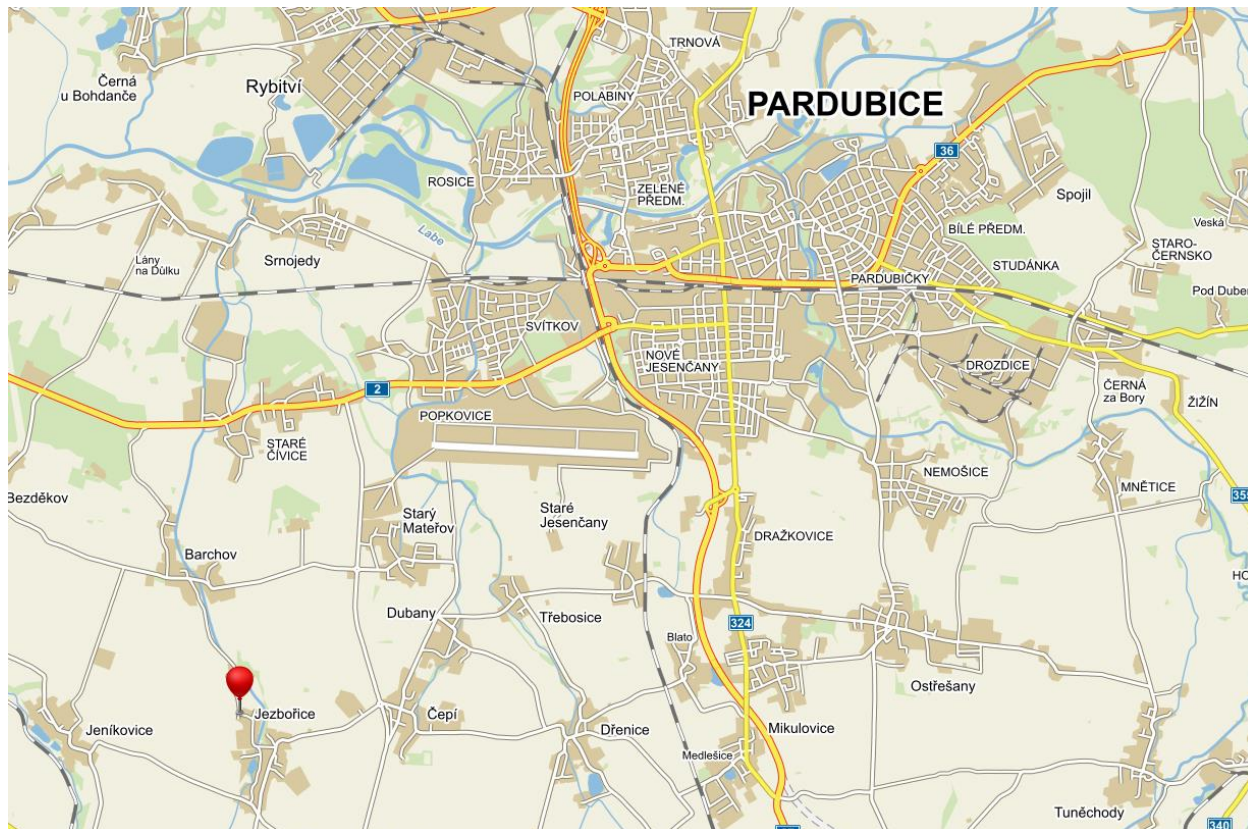


Znalecký posudek č. 5941 – 171/2015

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku **parcelní číslo st. 209**, jehož součástí je **rodinný dům (rozestavěno)** a pozemku **parcelní číslo 178/45** v katastrálním území Jezbořice, obci Jezbořice, okrese Pardubice



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 3.9. 2015

Účel posudku:

**ocenění nemovitých věcí v insolvenčním řízení
sp. zn. KSPA 59 INS 29569/2014**

Podle stavu ke dni 8.9. 2015 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovcích, dne 11. září 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitosti znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitých či movitých věcí, které byly vlastníkem věci hlavní určeny, aby s nimi byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemek parcelní číslo st. 209 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rozestavěný objekt (rodinný dům) a pozemek parcelní číslo 178/45 – zahrada v katastrálním území Jezbořice, obec Jezbořice, okres Pardubice.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 530 02 Jezbořice
<i>Kraj</i>	: Pardubický
<i>Okres</i>	: Pardubice
<i>Obec</i>	: Jezbořice
<i>Katastrální území</i>	: Jezbořice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 8. září 2015 znalcem, stavba je volně přístupná.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Jezbořice, LV č. 375 ze dne 3.9.2015
- 2) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 3) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 8. září 2015, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí je podkladem pro stanovení obvyklé ceny jednak:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Stavba není dokončená, nelze ji užívat, metoda nebude aplikována.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

