

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 980-37/2016

O ceně obvyklé pozemku p.č.st. 1181, součástí kterého je stavba Rosice, č.p. 618, bydlení a pozemku p.č. 24/13, vše zapsáno na LV č. 1167 k.ú. Rosice nad Labem a obec Pardubice pro účely insolvenčního řízení č.j. KSPA 59 INS 28003/2015.



Objednatel znaleckého posudku:

MORAVOLEN HOLDING a.s. IČ: 25551426
Krátká 2
787 01 Šumperk

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro potřeby objednatele.

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 288/2014 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. ke dni zpracování znaleckého posudku, podle stavebně technického stavu ke dni 11.08.2016 znalecký posudek vypracovala:

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

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Pardubice 16.08.2016

výtisk č.3

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenění dle platného oceňovacího předpisu ke dni **11.08.2016** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., vše v platném znění), v návaznosti na ust. § 219 odst. 5 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, a to

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."

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

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., vše v platném znění).
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňované nemovité věci.
3. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: st. 1181, p.č. 24/13
Adresa předmětu ocenění: generála Svobody 618
533 51 Pardubice, Rosice
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Pardubice
Katastrální území: Rosice nad Labem
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 11.08.2016 ze účasti vlastníka nemovitých věcí.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

LV č. 1167 k.ú. Rosice nad Labem z 15.03.2016,
informace sdělené vlastníkem nemovitých věcí,
informace zjištěné při místním šetření včetně zaměření a fotodokumentace,
kopie katastrální mapy,
informace územního plánu,
mapa oblasti,
kolaudační rozhodnutí č.j. T 128/97/2687/98/Uh z 2.10.1998 vč. geometrického plánu č. 825-55/98 (RD),
sdělení k ohlášení drobné stavby č.j. 2271/2001 z 15.5.2001 (bazén, strojovna bazénu se saunou),

informace z realitních serverů,
informace o cenách – kupní smlouvy nemovitých věcí uvedených ve srovnávací metodě,
konzultace se znalci.

Použité předpisy, literatura a další podklady:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. (oceňovací vyhláška).

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění.

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 1167 k.ú. Rosice nad Labem a obec Pardubice ze dne 15.03.2016:

A. Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

SJM Vlastimil Suchý a Věra Suchá, generála Svobody 618, Rosice, Pardubice

B. Nemovitosti

pozemky

parcela	výměra m ²	druh pozemku/způsob využití
---------	-----------------------	-----------------------------

st. 1181	105	zastavěná plocha a nádvoří
----------	-----	----------------------------

součástí je stavba : Rosice, č.p. 618, bydlení

24/13	636	orná půda
-------	-----	-----------

C. Omezení vlastnického práva

zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí – viz. LV přílohou

Zpeněžením oceňované nemovitosti v insolvenčním řízení uvedená omezení vlastnictví, jak jsou zapsána na LV č. 1167 ze dne 15.03.2016 pro k.ú. Rosice nad Labem, zaniknou.

Stavebně právní stav:

Ke stavebně právnímu vztahu oceňovaných staveb bylo předloženo kolaudační rozhodnutí č.j. T 128/97/2687/98/Uh z 2.10.1998 vydané Magistrátem Města Pardubic, kterým bylo povoleno užívání stavby rodinného domu a sdělení k ohlášení drobné stavby bazénu s objektem strojovny a technologie bazénu a saunou vydané ÚMO-Statutárního města Pardubice, MO Pardubice VII dne 15.5.2001 č.j. 2271/2001. Projektová dokumentace nebyla předložena. Při místním šetření bylo zjištěno, že skutkový stav odpovídá údajům evidence operátu katastru nemovitostí. Nebylo realizováno mobilní zakrytí bazénu.

Nájemní vztahy:

Nebyly zjištěny. Ke dni ocenění nemovité věci užívány vlastníky.

6. Předpoklady pro vypracování ocenění

Prohlášení:

Znalec prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu nebude mít 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. Odměna získaná za provedení znalecký posudek není závislá na stanovených hodnotách.

Předpoklady:

Běžně nedostupné informace o předmětu ocenění byly převzaty od 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 případě použití pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoli následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

7. Celkový popis nemovitých věcí

Všeobecné informace:

Pozemek p.č.st. 1181, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 618, a pozemek užívaný v jednotném funkčním celku p.č. 24/13, jsou situovány v části krajského města Pardubice – Rosice, v ul. generála Svobody.

Město Pardubice je krajským městem s komplexní občanskou vybaveností, situovaným na soutoku Labe a Chrudimky. Město dostupné MHD, BUS, vlak, letiště. Územní plán obce existuje.

