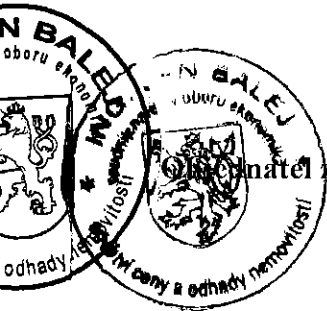


ZNALECKÝ POSUDEK č. 3166-29- 2016

rodinného domu č.p. 605 na pozemku parcelní číslo 1374, pozemků parcelní číslo 1374, 1375 a 1377/2 s příslušenstvím v obci a katastrálním území České Budějovice 7



Objednatel znaleckého posudku:

Nemocnice České Budějovice a.s.
Boženy Němcové 585/54
37001 České Budějovice 7

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod nemovitosti

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 2.6.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Balej
J. Opletala 27
370 12 České Budějovice

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

V Českých Budějovicích 7.6.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je určení ceny dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům s pozemky
Adresa předmětu ocenění: Lidická 605/110
 370 01 České Budějovice 7
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: České Budějovice
Katastrální území: České Budějovice 7
Počet obyvatel: 93 285
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 290,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.4.2016 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. snímek katastrální mapy
2. výpis z katastru nemovitostí
3. dokumentace stavby pro stavební povolení z 20.11.2005
4. dokumentace skutečného provedení stavby z 26.1.2007
5. informace od objednatele posudku
6. informace získané místním šetřením
7. znalecký posudek č. 664 - 7/2016 od Ing. Petra Smrčky

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Nemocnice České Budějovice a.s., Boženy Němcové 585/54, 37001 České Budějovice 7, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Nemocnice České Budějovice a.s., Boženy Němcové 585/54, 37001 České Budějovice 7, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům čp. 605/110 v Lidické ulici, postavený na stp.č. 1374, doplněném zahradou parc.č. 1375 (vedenou na LV jako ostatní plocha). Dům je podsklepený v celé zastavěné ploše 1.NP a má obytné podkroví pod sedlovou střechou. Severní štítová zeď zvoří hranici pozemku a je bez oken. Dispozičně je dům rozdělen na bytovou jednotku 1+4 se sociálem a WC v 1.NPV podzemním podlaží je plynová kotelna a velký el. boiler pro onřev TUV, prádelna a sklepy.

Stavebně technický stav: Stavba je zděná z cihel poměrně přesným odhadem před 60 roky, obvodové zdivo je 45 cm tlusté. V roce 2006 byla obnovena okna za plastová, dále byla v podkroví vytvořena další místnost a celé podkroví bylo zatepleno. V 1.PP bylo dále obnoveno nové plynové ÚT, podlahy v obytné části přízemí a rekonstrukce koupelny.

V 1.PP je však patrné pronikání zemní vlhkosti a to zejména na spodní části vnitřních omítek.

Zahrada je na uliční straně oplocena plotem z pohledových betonových tvárnic s ocelovými vraty a vrátky. Na severní straně je střídavě oplocení plotem z pletiva a střídavě zděný omítnutý plot. Prostor mezi ploty je vydlážděn betonovými zatravnovacími dlaždicemi.

Uvedený rodinný dům je napojen na všechny městské inženýrské sítě.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

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 nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,110$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,110$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	České Budějovice
Stáří stavby:	60 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 006
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 071,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
1.P.P.:	8,9*11,2	= 99,68 m ²
1.N.P.:		= 99,68 m ²
podkroví:		= 99,68 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.P.P.:	99,68 m ²	2,30 m
1.N.P.:	99,68 m ²	3,65 m
podkroví:	99,68 m ²	3,99 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
spodní stavba:	(8,9*11,2)*(6,15)+1,45*2,52*0,9	= 616,32 m ³
podkroví:		= 211,82 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		828,14 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 99,68 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 299,04 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
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	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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 - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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 - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - významně zvyšující cenu - Umístění stavby na pozemku odsazeně od hlučné ulice, parkování na vlastním pozemku, tato skutečnost výrazně odlišuje nemovitost od ostatních rodinných domů v oblasti.	V	0,08
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Stavba v dobrém stavu s výjimkou podzemního poldlaží, kde se projevuje špatná hydroizolace.	II	1,00

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = 0,875$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,875 = 1,041$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000**Index polohy pozemku I_P = 1,110****Ocenění**Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 071,- Kč/m³ * 1,041 = 3 196,91 Kč/m³CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 828,14 m³ * 3 196,91 Kč/m³ * 1,000 * 1,110 = 2 938 712,84 Kč**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 938 712,84 Kč****2. Ocenění pozemků****2.1. pozemky****Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,110$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Pozemek není zatížen omezujícími vlivy	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,110 = 1,110$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	2 290,-	1,110		2 541,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1374	102,00	2 541,90	259 273,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1375	619,00	2 541,90	1 573 436,10
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1377/2	185,00	2 541,90	470 251,50
Stavební pozemky celkem			906,00		2 302 961,40

Pozemky - zjištěná cena = 2 302 961,40 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. trvalé porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	2 043 688,00
Celková výměra pozemku	m ²	804,00

Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	804,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	2 043 688,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	91 965,96

Trvalé porosty - zjištěná cena = 91 965,96 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. rodinný dům	2 938 712,80 Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 938 712,80 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. pozemky	2 302 961,40 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	2 302 961,40 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. trvalé porosty	91 966,- Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	91 966,- Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	5 333 640,20 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	5 333 640,- Kč

slovy: Pětmilionůtřistatřicettřítisícšestsetčtyřicet Kč

V Českých Budějovicích 7.6.2016


 Ing. Jan Balej
 Opčelata 27
 370 12 České Budějovice
 telefon: 607189932
 e-mail: jan.balej@volny.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 17.10.2002 pod č.j. 1875/2002 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3166 – 29 - 2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 29/2016.