

Znalecký posudek **č. 691-186/2012**

O obvyklé ceně nemovitostí objektu rodinného domu bez č.p. na St. 167 s příslušenstvím a pozemky na St. 167 o ploše 133 m², zastavěná plocha a nádvoří a p.p.č. 458/45 o ploše 549 m², trvalý travní porost, vše v katastrálním území Veská, v obci Sezemice, okres Pardubice, kraj Pardubický, ve vlastnictví: Li Chiu-Ling, Foltýnová 1029/20, Bystrc, 635 00, Brno 35, nar.: 1971. Povinný je pan Jan Bartošek, Foltýnová 1029/20, Bystrc, 635 00, Brno 35, nar.: 1971.



Povinný a vlastník se k prohlídce nemovitosti na výzvu doporučeným dopisem nedostavili, vnitřní prohlídku objektu neumožnili a nepodali informace o vývoji nemovitosti.

Objednatel posudku:

JUDr. Jan Grosam
Exekutorský úřad Praha 6
Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitostí a jejich příslušenství vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora.

Podle stavu ke dni 10. 12. 2012 posudek vypracoval:

Ing. Daniel Jakwerth
Rozmarýnová 446
541 02 Trutnov
tel.:724 689 138

Ocenění obsahuje 12 stran a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních. Jeden výtisk je uložen v archivu odhadce.

V Trutnově, 10. 12. 2012

Vyhotovení č.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je ocenit objekt rodinného domu bez č.p. na St. 167 s příslušenstvím a pozemky na St. 167 o ploše 133 m², zastavěná plocha a nádvoří a p.p.č. 458/45 o ploše 549 m², trvalý travní porost, vše v katastrálním území Veská, v obci Sezemice, okres Pardubice, kraj Pardubický, ve vlastnictví: Li Chiu-Ling, Foltýnová 1029/20, Bystrc, 635 00, Brno 35, nar.: 1971. Povinný je pan Jan Bartošek, Foltýnová 1029/20, Bystrc, 635 00, Brno 35, nar.: 1971.

Úkolem znalce je:

- stanovit cenu obvyklou cenu nemovitosti v čase a místě
- cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených

Obvyklou cenu nemovitostí nelze spočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost.

Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- věcné hodnoty nemovitostí
- srovnávací hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí

Administrativní - Věcná hodnota

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 3/2008 Sb. v platném znění ke dni ocenění.

Srovnávací hodnota

Srovnávací cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek k prodeji 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.

Výnosová hodnota

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. Tento způsob ocenění se provádí u nemovitostí pronajatých.

2. Informace o nemovitosti

název: Rodinný dům bez č.p. s pozemky a příslušenstvím
adresa: RD bez č.p. Veská St. 167, Sezemice
kraj: Pardubický
okres: Pardubice
obec: Sezemice
katastrální území: Veská
počet obyvatel obce: 3 589

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 31. 10. 2012 bez přítomnosti povinného. **Povinný a vlastník se k prohlídce nemovitosti na výzvu doporučeným dopisem nedostavili, vnitřní prohlídku objektu neumožnili a nepodalí informace o vývoji nemovitosti.** Doporučený dopis povinnému a vlastníkovu objektu se znalci vrátil s poznámkou pošty: "Nevyzvednuto". Znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti. Objekt byl uzavřený, zabezpečený, znalec provedl prohlídku zvenku se zevrubným zaměřením. Podklady a informace o vývoji nemovitosti znalec zjišťoval v místě. Byla provedena částečná fotodokumentace. **Získané podklady vnější prohlídkou považují v tomto případě dostatečné pro stanovení ceny obvyklé. Absence vnitřní prohlídky má za následek předpokladu některých konstrukcí a předpoklad velikosti podlahových ploch obytné části, které mohou ovlivnit stanovenou obvyklou cenu.**

4. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení z 20. 9. 2012 č.j. 025 EX 17385/10-16
Výpis z katastru nemovitostí LV 220 k.ú. Veská ze dne 20. 9. 2012
Kopie katastrální mapy z webu „nahlížení do KN“
Situace
Skutečnosti zjištěné při prohlídce dne 31. 10. 2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti jsou ve vlastnictví dle zápisu v LV:

Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Sezemice
Katastrální území: Veská (780979)

List vlastnictví číslo: 220

Vlastník:

Li Chiu-Ling
Foltýnova 1029/20, Brno, Bystrc, 635 00

Nemovitosti nemají práva k jiným nemovitostem.