Poloha nemovitých věcí vůči obci:

Nemovité věci jsou situovány v zastavěném území. Přístup z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 24/1 ve vlastnictví Statutárního města Pardubice. V místní části Rosice Úřad MO, pošta, obchody, služby, sportoviště, mezinárodní bilingvní ZŠ a MŠ. Zastávka BUS vzdálena cca 70m, vlaková zastávka 1,3km.

Popis :

Součástí pozemku p.č.st. 1181 o výměře 105m² je volně stojící rodinný dům č.p. 618, nepodsklepený přízemní s obytným podkrovím, který obsahuje byt 5+1 s vestavěnou garáží. V jednotném funkčním celku jako zahrada užíván pozemek p.č. 24/13 o výměře 636m². Pozemky oploceny, přístupny z veřejné zpevněné komunikace, napojeny na veřejné rozvody elektro, plynu, kanalizace, vody. Na pozemku p.č. 24/13 bazén, stavba pro technologii bazénu se saunou, studna vrtaná, venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení s vraty, sdružený pilíř elektro, HUP, přípojka vody a kanalizace), trvalé porosty.

Územní plán:

V platném ÚP města Pardubice nemovité věci v ploše BP – bydlení nízkopodlažní předměstské. Město nemá cenovou mapu pozemků.

8. Obsah znaleckého posudku

1.Ocenění dle cenového předpisu – cena zjištěná (tzv. administrativní“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. Cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

2.Ocenění porovnávacím způsobem

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitých věcí.

3.Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B1. Ocenění podle cenového předpisu – vyhl.č.441/2013Sb., v platném znění

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,010$

1. Ocenění pozemků

1.1. st. 1181, p.č. 24/13

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,010 = 1,010$

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,-	1,010		1 414,00
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1181	105,00	1 414,00	148 470,-
§ 4 odst. 1	orná půda	24/13	636,00	1 414,00	899 304,-
Stavební pozemky - celkem			741,00		1 047 774,-

Ocenění staveb na pozemcích

RD č.p. 618, Rosice

Součástí pozemku st.p.č. 1181 o výměře 105m² je rodinný dům č.p. 618, přízemní s obytným podkrovím a vestavěnou garáží. Pro stavbu bylo Magistrátem města Pardubic, odborem stavebního úřadu dne 2.10.1998 vydáno kolaudační rozhodnutí č.j. T 128/97/2687/98/Uh. Rodinný dům napojen na veřejné rozvody elektro, vody, kanalizace, plynu. RD s běžnou údržbou, všechny konstrukce původní.

Dispozice:

1NP: garáž 20,23m², zádveří 6,8m², chodba se schodištěm 10,97m², komora pod schodištěm 4,62m², koupelna s WC 3,03m², kuchyně 7,73m², spíž 2,39m², jídelna 8,46m², obývací pokoj 25m²

Podkroví: chodba 7,58m², koupelna s WC 7,02m², 3 pokoje 16,81m², 16,81m², 11,02m²

Konstrukce:

základy s izolací proti zemní vlhkosti

svislé kce zděné - obvodové tl. 40cm, vnitřní 30cm a 10cm

stropy železobetonové

schodiště železobetonové monolitické s povrchovou úpravou - dřevěný obklad, do půdního prostoru výsuvné schodiště

střecha sedlová

krytina betonová

okna plastová s žaluziemi, střešní dřevěné

dveře do ocelových a dřevěných zárubní plné a prosklené

vrata s dřevěnou výplní

podlahy dubové vlysy, keramická dlažba, bet. mazanina, korkové s nátěrem

omítky vápenné a štukové

vnitřní obklady keramické a dřevěné

fasáda břizolit, keramický sokl

klempířské konstrukce měděné

ústřední topení a příprava TUV - plynový kotel s ohřevem TUV

vybavení koupelny 1NP - sprcha, umyvadlo, závěsné WC, podkroví vana, umyvadlo, závěsné WC

vybavení kuchyně - linka, sporák s varnou deskou, digestoř, myčka

elektro světelná a motorová

vestavěné skříně

Venkovní úpravy: oplocení, vrata, zpevněné plochy, přípojka vody, kanalizace, sdružený pilíř elektro a plynu, bazén (oceněn samostatně)

Vedlejší stavby: kryté sezení (navazuje na RD) - ZP 9,72m²

objekt technologie bazénu se saunou - volně stojící 15,21m²

Způsob ocenění: § 35 vyhlášky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu: Pardubice