Obvyklá cena

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

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 375 je

pan Jan Polák, narozen dne 17.5.1980

přihlášen na adrese 530 02 Pardubice – Staré město, Perštýnské náměstí 1 (magistrát)

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 209 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 198,0 m², jehož součástí je rozestavěná stavba (rodinný dům) a pozemku parcelní číslo 178/45 – zahrada o výměře 811,0 m² v katastrálním území Jezbořice, obec Jezbořice, okres Pardubice.

8. Přírodní katastrofy:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně. Lokalita se nenachází v žádném známém záplavovém území. Radonové riziko bylo řešeno ve stavebním řízení.

9. Věcná břemena, zátěže:

Věcná břemena se k oceňovanému majetku nevazí. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nepromítají.

10. Základní popis:

Vesnice Jezbořice patří administrativně pod okres Pardubice a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Pardubice. Obec Jezbořice leží třináct kilometrů jihozápadně od centra Pardubic. Úředně žije v katastru této menší vesnice 357 obyvatel.

Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště a sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Oceňovaný soubor nemovitostí, rozestavěný rodinný dům včetně oplocení, jež tvoří jeho příslušenství, stojí na stavebním pozemku, předmětem ocenění je i zahrada v jednotném funkčním celku. Stavba je postavená na okraji zastavěného území obce, ovšem od centra obce (zastávky autobusů) dům dělí jen cca 930 m. Objekt je přístupný po asfaltových obslužných komunikacích obce.

Dům je realizován v zásadě ve fázi hrubé stavby, znalec předpokládá, že je cca 5 let opuštěn a pomalu podléhá destrukci.

Dopravní dostupnost

Objekt je dopravně dostupný po obecních zpevněných komunikacích, parkování je možné u domu, po dokončení bude možno parkovat v garáži a před domem na vlastním pozemku. Obec Jezbořice je s okolními městy a obcemi spojena sítí silnic. Zastávka autobusu je od domu vzdálená cca 930 m. Nejbližší vlakové zastávky jsou Rozhovice a Klešice.

Účel využití

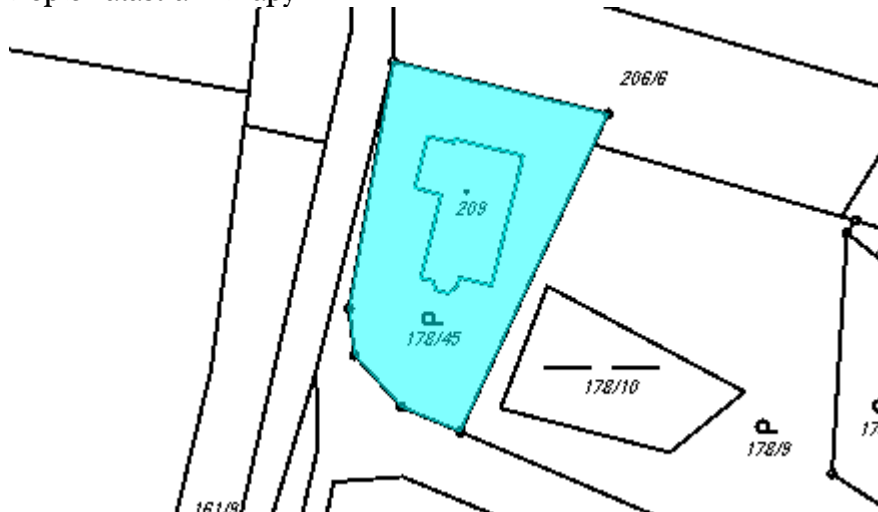
Stavba po dokončení bude sloužit jako rodinný dům. Dokončené jsou prvky HSV a některé konstrukce PSV – minimální rozsah. Stavbu devastuje vegetace i povětrnostní vlivy.

Pozemky

Předmětem ocenění je pozemek, na kterém stojí rozestavěný rodinný dům a plocha zahrady, vše v jednotném funkčním celku a pod společným, rozestavěným, zděným i drátěným oplocením.

