



Ing. Vladimír Miklík  
Okresní 316  
373 61 Hrdějovice

znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Poř. č. 8/8/15

## **Znalecký posudek**

o ceně nemovitostí – jednotka č. 433/8 v domě  
č.p. 433 na pozemku p.č.st. 970 s příslušenstvím a  
pozemek p.č. 814/32 v obci a kat.území Chlum u  
Třeboně

Obec: Chlum u Třeboně  
Okres: Jindřichův Hradec  
Kraj: Jihočeský

**Objednatel posudku:**

Jirků Božena  
Sídliště F. Hrubína 433

378 04 Chlum u Třeboně

**Účel posudku:**

zjištění ceny nemovitosti pro insolvenční řízení

**Cenový předpis:**

zákon č. 151/1997 Sb.,  
vyhláška MFČR č. 199/2014 Sb., kterou se  
mění vyhláška MFČR č. 441/2013 Sb.

**Oceněno ke dni:**

20.11.2015

Počet výtisků: 3  
Počet stran: 6  
Počet příloh: 3  
Výtisk č. 1,2 - objednavatel  
Výtisk č. 3 – archiv znalce

V Českých Budějovicích 24.11.2015

Výtisk č.: **1.**

### Podklady pro vypracování posudku

- údaje vlastníka při prohlídce a zaměření nemovitostí dne 20.11.2015
- LV č.1397 ze dne 29.10.2015
- snímek z katastrální mapy

### Vlastnické a evidenční údaje

- jednotka č. 433/8 v domě č.p. 433 na pozemku p.č.st. 970 a podíl na společných částech budovy 75/1108
- spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 814/32 o velikosti 1/51
- počet obyvatel 2.008

Vlastníci: SJM Jirků Pavel, r.č. 480120/083 a Jirků Božena, r.č. 486203/010

### **Nález**

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti v kat. území Chlum u Třeboně:

1. Pozemky p.č.st. 970 - spoluvlastnický podíl o velikosti 75/1108 a p.č. 814/32 - spoluvlastnický podíl o velikosti 1/51
2. Jednotka č. 433/8 v bytovém domě č.p. 433 včetně podílu na společných částech budovy o velikosti 75/1108

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části obce Chlum u Třeboně v rezidenční zástavbě, nedaleko železničního koridoru.

Popis jednotlivých částí a jejich ocenění dle vyhlášky MFČR č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhl. MFČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Předmětem ocenění je nemovitost - jednotka č. 433/8 v domě č.p. 433 Chlum u Třeboně na pozemku p.č.st. 970 s příslušenstvím, vč. podílu na společných částech domu č.p. 433 a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 814/32 vše vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj se sídlem v Č. Budějovicích, Katastrálního pracoviště Jindřichův Hradec pro obec a k.ú. Chlum u Třeboně. Na nemovitostech jsou Zástavní práva exekutorská.

**Pozemek p.č.st. 970** – zastavěná plocha a nádvoří, pozemek je zastavěný stavbou budova s číslem popisným 433 – bytový dům, je svažité do 15% s jižní orientací. Přístup na pozemek je z pozemků ve vlastnictví obce, jsou zde dobré parkovací možnosti. Je napojen na veškeré inženýrské sítě obce vyjma plynu. Pozemek je v chráněné krajinné oblasti – II. – IV. zóny.

**Pozemek p.č. 814/32** – jiná plocha, pozemek je zastavěný stavbou budova s číslem popisným 489 a 490 – bytový dům, je svažité nad 15% s jižní orientací. Přístup na pozemek je z pozemků ve vlastnictví obce, jsou zde špatné parkovací možnosti. Je napojen na veškeré inženýrské sítě obce vyjma plynu. Pozemek je v chráněné krajinné oblasti – II. – IV. zóny.

**Bytový dům č.p. 433** – se nachází v zastavěné okrajové části obce Chlum u Třeboně v převážně bytové zástavbě. Objekt je panelový s plochou střechou, s 5.NP s výtahem, společné části jsou sušárna a kočárkárna. Na domě byla vyměněna veškerá okna a byl zateplen. Stáří objektu je dle informace majitele 26 let.

**Jednotka č. 433/8 (3+1)** – se nachází ve 3.NP domu. Jedná se o bytovou jednotku 3+1, s celkovou podlahovou plochou bytu 71,46 m<sup>2</sup>, lodžie 4,15 m<sup>2</sup> a sklepní kóje 3,65 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka je v posledních letech se zanedbanou údržbou. Koupelna je původní umakartová, omítky hladké, okna plastová, v místnostech je na podlaze PVC nebo koberce, vytápění ústřední dálkové, TUV dálkové, elektroinstalace světlá, voda je z veřejného vodovodu, dům je napojen na veřejnou kanalizaci, v koupelně je vana a umyvadlo, WC je samostatné splachovací, v kuchyni je el. sporák.

Dispozice – 3 x pokoj, kuchyň, koupelna, WC, předstíň, hala, lodžie a sklepní kóje. Orientace jižní a severní.

## Ocenění

Typ objektu : domy vícebytové (typové)  
Poloha objektu :  
Stáří stavby :  
ZC (příloha č 27 tabulka č. 1) :

J  
Chlum u Třeboně  
26 let  
14.812,-Kč/ m<sup>2</sup>

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi – Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy – Pozemek jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost – Negativní – exekuce a insolvence	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené – Bez vlivu	II	0,00
6. Povodňové riziko – Zóna se zanedbatelným nebezp. výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 – Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komun., dobré park. možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava – Špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti – Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II	0,00
9. Obyvatelstvo – Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost – Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,870$$

**1. Pozemky p.č. st. 970 - zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 814/32 – jiná plocha****Ocenění**

Výměra: p.č. st. 970	313 m <sup>2</sup>
Výměra: p.č. 814/32	3.429 m <sup>2</sup>
Základní cena (příloha č.2, tabulka č.1)	1.150,-Kč/m <sup>2</sup>

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
O <sub>1</sub> Velikost obce podle počtu obyvatel – 2001 - 5000	II	0,85
O <sub>2</sub> Hospodářsko-správní význam obce – Ostatní obce	IV	0,60
O <sub>3</sub> Poloha obce – V ostatních případech	V	0,80
O <sub>4</sub> Technická infrastruktura v obci – Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O <sub>5</sub> Dopravní obslužnost obce – Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O <sub>6</sub> Občanská vybavenost v obci – Komplexní vybavenost	I	1,00

$$ZC = 1.150,- \times 0,85 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = 422,28 \text{ Kč/m}^2$$

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index omezujících vlivů**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar pozemku – Bez vlivu	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice – Do 15% ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky – Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma – chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku – Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené – Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

**Index trhu I<sub>T</sub> = 0,960****Index polohy I<sub>P</sub> = 0,870****Celkový index I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = 0,950 × 0,980 × 0,870 = 0,810**

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1	422,28	0,810		342,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná pl. a nádvoří	St. 970	313,00	342,05	87.125,64
Podíl o velikosti 75/1108					9.886,33
§ 4 odst. 1	jiná plocha	814/32	3.429,00	342,05	1.172.889,45
Podíl o velikosti 1/51					22.997,83

**Pozemky - zjištěná cena** = **32.884,16 Kč**

## 2. Jednotka - § 38 vyhl.

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu : domy vícebytové (typové)

Poloha objektu :

Stáří stavby :

ZC (příloha č 27 tabulka č. 1) :

J

Chlum u Třeboně

26 let

14.812,-Kč/ m<sup>2</sup>

### Podlahové plochy bytu

kuchyň	7,94 m <sup>2</sup>
pokoj	20,30 m <sup>2</sup>
pokoj	12,16 m <sup>2</sup>
pokoj	12,02 m <sup>2</sup>
koupelna	2,80 m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
předsíň	4,25 m <sup>2</sup>
komora	11,01 m <sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu ZPP **71,46 m<sup>2</sup>**

### Podlahové plochy nezasklených lodžii :

lodžie **4,15 m<sup>2</sup>**

**Podlahové plochy sklepních kójí a vymezených půdních prostor :**  
sklepní kóje **3,65 m<sup>2</sup>**

Započítaná podlahová plocha ZPP

$$ZPP = 71,46 + (4,15 \times 0,20) + (3,65 \times 0,10) = 72,66 \text{ m}^2$$

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova – panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě – 2. – 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám – Ostatní svět. strany s výhl.	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - umakartové	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem – Standardní	III	0,00
8. Vytápění bytu – Dálkové ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav – Předpokl. provedení menších. stavebních úpr.	IV	0,85

Koeficient pro stáří 26 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 26 = 0,870$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times s = 0,980 \times 0,850 \times 0,870 = 0,725$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \times I_V = 14,812,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,725 = 10.738,70 \text{ Kč/m}^2$$

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p = 72,66 \text{ m}^2 \times 10.738,70 \text{ Kč/m}^2 \times 0,960 \times 0,870 = 651.684,80 \text{ Kč}$$

**Cena zjištěná**

=

**651.684,80 Kč**

## Vlastní posudek

Ceny nemovitostí – jednotka č. 433/8 v domě č.p. 433 Chlum u Třeboně na pozemku p.č.st. 970 s příslušenstvím, vč. podílu na společných částech domu č.p. 433 a spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 814/32 vše vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj se sídlem v Č. Budějovicích, Katastrálního pracoviště Jindřichův Hradec pro obec a k.ú. Chlum u Třeboně byly stanoveny dle vyhlášky MFČR č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhl. MFČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., tak, jak je uvedeno v posudku.

### Rekapitulace:

1. Pozemky p.č.st. 970 a p.č. 814/32 - spoluvlastnický podíly	32.884,16 Kč
2. Jednotka č. 433/8 v bytovém domě č.p. 433	651.684,80 Kč
<b>Výsledná cena nemovitosti činí celkem</b>	<b>684.568,96 Kč</b>
<b>zaokrouhleno</b>	<b>684.570,00 Kč</b>

slovy: šest set osmdesát čtyři tisíc pět set sedmdesát Kč

České Budějovice 24.11.2015



Ing. Vladimír Miklík

### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2015 Spr 306/2015 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 8/8/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhrada nákladů účtuji dle připojené likvidace na základě dokladu čís. 14/2015.



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2015 07:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vlastnictví jednotky dle zákona č. 72/1994 Sb. pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546461 Chlum u Třeboně

Území: 651630 Chlum u Třeboně

List vlastnictví: 1397

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jirků Pavel a Jirků Božena, Sídliště F. Hrubína 433,	480120/083	
37804 Chlum u Třeboně	486203/010	
společné jmění manželů		

Nemovitosti

Typ jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
433/8	byt	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	byt.z.	75/1108

Vymezeno v:

Budova Chlum u Třeboně, č.p. 433, byt.dům, LV 1384  
na parcele St. 970, LV 1384

Parcela St. 970 zastavěná plocha a nádvoří 313m2

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Právní pro

Povinnost k

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši Kč 3.070,- s příslušenstvím

02 Czech Republic a.s., Za

Jednotka: 433/8

Z-1568/2012-333

Brumlovkou 266/2, Michle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Jednotka Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Praha 3, č.j. 144 EX-21337/2011 21 ze dne 17.02.2012. Právní moc ke dni 06.03.2012.

Z-1568/2012-333

Přidání k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši Kč 67.287,00 s příslušenstvím

PROFI CREDIT Czech, a.s.,

Jednotka: 433/8

Z-4269/2012-333

Klimentská 1216/46, Nové Město,

11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069

Jednotka Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Plzeň - město, č.j. 094 EX-04213/2012 -014 ze dne 14.08.2012.

Právní moc ke dni 27.08.2012.

Z-4269/2012-333

Přidání k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši Kč 67.287,00 s příslušenstvím

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2015 07:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546461 Chlum u Třeboně

Kat.území: 651630 Chlum u Třeboně

List vlastnictví: 1397

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-7396/2015-303

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní ze dne 08.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.10.2006.

V-1285/2006-333

Pro: Jirků Pavel a Jirků Božena, Sídliště F. Hrubína 433, 37804  
Chlum u TřeboněRČ/IČO: 480120/083  
486203/010

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.10.2015 08:10:29



