spoluvlastnické vztahy	I	-0,05

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

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

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,328,- \text{ Kč/m}^3 * 0,371 = 1\,234,69 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,234,69 \text{ Kč/m}^3 * 1\,096,07 \text{ m}^3 = 1\,353\,306,67 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům I.p.931 - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{1\,353\,306,67 \text{ Kč}}}}$$

b) Porosty

b₁) Trvalé porosty

Na pozemku cca 2 stromy a keře.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku [Kč]:	447 643,24
Celková výměra pozemku [m ²]:	344
Celková povrchová plocha porostů [m ²]:	50
Cena povrchové plochy porostů [Kč]:	65 064,42
Cena porostů je ve výši 6,5 % z ceny povrchové plochy porostů:	* 0,065
Cena smíšeného porostu:	= 4 229,19

$$\text{Trvalé porosty - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{4\,229,19 \text{ Kč}}}}$$

Ú) Pozemky LV I. 6440 - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4140	215,00	400,00	86 000,-
Součet				86 000,-
Úprava ceny - příloha I. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			42 %	
Úprava ceny celkem			42 %	+ 36 120,-
Mezisoučet				122 120,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			5 %	
Úprava ceny celkem			5 %	+ 6 106,-
Mezisoučet				128 226,-
Koeficient prodejnosti K _p (přísl. I. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,2980
Koeficient změny cen staveb K _i (přísl. I. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				361 002,61

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 400,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	4141	129,00	400,00	51 600,-
Součet				51 600,-
Úprava ceny - příloha I. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			42 %	
Úprava ceny celkem			42 %	+
Mezisoučet				21 672,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			5 %	
Úprava ceny celkem			5 %	+
Mezisoučet				3 663,60
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				*
Koeficient prodejnosti K _p (přísl. I. 39 - dle obce a účelu užití):				*
Koeficient změny cen staveb K _i (přísl. I. 38 - dle hlavní stavby):				*
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				0,4000
				1,2980
				2,1690
				86 640,63

Pozemky LV I. 6446 - zjištěná cena

= 447 643,24 Kč

nosti

a) Rodinný dŕm l.p.931	=	1 353 306,67 Kŕ
b) Trvalé porosty	=	4 229,19 Kŕ
c) Pozemky LV l. 6446	=	447 643,24 Kŕ

Výsledná cena nemovitosti l'ini celkem 1 805 179,10 Kŕ

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 l'ini 1 805 180,- Kŕ

slovy: Jedenmilionsmsetpŕtisícjednostoosmdesát Kŕ

Z toho ¼ spoll. podílu l'ini ě . **451 295,- Kŕ**

V Chrudimi, 21.7.2011

Ing. Miroslav Kopáŕek
Jabloŕová 814
537 01 Chrudim IV

D. Znalecká doloŕka

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poŔ l'. 2153-29/10/2011 znaleckého deníku.

Znaleŕné a náhradu nákladŕ ŕl'tuji dokladem l'. 2153-29/10/2011.

E. Seznam pŔlloh

PŔloha l'.1 (výpis z KN)

PŔloha l'.2 (snímek mapy)