Pozemky dle LV č. 375 mají standardní výměru a jsou užívány v souladu s evidencí.

Kopie katastrální mapy



Pozemky dle LV č. 375, k.ú. a obec Jezbořice, okres Pardubice

Obsah ocenění:

- a) § 4 stavební pozemky parcelní číslo st. 209 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parcelní číslo 178/45 – zahrada v jednotném funkčním celku v katastrálním území a obci Jezbořice,
- b) § 13 rozestavěná stavba umístěná na pozemku parcelní číslo st. 209 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území a obci Jezbořice.

12. Popis objektů:

a) § 4 stavební pozemky parcelní číslo st. 209, 178/45 v katastrálním území a obci Jezbořice

Jedná se o pozemek stavební umístěný pod rozestavěnou stavbou RD a pozemek zahrady kolem rozestavěné stavby. Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Plocha je rovinná, část pozemků je obehnaná zděným plotem, část má na hranici realizovanou podezdívku s vetknutými kovovými sloupky. Jižně od domu byla zahájena stavba bazénu od východu ohraničená stěnou s okny, z nádrže již vyrůstá tak vzrostlý strom, že destrukce podkladního betonu neumožňuje stavbu bazénu dokončit – nebude započítáváno do ceny. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě v obci, není zde zpracovaná cenová mapa stavebních pozemků.

b) § 13 RD - rozestavěná stavba na pozemku parcelní číslo st. 209 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území a obci Jezbořice

Předmětem ocenění je stavba, jež byla do katastrálního operátu zapsaná jako rozestavěná v roce 2008, vlastník pozemky nabyl přesně o rok dříve (květen 2007).

Místním šetřením bylo prokázáno, že objekt je rozestavěn v takové míře, aby mohl být zapsán do veřejného seznamu, avšak podle stavu zeleně, která dům i příslušenství postupně pohlcuje, znalec odhaduje, že práce na objektu se zastavily cca před pěti léty a tedy z hotového díla po odečtení nedokončených částí bude odečteno i opotřebení ve výši 5 % z nákladové ceny rozestavěného díla, ač toto je fakticky i vyšší např. z důvodu chybějící krytiny na části střechy (do části stavby trvale zatéká).

Posuzovaná stavba stojí na okraji zastavěné části obce Jezbořice, ze dvou stran ji obklopují zemědělsky obdělávané pozemky, za východní hranici posuzovaného území je zřízen rybník pro pernatou drůbež, od nejbližšího domu stojícího jižně od posuzované stavby dělí dům příjezdová asfaltová komunikace. Ta běží nejenom podél jižní strany zahrady, ale pokračuje i kolem západní hranice parcel, neboť na západ je orientován vchod do domu i vjezd do garáže, která se situovaná v jejím 1. NP.

Předmětem ocenění je přízemní nepodsklepený objekt zastřešený krovem, podkroví bude po dokončení plně využívané. Půdorysně má hlavní těleso stavby tvar obdélníku, část předsazená k západu obsahuje v 1. NP. garáž.

Objekt je zděný z keramických tvárnic, zdivo založeno na betonových pásových základech izolovaných, proložených kamenem, stropní konstrukce rovněž realizované z keramických montovaných prvků – systém MIAKO. V objektu je vybetonováno vnitřní schodiště – žb monolit. Krov dřevěný, na difúzní folii a latování je položena krytina – betonová taška. Ta na jižní valbě z části chybí – zda nebyla položena, spadla nebo je odcizená nelze určit, nicméně právě v tomto místě do stavby zatéká, což je u relativně dobře proti povětrnostním vlivům zabezpečeného objektu značný problém.

Z dalších konstrukcí pomocné stavební výroby (PSV) jsou osazeny některá okna, jak střešní tak v obvodovém zdivu, ovšem značná část jich i chybí. Dveře zde najdeme jedny. Částečně, ač rovněž ve velmi malém rozsahu, jsou realizovány vnitřní omítky či vnější postřík fasády. Bylo započato s rozvody elektro, je realizována ležatá kanalizace, elektřina (přívod) je doveden do hlavní skříň umístěné na oplocení.

