

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 43/3737/2016

O obvyklé ceně pozemku zast. plocha a nádvoří č.72/2 se součástí stavbou domu čp. 22, o ceně pozemků p.č. 879/10 a 879/23 v kt.ú. Lány na Důlku, obec Pardubice
Dle čj. 124 EX 2078/15-83



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Litoměřice
Masarykova 679/33
41201 Litoměřice

Účel znaleckého posudku:

Ocenění uvedených nemovitostí a vyčíslení závad a práv s nemovitostí spojených.

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 17.10.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. František Machač
Žižkova 87
533 04 Sezemice
telefon: 602 888 625
e-mail: MTZnal@cmail.cz

Počet stran: 16 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Sezemicích 24.10.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

- ocenit uvedené nemovitosti vč.příslušenství ke dni zpracování znal.posudku
- ocenit případná práva a závady spojené s nemovitostí

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: jedna, ideální polovina nemovitosti dle LV č. 140 pro k.ú. Lány na Důlku

Adresa předmětu ocenění: místní část Lány na Důlku 22
530 02 Pardubice

Kraj: Pardubický

Okres: Pardubice

Obec: Pardubice

Katastrální území: Lány na Důlku

Počet obyvatel: 89 693

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 400,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.10.2016, prohlídky se zúčastněná strana neúčastnila.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice, č.j. 124 EX 2078/15-83 z 6.10.2016
- výpis z KN, list vl.č. 140 pro k.ú. Lány na Důlku, obec Pardubice
- provedené šetření v archivu Stavebního úřadu Města Pardubice
- internetová databáze nabídek srovnatelných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle listu vlastnictví jsou nemovitosti dle LV č. 140 v podílovém spoluvlastnictví:

- Urban Ladislav, r.č. 700923/3341, bytem Lány na Důlku čp. 22, jedna polovina
- Urbanová Marcela, r.č. 485519/104, bytem Lány na Důlku čp. 22, jedna polovina

Na listě vlastnictví jsou zapsaná omezení vlastnických práv:

- zástavní práva smluvní
- zahájení exekuce

Vzhledem k účelu a zadání ke zpracování znal. posudku nebude k těmto omezením přihlíženo. Zda je nemovitost užívána spoluvlastníky či v nájemním vztahu nemohlo být ověřeno.

6. Dokumentace a skutečnost

Předmětem posudku jsou nemovitosti zapsané na listě vlastnictví č.140 pro k.ú. Lány na Důlku. Jedná se o:

- pozemek zast. plocha a nádvoří p.č. 72/2, jehož součástí je stavba čp. 22, objekt bydlení
- pozemkové parcely, funkčně propojené se st.pozemkem p.č.72/2 a to ostatní plocha p.č. 879/10 a orná půda p.č. 879/23.

Zjištěné údaje jsou:

- stavba čp. 22 se skládá ze dvou shodných částí, navzájem propojených spojovacím krčkem
- vizuálně se jeví jako dva samostatné objekty, označení č. 22 je však pouze na jedné (při pohledu zpredu) pravé části. Také podle vyznačení na katastrální mapě se jedná o jednu stavbu.
- usuzuji, že v objektu je v každé části jedna bytová jednotka, rozložená v I. a II.NP, tedy že se jedná o rodinný domek.
- obě části jsou zřejmě podsklepeny v celém půdoryse stavby
- v pravé části byla dodatečně, na místě původního vstupu, postavena nová přístavba
- rovnoměrně rozložená mezi obě části je na jižní straně postavena přístavba zřejmě jedné obytné místnosti.

Vnější dispozice: (údaje z levé části, pravá strana totožná)

- základní půdorys 6,37 * 13,79 m
- spojovací část 1,94 * 12,59 m
- vstup (u levé části) 2,28 * 3,92 m
- soc.zařízení(pultový krov) 2,28 * 2,84 m
- přístavba v čele stavby 3,06 * 2,49 (jednopodlažní)
- přístavba vchodu u pravé části 3,5 * 7 (jednopodlažní)

U obou částí bylo zřejmě započato s rekonstrukcí, jsou vyměněna okna , čelní přístavba je zateplená.