Nemovitosti nemají omezená vlastnická práva, která nebudou v případě prodeje nemovitostí zrušena:

Nemovitosti mají omezená vlastnická práva, která budou prodejem nemovitostí zrušena:

- zástavní právo smluvní k Parcele St. 167 a p.p.č. 458/45 pro Raiffeisenbank a.s. ve výši 2.200.000,- Kč
- zástavní právo smluvní k rozestavěné stavbě na St. 167 pro Raiffeisenbank a.s. ve výši 2.200.000,- Kč
- zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 1.928,- Kč s příslušenstvím pro Českou pojišťovnu a.s., povinný Jan Bartošek
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 2x - částka jednotlivých závad není ve výpisu z katastru uvedena, povinný Jan Bartošek
- zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 50.525,11 Kč s příslušenstvím pro ESSOX s.r.o., povinný Jan Bartošek

6. Dokumentace a skutečnost

Jiná dokumentace nebyla předložena, předaná dokumentace souhlasí se skutečností.

7. Celkový popis nemovitosti

Městečko Sezemice patří do dřívějšího okresu Pardubice a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Pardubice. Obec Sezemice se rozkládá asi kilometr severozápadně od centra Pardubic. Úředně žije v katastru tohoto malého města zhruba 3430 obyvatel. Protéká zde řeka Loučná. Sezemice se dále dělí na sedm částí, konkrétně to jsou: Dražkov, Kladina, Lukovna, Počaply, Sezemice, Velké Koloděje a Veská.

Pro děti školního věku mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a rodiče malých dětí mohou také využít mateřskou školu. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Sezemice mají lékařskou ordinaci dva praktičtí doktoři a tři zubní lékaři. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Městečko Sezemice leží v průměrné výšce 236 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1227. Celková katastrální plocha obce je 2215 ha, z toho orná půda zabírá šedesát devět procent. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce. Vzhledem ke geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Statistické údaje

Pošta: Ano
Škola: MŠ Ano
ZŠ Ano
Zdravotnické zařízení: praktický lékař Ano
zubař Ano

	nemocnice	Ne
	dům s pečovatelskou službou	Ano
Kultura:	domov důchodců	Ne
	knihovna	Ano
	kino	Ne
	kostel	Ano
	hřbitov	Ano
Sport:	koupaliště	Ne
	sportovní hřiště	Ano
	stadion	Ne
Policie:		Ano
Železniční zastávka:		Ne
Autobusová zastávka:		Ano
Kanalizace (ČOV):		Ano
Vodovod:		Ano
Plynofikace:		Ano

Poloha nemovitosti v obci:

Nemovitost objektu bez č.p. se nachází v řadové zástavbě v části obce Veská cca 2 km jižně od Sezemic. Objekt je v severní části Veské v nové zástavbě jako řadový koncový. Přístup a příjezd je ze západní strany ze zpevněné komunikace. Na východní straně nemovitosti jsou zemědělské pozemky, na severní straně pokračuje nová zástavba samostatně stojících objektů a na jižní straně jsou řadové objekty rodinných domků.