Dispozičně objekt bude obsahovat jednu bytovou jednotku s garáží o velikosti minimálně 6 + 1, dům je rozsáhlý, vzhledem k realizovanému komínovému tělesu znalec předpokládá, že projekt řeší alternativní způsoby vytápění tohoto objemného obydlí tak, aby provoz byl ekonomický. V současném stavu rozestavěnosti lze ještě vnitřní dispozici i inženýrské vybavení objektu přizpůsobit potřebám nového vlastníka domu

Oceňovaný objekt bude obsahovat jednu bytovou jednotku minimálně typu 6 + 1 s násobným sociálním zázemím, garáží a dalšími prostory. Příslušenství stavby, mimo stavební připojky elektrické energie a nedokončeného oplocení – zděný plot a podezdívka s kovovými sloupky, měl tvořit i venkovní bazén, pravděpodobně s možností přístřešení, tato část stavby nebude započtená pro silnou destrukci.

Při prohlídce na objektu byly zjištěny následující vady a nedodělky:

Jedná se o rozestavěnou stavbu. Realizované jsou jen hlavní konstrukce, konstrukce PSV jež jsou dokončeny je třeba revidovat, neboť objekt příliš dlouho stojí otevřen.

Stavebně technický stav:

Celkový stavebně technický stav realizovaných prvků objektu je dobrý, vyjma té části (jih), do které vlivem chybějící střešní krytiny zatéká. Tam již dochází k sanitaci zdiva, mráz může tyto navlhle části stěn poškodit. Stavba není zabezpečená proti vniknutí cizích osob, voda ze střechy teče do základů.

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitostí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 Sb., přičemž metoda dle předpisu zde bude aplikována orientačně.

Druhý způsob ocenění, pomocí kterého bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitostí je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti...“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

a) § 4 stavební pozemky parcelní číslo st. 209, 178/45 katastrální území a obec Jezbořice

Pozemky parcelní číslo st. 209, 178/45				
Obec				Jezbořice
Katastrální území				Jezbořice
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2014		do 500
Kraj				Pardubický
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		2 335,00
Plocha pozemků		P m2		1009
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	V.	do 500	0,50
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	IV.	do 10 km od Pardubic	1,01
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompetní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	III.	autobus	0,90
O6	Občanská vybavenost	V.	minimální	0,85
	Základní cena pozemku		ZC	541,24133
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	II.	rovnováha	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	bez vlivu	0,00
3	Změny v okolí	III.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	destrukce vlivem přírody	-0,10
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné nebezpečí	1,00
It				0,9000
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 4 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční zástavba	1,01
2	Okolní zástavba	I.	rezidenční zástavba, zemědělství	0,00
3	Poloha v obci	III.	okrajová část obce	-0,01
4	Možnost sítí	I.	lze napojit na všechny v obci	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	je dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII	dostupná s parkováním	0,01
7	Hromadná doprava	II.	zastávka autobusu do 1000 m	-0,01
8	Komerční využití	II.	bez vlivu	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	I.	nezabezpečeno a na okraji	-0,05
Ip				0,95
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				466 631,28

b) § 13 rozestavěný RD na pozemku parcelní číslo st. 209 katastrální území a obec Jezbořice

Výměry pro ocenění OP – obestavěný prostor:

$$OP = (198 * 4,40) + ((198 * 2,9)/2) = 1.158,30 \text{ m}^3$$

$$OP \text{ stavby} = 1.158,30 \text{ m}^3$$

Výpočet ceny rozestavěné stavby, stanovení ceny dle § 13 vyhlášky, rodinný dům.