Stáří stavby: 18 let

Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 979,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1NP:	$8,87 \cdot 8,68 + (1,68 + 0,95) \cdot 0,95 + 6,8 \cdot 3,68$	=	104,51 m ²
podkroví:	$8,87 \cdot 8,68 + (1,68 + 0,95) \cdot 0,95$	=	78,51 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	104,51 m ²	2,83 m
podkroví:	78,51 m ²	2,76 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	$8,87 \cdot 8,68 \cdot 2,83 + (1,68 + 0,95) \cdot 0,95 \cdot 2,83 + 6,8 \cdot 3,68 \cdot (1,67 + 4,3) / 2$	=	299,65 m ³
podkroví:	$8,87 \cdot 8,68 \cdot (1,38 + 3,4 / 2) + (1,68 + 0,95) \cdot 0,95 \cdot 1$	=	239,63 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

= **539,28 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 104,51 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 183,02 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,75

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Objekt technologie bazénu o ZP 15,21m ² se saunou Kryté sezení navazující na RD o ZP 9,72m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 18 let:

$$s = 1 - 0,005 * 18 = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,910 = \mathbf{1,110}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,010

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 2 979,- Kč/m³ * 1,110 = 3 306,69 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 539,28 m³ * 3 306,69 Kč/m³ * 1,000 * 1,010 = 1 801 064,10 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= **1 801 064,10 Kč**

Bazén

Na pozemku p.č. 24/13 je venkovní zapuštěný bazén Mountfield realizovaný na základě sdělení k ohlášení drobné stavby vydaném Úřadem městského obvodu - Statutární město Pardubice, Městský obvod Pardubice VII dne 15.5.2001 č.j. 2271/2001.

Způsob ocenění: § 35, odst. 5, § 18 vyhlášky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

21. Bazén venkovní

242

Výměra:

23,90 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 1 825,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2920

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 4 601,19

Plná cena: 23,90 m³ * 4 601,19 Kč/m³

= 109 968,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 40 = 37,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 37,5 % / 100)

* 0,625

Nákladová cena stavby CS_N

= 68 730,27 Kč

Koeficient pp

* 1,010

Cena stavby CS

= 69 417,57 Kč

Bazén - zjištěná cena

= 69 417,57 Kč

Studna

Na pozemku p.č. 24/13 je vrtaná studna hloubky 10m. Stáří 18 let. Nebylo předloženo vodoprávní povolení.

Způsob ocenění: § 19 vyhlášky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:

vrtaná

Hloubka studny:

10,00 m

Profil studny:

150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:

10,00 m * 975,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

Základní cena celkem

= 9 750,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3180

Upravená cena studny

= 24 860,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 50 = 36,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 36,0 % / 100)

* 0,640

Nákladová cena stavby CS_N

= 15 910,75 Kč

= 15 910,75 Kč

Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	16 069,86 Kč
Studna - zjištěná cena	=	16 069,86 Kč
Cena staveb celkem	=	1 886 551,53 Kč

Ocenění porostů na pozemcích

Trvalé porosty

Na pozemku p.č. 24/13 trvalé porosty okrasného charakteru o celkové pokryvné ploše cca 170m².

Způsob ocenění: § 47 vyhlášky

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	899 304,00
Celková výměra pozemku	m ²	636,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	170,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	240 380,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	20 432,30

Trvalé porosty - zjištěná cena = **20 432,30 Kč**

Cena porostů celkem = **20 432,30 Kč**

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

RD č.p. 618, Rosice	1 801 064,10 Kč
Bazén	69 417,57 Kč
Studna	16 069,86 Kč
Trvalé porosty	20 432,30 Kč
Stavby, porosty na pozemku - celkem	1 906 983,83 Kč
Pozemky - celkem	+ 1 047 774,- Kč

St. 1181, p.č. 24/13 - zjištěná cena = **2 954 757,83 Kč**

REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků	
1.1. st. 1181, p.č. 24/13	3 005 447,70 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	3 005 447,70 Kč
Celkem	3 005 447,70 Kč
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	3 005 447,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. st. 1181, p.č. 24/13

2 954 757,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

2 954 757,80 Kč

Celkem

2 954 757,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 954 757,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 954 760,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetpadesátčtyřitisícsedmsetšedesát Kč

B1. Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu – vyhláška č.441/2013 Sb., v platném znění -zaokrouhleno

2 954 760 Kč

B2. Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění porovnávacím způsobem

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitých věcí. 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 nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých nemovitých věcí odvozena jednotková tržní cena.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější 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 nemovité věci:

- *uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí (info KN – kupní smlouvy)*

RD Pardubice, Rosice čp. 625

cena: 5 050 000 Kč

zastavěná plocha st. 1308 - 134m², zahrada p.č. 24/5 – 534m². RD přízemní s obytným podkrovím, vestavěnou garáží, krytým venkovním bazénem, stejná lokalita, dodavatel stavby, rok výstavby, menší pozemek větší RD. Vkladové řízení : V-10928/2015



