

Znalecký posudek

č. 2190-724/2015

Objednatel: PROKONZULTA, a. s.
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny dvoupodlažního podsklepeného rodinného domu s podkrovím a půdou v dobrém stavu, číslo popisné 461 v obci Sezemice, v okrese Pardubice, a pozemku pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

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.,

podle stavu ke dni 03.09.2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 13.9.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 461 v ulici Mezi Mosty, obec Sezemice, kat. území Sezemice nad Loučnou, okres Pardubice, a parc. č. st. 487, 22/1 a 22/3 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název

nemovitosti: RD č. p. 461 v ulici Mezi Mosty, v obci Sezemice

Adresa: ulice Mezi Mosty č. p. 461

Kraj: Pardubický

Okres: Pardubice

Katastrální

území: Sezemice nad Loučnou

Obec: Sezemice

Počet obyvatel: 3 635

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{735,42 \text{ Kč/m}^2}$

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 03.09.2015 za přítomnosti paní Vaškové, zástupkyně vlastníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 13.09.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 03.09.2015 paní Vaškovou.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

OPTIMUM spol. s r.o., Jugoslávská 662/108, Černá Pole, 61300 Brno

Vlastnické údaje k datu ocenění:

OPTIMUM spol. s r.o., Jugoslávská 662/108, Černá Pole, 61300 Brno

Nemovitosti: RD č. p. 461 v ulici Mezi Mosty, obec Sezemice, kat. území Sezemice nad Loučnou, okres Pardubice, a parc. č. st. 487, 22/1 a 22/3

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 461 v ulici Mezi Mosty, obec Sezemice, kat. území Sezemice nad Loučnou, okres Pardubice

Slovní popis

Jedná se o samostatný rodinný dům o dvou nadzemních podlažích, podsklepený, s podkrovím a půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou železobetonové neizolované. Tloušťka zdiva je 50 cm. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je valbová, krytinu tvoří asfaltové šindele. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované.

Popis místností rodinného domu dle podlaží:

Suterén - sklady, kotelna, schodiště do přízemí

Přízemí - chodba, kancelář, kancelář, kuchyňka, pokoj, WC, dílna, sklad, schodiště

Obytné patro - koupelna a WC, dětský pokoj, obývací pokoj, kuchyňka, ložnice, sklad, schodiště na půdu

Podkroví - dva pokoje, koupelna s WC, chodba a úložný prostor v podobě půdy

Okna v domě jsou plastová s dvojsklem. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na východní/západní stranu.

Koupelna je vybavena rohovou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v domě jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře domu jsou plastové bez bezpečnostních prvků.

Vybavení domu: pohybový alarm, běžné osvětlovací lustry, bodová svítidla a směrové lampy, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden.

Ústřední vytápění v rodinném domě zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha a v ostatních místnostech tvoří podlahu koberce na cementovém potěru a dlažba.

Zdivo rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či opravou. Střešní krytina rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je v dobrém stavu.

Jedná se o standardně řešený rodinný dům s dobrou údržbou.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě okrasných dřevin. Spolu s rodinným domem jsou předmětem ocenění i tyto venkovní stavby: kolna ve špatném stavu

Samotný pozemek je rovinatý, oplocený pletivem kotveným v ocelových sloupcích.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází v centru obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má dostatečnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V dojezdové vzdálenosti je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v dosahu kompletní vybavenost. Pro sportovní vyžití je v lokalitě kompletní vybavenost. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	2 + podkroví a půda
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	30. léta 20. století
	Rok rekonstrukce RD:	2000 a 2006 až 2008
	Rozsah rekonstrukce RD:	2000 - střecha a okapy 2006 až 2008 - rozvody, okna, vnitřní omítky, radiátory, podlahy, koupelna a kuchyně v patře
	Základy :	železobetonové neizolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	50 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	valbová

Krytina střechy :	asfaltové šindele
Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
Vnější omítky:	vápenocementové
Vnitřní omítky:	vápenocementové
Typ oken v domě :	plastová s dvojsklem, okna nejsou vybavena žaluziemi
Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na východní/západní stranu
Vybavení koupelny :	rohová vana
Toaleta :	klasická splachovací toaleta
Vstupní dveře :	plastové bez bezpečnostních prvků
Typ zárubní:	dřevěné
Vnitřní dveře :	dřevěné plné
Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry, bodová svítidla, směrové lampy
Klimatizace :	ne
Pohybový alarm a kamerový systém :	pouze pohybový alarm
Vestavěné skříně :	ne
Kuchyňská linka :	ano, s vestavěnými spotřebiči
Dispozice rodinného domu :	/
Popis místností podle podlaží:	<p>Suterén - sklady, kotelna, schodiště do přízemí</p> <p>Přízemí - chodba, kancelář, kancelář, kuchyňka, pokoj, WC, dílna, sklad, schodiště</p> <p>Obytné patro - koupelna a WC, dětský pokoj, obývací pokoj, kuchyňka, ložnice, sklad, schodiště na půdu</p> <p>Podkroví - dva pokoje, koupelna s WC, chodba a úložný prostor v podobě půdy</p>
Elektrina :	připojení k rozvodné síti, 380 V
Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
Plynovod :	ano
Řešení vytápění v domě :	plynový kotel
Topná tělesa :	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě :	bojler
Podlahy v domě :	v obytných místnostech - laminátová plovoucí, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - laminátová plovoucí, v ostatních místnostech - koberce na cementovém potěru a dlažba
Popis stavu rodinného domu :	standardní rodinný dům s dobrou údržbou
Vady rodinného domu :	vady zdiva - prvek před rekonstrukcí/opravou, vady střechy - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
Trvalé porosty na zahradě :	okrasné dřeviny
Venkovní stavby :	kolna ve špatném stavu
Sklon pozemku :	rovinatý
Oplocení :	pletivo do ocelových sloupků

	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází v centru obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů – v dosahu úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, dostupnost škol - v dosahu je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení, kulturní vyžití - v dosahu je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, sportovní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace:	/	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 03.09.2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 03.09.2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

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., 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 - Střed obce – centrum obce	I	0,03
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,110}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ D

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121

Zastavěné plochy a výšky podlaží

<u>Název</u>	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
<u>suterén</u>	139,60 m ²	2,10 m
1 NP	188,90 m ²	3,50 m
2 NP	188,90 m ²	3,50 m
podkroví	95,20 m ²	3,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m³]
suterén	(139,6)*(2,10)	= 293,16 m ³
1 NP	(188,9)*(3,50)	= 661,15 m ³
2 NP	(188,9)*(3,50)	= 661,15 m ³
zastřešení	((188,9)*(4,10)/2)-(9,8*4,6*4,1/4*2)- (7,4*3,8*4,1/4)	= 266,01 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
suterén	PP	293,16 m ³
1 NP	NP	661,15 m ³
2 NP	NP	661,15 m ³
zastřešení	Z	266,01 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 881,47 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	S	100
2. Zdivo	zděné, tl. 50 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	asfaltová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové	S	100
9. Vnější obklady	běžné	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	běžné	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s vest. spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vany, splachovací záchody	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	bezpečnostní zařízení	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30

4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	N	3,00	100	1,54	4,62
Součet upravených objemových podílů					104,48
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0448

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0448
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1190
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 521,95
Plná cena: 1 881,47 m ³ * 4 521,95 Kč/m ³	=	8 507 913,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	2 833 135,12 Kč
*	1,110
=	3 144 779,98 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= 3 144 779,98 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,486,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,486,00) / 2\,486,00 = \mathbf{0,880}$$

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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,110$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,110 = \mathbf{1,110}$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	647,17	1,110		718,36
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,880				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 487	783,00	718,36	562 475,88
§ 4 odst. 1	zahrada	22/1	1 120,00	718,36	804 563,20
§ 4 odst. 1	zahrada	22/3	583,00	718,36	418 803,88
Stavební pozemky - celkem			2 486,00	m ²	1 785 842,96

Pozemky - zjištěná cena = **1 785 842,96 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 3 144 780,- Kč

1. Ocenění staveb celkem **3 144 780,- Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 1 785 843,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem **1 785 843,- Kč**

Celkem **4 930 623,- Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **4 930 623,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 930 620,- Kč**

slovy: Čtyřimilionydevětsetřicettisícšestsetdvacet Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 461 v ulici Mezi Mosty, obec Sezemice, kat. území Sezemice nad Loučnou, okres Pardubice, a parc. č. st. 487, 22/1 a 22/3