Rozestavěná stavba umístěná na pozemku p.č. st. 209 v k.ú a obci Jezbořice					
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky				typ	A
Obestavěný prostor objektu			OP	m 3	1158,3
Objekt se střechou					krov
Koeficient		účelového využití podkroví		K _{pod}	1,120
		vybavení stavby:výpočet (S= standardní provedení, C = chybí, P=podstandardní, N =nadstandardní)			
Pol. č.	Konstr. a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Upr.podíl
1	Základy	zákl. pásy izol.	S	0,082	0,08200
2	Zdivo	keramika + zateplení	S	0,212	0,21200
3	Stropy	MI AK O	S	0,079	0,07900
4	Střecha	krov dřevěný	S	0,073	0,07300
5	Krytina	taška	S	0,034	0,03400
6	Klempířské konstr.	poplastovaný plech	S	0,009	0,00900
7	Vnitřní omítky	tenkovrstvé	S	0,058	0,05800
8	Fasádní omítky	silikátová probarvená	S	0,028	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,005	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuch.	S	0,023	0,02300
11	Schody	betonové	S	0,010	0,01000
12	Dveře	plast a dřevo	S	0,032	0,03200
13	Okna	plastová	N	0,052	0,08008
14	Podl. obyt. místností	na bázi dřeva	S	0,022	0,02200
15	Podl. ost. místností	dlažby	S	0,010	0,01000
16	Vytápění	kombinované	N	0,052	0,08008
17	Elektroinstalace	230/400 V	S	0,043	0,04300
18	Bleskosvod	ano	S	0,006	0,00600
19	Rozvod vody	SV, TUV	S	0,032	0,03200
20	Zdroj TUV	zásobník	S	0,019	0,01900
21	Instalace plynu	ne	C	0,005	0,00000
22	Kanalizace	ano	S	0,031	0,03100
23	Vybavení kuchyně	sporák elektro	S	0,005	0,00500
24	Vnitřní vybavení	kompletní	S	0,041	0,04100
25	Záchod	splachovací	S	0,003	0,00300
26	Ostatní	násobné soc zázemí, vrata	N	0,034	0,05236
	Celkem			1,000	1,06452
Koeficient		vybavení stavby (z výpočtu výše)		K ₄	1,0645
		polohový (příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	0,80
Základní cena		(z přílohy č. 11 vyhlášky)	Kč/m 3	ZC	2290,00
Základní cena upravená		ZC x K _{pod} x K _{řad} x K ₄ x K ₅	Kč/m 3	ZCÚ	2184,22
koeficient změny cen staveb		příloha č. 41 vyhlášky	-	K _i	2,115
Základní cena upravená koeficienty K _i a K _p			Kč/m 3	ZCK	4619,63

Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby ZCÚ*OP*It*Ip	CN	Kč	4 575 034,40
Nedokončeno - 57,63 %	NK	Kč	-2 636 592,33
Hodnota rozestavěné stavby	R	Kč	1 938 442,08
Odpočet na opotřebení 5 %	O	Kč	-96 922,10
Cena stavby ke dni ocenění	CČ	Kč	1 841 519,97

pozn.: stupeň rozestavěnost viz. tab. na str. 8

Venkovní úpravy související s domem (oplocení) 1,0 %18.415,20 Kč

Výpočet rozestavěnosti stavby					
Pol.č.	Konstr. a vybavení	Upr. podíl A	Přepočtený podíl A	dok. %	dokonč. -
1	Základy	0,08200	0,07703	100	7,7030
2	Svislé konstrukce	0,21200	0,19915	80	15,9321
3	Stropy	0,07900	0,07421	90	6,6791
4	Zastřešení	0,07300	0,06858	80	5,4860
5	Krytiny střech	0,03400	0,03194	70	2,2357
6	Klempířské konstrukce	0,00900	0,00845	0	0,0000
7	Úprava vnitřních povrchů	0,05800	0,05448	10	0,5448
8	Úprava vnějších povrchů	0,02800	0,02630	5	0,1315
9	Vnější obklady	0,00000	0,00000	0	0,0000
10	Vnitřní obklady keram.	0,02300	0,02161	0	0,0000
11	Schody	0,01000	0,00939	60	0,5636
12	Dveře	0,03200	0,03006	0	0,0000
13	Okna	0,08008	0,07523	30	2,2568
14	Povrch podlah	0,02200	0,02067	0	0,0000
15	Povrch podlah	0,01000	0,00939	0	0,0000
16	Vytápění	0,08008	0,07523	0	0,0000
17	Elektroinstalace	0,04300	0,04039	10	0,4039
18	Bleskosvod	0,00600	0,00564	0	0,0000
19	Vnitřní vodovod	0,03200	0,03006	0	0,0000
20	Zdroj TUV	0,01900	0,01785	0	0,0000
21	Vnitřní plynovod	0,00000	0,00000	0	0,0000
22	Kanalizace	0,03100	0,02912	15	0,4368
23	Vybavení kuchyní	0,00500	0,00470	0	0,0000
24	Vnitřní hygien. vybavení	0,04100	0,03852	0	0,0000
25	Záchod	0,00300	0,00282	0	0,0000
26	Ostatní	0,05236	0,04919	0	0,0000
	Celkem	1,06452	1,0000		42,3735
Dokončeno z celku					42,37%

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 199/2014 Sb. – rekapitulace cen:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky stavební	Jezbořice	Jezbořice	Kč	466 631,30
d)	stavba hlavní - rozestavěný RD	Jezbořice	Jezbořice	Kč	1 841 520,00
	Cena nemovitých věcí				2 308 151,30

Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění = 2 308 150,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Oceňovaný soubor nemovitých věcí - pozemky o ploše cca 1000,0 m², jejichž součástí je velký rozestavěný rodinný dům, je umístěn na okraji zastavěné části obce Jezbořice v okrese Pardubice, okolní zástavbu klidné malé obce s počtem obyvatel do 500 osob tvoří rodinné domy či zemědělské usedlosti. Plochu ze dvou stran obklopují asfaltové místní komunikace, na sever a na západ od domu leží lány zemědělsky obdělávané půdy. Předmětem ocenění je RD, z něhož jsou realizovány hlavní konstrukce a zlomek prvků pomocné stavební výroby, dům má objem větší než 1000 m³, dispozičně je koncipován jako dům o jedné bytové jednotce, přičemž v dispozici stavby je i prostorná garáž.

Stavba má ke dni ocenění dva zásadní problémy:

- část tašek na střeše chybí, to způsobuje zatékání do podkrovní, sanitaci části keramického zdiva a jeho destrukci vlivem mrazu,
- objekt není zabezpečen a pravděpodobně více jak pět let opuštěn, neboť nejenom voda a mráz ale i bujná vegetace způsobuje destrukci především plánovaného bazénu.

Posuzovaný soubor nemovitých věcí má ovšem i kladné rysy, mezi nejdůležitější patří:

- vzdálenost od okresního a současně krajského města. Do Pardubic po silnici, a je možno použít dvě trasy, dojezd autem trvá do deseti minut. Současně obec je dopravně obsluhována autobusy.

- rozestavěný RD je umístěn na okraji zastavěné části obce. Ta sama o sobě poskytuje klid, ale místo, kde dům stojí dává i totální soukromí, nakonec zděný plot z jižní a západní strany (tyto ploty vidíme v místě i kolem dalších staveb) tento pocit absolutního soukromí ještě umocňuje.
- stavba je vzhledem ke konečné dispozici a finálnímu vybavení v tak nízkém stupni rozestavěnosti, že lze mnohé přizpůsobit potřebám konečného uživatele.

Nelze zakrývat, že na dokončení domu bude nutno vynaložit finanční prostředky v řádech milionů. Objekt sám o sobě je ovšem čistý, značné úsilí pohltí úprava zahrady a její odplevelení, což se týká i rozestavěného bazénu, kdy existuje důvodné podezření, že porosty rozrušily již realizovaný beton, stávající bude muset být odstraněn a základy bazénu je nutno betonovat znovu. Nicméně se jedná o velký avšak koncepčně zajímavý rodinný dům a doposud realizované konstrukce nejeví zásadní technické vady.

Nabídka rozestavěných domů v okolí Pardubic je různorodá, uvedu alespoň některé:

Příklad 1.: Prodej hrubé stavby RD typu bungalov 4+kk s garáží, na pozemku o CP 712 m² v Dražkovicích. V ceně je zahrnut: pozemek vč. všech IS, hrubá stavba, komín na krb, střecha, osazení plastovými okny vč. 4 venkovních rolet. Možnost dokončení na klíč, oplocení, terasa, el. garážová vrata, podlahové topení, kuch. linka se spotřebiči, obložkové dveře, kompletní podlahy, obklady, dlažby dle vlastního výběru.



Prodej rodinného domu 106 m², pozemek 712 m²

Pardubice - Dražkovice, okres Pardubice

3 270 000 Kč

Inzerce prezentuje malý dům s malým pozemkem ve fázi hrubé stavby, slibuje i okna. Extremně vysoká cena snad souvisí se skutečností, že Dražkovice jsou částí Pardubic, leží na jejich jižní straně.

Příklad 2.: Nabízíme k prodeji hrubou stavbu domu s číslem popisným. Půdorys stavby 28,45 m × 9,10 m. Hrubá stavba se spojuje s původním zázemím domu. Rozestavěno je i podkrovní v nové části domu. IS jsou připravené. K této stavbě se prodávají i přilehlé pozemky o celkové výměře 1632 m². Cena za m² je 425,- Kč. Dům je na okraji obce Dolní Ředice.



Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 1 682 m²

Pardubická, Dolní Ředice

1 443 600 Kč

Velký objekt (sestavá ze staré i nové části), obec leží severovýchodně od Pardubic, poněkud dál od centra nežli Jezbořice, stav stavby blízký posuzované, plocha pozemků větší. Cena velmi realistická.