- RD Pardubice, Rosice čp. 696* *cena: 5 750 000 Kč*
zastavěná plocha st. 1493 - 174m², zahrada p.č. 361/47 - 144m², p.č. 361/56 - 366m², podíl 1/11 (přístupová komunikace) na p.č. 361/4 - 590m², 361/43 - 49m², podíl 4/105 (přístupová komunikace) na p.č. 361/37 - 33m², 379/4 - 374m². RD přízemní s obytným podkrovím, vestavěnou garáží, obdobná lokalita, větší RD, menší pozemek, spoluvlastnický podíl na přístupových komunikacích. Vkladové řízení: V-12325/2015
Úprava ceny za podíl na komunikacích - 250 tis. Kč *5 500 000 Kč*



- nabídky realitních serverů*

RD Pardubice, Rosice *cena: 4 290 000 Kč*
Řadový koncový, přízemní s obytným podkrovím RD 5+1, Tolarova ul. čp. 178, částečně podsklepen, s garáží. Pozemky celkem 741m², zastavěná plocha cca 110m²
Nabízeno: Reality Sebastian, www.sreality.cz, ID: 75DM241
Horší lokalita (u rychlodráhy a v blízkosti železnice), řadový RD, horší stavebně technický stav, srovnatelná velikost pozemku i RD



RD Pardubice, Rosice *cena: 3 590 000 Kč*
Řadový koncový, přízemní s obytným podkrovím RD, ul. Marie Pujmanové čp. 200, po částečné rekonstrukci. Garáž. Pozemky celkem 443m².
Nabízeno: Realitní kancelář Sting, www.sreality.cz, ID:
Srovnatelná lokalita, řadový RD, srovnatelný stavebně technický stav, menší pozemek i RD
úprava ceny (velikost RD, pozemku) 1,3 *4 667 000 Kč*



Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovité věci jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé rozdíly mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží ocenit, a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírůstků s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **vyšší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **nížší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek)

V případě výše uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny. Koeficient redukce ceny 0,90.

Vyhodnocení srovnávací metody:

Rozpětí redukovaných cen: 3 861 000 Kč až 4 200 000 Kč

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci. Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanými nemovitými věcmi poměrně dobře srovnatelné.

Výsledná porovnávací hodnota je stanovena v rozpětí 3 861 000 Kč až 5 500 000 Kč.

B2. Ocenění porovnávacím způsobem

3 861 000 Kč až 5 500 000 Kč

B3. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny:

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 prodeji 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. Mimořádné okolnosti 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

příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Faktory ovlivňující obvyklou cenu rodinných domů:

U rodinných domů jsou důležité tyto faktory:

- stavebně technický stav
- poloha v obci
- součásti a příslušenství
- dopravní obslužnost, napojení na technickou infrastrukturu
- právní vztahy
- širší vztahy
- vybavenost v okolí nemovitých věcí
- přírodní prostředí
- změna v zástavbě
- obyvatelstvo

Faktory záporně ovlivňující cenu:

- v městské části Rosice pouze specializovaná MŠ a ZŠ
- omezená dostupnost MHD (četnost spojů)
- konstrukční prvky krátkodobé životnosti na hranici životnosti

Faktory kladně ovlivňující cenu :

- dostupná občanská vybavenost – obchody, pošta, služby
- stavebně technický stav
- velikost pozemku
- součásti a příslušenství

Stavebně právní stav:

odpovídá předloženým podkladům

Zpeněžením oceňované nemovitosti v insolvenčním řízení uvedená omezení vlastnictví, jak jsou zapsána na LV č. 1167 ze dne 15.03.2016 pro k.ú. Rosice nad Labem, zaniknou.

Zdůvodnění obvyklé ceny :

Rekapitulace

zjištěná cena	2 954 760 Kč
ocenění porovnávacím způsobem	3 861 000 Kč až 5 500 000 Kč

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů byla navržena obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1167 k.ú. Rosice nad Labem včetně součástí a příslušenství ve výši

4 400 000 Kč

C. ZÁVĚR

Cena obvyklá pozemku p.č.st. 1181, jehož součástí je stavba Rosice, č.p. 618, bydlení a p.č. 24/13, vše zapsáno na LV č. 1167 v k.ú. Rosice nad Labem pro účely insolvenčního řízení vedeného pod č.j. KSPA 59 INS 278003/2015 stanovena ve výši

4 400 000 Kč

(čtyřimilionyčtyřistatic Kč)

Pardubice 16.08.2016

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

D. 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. 980-37/2016 znaleckého deníku.

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivého posudku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 1167 k.ú. Rosice nad Labem	12
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitých věcí	1
Mapa oblasti	