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 461 v ulici Mezi Mosty, obec Sezemice, kat. území Sezemice nad Loučnou, okres Pardubice, a parc. č. st. 487, 22/1 a 22/3	suterén, přízemí, patro, podkroví, OP 1881,5 m ³	dobrý, po částečné rekonstrukci	2486 m ²	standardní provedení, kuch. linka vč. vest. spotřebičů, ústřední vytápění, kolna ve špatném stavu
1	Sezemice, okres Pardubice	suterén, přízemí, podkroví, OP 1530 m ³	velmi dobrý, novostavba	2106 m ²	nadstandardní provedení, ústřední vytápění, bazén, garáž pro dva os. automobily
2	Sezemice - Počaply, okres Pardubice	suterén, přízemí, podkroví, OP 1050 m ³	velmi dobrý, novostavba	1068 m ²	standardní provedení, ústřední vytápění, bazén, garáž pro dva os. automobily
3	Kunětická, Sezemice	suterén, přízemí, podkroví, OP 1100 m ³	dobrý	2539 m ²	standardní provedení, lokální vytápění, krb, studna, garáž

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	6 690 000	0,9	6021000	1	0,96	0,99	1,2	1,18	1,05	1,413055	4 260 981
2	4 490 000	0,85	3816500	0,95	0,92	0,82	1,2	1,12	1,02	0,982482	3 884 548
3	6 300 000	0,85	5355000	1	0,93	1	0,95	1,02	0,98	0,883147	6 063 546
Celkem průměr											4 736 359
Minimum											3 884 548
Maximum											6 063 546
Směrodatná výběrová odchylka - s											1 164 687
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3 571 672
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											5 901 045
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

4 740 000,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **4 930 620,-- Kč**

Srovnávací hodnota **4 740 000,-- Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

4 800 000,-- Kč

Slovy: Čtyřmilionyosmsettisíckorun

V Praze, dne 13.09.2015

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Martin Málek CEO

D. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2190-724/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 487
Obec:	Sezemice [575640]
Katastrální území:	Sezemice nad Loučnou [747670]
Číslo LV:	455
Výměra [m ²]:	783
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Sezemice [147672] ; č. p. 461; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 487
Stavební objekt:	č. p. 461
Ulice:	Mezi Mosty
Adresní místa:	Mezi Mosty č. p. 461

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
OPTIMUM spol. s r.o., Jugoslávská 662/108, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	22/1
Obec:	Sezemice [575640]
Katastrální území:	Sezemice nad Loučnou [747670]
Číslo LV:	455
Výměra [m ²]:	1120
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahraďa



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
OPTIMUM spol. s r.o., Jugoslávská 662/108, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

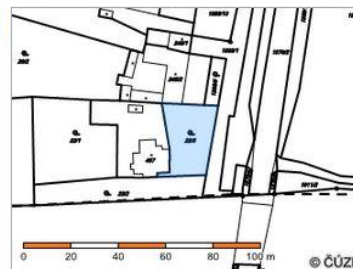
Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35800	1120

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	22/3
Obec:	Sezemice [575640]
Katastrální území:	Sezemice nad Loučnou [747670]
Číslo LV:	455
Výměra [m ²]:	583
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
OPTIMUM spol. s r.o., Jugoslávská 662/108, Černá Pole, 61300 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

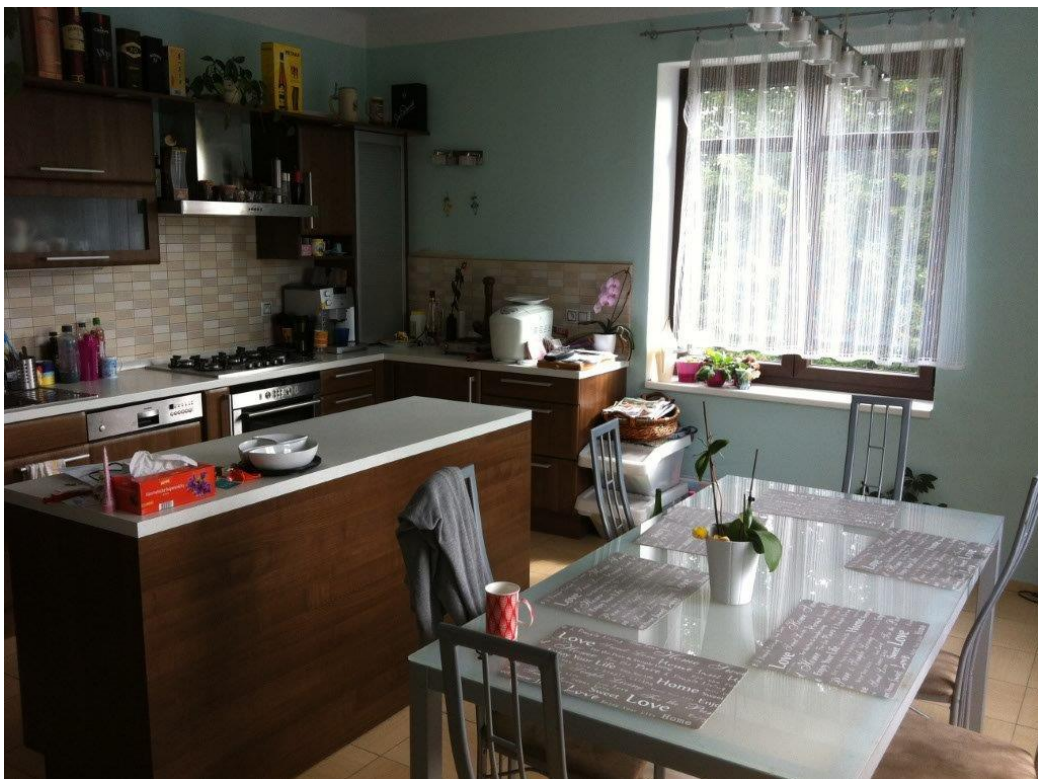
Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35800	583

Fotodokumentace







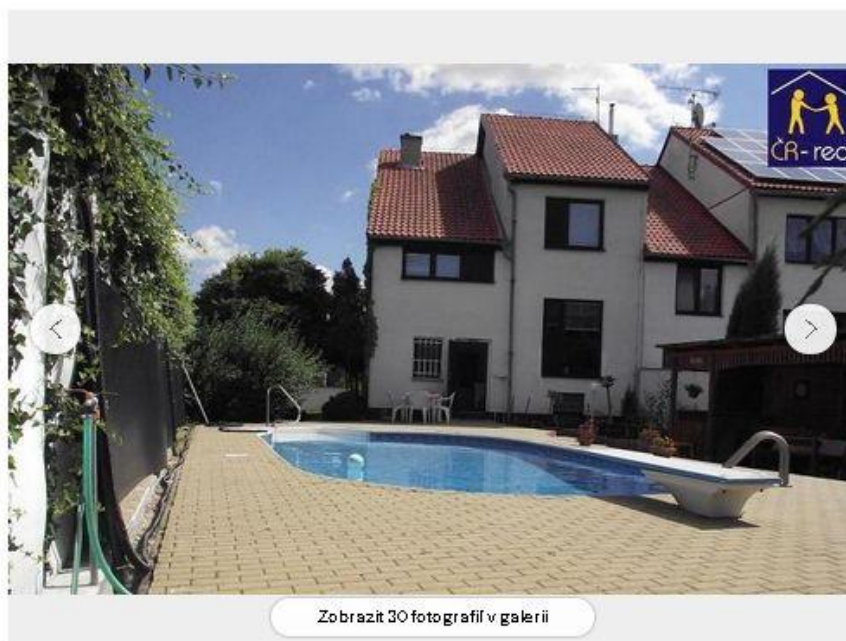
Prodej rodinného domu 310 m², pozemek 2 106 m²

Sezemice, okres Pardubice

6 690 000 Kč

Prodej rodinného domu o podlahové ploše 310 m². Dům má plastová okna, střecha z pálených tašek Bramac. Podlahové topení je nainstalováno v kuchyni a obývacím pokoji, jeho součástí jsou krbová kamna. V domě je centrální vysavač a u domu je garáž pro dvě auta. Na zahradě je bazén a okrasná zahrada. Pozemek je možno rozdělit / stavba dalšího rodinného domu / využívat zadní vjezd. Veškerá občanská vybavenost v místě. Doporučujeme prohlídku. Kupní cenu lze financovat hypotékou, se kterou Vám pomůže naše Oblíbená hypotéka - získejte zdarma nezávislé porovnání všech konkurenčních nabídek.

Celková cena:	6 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Sklep:	10 m ²
Hypotéka:	23 703 Kč měsíčně více»	Garáž:	✓
ID zakázky:	0212	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	03.09.2015	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Samoostatný	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektrina:	230V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Podlaží:	1 včetně 1 podzemního	Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Plocha zastavěná:	192 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Užitná plocha:	310 m ²	Bezbariérový:	✓
Plocha pozemku:	2106 m ²	Vybavení:	✓
Plocha zahrady:	1914 m ²	Bazén:	✓
Plocha bazénu:	10 m ²		



Zobrazit 30 fotografií v galerii

Prodej rodinného domu 220 m², pozemek 1 068 m²

Sezemice - Počaply, okres Pardubice

4 490 000 Kč

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji nadstandardní prostorný rodinný dům v atraktivní lokalitě Pardubice-Počaply, velmi dobře řešen dispozičně 6+1 dále skladové prostory, zahrada s parčíkem, ovocné stromy. Kolaudace nemovitosti 1999. Dům se nachází na klidném místě s výhledem na les a Kunětickou Horu. Zastavěná plocha činí 100 m², užitná plocha 450 m², celková plocha pozemku je 1068 m². Dům je o třech podlažích. Dispozice_ v přízemí se nachází vstupní hala s krbem, toaleta, prostorná kuchyň s jídelnou a obývací pokoj s výhledem na terasu s bazénem a zahradu. Další prostory využívány pro podnikání. V mezipatře se nachází dětský pokoj, v horním patře ložnice a další dva pokoje, koupelna, toaleta. V podkrovní domě se nachází dětský koutek a pokoj pro hosty, prostorná šatna. V suterénu domu je vybavená letní kuchyň, která je hojně využívána především v letních měsících při koupání. Krb, pergola u bazénu, technická místnost, sklepní prostory, velká garáž pro dvě auta. Bazén prohlouben pro skoky z prkna, rozvody na ohřev vody. Položeny nové venkovní dlažby, plastová okna. HUP na domě. Doporučuji prohlídku nemovitosti, ideální bydlení pro rodiny s dětmi, bez investic, rychlé předání. Většina vybavení domu lze zanechat, o dohodě. V případě jakýchkoliv dotazů, či sjednání prohlídky mě kdykoliv kontaktujte. Zajistíme financování nemovitosti.

Celková cena:	4 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)
Poznámka k ceně:	, 4900
ID zakázky:	CH0433
Aktualizace:	10.09.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	V bloku
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	100 m ²
Užitná plocha:	220 m ²
Plocha podlahová:	220 m ²
Plocha pozemku:	1068 m ²

Plocha zahrady:	700 m ²
Sklep:	✓
Parkování:	5
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Septik
Telekomunikace:	Internet
Elektrika:	230V, 400V
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✗
Bazén:	✓



Prodej rodinného domu 438 m², pozemek 2 539 m²

Kunětická, Sezemice

6 300 000 Kč

Exkluzivně nabízíme dvougenerační rodinný dům v obci Sezemice, okr. Pardubice. Dům je na stavební parcele o rozloze 438 m² se zahradou o rozloze 2461 m². V přízemí domu se nachází kuchyň s jídelním koutem a obývacím pokojem. V obývacím pokoji se nachází krásný krb. Chodba, zádveř, ložnice, komora, garáž, černá kuchyně se vstupem z domu. Druhý vstup je ze zahrady. Koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, dále WC se vstupem ze zahrady. Před vstupem do domu je veranda. Z čelní strany domu vjezd do garáže a vedle domu druhá samostatně stojící garáž. Dům je ze 1/4 podsklepen. Do horního patra vede dřevěné schodiště uvnitř domu. V prvním patře se nachází hala jako obývací pokoj z něj vstup do dalších čtyřech pokojů. Menší kuchyň, koupelna a samostatné WC, ložnice. 2x balkon. Vytápění je řešeno elektricky, nebo krbovými kamny. Na zahradě je mnoho ovocných stromků, nově vysázeny meruňky. V zahradě je také funkční studna. Okna dřevěná. Dům je napojen na IS - voda, el. kanalizace. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost: obecní úřad, mateřská škola, kulturní dům, zdravotní středisko, obchod, restaurace. Vzdálenost do Pardubic 7 km, do Hradce Králové 15 km. Financování Vám pomůžeme zajistit.

Celková cena:	6 300 000 Kč za nemovitost včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha zahrady:	2461 m ²
Hypotéka:	22 630 Kč měsíčně více»	Sklep:	✓
Poznámka k ceně:	sleva 200 000,-	Garáž:	✓
ID zakázky:	318	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	24.08.2015	Topení:	Lokální elektrické
Stavba:	Dřevěná	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Telekomunikace:	Telefon
Poloha domu:	Samostatný	Elektrina:	230V
Umístění objektu:	Okraj obce	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Plocha zastavěná:	438 m ²	Bezbariérový:	✗
Užitná plocha:	438 m ²	Vybavení:	✓
Plocha podlahová:	438 m ²		
Plocha pozemku:	2539 m ²		