Stáří nemovitosti:

- pouze odhadem a posouzením konstrukčních prvků lze usuzovat na stáří z r. 1925.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem posudku je obytný objekt o dvou bytových jednotkách, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními. Jedná se tedy o dům charakteru rodinný domek.

Svojí dispozicí (dvě samostatné části) by byl vhodný na reálné rozdělení na dva samostatné rodinné domy.

a) lokalita

Lokalita Lány na Důlku je městskou částí Pardubic. Od vlastního sídla obce je lokalita Lány na Důlku vzdálena do 8 km a je oddělena samostatnou obcí Srnojedy. Dopravní spojení je autobusy městské dopravy, na železniční stanici Opočinek je cca 2 km.

Ve vlastní městské části je omezená občanská vybavenost, obchod, restaurace, hřiště.

Původní zástavba byla především objekty pro zemědělskou činnost včetně obytných částí, v posledních letech se v místě prosazuje zástavba novými rodinnými domky.

b) umístění stavby čp. 22 v rámci uvedené lokality

Od zástavby kat.území Lány na Důlku je stavba vzdálená více než 1 km, jde o samotu.

Sousedství stavby tvoří pouze zemědělská stavba kravína, dosud provozovaná.

Od zastavěné části obce je příjezd po silniční komunikaci směr Opočinek, odbočením vlevo je příjezd k nemovitosti čp. 22 a k uvedené zemědělské stavbě..

Zastávka MHD je u odbočky ze silniční komunikace.

c) inženýrské sítě

V místě je připojení na el. přípojku, v domě 380 V. Vlastní studeň na pozemku nebyla zjištěna, zdrojem vody je zřejmě studeň pro potřeby zemědělské stavby, cca 30 od domu. Přípojka plynu nebyla zjištěna, splaškové vody jsou zřejmě svedeny do jímky na dvoře domu.

d) konstrukční prvky

- základy: původní základové pasy. Není zjištěna hydroizolace sklepních prostor
- svislé konstrukce: zděné, cihelné, masivní. Na provedeném zdivu je viditelná hydroizolace lepenkou, zhruba ve výši cca 50 cm nad terénem.
- stropní konstrukce :usuzuji dřevěné, s rákosovou rohoží v pohledu
- krov: dřevěný, křížové sedlo, přístavby pultový
- schodiště:usuzuji na kamenné stupně
- krytina:eternit na bednění,zřejmě původní
- klempířské konstrukce: pozink.
- okna: vesměs plastová, sklepní okna původní
- dveře: dřevěné, zřejmě původní náplňové
- podlahy obytných místností: předpokládám prkna na sraz
- dlažby:usuzuji betony a cement. dlažby
- el.inst.: 380
- rozvod vody: studená i teplá, el.bojler
- WC splachovací
- kanalizace do vyvážecí jímky
- kuchyně: el.sporák
- obklady: bez obkladů

e) technický stav:

Uvažuji, podle použitých konstr. prvků(vstupní schodiště,zbytky fasády, sklepní okna, soc. zařízení v levé polovině v přístavku,na stáří z r. 1925.

Dle vnější prohlídky lze usuzovat:

- levá část vedlejší KP zcela opotřebované, k obnově a výměně
- pravá část je lépe udržovaná, s možnou další životností KP

Pro propočítání opotřeby je použita analytická metoda podle stavu jednotlivých konstrukčních prvků a opotřeby vychází na 77 % výchozího stavu.

f) příslušenství

- dřevěná kolna samostatně stojící ve dvoře
- Jednostranně obitá kostra se sedlovým zastřešením, z hlediska obvyklé ceny nepodstatné..
- skleník
- Montovaný,typizovaný skleník, z hlediska obvyklé ceny nepodstatné

g) venkovní úpravy

- čelní oplocení tvoří tyčkový plot na ocel.kolech, vrata a vrátka z ocel.profilů pletivovou výplní
 - dělicí plot mezi levou a pravou částí dvora z pletiva
 - zadní plot /severní strana/ pletivo na ocel.kolech
 - boční oplocení dřevěné
 - jímka splašků,betonová, cca 5 m 3
- Z hlediska obvyklé ceny nepodstatné.

h) pozemky

- zast.pl.a nádvoří p.č.72/2 o výměře 534 m²
- ostatní plocha p.č.879/10 o výměře 213 m²
- orná půda p.č. 879/23 o výměře 554 m²

Pozemky ostatní plocha a orná půda jsou funkčně propojené se zast.pl.a nádvořím s domem čp. 22 . Pozemky vcelku pravidelného tvaru, mírně skloněné k severní straně.

Jsou velmi řídké osázené ovocným porostem, neošetřovaným.

Porost,jehož zeleň je na foto vidět, přesahuje ze sousedního, cizího pozemku

8. Základní pojmy a metody ocenění

Použitá metodika odpovídá charakteru nemovitosti:

a) obestavěný prostor je zjištěn na 1 920 m³.Obvyklý rodinný domek má zhruba 700 m³, cenový předpis daný oceňovací vyhláškou pro výpočet ceny RD porovnávacím způsobem připouští obestavěný prostor max. 1 100 m³.

Není tedy (podpůrně) možné vyjít z cenového předpisu a ocenění provést porovnávací metodou,dle které se ocenění provádí na základě prodejů, které zná ministerstvo financí

b) realitní nabídka objektů bydlení srovnatelné velikosti a typu je minimální, v podstatě není.

Tím je také omezené odvození obvyklé ceny srovnávací metodou od uskutečněných či nabízených prodejů.

Odhad obvyklé hodnoty bude tedy zpracován v úrovni nákladové ceny ,použití této metody a tím i výsledné porovnání může být ovlivněno i tím, že vzhledem k neúčasti povinného pana Ladislava Urbana při prohlídce nemovitosti nebylo možné provést zevrubné zaměření a prohlídku vnitřních dispozic, stavu, vybavení a ocenění tedy vychází z vizuelního , venkovního posouzení.

Stavební dokumentace není, ani v archivu Stavebního úřadu Města Pardubice, k dispozici.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt bydlení čp.22

1.2. Příslušenství

1.2.1. Dřevěný sklad

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky dle LV č.140

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 - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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 - Vlivy zvyšující cenu	III	0,01
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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 - Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,10
3. Poloha pozemku v obci – Samoty	V	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze 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 k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,663}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt bydlení čp.22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	Zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,920}$$

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 - Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,10
3. Poloha pozemku v obci – Samoty	V	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,660}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,607}$$

Výpočet jednotlivých ploch

<u>Název</u>	Plocha		[m ²]
I.PP pro obě části	(6,37*13,79) *2	=	175,68
I.NP(pro obě části)	175,68+(2,28*3,92)+(1,94*12,59)*2+2,28*2,84	=	239,94
I.NP přístavby	3,5*7+3,06*4,97	=	39,71
II.NP	(6,37*13,79+1,94*12,59)*2	=	224,53

Zastavěné plochy a výšky podlaží

<u>Název</u>	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
I.PP pro obě části	175,68 m ²	1,80 m
I.NP(pro obě části)	239,94 m ²	3,00 m
I.NP přístavby	39,71 m ²	2,80 m
II.NP	224,53 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

<u>Název</u>	Obestavěný prostor		[m ³]
I.PP / část pod terénem)	1*175,68	=	175,68 m ³
I.NP (přístavby)	39,71* 4,16	=	165,19 m ³
I. a II.NP	239,64* 5,69 + (2,28*2,84*4,6)	=	1 393,34 m ³
zastřešení	239,64*2,22/2 - (6,37*13,79/3)*2	=	207,44 m ³