Vlastní objekt je krajový řadový domek se zahradou. Pozemky zapsané na LV jsou v jednotném funkčním celku se stavbou. Objekt má hlavní vstup ze západu, z domku je přístup na východ na zahradu. Objekt je v husté pravidelné zástavbě rodinných domků a řadové zástavby bydlení, cca 300 m severně od průjezdné silnice obcí. Příjezd a přístup je ze silnice se zpevněným asfaltobetonovým povrchem. Na vlastním pozemku je příjezd a parkování na štěrku zpevněné nedokončené ploše.

Pozemek je na rovinatém terénu. Zahrada je téměř obdélníkového tvaru s delší stranou ve směru cca západ-východ. Zahrada je obvyklé rozměry pro podobné nemovitosti, upravená, udržovaná, oplocení není provedeno. Na zahradě jsou venkovní úpravy a dřevěná konstrukce s houpačkou, skluzavkou dětským zahradním domečkem. Přístup na zahradu je kolem objektu a objektem. V proudu je možno postavit stání nebo garáž pro osobní automobil.

Objekt bez č.p. je zjevně užíván jako rodinný domek, venkovní konstrukce jsou dokončené, předpokládám, že některé vnitřní konstrukce v minimálním rozsahu dokončeny nejsou.

Objekt je půdorysně obdélníkového tvaru, delší stranou orientovanou ve směru přibližně západ-východ. Objekt má sedlovou střechu, jedno nadzemní podlaží a podkroví. Podsklepení nepředpokládám. V 1. NP a podkroví předpokládám obytný prostor. Vnitřní dispozici povinný a vlastník neumožnili znalci prohlédnout, znalec předpokládá, že v 1. NP je vstupní chodba, obytná místnost, kuchyň, koupelna a WC. Ve 2. NP předpokládám obytné pokoje. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci, plyn je v dosahu, napojen do objektu není. Splaškovou kanalizace je napojená do veřejné kanalizace. Elektropřipojení je provedeno v zemi.

Objekt nemá číslo popisné, znalec předpokládá, že není zkolaudován. Toto zjištění potvrzuje adresa trvalého bydliště povinného a vlastníka nemovitosti. Dále znalec předpokládá, že některé konstrukce nutné ke kolaudaci objektu nejsou dokončeny.

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Rodinný dům
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 220
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Popisy objektů

a) Objekty

1) Rodinný dům

Základy domu jsou betonové pasy s funkční izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo předpokládám cihelné nebo YTONG o tl. 30-35 cm, bez deformací a trhlin zateplené polystyrenem. Strop předpokládám železobetonový s rovným podhledem. Střešní konstrukce je dřevěný vázaný krov, střešní krytina je betonových tašek. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky předpokládám vápenné štukové. Fasáda je minerální, stěrková na zateplovacím systému. Vnější obklad soklu základu není dokončen. Vnitřní obklady předpokládám standardní pórovinové. Schody v objektu předpokládám betonové se standardní krytinou. Dveře předpokládám na bázi dřevěné hmoty plné, hladké a prosklené do obložkových zárubní.

Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, rámy jsou zvenku opatřeny dekorační fólií v dekoru dřeva „zlatý dub“ a některá okna jsou opatřena sítkami proti hmyzu. Podlahy předpokládám betonové se standardními krytinami. V ostatních místnostech předpokládám betonovou mazaninu s keramickou dlažbou. Vytápění domu předpokládám ústřední kotlem na plyn. Elektroinstalaci předpokládám 220/380 V, s automatickými jističi, provedenou v rozvodech z měděných vodičů. Bleskosvod není proveden, vnitřní vodovod předpokládám v rozvodu studená a teplá, ohřev vody předpokládám el. bojlerem. Kanalizaci předpokládám vyvedenou do veřejné kanalizace. Kuchyň předpokládám vybavenou kuchyňskou linkou, sporákem na elektřinu s digestoří. Koupelnu předpokládám s obezděnou vanou, sprchovým koutem a umyvadlem. WC předpokládám samostatné splachovací. Technický stav objektu je odpovídající stáří, stáří objektu předpokládám 3 roky. Údržba objektu je prováděna. Objekt je z pohledu stáří stavby ve velmi technickém stavu.