Příklad 3.: Nabízíme k prodeji rodinný dům ve výstavbě, který se nachází v části obce Dolní Ředice nedaleko Holic. Nová přístavba plynule navazuje na původní vesnické stavení. Dispozice: v přízemí domu se nachází 6 místností z toho jeden pokoj

(100 m²), prostorná koupelna, WC, chodba včetně prostoru určeného pro umístění schodiště spojující půdu. Půda disponuje velkým prostorem a je připravena pro vhodnou půdní vestavbu. V dome jsou provedeny rozvody elektřiny, vody i odpady. Je třeba dokončit omítky, podlahy, stropy, topení a sanitu. K domu náleží vedlejší stavba vhodná pro využití prodejny či garáže, velká zahrada, bazén i jezírko a pergola



Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 300 m²

Holická, Dolní Ředice
2 290 000 Kč

Objekt ve stejné obci, koncepcie stavby stejná jako u příkladu č. 2, plocha pozemku minimální, cena málem dvojnásobná.

Příklad 4.: prodej novostavby energeticky úsporného přízemního rodinného domu, typ bungalov, nepodsklepený, bez obytného podkroví, s celkovou podlahovou plochou 150 m², na rovinatém pozemku 1375 m², se zavedenými inženýrskými sítěmi a nacházejícím se v klidné části obce Voleč. Dům je dispozicně řešen jako 3+kk. V čelní rohové části bungalovu je umístěna garáž 21 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem 28 m², ložnice 14 m², pracovna 12 m², koupelna 6,5 m², WC 6,5 m², technická místnost 6,5 m², skladová místnost na zahradní nářadí 6,7 m² a chodba 11 m². Dům je ve fázi dokončené hrubé stavby s vnitřními příčkami, štukové omítky, hrubá elektroinstalace – elektro přípojka s osazeným elektroměrem-jistič 25A, rozvody vody a vnitřní kanalizace, rozvody k topným tělesům z měděných trubek vedené v podlaží, přípojka vodovodu. Obvodové zdivo Porotherm, tl. 44 cm, příčky z cihel Porotherm, omítky jádrové štukové, střecha sedlová s valbami, s tvrdou krytinou KM BETA, na domě jsou osazena plastová okna s trojsklem v dřevěném odstínu. Ke stavbě je vyhotovena kompletní projektová dokumentace. Vytápění a ohřev teplé vody - kotel na plyn, s etážovým rozvodem teplé vody. Kominový systém o průměru 200 mm. Nízké náklady na vytápění s možností vytápění krbem. Dešťová kanalizace je hotová, splašková je ve fázi hotové přípojky a šachty. Obec Voleč leží v mírně zvlněné členité krajině podél silnice mezi Pardubicemi a Chlumbcem nad Cidlinou



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 1 375 m²

Voleč, okres Pardubice
2 250 000 Kč

Obec Vleč leží sice na severozápad od Pardubic a to podstatně dál, než Jezbořice, dálniční těleso na Prahu je však v těsné blízkosti. Plocha pozemku u tohoto domu je srovnatelná se stavbou posuzovanou, stupeň rozestavěnosti vyšší, zato užitná plocha nižší.

Příklad 5.: Výstavba a prodej rodinných domů v Sezemcích u Pardubic vč. zainvestovaných parcel: Hledáte-li příjemné bydlení v bezkém a klidném prostředí, potom je pro Vás tím nejlepším řešením náš nový projekt rodinných domů v Sezemcích. Město Sezemice leží pouhých 5 km od Pardubic a 17 km od Hradce Králové. Pro svoji výhodnou polohu a výbornou dopravní

dostupnost je vyhledávanou rezidenční lokalitou. Je ideálním místem zejména pro ty, kteří sice pracují v Pardubicích nebo Hradci Králové a nechtějí se mnohých výhod většího města vzdát, zároveň však touží po klidu a přírodě. Sezemice mají navíc veškerou občanskou vybavenost potřebnou k pohodlnému životu a nabízejí mnoho možností jak trávit volný čas. Projekt v této lokalitě zahrnuje výstavbu 26-ti rodinných domů. Pořizovací cena rodinných domů dispozice 4+kk bez pozemku a DPH je od 1,99 mil Kč, domů 5+kk+garáž bez pozemku a DPH od 2,9 mio Kč. Území navazuje na stávající zástavbu rodinných domů. Veškeré inženýrské sítě včetně silnic a zpevněných ploch jednotlivých pozemků jsou již vyhotoveny.

