

Znalecký posudek

č. 747 - 19/2014

Objednatel: Královská dražební, a.s.
Kateřinská 482/26
128 00 Praha-Nové Město

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 55, obec Radenín, kat. území Radenín, okres Tábor, a pozemku parc. č. 30 pro dražební účely.

Dle tržních metodik a 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. a č. 344/2013 Sb. podle stavu ke dni 15.1.2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu, a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

15.1.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 55, obec Radenín, kat. území Radenín, okres Tábor, a pozemku parc. č. 30.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	RD č. p. 55
Adresa:	Radenín č. p. 55
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Katastrální území:	Radenín
Obec:	Radenín

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti nebylo provedeno. Informace o nemovitosti včetně fotodokumentace byly poskytnuty objednatelem.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 15.1.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené zástupcem objednatele
- Fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje: Marounková Hana, č.p. 55, 39120 Radenín

Nemovitosti: RD č. p. 55, obec Radenín, kat. území Radenín, okres Tábor, a pozemku parc. č. 30.

Obec: Radenín
Okres: Tábor
Kat. území: Radenín

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené dokumenty odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 55, obec Radenín, kat. území Radenín, okres Tábor.		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží:	1 + obytné podkroví, půda
	Počet podzemních podlaží:	0
	Dům byl postaven v roce:	1860
	Základy:	kamenné
	Konstrukce:	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	více než 30 cm
	Stropy:	dřevěné trámové
	Střecha:	sedlová
	Krytina střechy:	asfaltové šindele
	Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, vnější krytina štuk
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, klasická vana, splachovací toaleta, keramická umyvadla, dřevěné zárubně, dřevěné dveře, kuchyňská linka s vest. spotřebiči
	Rok rekonstrukce RD:	2000
	Rozsah rekonstrukce RD	kompletní rekonstrukce mimo nosné konstrukce
	Dispozice rodinného domu:	6+1
	Popis místností podle podlaží:	4x pokoj, obývací pokoj, kuchyň, koupelna, WC, komora
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, napojení na obecní kanalizaci
	Řešení vytápění v domě:	el. kotel + krbová kamna
	Řešení ohřevu vody v domě:	el. kotel
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech plovoucí laminátová podlaha, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni keramická dlažba, v předsíni/chodbě keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům s dobrou údržbou
	Vady rodinného domu:	bez viditelných vad
	Zahrada:	okrasné dřeviny, okrasná skalka
	Venkovní stavby:	garáž, kolna

	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí:	Občanská vybavenost:	obchod, pošta
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti
	Spojení a parkovací možnosti:	špatná dostupnost hromadné dopravy, omezené parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
Věcná břemena:	bez věcných břemen	
Další informace:	/	
Výpočet obestavěného prostoru:	obytná podlahová plocha 220 m ²	

8. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle tržní metodiky

1. Ocenění srovnávací metodou

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle tržní metodiky

1. Ocenění srovnávací metodou

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Samostatný RD, Radenín	220 m2, bez posklepení	stáří 150 let, kompletní rekonstrukce 2000, velmi dobrý stav	255 m2	zděná stavba, 6+1, vytápění el. kotel + krbová kamna, garáž, kůlna, předzahrádka + dvorek s porosty
Vzorek č.1	Samostatný RD, Radenín Bítov	cca 130 m2, nepodsklepeno, možnost půdní vestavby	stáří neuvedeno, po kompletní rekonstrukci, nízkooenergetická stavba, velmi dobrý stav	2000 m2	2 bytové jednotky 2+1 a 1+1, vytápění LTO/kamna, kůlna, podzemní sklep, zahrada bez porostů
Vzorek č.2	Samostatný RD, Radenín	cca 180 m2, podsklepeno, možnost rozšíření půdní vestavby	stáří neuvedeno, část. rekonstruováno, udržované interiéry	2737 m2	zděná stavba, 3+1, vytápění kotel na tuhá paliva, kůlna, zahrada bez porostů
Vzorek č.3	Samostatný RD, Chýnov, ul. Černovická	cca 140 m3, nepodsklepeno, možnost půdní vestavby	stáří neuvedeno, částečně rekonstruováno, dobrý stav	426 m2 (neprav. tvar)	zděná stavba, 3+1, vytápění plynové, kůlna, zahr. domek, zahrada udržovaná, s minimem porostů

č	Cena požadovaná vč. provize RK	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	2 990 000	0,9	2691000	0,95	0,8	1,3	1	0,95	1	0,9386	2 867 036
2	2 040 000	0,9	1836000	1	0,9	1,3	0,8	0,95	1	0,8892	2 064 777
3	2 500 000	0,9	2250000	1,1	0,8	1,05	0,95	0,95	1	0,83391	2 698 133
Celkem průměr											2 543 315
Minimum											2 867 036
Maximum											2 698 133
Směrodatná výběrová odchylka - s											422 943
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2 120 372
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 966 259
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, v blízké lokalitě.

V koeficientu K5 zohledněn rozsah příslušenství hlavní stavby – především garáž.

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na částku **2 550 000,- Kč**

C. Rekapitulace

1. Ocenění srovnávací metodou

2 550 000,00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti a k účelu znaleckého posudku stanovujeme obvyklou cenu v daném místě a čase na

2 550 000,- Kč

Slovy: Dvamilionypětsetpadesáttisíc Kč

V Praze, dne 15.1.2014

Vypracoval:

XP INVEST s.r.o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
Ing. Jitka Mašínová

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 747 - 19/2014 do znaleckého deníku.

E. Přílohy

- výpis z el. verze katastru nemovitostí
- srovnávané nemovitosti
- fotodokumentace

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 55
Obec:	Radenín [552917]
Část obce:	Radenín [137511]
Katastrální území:	Radenín [737518]
Číslo LV:	82
Na parcele:	st. 30
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



+ Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Marounková Hana	č.p. 55, 39120 Radenín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

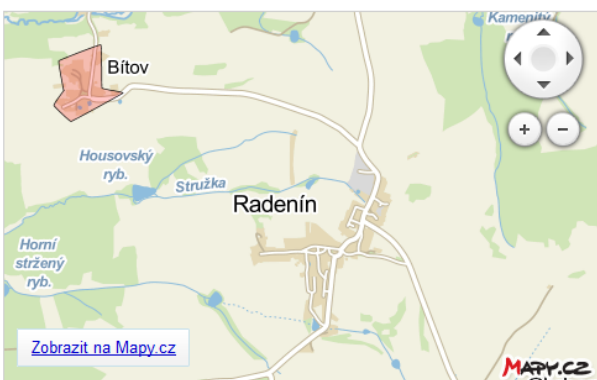
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 30
Obec:	Radenín [552917]
Katastrální území:	Radenín [737518]
Číslo LV:	82
Výměra [m ²]:	255
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 55





Prodej, dům rodinný, 130 m²

Celková cena:	2 990 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu a všech poplatků
Adresa:	Bitov
Datum aktualizace:	14.01.2014
ID zakázky:	RD1019BK
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Prizemní
Plocha zastavěná:	182 m ²
Plocha užitná:	130 m ²
Plocha podlahová:	130 m ²
Plocha pozemku:	2 000 m ²
Terasa:	Ano
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Energetická náročnost budovy:	Třída A - Mimořádně úsporná podle vyhlášky č. 148/2007 Sb.

Popis:
Prodej zařízení rodinného domu 3+1, 130 m² v obci Bitov u Radenína. Nízkoenergetický dům je po velmi zdařilé rekonstrukci: fasáda, nová střeška, plastová okna. V přízemí domu se nachází dvě bytové jednotky 2+1 a 1+1 se vchodem zvlášť. V koupelně je velká masážní vana, sprchový kout a WC. Podlahy jsou plovoucí a částečně dlažba, vytápění je ústřední na LTO nebo křbové, které dokáže vytopit všechny místnosti. K domu náleží parcela o celkové ploše 2000 m², je zde kůlna a podzemní sklep. Velmi nízké provozní náklady a je vhodný k celoročnímu pobytu. Pro více informací kontaktujte makléře.

[Zavřít](#)

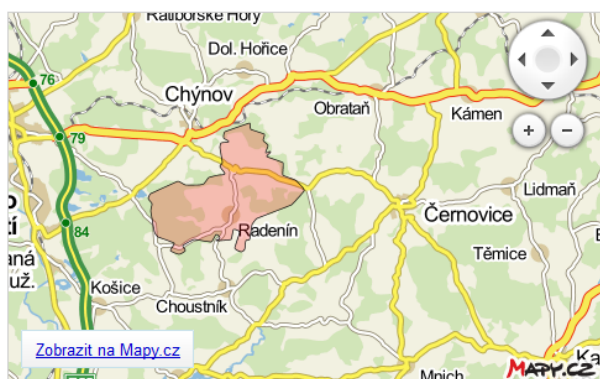
Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)



Prodej, dům rodinný, 180 m²

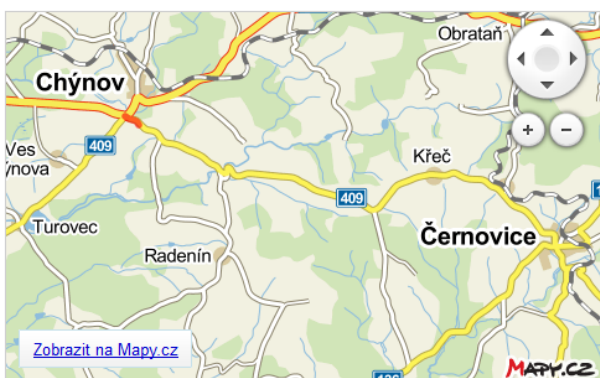
Celková cena:	2 040 000 Kč za nemovitost
	včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Adresa:	Radenín
Datum aktualizace:	07.01.2014
ID zakázky:	814001
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	110 m ²
Plocha užitná:	180 m ²
Plocha pozemku:	820 m ²
Plocha zahrady:	1 807 m ²



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadáná inzerentem je město.

Balkón:	Ano
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Dálnice

Popis:
Rodinný dům se nachází na okraji obce Radenín, která je vzdálena 16 km od Tábora, v krásné kopcovité krajině, jedná se o cihelný dům, celý podsklepený (kotelna, uhlírna, sklad), přízemí (pokoj 25 m², pokoj 25 m², kuchyně 13 m², sprchový kout, samostatné WC, chodba, spíž, veranda), patro (pokoj 16 m², půdní prostory k rozšíření bytové jednotky), dům je udržovaný v původním stavu s novou střešní krytinou, vytápění – ÚT (kotel na tuhá paliva), objekt napojen na obecní vodovod a obecní kanalizaci, TUV – bojler, el. 220/380, na pozemku je dále samostatná přízemní zděná kolna, celková plocha pozemku je 2737 m² (ZP 110 m², zahrada 2627 m²), v obci obchod, restaurace, v okolí krásná příroda, lesy, rybníky, hrad Choustník.



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadáná inzerentem je ulice.

Prodej, dům rodinný, 140 m²

Celková cena:	2 500 000 Kč za nemovitost včetně provize
Poznámka k ceně:	Lze financovat hypotékou - rádi vyřídíme.
Adresa:	Černovická, Chýnov
Datum aktualizace:	26.12.2013
ID zakázky:	351409
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Řadový
Vlastnictví:	Jiné
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	158 m ²
Plocha užitná:	140 m ²
Plocha podlahová:	140 m ²
Plocha pozemku:	426 m ²
Plocha zahrady:	286 m ²
Sklep:	1 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice
Zařízení:	Částečně

Popis:
Rodinný dům o dispozici 3+1 o CP 436 m². V přízemí - veranda, vstupní chodba, kuchyně se spíží, 3 pokoje, koupelna s vanou a WC. Možnost půdní vestavby. Z koupelny vstup do technické místnosti, do dílny a dále pak na zahradu za domem. Na zahradě kůlna a zahradní domek. RD je napojen na veřejnou kanalizaci, vodu a plyn. Vytápění plynovým kotlem – ústřední topení, nová plastová okna.

Fotodokumentace