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

<u>Název</u>	Typ	Obestavěný prostor
I.PP / část pod terénem)	PP	175,68 m ³
I.NP (přístavby)	NP	165,19 m ³
I. a II.NP	Z	1 393,34 m ³
Zastřešení	Z	207,44 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 941,65 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,32
Koeficient vybavení K_4 :					0,8232

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,57	91	140	65,00	2,9705
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	25,75	91	120	75,83	19,5262
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	9,60	91	106	85,85	8,2416
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,87	91	106	85,85	7,6149
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	4,13	91	91	100,00	4,1300
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,09	91	91	100,00	1,0900
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,05	91	101	90,10	6,3520
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100,00	0,46	1,06	1,29	30	30	100,00	1,2900
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,21	91	121	75,21	0,9100
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,89	91	91	100,00	3,8900

13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	9,73	10	40	25,00	2,4325
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,23	91	96	94,79	1,1659
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100,00	0,46	0,46	0,56	91	91	100,00	0,5600
16. Vytápění	P	5,20	100,00	0,46	2,39	2,90	50	50	100,00	2,9000
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,22	50	50	100,00	5,2200
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,89	50	50	100,00	3,8900
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,31	30	30	100,00	2,3100
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,77	50	50	100,00	3,7700
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100,00	0,46	0,23	0,28	30	30	100,00	0,2800
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100,00	0,46	1,89	2,30	30	30	100,00	2,3000
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,36	30	30	100,00	0,3600
Opotřebení:										81,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8232
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 437,59
Plná cena: 1 941,65 m ³ * 4 437,59 Kč/m ³	=	8 616 246,62 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 81,2 % /100)	*	0,188
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 619 854,36 Kč
Koeficient pp	*	0,607
Cena stavby CS	=	983 251,60 Kč
Objekt bydlení čp.22 - zjištěná cena	=	983 251,60 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Dřevěný sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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]
	3,9*5,5	= 21,45

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
	21,45 m ²	2,62 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Celkem	21,45*2,62+21,45*0,74/2	=	64,14 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celkem	NP	64,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		64,14 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		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	vlnitý eternit	P	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné, tes.ztotovené	P	100
10. Okna	jednoduché	S	100
11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,10	100	0,46	5,11
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,41
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5441

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5441
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 212,20
Plná cena: 64,14 m ³ * 1 212,20 Kč/m ³	=	77 750,51 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: roků			
Opotřebení: 75,000 %	-		58 312,88 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=		19 437,63 Kč
Koeficient pp	*		0,663
Cena stavby CS	=		12 887,15 Kč
Dřevěný sklad - zjištěná cena	=		12 887,15 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky dle LV č.140

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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 - Vlivy snižující cenu	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,680}$$

Index polohy pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Obytný objekt v návaznosti na zemědělskou stavbu.	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,303}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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 - Vlivy snižující cenu	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,680 * 0,700 * 0,303 = \mathbf{0,144}$$

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	1 400,-	0,144		201,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	72/2	534,00	201,60	107 654,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	879/10	213,00	201,60	42 940,80
§ 4 odst. 1	orná půda	879/23	554,00	201,60	111 686,40
Stavební pozemky – celkem			1 301,00		262 281,60

Pozemky dle LV č.140 - zjištěná cena = 262 281,60 Kč

C. REKAPITULACE dle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Objekt bydlení čp.22 983 251,60 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Dřevěný sklad 12 887,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 996 138,70 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky dle LV č.140 262 281,60 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 262 281,60 Kč

Celkem 1 258 420,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 258 420,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 258 420,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátosmtisícčtyřistadvacet Kč

D. Vyjádření k obvyklé ceně:

a) stavba:

Slabé stránky nemovitosti

- špatný technický stav, v podstatě před rekonstrukcí
- podílové spoluvlastnictví
- velikost nemovitosti a s tím spojené náklady na údržbu, vytápění a další
- lokalizace na samotě
- bezprostřední blízkost zemědělských staveb
- obtížné napojení na inž.sítě obce

Silné stránky nemovitosti:

- možnost rozdělení na dva samostatné objekty
- možnost rekonstrukce postupně na každé polovině samostatně

Okruh případných kupců:

- nepředpokládám zájemce z okruhu zájemců o typické, standardní bydlení v rodinném domě
- budoucí kupec bude hodnotit investice spojené s koupí a s rekonstrukcí objektu.

Nákladová cena, zjištěná metodikou definovanou v oceňovací vyhlášce Min. financí by měla vystihnout hodnotu investice (nemovitosti), tedy že nebude větší než činí současné náklady na její pořízení s odpočtem opotřebení.

V daném propočtu nákladové ceny oceňované stavby získává investor (kupec) v podstatě pouze hlavní konstrukční prvky, tedy opotřebované základy, opotřebované zdivo, opotřebovaný krov, opotřebované schody, tyto prvky jsou schopné ještě další životnosti.

U ostatních konstrukčních prvků v posudku předpokládám jejich úplné opotřebení a nutnost jejich výměny.

Případný kupec však nebude hodnotit pouze finanční, nákladovou stránku investice.

Budoucí kupec hodnotí i další fa, jako poloha nemovitosti, využitelnost nemovitosti, vlastnické vztahy, situace na realitním trhu, oceňovací vyhláška s tímto částečně uvažuje.

Přehledná tabulka:

výchozí cena stavby	opotřebení	reprodukční cena	koef.prod.	výsledná cena dle cen. předpisu
8 616 246 Kč	81,2 %	1 619 854 Kč	0.67	983 251 Kč
výchozí cena zůstává	opotřebení zůstává	reprodukční hodnota zůstává	koef. prod. po úpravě	výsledná, obvyklá cena
8 616 246 Kč	81,2 %	1 616 854 Kč	0,50	808 427 Kč

Koef. prodejnosti však podle mého názoru stavbu dostatečně nehodnotí, domnívám se, že nepostihuje využitelnost nemovitosti a příliš vychází z toho, že místní část Lány na Důlku jsou součástí města Pardubice. Pro daný případ jej upravuji na **0,50**

Pozemky:

V propočtu nákladového ocenění jsou oceněny cenou 201,60 Kč/m². Domnívám se, že pozemky odloučené od zástavby obce, s obtížemi připojení na inženýrské sítě obce, v sousedství provozované zemědělské stavby, této ceně odpovídají.

E. Závěr:

Obvyklá cena celé nemovitosti, tedy pozemku st.p.č.72/2 se součástí stavbou domu čp.22 a s pozemky p.č. 879/10 a 879/23 v kat.ú.Lány na Důlku, obec Pardubice.

Obvyklou cenu odhaduji na částku:

- stavba domu čp. 22	808 427 Kč
- pozemky celkem	262 282 Kč
celkem:	1 070 709 Kč

Povinný, pan Ladislav Urban, r.č. 700923/3341 je spoluvlastníkem jedné, ideální poloviny.

**Obvyklá cena jedné, ideální poloviny:
535 355 Kč**

slovy:PětsetřicetpěttisícťřístapadesátK4

Závady spojené s nemovitostí nebyly zjištěny, k omezení vlastnických práv uvedených v části „C“ listu vlastnictví nebylo vzhledem k účelu zpracování přihlíženo.

V Sezemicích 24.10.2016

Ing. Machač František

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Hradci Králové ze dne 30.5.1994 č.j.Spr 1705/94, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady movitých věcí, ceny a odhady strojů a strojního zařízení a odvětví účetní evidence.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 43/3737/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 43/2016.