Příklad 5. je obecnou inzercí, která hledá investory RD k parcelám, jež jsou stavebně připraveny v Sezemících, obci sousedící s Pardubicemi. Jedná se o domy řadové, největší s garáží za cenu od 3 mil. plus pozemek.

Určit dosažitelnou cenu za posuzovaný soubor nemovitých věcí je nutno s ohledem na mnoho faktorů. Předně místo je pro bydlení vhodné, ač je nutno počítat s nulovou občanskou vybaveností obce, tj. není zde ani školka, ani obchod, jen zastávka autobusů. Dojezd do Pardubic je otázkou chvíle – auto podmínkou.

Hrubá stavba je dokončená. Objem stavby je daný. Ten je větší než 1000,0 m³. To s sebou nese velké náklady na dokončení, případně i velké provozní náklady, pokud tato otázka nebude důsledně řešená ve fázi stavby. Dům je v zásadě jednobytový, ovšem lze zde vestavit byty dva. Nesporné výhody více generačního bydlení ještě stále mnoho rodin v ČR nepochopilo. Pokud posledních pár let jsou tržně velmi oblíbené domy typu bungalov (viz. příklad č. 1 a 4) pak tento požadavek posuzovaná stavba nesplňuje.

Nelze stavět na aktuálním vzhledu objektu. Stav zahrady je tristní, ovšem jde především o zahubení plevelnatých rostlin. Stavba je realizovaná z keramiky, provedené práce nevykazují zásadní chyby, lze zde přizpůsobit konečnou dispozici a zvolit správný způsob vytápění. Plocha pozemků je dostatečná, je možno dokončit vnější bazén, nebo zde realizovat jiné úpravy.

Trh nabízí v místě i jiné rozestavěné objekty, ty větší (příklad č. 2 a 3) navazují na stávající domy, zájem o ně není ani při tak nízké ceně jaká je požadována za dům v příkladu č. 2. Je ovšem nutno ohodnotit rozsah provedených prací, místo poskytující dokonalé soukromí a dobrou dojezdovou vzdálenost do Pardubic.

S ohledem na výše uvedené určuji obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí – souboru pozemků s rozestavenou stavbou RD metodou srovnání a analýzy situace ve výši

Cena nemovitých věcí určená srovnáním a analýzou situace	2 300 000,00 Kč
---	------------------------

C) Závěr:

Administrativní cena nemovitých věcí celkem..... 2 308 150,00 Kč

Cena určená srovnáním.....2 300 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí evidovaných na **LV č. 375** vedeném pro katastrální území Jezbořice, obec Jezbořice, okres Pardubice, tj. pozemku **parcelní číslo st. 209** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **rodinný dům (rozestavěno)** včetně pozemku **parcelní číslo 178/45** vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zákona číslo 151/97 Sb. v platném znění určuji ve výši:

2 300 000,00 Kč

Slovy: dvěmilionytřístatisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 11. září 2015

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5941 - 171/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 161/15.

Mapové podklady:



Oceňovaný soubor nemovitostí, rozestavěný rodinný dům s pozemky pod společným oplocením k.ú. a obec Jezbořice, okres Pardubice

Fotodokumentace:



k plotu na jižní hranici je dovedena elektrina



západní průčelí prohrává boj s vegetací



pohled na dům od severu



vzrostlý strom v bazénu



prostory v přízemí stavby



dveře z garáže na severní část zahrady

schodišťový prostor – pohled z podkroví



podkrovní prostory



v podkroví jsou i postaveny i některé příčky

sanitrace zdiva v místě, kde chybí tašky na střeše

List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2015 15:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 575143 Jezbořice
Kat.území: 659371 Jezbořice List vlastnictví: 375
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Polák Jan, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 209	198	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: rozestav.				
178/45	811	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
rozestav.		St. 209		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
o Změna číslování parcel		
vznikla z pp 178/45		
	Parcela: St. 209	Z-10371/2008-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 04.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.05.2007.
V-4079/2007-606
Pro: Polák Jan, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 RČ/IČO: 800517/3341
Pardubice
- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 30.05.2008.
Z-10371/2008-606

Listina

Polák Jan, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 RČ/IČO:
Pardubice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
178/45	30100	811

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.09.2015 15:47:25

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: