ZNALECKÝ POSUDEK

č. 790-53/2013

O ceně obvyklé rodinného domu č.p.56 v části Bílé Předměstí na pozemku st.p.č.3871, stavby bez č.p. na pozemku st.p.č.9974 a pozemků st.p.č.3871, st.p.č. 9974 a p.č.763/34 v kat.území a obec Pardubice, zapsaných na LV č.12496, 61773 - č.j. Miroslav Ondráček KSPA 56 INS 3417/2011, Ing.Zuzana Zemanová KSPA 48 INS 16868/2011.

Objednatel znaleckého posudku: Paní Mgr. Tereza Vodičková
Jindřišská 1441
53002 Pardubice

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny obvyklé podle platného cenového předpisu

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 26.5.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Radka Konopková
Jungmannova 664
530 02 Pardubice
IČ: 48166146
telefon: 724950291
e-mail: radka.konopkova@centrum.cz

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu a 28 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Pardubicích 25.9.2013 **výtisk č.1**

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (tržní), cenou podle platného oceňovacího předpisu: Vyhláška Ministerstva financí č. 3 ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška č.456/2008Sb., 460/2009Sb., 364/2010Sb., 387/2011Sb., 450/2012) ke dni 12.9.2013.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika:

1.Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

2.Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

3.Ocenění **výnosovým způsobem** - vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem).

4.Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p.56
Adresa předmětu ocenění:	Hromádkova 530 02 Pardubice
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Pardubice
Katastrální území:	Pardubice
Počet obyvatel:	89 552

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. e): 800,- Kč/m^2

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.9.2013 za přítomnosti Ing.Zemanové, Mgr.Vodičkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

-info www.cuzk.cz,
-LV č.12496 a 61773 k.ú.Pardubice ze dne 13.9.2013,
-mapa oblasti,
-info územního plánu,
-zaměření a fotodokumentace z místního šetření dne 12.9.2013,
-informace z realitních serverů,
-konzultace se znalci.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Právní stav :
Vlastnictví staveb a pozemků:
Na listu vlastnictví č.12496 pro k.ú. Pardubice ke dni 13.9.2013

- oddíl "A"vlastník, jiný oprávněný

	podíl
Miroslav Ondráček, Hromádkova 56, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice	1/2
Ing.Zuzana Zemanová, Hromádkova 56, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice	1/2

- oddíl "B" nemovitosti

budova

č.p., část	*způsob využití*	*na pozemku*
56, Bílé Předměstí	bydlení	st.p.č.3871
bez č.p.	jiná stavba	st.9974

pozemky

parcela	*výměra /m2/*	*druh pozemku*
st.3871	393	zastavěná plocha a nádvoří
st.9974	132	zastavěná plocha a nádvoří

- oddíl „C" omezení vlastnických práv

-exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
-nařízení exekuce - Ing.Zuzana Zemanová
-nařízení exekuce - Miroslav Ondráček
-nařízení předběžného opatření
-prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing.Zuzana Zemanová
-prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona - Miroslav Ondráček
-rozhodnutí o úpadku § 136 odst.1 insolvenčního zákona - Ing.Zuzana Zemanová
-rozhodnutí o úpadku § 136 odst.1 insolvenčního zákona - Miroslav Ondráček
-zástavní právo exekutorské
-zástavní právo smluvní
-zástavní právo soudcovské
-zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Na listu vlastnictví č.61773 pro k.ú. Pardubice ke dni 13.9.2013

- oddíl "A"vlastník, jiný oprávněný

Miroslav Ondráček, Hromádkova 56, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice

- oddíl "B" nemovitosti

pozemky

parcela	*výměra /m2/*	*druh pozemku*
763/34	85	zahrada

- oddíl „C" omezení vlastnických práv

-exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

-nařízení exekuce - Miroslav Ondráček

-prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona - Miroslav Ondráček

-rozhodnutí o úpadku § 136 odst.1 insolvenčního zákona - Miroslav Ondráček

-zástavní právo exekutorské

-zástavní právo soudcovské

Stavebně právní stav:

Ke stavebně právnímu vztahu oceňovaných staveb nebyla předložena žádná stavebně právní dokumentace. Při místním šetření bylo zjištěno, že skutkový stav odpovídá údajům evidence operátu katastru nemovitosti :

Budova č.p.56 v části Bílé Předměstí je užívána jako rodinný dům na pozemku st.p.č.3871. provozně je propojena s budovou bez č.p. na pozemku st.p.č. 9974, kde je umístěn vnitřní bazén. Tato budova je uvedena na LV č.12496 samostatně.

S rodinným domem v jednotném funkčním celku jako zahrada je užíván pozemek p.č.763/34.

Zástavní a jiná věcná práva:

Podle info výpisu z katastru nemovitostí k datu 13.9.2013 jsou vlastnická práva k předmětu ocenění omezena exekučními příkazy k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, prohlášení o úpadku, prohlášení o konkursu, zástavními právy

Nájemní vztahy:

Nebyly zjištěny.

Ke dni ocenění nemovitost užívána vlastníkem.

6. Dokumentace a skutečnost

Předpoklady pro vypracování ocenění:

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo jinak propojen s objednatelem či vlastníkem předmětu ocenění. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost znalce.

Předpoklady:

Běžně nedostupné informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele, zástupce vlastníka a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Věcná omezení:

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole Znalecký úkol. V případ použití pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

7. Celkový popis nemovitosti

Popis aktuálního fyzického stavu v terénu:
Oceňovaná nemovitost je situována v části krajského města Pardubice, Bílé Předměstí, v ul.Hromádkova.

Rodinný dům má dvě části. Obytná část s garáží je podsklepená (vyjma části pod garáží), přízemní s obytným podkrovím. Na obytnou část navazuje část odpočinková (wellnes), která je přízemní, nepodsklepená. Obě části jsou provozně propojené. Rodinný dům je volně stojící, jedná se o komplexní rekonstrukci původního RD, kdy lze RD považovat, s ohledem na rozsah nových konstrukcí, za novostavbu stáří 15 let.

RD na části pozemku st.p.č.3871 a budova bez č.p. na st.9974, obě části jsou provozně propojené a budova bez č.p. je součástí RD. Z tohoto důvodu není objekt bez č.p. oceněn samostatně, ale jako část RD.

Na pozemcích studna, zpevněné plochy, venkovní schody, pilíř HUP, elektro, okrasné porosty. Nemovitosti jsou v podílovém spoluvlastnictví Miloslava Ondráčka a Ing.Zuzany Zemanové.

Ve funkčním celku s RD a pozemky st.p.č. 3871, 9974 je užíván i pozemek p.č. 763/34, který je ve výlučném vlastnictví Miloslava Ondráčka. Na pozemku oplocení, voliera, porosty. Oplocení oceněno jako příslušenstvím RD. Voliera dle sdělení Ing.Zemanové realizována vlastníkem pozemku.

RD je ke dni ocenění napojen na veřejné rozvody elektro, plynu, vody, veřejné kanalizace.
Ke dni 12.9.2013 je oceňovaná nemovitost užívána vlastníky.

Pozemky jsou rovinaté, přístupny z místní komunikace na p.č. 3180/3 a 3180/4 ve vlastnictví Statutárního města Pardubice.
Dle platného územního plánu jsou nemovitosti v ploše BP plochy bydlení předměstské.

Město Pardubice je krajským městem s komplexní občanskou vybaveností. Město je situováno na křížení silnic I/2, I/36 a I/37 a soutoku toku Labe a Chrudimky. Město je dostupné BUS, vlak, MHD, letištěm.

8. Obsah znaleckého posudku

LV č.12496 k.ú.Pardubice

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 56

1.2. Příslušenství

1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

1.2.2. Studna

2. Ocenění pozemků

2.1. St.3871

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty na st.3821, 9974

LV č. 61773 k.ú. Pardubice

1. Ocenění staveb

1.2. Příslušenství

1.2.1. Voliera

2. Ocenění pozemků

2.1. 763/34

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty na p.č. 763/34

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV č.12496 k.ú.Pardubice

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 56

Popis

Oceňovaná nemovitost RD č.p.56 je situována v části Bílé Předměstí, ul.Hromádkova. V této části je komplexní vybavenost. Rodinný dům má dvě části. Obytná část s garáží je podsklepená (vyjma části pod garáží), přízemní s obytným podkrovím. Na obytnou část navazuje část odpočinková (wellnes), která je přízemní, nepodsklepená. Rodinný dům je volně stojící, jedná se o komplexní rekonstrukci původního RD, kdy lze RD, vzhledem k rozsahu nových konstrukcí, považovat za novostavbu stáří 15 let. RD na části pozemku st.p.č.3871, který je v podílovém spoluvlastnictví Miloslava Ondráčka a Ing.Zuzany Zemanové.

RD je ke dni ocenění napojen na veřejné rozvody elektro, plynu, vody, kanalizace. Na pozemku st.p.č. 3871 dále venkovní úpravy (přípojka vody, kanalizace, pilíř elektro a HUP, zpevněné plochy, venkovní shody).

Jako příslušenství RD oceněno i oplocení na p.č.763/34.

Ke dni 12.9.2013 oceňovaná nemovitost užívána vlastníky.

Dle platného územního plánu jsou nemovitosti v ploše BP bydlení příměstské.

Dispozice :

PP: prádelna 11,14m^2, chodba 8,85m^2, technická místnost 9,17m^2, relaxační místnost 54,15m^2 - celkem 83,31m^2

1NP: chodba 5,80m^2, chodba se schody do sklepa 4,53m^2, WC 1,36m^2, šatna 2,15m^2, garáž 45,37m^2 , obývací pokoj se schodištěm 50,98m^2, kuchyň 16,32m^2 , chodbička 4,93m^2, WC s umyvadlem 2,02m^2, sprchový kout 1,21m^2, sauna 4,79m^2, bazén kuchyňským koutem 86,48m^2 , chodba 11,24m2 - celkem 237,18m^2

podkroví: koupelna 15,14m^2, ložnice se šatnou 29,82m^2, chodba 19,06m^2, koupelna 9,79m^2, pokoj 14,8m^2, pokoj 14,4m^2, pokoj 11,98m^2, pokoj 14,6m^2 - celkem 129,59m2

Podlahová plocha celkem 450,08m^2

Konstrukce :

základy s izolací proti zemní vlhkosti
svislé konstrukce zděné se zateplením
stropy ŽB, v podkroví SDK
střecha sedlová, u přízemní části plochá

krytina betonová taška, měděný plech
klempířské konstrukce měděný plech
podlahy plovoucí, keramická dlažba, koberec, bet.mazanina s PVC
úpravy vnitřních povrchů omítka, keramický obklad, malba
úprava vnějších povrchů zateplení s fasádou
dveře plné a prosklené, vnější plastové
vrata s el.pohonem
okna plastová, v části s venkovními žaluziemi
topení chybí, původně na TP, topidla demontována
elektro světelná a motorová
rozvod studené a teplé vody
ohřev TUV plynový kotel
topení ústřední plynový kotel
odpadní vody svedeny do veřejné kanalizace
vnitřní hygienická vybavení v obytné části v 1NP WC s umývátkem, v podkroví 2 koupelny (sprchový kout, vana, bidet, závěsné WC, dvouumyvadlo; vana, dvouumyvadlo, závěsné WC, sprchový kout)
vnitřní hygienické vybavení v části wellnes - WC kombi s umývátkem, sprchový masážní kout
vybavení kuchyně : linka, digestoř, vestavné spotřebiče (mikrovlnná trouba, trouba, myčka), varná deska
vnitřní plynovod ano
bleskosvod ne
el.sauna
vnitřní bazén s technologií umístěnou v technické místnosti
centrální vysavač

Způsob ocenění : § 5, Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek
(1) Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m^3 nebo které patří k původní zemědělské usedlosti anebo jejichž indexovaná průměrná cena není uvedena v příloze č. 20a v tabulce č. 1 a cena rozestavěného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č.1, základní cenou uvedenou v příloze č.6 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.
(2) Základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedená v příloze č.6 se násobí koeficienty K_4, K_5, K_i a K_p podle vzorce
$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$,
kde
ZCU... základní cena upravená;
ZC..... základní cena podle přílohy č.6
K_4 .... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce
$K_4 = 1 + (0{,}54 \times n)$,
kde
1 a 0,54 je konstanta,
n.... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č.15 v tabulce č. 3 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.
Dále platí, že
a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č.15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl podle bodu 8 písm. b) této přílohy; zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů, přitom

se výše ostatních objemových podílů nemění,
b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č.6, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č.15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.
Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením;
K_5 ... koeficient polohový podle přílohy č.14;
K_i..... koeficient změny cen staveb podle přílohy č.38, vztažený k cenové úrovni roku 1994;
K_p..... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č.39.
(3) Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění charakter jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně charakteru užívání, stavba se ocení podle §3 .
(4) Navazující hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou provozně nebo stavebně propojeny s obytnou částí, se ocení na základě skutečného účelu užití samostatně, přičemž obytná část, pokud splňuje kritéria rodinného domu, se ocení podle § 5. Koeficienty K_1 až K_4 se pro hospodářskou část stanoví zvlášť, nezávisle na obytné části. Obestavěný prostor hospodářské části se do obestavěného prostoru rodinného domu nezapočítává.
(5) Při ocenění rekreační chalupy a rekreačního domku, pokud jejich část slouží k jiným účelům, se postupuje obdobně podle odstavců 3 a 4.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m^2]
podzemní podlaží	10*10,52	=	105,20
nadzemní podlaží	15,4*10,52+3,04*3,34+6,23*4,4+5,33*1,7+6,37*7,63 +5,16*7,3/2+6,93*1,68	=	287,71
podkroví	15,4*10,52	=	162,01

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
podzemní podlaží	105,20 m^2	2,37 m
nadzemní podlaží	287,71 m^2	3,01 m
podkroví	162,01 m^2	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
spodní stavba	10*10,52*2,37	=	249,32 m^3
vrchní stavba	162,01*3,01+125,7*2,76	=	834,58 m^3
zastřešení	162,01*(0,6+3,5/2)+1,8*9*2,5/2*2	=	421,22 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	249,32 m^3
vrchní stavba	NP	834,58 m^3
zastřešení	Z	421,22 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 505,12 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné se zateplením	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	80
3. Stropy	SDK	S	20
4. Střecha	sedlová	S	56
4. Střecha	plochá	S	44
5. Krytina	betonová taška	S	56
5. Krytina	měděná krytina	N	44
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	kovová konstrukce s povrchem z měkkého dřeva	N	100
12. Dveře	plné a prosklené	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	N	50
14. Podlahy obytných místností	koberec	S	50
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	50
15. Podlahy ostatních místností	plovoucí podlaha	S	50
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	veřejná kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	linka, varná deska, trouba, myčka, digestoř	S	100

24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC, bidet	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb, venkovní žaluzie	S	100
27. Bazén	vnitřní bazén	A	100
28. Sauna	el.sauna	A	100
29. Centrální vysavač	centrální vysavač	A	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro přepočet obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	7,48	100,00	7,48
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	19,36	100,00	19,36
3. Stropy	S	7,90	80	1,00	6,32	5,77	100,00	5,77
3. Stropy	S	7,90	20	1,00	1,58	1,44	100,00	1,44
4. Střecha	S	7,30	56	1,00	4,09	3,74	100,00	3,74
4. Střecha	S	7,30	44	1,00	3,21	2,93	100,00	2,93
5. Krytina	S	3,40	56	1,00	1,90	1,74	100,00	1,74
5. Krytina	N	3,40	44	1,54	2,30	2,10	100,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39	1,27	100,00	1,27
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,30	100,00	5,30
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,56	100,00	2,56
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,10	100,00	2,10
11. Schody	N	1,00	100	1,54	1,54	1,41	100,00	1,41
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	2,92	100,00	2,92
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01	7,32	100,00	7,32
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	50	1,54	1,69	1,54	100,00	1,54
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10	1,00	100,00	1,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	50	1,00	0,50	0,46	100,00	0,46
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	50	1,00	0,50	0,46	100,00	0,46
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	4,75	100,00	4,75
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	3,93	100,00	3,93
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	2,92	100,00	2,92
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,74	100,00	1,74
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,46	100,00	0,46
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	2,83	100,00	2,83
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,46	100,00	0,46
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31	5,76	100,00	5,76
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,27	100,00	0,27
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,11	100,00	3,11
27. Bazén	A	2,03	100	1,00	2,03	1,85	100,00	1,85
28. Sauna	A	0,56	100	1,00	0,56	0,51	100,00	0,51
29. Centrální vysavač	A	0,56	100	1,00	0,56	0,51	100,00	0,51
Součet upravených objemových podílů:					109,49	Rozestavěnost:		**100,00**
Koeficient vybavení K_4:					**1,0949**			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0949
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1460
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,1550
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**7 451,45**
Plná cena: 1 505,12 m^3 * 7 451,45 Kč/m^3	=	**11 215 326,42 Kč**

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
Nedokončená stavba	=	**11 215 326,42 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 100 = 15,000 %	-	1 682 298,96 Kč
Rodinný dům č.p. 56 - zjištěná cena	=	**9 533 027,46 Kč**

1.2. Příslušenství

1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Popis

Venkovní úpravy na pozemku st.p.č. 3871, st.9974 a p.č.763/34 : přípojky vody a kanalizace, pilíř HUP a elektro, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení.

Způsob ocenění:§ 10, Venkovní úprava
(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č.11na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou dle § 3 typu J, K podle přílohy č.2 nebo § 5 , jsou-li s těmito stavbami společně užívány nebo tvoří-li jejich příslušenství, se zjistí podle odstavce 1 nebo s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č.11 zjednodušeným způsobem ve výši 2 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5, popřípadě ze součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Seznam staveb

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 56	9 533 027,46
Celkem:	**9 533 027,46 Kč**

Ocenění

Cena staveb celkem:		9 533 027,46
	*	0,0350
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	**333 655,96Kč**

1.2.2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 9	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	7,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 10:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 3 810,- Kč/m	+	7 620,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena celkem		=	**28 150,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,1550
Plná cena:		=	**82 723,46 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,000 %	-	66 178,77 Kč
Studna - zjištěná cena	=	**16 544,69 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. st.3871, st.9974

Popis

Pozemek st.p.č. 3871 o výměře 393m^2 je z části zastavěn stavbou RD č.p.56 v části Bílé Předměstí.

Na pozemku st.p.č.9974 o výměře 132m^2 je stavba bez č.p. Tato stavba je však stavebně propojena s RD a je jeho součástí. Pozemky zapsány na LV č.12496, v podílovém spoluvlastnictví Miloslava Ondráčka a Ing.Zuzany Zemanové.

RD je ke dni ocenění napojen na veřejné rozvody elektro, plynu, vody, kanalizace. Na pozemcích studna, dále venkovní úpravy (přípojka vody, kanalizace, pilíř HUP, elektro, zpevněné plochy, venkovní schody).

Pozemky rovinaté, přístup z místní komunikace na pozemku p.č.3180/3, 3180/4.

Dle platného územního plánu jsou nemovitosti v ploše BP bydlení příměstské.

Způsob ocenění : § 28,Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků
(1) Základní cena za m^2 stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:
e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně,
(2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví přirážkami a srážkami podle přílohy č.21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.
(5) Cenou v Kč/m^2 pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odstavce 2, je cena stanovená podle odstavce 2 vynásobená koeficientem 0,40.
(9) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se bez ohledu na skutečný rozsah zastavění ocení podle odstavce 2.
(12) Cena zjištěná podle odstavců 1 až 11 činí nejméně 20 Kč/m^2.

Úprava ceny : Přirážka 100% za polohu, 10% možnost napojení na plyn.

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:		
1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	100 %	
Úprava cen:	100 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.11. Možnost napojení na plynovod:		10 %
Úprava cen:		10 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	100% + 10% * (100 % + 100%)	120,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přirážek a srážek:
Přirážka 100% za výhodnost polohy v souladu s 1.2 tabulky č.2, přirážka za možnost napojení na plyn 10% v souladu s 2.11 tabulky č.2.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,1550
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	800,-	1,00	2,1460	1,1550	120,00	4 362,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st.3871	393,00	4 362,39	1 714 419,27
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st.9974	132,00	4 362,39	575 835,48
Stavební pozemky - celkem					2 290 254,75

St.3871, st.9974 - zjištěná cena = **2 290 254,75 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty na st.3821, 9974

Popis

Trvalé porosty na pozemcích st,p,č.3871, 9974 mají okrasný charakter. Pokryvná plocha cca 40m^2.

Způsob ocenění: § 42, Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem
(1) Pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, popřípadě pro účely určené zvláštním právním předpisem, se cena trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, rostoucích na jednom nebo více pozemcích ve funkčním celku se stavbami oceňovanými podle § 5, § 6, § 13, § 25, § 26,a § 26a, zjistí způsobem podle odstavců 3 až 5.
(2) Celková pokryvná plocha trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, oceňovaných podle tohoto ustanovení na pozemcích ve funkčním celku může být nejvýše 1 500 m^2 včetně. Pokryvnou plochou se v daném případě rozumí plocha kolmých průmětů obsahu všech korun jednotlivých rostlin na povrch pozemku, jehož jsou součástí. Pokud je pokryvná plocha těchto porostů větší než 1 500 m^2, ocení se trvalé porosty ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů podle § 41.
(4) Cena okrasných rostlin podle přílohy č. 37 je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích oceňovaných podle § 28odst. 2 a 5 nebo § 32odst. 2
a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,085.
(5) Cena smíšených trvalých porostů ovocných dřevin a ostatní vinné révy oceňovaných podle odstavce 3 a okrasných rostlin podle odstavce 4 je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích, oceňovaných podle § 28odst. 2 a 5 nebo § 32odst. 2 a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,065.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	2 290 254,75
Celková výměra pozemku	m^2	525
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	40
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	174 495,60
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	14 832,13

Trvalé porosty na st.3821, 9974 - zjištěná cena **14 832,13 Kč**

LV č. 61773 k.ú. Pardubice

1. Ocenění staveb

1.2. Příslušenství

1.2.1. Voliera

Popis

Voliera na pozemku p.č. 763/34, dřevěné konstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m^2]
1NP	2,86*4,4	=	12,58

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1NP	12,58 m^2	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
1NP	(2,86*4,4)*(2,40)	=	30,20 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	30,20 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		30,20 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové bez izolace	S	100

2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené		S	100
3. Stropy	dřevěné		S	100
4. Krov			X	100
5. Krytina	lepenka		S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech		S	100
7. Úprava povrchů	nátěry		S	100
8. Schodiště			X	100
9. Dveře	dřevěné		S	100
10. Okna	jednoduchá		S	100
11. Podlahy	betonová		S	100
12. Elektroinstalace	chybí		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,00
Koeficient vybavení K_4:					**0,9500**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8): [Kč/m^3]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9500
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,1550
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 665,14**
Plná cena: 30,20 m^3 * 2 665,14 Kč/m^3	=	**80 487,23 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 30 = 50,000 %	-	40 243,62 Kč
Voliera - zjištěná cena	=	**40 243,62 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. 763/34

Popis

Pozemek p.č.763/34 o výměře 85m^2 je užíván ve funkčním celku se stavbou RD č.p.56 v části Bílé Předměstí. Zapsán je na LV č. 61773, ve výlučném vlastnictví Miloslava Ondráčka.

Možnost napojení na veřejné rozvody elektro, plynu, vody, kanalizace. Na pozemku voliéra, trvalé porosty. Oplocení oceněno jako příslušenství RD.

Pozemek rovinatý, přístupný z místní komunikace na pozemku p.č.3180/3.

Dle platného územního plánu jsou nemovitosti v ploše BP bydlení příměstské.

Způsob ocenění : § 32, Jiné pozemky
(2) Cenou v Kč/m^2 pozemku, který tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle § 28odst. 2, je cena zjištěná podle § 28 odst. 2 vynásobená koeficientem 0,40. Tato cena činí nejméně 10 Kč/m^2.
§ 28,Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků
(1) Základní cena za m^2 stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:
e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně,
(2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví přirážkami a srážkami podle přílohy č.21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.
(5) Cenou v Kč/m^2 pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odstavce 2, je cena stanovená podle odstavce 2 vynásobená koeficientem 0,40.
(9) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se bez ohledu na skutečný rozsah zastavění ocení podle odstavce 2.
(12) Cena zjištěná podle odstavců 1 až 11 činí nejméně 20 Kč/m^2.

Úprava ceny : Přirážka 100% za polohu, 10% možnost napojení na plyn.

Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:		
1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	100 %	
Úprava cen:	100 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.11. Možnost napojení na plynovod:		10 %
Úprava cen:		10 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: 100% + 10% * (100 % + 100%) 120,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přirážek a srážek:
Přirážka 100% za výhodnost polohy v souladu s 1.2 tabulky č.2, přirážka za možnost napojení na plyn 10% v souladu s 2.11 tabulky č.2.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,1550
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 32 odstavec 2 - jiné pozemky - ve funkčním celku						
§ 32 odstavec 2	800,-	0,40	2,1460	1,1550	120,00	1 744,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 32 odstavec 2	zahrada	763/34	85,00	1 744,96	148 321,60
Stavební pozemek - celkem					148 321,60

763/34 - zjištěná cena = **148 321,60 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty na p.č. 763/34

Popis

Trvalé porosty na pozemku p.č.763/34 mají okrasný charakter. Pokryvná plocha cca 30m^2.

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	148 322,00
Celková výměra pozemku	m^2	85
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	30
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	52 348,94
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	2 355,70

Trvalé porosty na p.č. 763/34 - zjištěná cena **2 355,70 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

LV č.12496 k.ú.Pardubice

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům č.p. 56	11 215 326,40 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	333 656,- Kč
1.2.2. Studna	82 723,50 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**11 631 705,90 Kč**
2. Ocenění pozemků	
2.1. st.3871, st.9974	2 290 254,80 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	**2 290 254,80 Kč**
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty na st.3821, 9974	14 832,10 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	**14 832,10 Kč**
LV č.12496 k.ú.Pardubice celkem	**13 936 792,80 Kč**

LV č. 61773 k.ú. Pardubice

1. Ocenění staveb	
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Voliera	80 487,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**80 487,20 Kč**
2. Ocenění pozemků	
2.1. 763/34	148 321,60 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	**148 321,60 Kč**
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty na p.č. 763/34	2 355,70 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	**2 355,70 Kč**
LV č. 61773 k.ú. Pardubice celkem	**231 164,50 Kč**

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	**14 167 957,30 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

LV č.12496 k.ú.Pardubice

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům č.p. 56	9 533 027,50 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	333 656,- Kč
1.2.2. Studna	16 544,70 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**9 883 228,20 Kč**
2. Ocenění pozemků	
2.1. st.3871	2 290 254,80 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	**2 290 254,80 Kč**
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty na st.3821, 9974	14 832,10 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	**14 832,10 Kč**
LV č.12496 k.ú.Pardubice celkem	**12 188 315,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 12 188 320,- Kč

slovy: Dvanáctmilionůjednostoosmdesátosmtissíctřistadvacet Kč

LV č. 61773 k.ú. Pardubice

1. Ocenění staveb	
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Voliera	40 243,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**40 243,60 Kč**
2. Ocenění pozemků	
2.1. 763/34	148 321,60 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	**148 321,60 Kč**
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty na p.č. 763/34	2 355,70 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	**2 355,70 Kč**
LV č. 61773 k.ú. Pardubice celkem	**190 920,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 190 920,- Kč

slovy: Jednostodevadesáttisícdevětsetdvacet Kč

D. Obvyklá cena:

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádný okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Faktory ovlivňující obvyklou cenu rodinných domů :

U rodinných domů jsou důležité tyto faktory:
-Stavebně technický stav
- Technická infrastruktura - dopravní obslužnost, napojení na veřejné rozvody elektro, plynu, vody, kanalizace
-Velikost pozemku, orientace
-Poloha v obci
-Součásti a příslušenství
-Právní vztahy
-Možný způsob využití ve vazbě na územní plán
-Širší vztahy
- Vybavenost v okolí nemovitosti
- Přírodní prostředí
- Změna v zástavbě
- Obyvatelstvo

Faktory záporně ovlivňující cenu:
-velikost RD a náklady na provoz
-velikost pozemku

Faktory kladně ovlivňující cenu :
-poloha RD
-stabilizovaná oblast
-funkční plocha ve vazbě na ÚPD - BP plochy bydlení předměstské
-napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

Tyto skutečnosti se odrážejí i v obvyklé ceně RD.

Pro stanovení obvyklé ceny mohou být použity tyto metody:

Ocenění nákladovým způsobem (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na

skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

- *v posudku provedeno dle cenového předpisu*

Ocenění nákladovým způsobem LVč.12496 12 188 320 Kč

Ocenění nákladovým způsobem LVč.61773 190 920 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos x 100 (\%)}}{\text{úrok. míra kapitalizace (\%)}}$$

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpatelného výnosu.
Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová hodnota vyjadřuje tzv."věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Úroková míra kapitalizace je uvažována ve výši 5 %.
Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním.
- roční užitek je stanoven na základě obvyklého nájemného stanoveného vyhodnocením nabídek pronájmu a pronájmů realizovaných ve výši 17 000 Kč/měsíc, uvažováno se ztrátou nájemného ve výši 10%, tj. 15.300,-Kč
- celkové roční náklady (daň z nemovitosti, pojištění, náklady na správu) - cca 7.000,-Kč
- stabilizovaný roční výnos = příjmy z nájemného – výdaje 183.600,-Kč – 7.000,-Kč =176.600,-Kč

Výnosová hodnota 176.600,-Kč x 100 %/5%= 3.532.000,-Kč

Nabízené nemovitosti

Pronájem RD Pardubice nájem 16 000 Kč/měsíc
Pronájem moderně zařízeného RD 4+kk Pardubice - Staré Čivice. Dům je vybavený kuchyňskou linkou (vestavěná myčka Fagor, lednice, mrazák, digestoř + varná deska), centrál. vysavač, podlahové topení, 2x koupelna. V ložnici postel a skříň. Součástí nemovitosti je terasa, zahrada a garáž. Novostavba, volné od září 2013. Nájem uveden bez energií. vratná kauce a provize RK ve výši jednoho nájmu.

Pronájem RD Pardubice nájem19 900 Kč/měsíc
Nabízíme k dlouhodobému pronájmu rodinný dům, který je levou polovinou dvojdomku v ul.Labská, Pardubice, v samém centru starého města. Bytová jednotka s dispozicí 4+1, ve dvou podlažích. Užitná plocha je 160 m2.V suterenu domu je dvougaráž o velikosti 45 m2. Z obýváku je krásná terasa s výhledem na historickou část města - zámek. Cena pronájmu je 19 900,- Kč + zálohy na energie.
Obvyklé nájemné stanoveno ve výši 17.000 Kč/měsíc s ohledem na polohu, velikost RD.

Ocenění výnosovým způsobem LV č.12496 3 532 000 Kč

Ocenění výnosovým způsobem LV č.61773 nebylo pro velikost pozemku uvažováno

Ocenění porovnávacím způsobem

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Při použití zjednodušené metody přímého porovnání:

Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena.

Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, aj.

Tato jednotkové cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance, tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

- v posudku k porovnání byly použity mimo jiné následující objekty:

Nabízené nemovitosti:

RD Pardubice, Svítkov cena 7 000 000 Kč
Jednopodlažní luxusní nová stavba prostorného RD se zateplenou fasádou s celkovým nadstandardním vybavením celého domu. Dům je postaven s použitím nejnovějších stavebních technologií, rok výstavby 2004. Dům se nachází v klidném prostředí. Přízemí – zádveří, chodba, prostorná hala, schodiště dubový masív - do 1NP, komora,spíž, technická místnost - turbo kotel, WC, koupelna se dvěma umyvadly a sprchovým koutem s vodními tryskami, kuchyně z dřevěného masívu včetně zabudovaných elektrospotřebičů, jídelní kout, pokoj, prostorná šatna, posilovna, obývací pokoj s krbem a se vstupem na velkou terasu se zahradou. Podlahové vytápění pod dlažbou v celém přízemí – zádveří, chodba, hala, koupelna, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj. Dveře a obložení zárubní – dubový masív. Dům je propojen chodbou do dalšího přízemního samostatného objektu – 37 m2, kde je jedna velká místnost se zabudovanou kuchyňskou linkou, včetně zabudovaných elektrospotřebičů. V 1 NP – hala, 4 x pokoj, prostorná šatna, komora, prostorná koupelna se dvěma umyvadly a rohovou vanou s masážními tryskami, WC. V koupelně, na WC jsou keramické obklady a na zemi dlažba. Ve všech místnostech a v hale jsou dřevěné podlahy masív.V RD - zavedeny kompletní inženýrské sítě, veřejný vodovod, plyn, veřejná kanalizace, El. 230/380V, anténí rozvody, internet, pevná linka. Vstupní hlavní brána - na elektrický pohon,dálkové ovládání.
Nabízeno: Šárka Procházková, SP reality Pardubice

RD Pardubice, Bílé Předměstí *cena 9 890 000 Kč*

Nabízíme k prodeji krásnou dvougenerační vilu v centru města v ulici Wintrova. Jedná se o velmi zajímavé a nestandardní bydlení v domě po částečných rekonstrukcích, vhodné pro velkou rodinu, nebo rozdělení na dvě samostatně oddělené bytové jednotky se samostatnými vchody. Vnitřní prostory vily prošly rekonstrukcemi (nové omítky, podlahy, nové koupelny, kuchyňské linky se spotřebiči, nové vytápění s kotlem, elektřina, vodovod a střecha). Dispozice bytu v přízemí je 4+1 a v prvním patře 3+kk, jsou zde komory, uklidové prostory a ve sklepním zařízení je nová sauna. Náklady na bydlení nejsou k velikosti objektu vysoké. K domu patří parkování a velká zahrada. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Dům bude volný po dohodě s majitelem.

RD Pardubice, Rosice *cena 7 500 000 Kč*

Prodej rodinného domu 6+kk typ Afrodite. ZP 187 m2, podl pl. 190 m2, zahrada 1010 m2. Luxusní RD se dvěma koupelnami, technickou místností a garáží. Plynové ústřední topení, krb, dřevěná okna. Napojen na všechny IS. Okrasná udržovaná zahrada se zahradním domkem a krytým bazénem. Vrtaná studna. Kolaudace domu v roce 2002

Nabízeno: MaM reality

RD Pardubice, Bílé Předměstí *cena 6 500 000 Kč*

Exklusivní prodej třípodlažní Vila Dašická ulice, Bílé Předměstí. VIP lokalita, pozemek 1.364 m2 v absolutním soukromím s výhledem na louku. Tržní cena samotného pozemku 4.774.000,- (3.500,- / m2). Půdorys Vily 3 x (11 x 18) m2, velká zastavěná (284 m2) i obytná plocha, vhodné pro náročné. Bazén, terasa, koupelny nadstandardních rozměrů, masážní vana, vířivka, sprchový kout, bidet, apod. Zděný plot 2,5 m vysoký s posuvnou bránou na dálkové ovládání. Součástí vestavěný nábytek na míru.

Nabízeno: MAXEN realitní kancelář, Pardubice

Pozemky v zástavbě rodinných domů se v k.ú. Pardubice dle www.cscom.cz obchodovaly v r.2012 v rozpětí 800 až 3000 Kč/m^2, v závislosti na poloze, dopravní a technické infrastruktuře. Databáze cen pozemků je unikátní projekt, který nabízí odborné a laické veřejnosti hodnotná data o **tržních cenách pozemků** v celé ČR (s výjimkou měst, která mají schválenou cenovou mapu Ministerstvem spravedlnosti). Databáze je pravidelně aktualizována tržními odhady zpracovávanými certifikovanými odhadci ČSCOM a podle jednotné metodiky ČSCOM, data jsou ověřována členy znaleckých výborů v jednotlivých okresech. Cena r.2012 je srovnatelná s r.2013.
Ul.Hromádkova je situována ve stávající zástavbě rodinných domů v části Bílé Předměstí. Jedná se o klidnou lokalitu, která je z pohledu rozvoje území stabilizovaná. Přístup po zpevněné místní komunikaci ve vlastnictví obce, možnost napojení na technickou infrastrukturu - plyn, voda, kanalizace, elektro. Zastávka MHD je cca 350m. Ve vzdálenosti cca 80m je průmyslový areál FOXCONN CZ. Tato část je s převažujícím administrativním zaměřením a nerušící výrobou. Areál je oddělen pásem zeleně.

Pozemky RD v části Bílé Předměstí a obdobných lokalitách, plně zainvestované, se na realitních serverech nabízejí, dle dostupných informací, nejčastěji v rozmezí (porovnávací hodnota) 1 800 až 2 600 Kč/m2. Ceny realizované se pohybují o 5 až 10% níže než ceny, za které se nabízejí.
S ohledem na umístění, přístup, velikost pozemku, možnost napojení na vodovod, elektro, plyn, kanalizaci, stanovuji cenu pro srovnávací metodu pozemku p.č. 763/34 o výměře 85m^2 včetně voliéry ve výši 2 500 Kč/m2, celkem **212 500 Kč.**

Rodinné domy obdobné velikosti a podobného vybavení jako je mnou oceňovaná nemovitost se v Pardubicích a obdobných lokalitách nabízejí, dle dostupných informací, nejčastěji v rozmezí (porovnávací hodnota) 6 500 000 až 9 900 000 Kč, tato cena je včetně příslušenství a pozemků. Ceny realizované se pohybují o cca 5-10% níže než ceny, za které se nemovitosti nabízejí.

Ocenění porovnávacím způsobem LV č. 12496 7 250 000 Kč

Ocenění porovnávacím způsobem LV č.61773 212 500 Kč

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění obvyklé ceny

LV	č.12496	č.61773
ocenění nákladovým způsobem	12 188 320 Kč	190 920 Kč
ocenění výnosovým způsobem	3 532 000 Kč	neuvažováno
ocenění porovnávacím způsobem	7 250 000 Kč	212 500 Kč

Závěr

Cenu obvyklou současnou, s ohledem na umístění, stavebně technický stav a velikost RD s předpokladem vyšších nákladů na provoz, velikost pozemku, vzhledem k tomu, že se jedná o prodej nemovitosti v insolvenčním řízení, kdy zájemce je mimo jiné povinen uhradit příslušnou daň z prodeje nemovitosti, po tomto typu nemovitostí je menší poptávka a kdy v daném případě vystihuje skutečný stav nemovitosti ve vazbě na obchodovatelnost lépe cena stanovená porovnávacím způsobem, stanovuji cenu obvyklou RD č.p.56 na pozemku st.p.č. 3871, budovy bez č.p. na pozemku st.p.č. 9974 a pozemků st.č. 3871 a st.p.č. 9974, s ohledem na výše uvedené skutečnosti, **7 250 000 Kč**.
Na nemovitostech dle LV váznou právní závazky (omezení) – exekuční příkaz k prodeji apod. Při stanovení ceny obvyklé k nim nebylo přihlíženo.

Cena obvyklá RD č.p.56 na pozemku st.p.č. 3871, budovy bez č.p. na pozemku st.p.č. 9974 v části Bílé Předměstí včetně včetně pozemků st.p.č. 3871, st.p.č.9974 k.ú.Pardubice a včetně součástí a příslušenství ke dni ocenění, LV č.12496

7 250 000 Kč

Cena obvyklá pozemku p.č.763/34 k.ú. Pardubice včetně součástí 2 500 Kč/m^2 , tj.celkem pro výměru 85m^2 ke dni ocenění, LV č.61773

212 500 Kč

Ing. Radka Konopková
Jungmannova 664
530 02 Pardubice

V Pardubicích 25.9.2013

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.1.19.

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31.října 2000 č.j. SPr.2993/2000 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 790-53/2013 znaleckého deníku.

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivého posudku.

F. Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Info z katastru nemovitostí pro LV č.12496 ze dne 13.9.2013	2
LV č. 12496 ze dne 13.9.2013	15
LV č.61773 ze dne 13.9.2013	7
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1

RD ze zahrady

RD ze zahrady

voliera

obývací pokoj

kuchyně

bazén

garáž

pokoj podkroví

koupelna podkroví

pokoj podkroví

koupelna podkroví

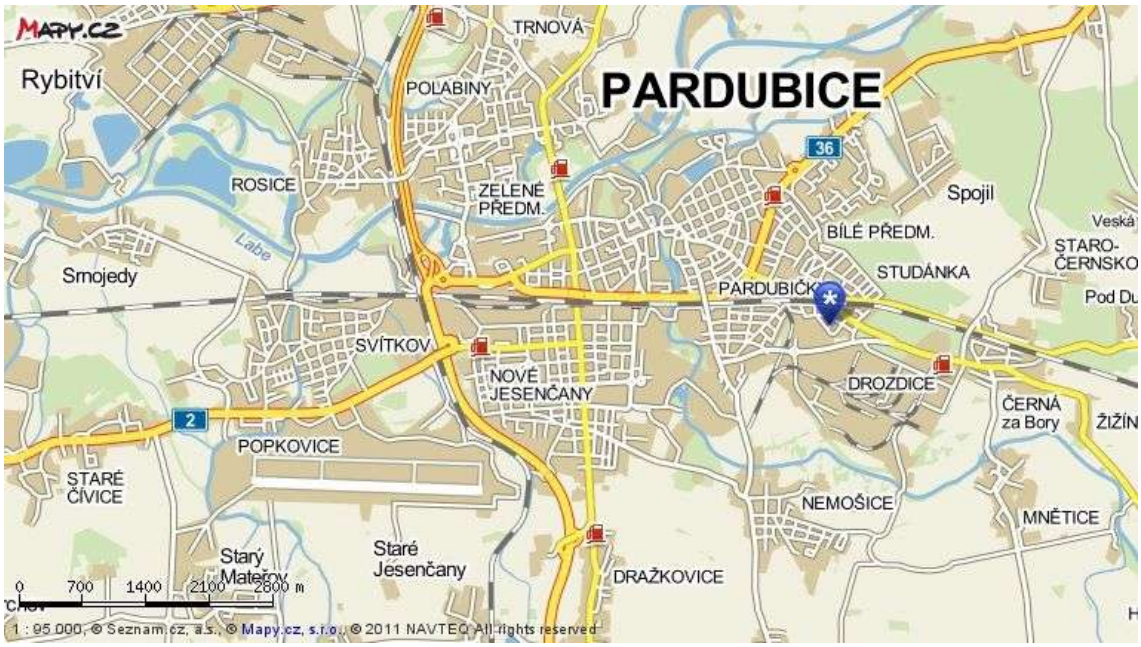
chodba podkroví

prádelna sklep

technická místnost sklep

relaxační místnost sklep

schodiště do sklepa



situační mapa

ortofotomapa