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 220

Pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou. Pozemky jsou oploceny, nebo na jeho hranici je objekt. Vlastní pozemek zahrady je poměrně malý. Pozemek zahrady je veden jako orná půda, ocenění je provedeno podle skutečnosti. Při ocenění byly použity přírážky podle skutečnosti.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 387/2011 Sb.

a.1.1) Rodinný dům – § 26a

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1. NP	2,60 m	13,3×10,25×0,75	= 102,24 m ²
2. NP	2,60 m	13,3×10,25×0,75	= 102,24 m ²
Součet:	5,20 m		<u>204,48 m²</u>

Podlažnost: 204,48 / 102,24 = 2,00

Obestavěný prostor (OP):

spodní stavba	7,6×10,9×2,6	= 215,38 m ³
vrchní stavba	7,6×8,9×6,8	= 459,95 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		<u>= 675,33 m³</u>

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Pardubický
 Obec: Sezemice
 Počet obyvatel: 3 589
 Indexovaná prům. cena (IPC): 3 207,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
3		
Index trhu $(I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i)$:	0,950	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 5

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	II. Vyhledávané (např. lázeňská místa typ B, předměstí měst, aj.)	0,01
2 Úřady v obci	I. Obecní úřad	0,00
3 Poloha nemovitosti v obci	II. Okrajová území obce	-0,01
4 Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
5 Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	I. Žádný obchod nebo pouze se základními potravinami	-0,03
6 Školství a sport v okolí nemovitosti	I. Žádná základní škola ani sportovní zařízení	-0,04
7 Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,05
8 Veřejná doprava	III. Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
12 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
12		
Index polohy $(I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i)$:	0,880	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové	0,00

příslušenství k RD	zastavěné ploše nad 25 m ²	
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	I. stavba ve výborném stavu	1,25*
* Kategorie stavby: A - stáří do 20 let včetně (nebo po celkové rekonstrukci)		
Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V ₁₄ :		1,0
Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$):		
Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$):		0,950 × 0,880 × 1,350 = 1,129
Cena upravená (CU = IPC × I):		3 207,- × 1,129 = 3 620,70 Kč/m ³
Určení porovnávací hodnoty (OP × CU):		675,33 × 3 620,70 = 2 445 167,33 Kč
Rodinný dům – zjištěná cena:		2 445 167,33 Kč

b) Pozemky

b.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 387/2011 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 220 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 162,57 Kč.

Cena je určena podle písm. f): $ZC = C_p \times 3,00$, kde $C_p = 35 + (3\,589 - 1\,000) \times 0,007414$

(zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 3 589 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	35 %	×	1,350
Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:				
Možnost napojení na rozvod plynu	+	5 %	×	1,050
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,155

			Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	st. 167	132	162,57	496,6046	65 551,81

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	35 %	×	1,350
Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:				
Možnost napojení na rozvod plynu	+	5 %	×	1,050
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,155
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×	0,400

			Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	
trvalý travní porost	458/45	549	162,57	198,6418	109 054,35

Součet cen všech typů pozemků: = **174 606,16 Kč**

Pozemky na LV číslo 220 – zjištěná cena: **174 606,16 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

1. RD Počaply, RK Domov Reality s.r.o., Marcela Hrušková, Vavřínecká 299, 53345 Opatovice nad Labem
Nabízíme k prodeji novostavbu 5+1 v obci Sezemice-Počaply. Kolaudace domu proběhla v roce 2006. Celý dům je bezbariérový a nachází se na pozemku o velikosti 1200 m². Kryté garážové stání pro 2 auta pod přístřeškem s dílnou o velikosti 6x6 m². Celková obytná (podlahová) plocha je 165 m² a zastavěná 200 m². V kuchyni, chodbě, koupelně, WC na podlaže dlažba v jídelně a obýváku je plovoucí podlaha, v ostatních pokojích jsou koberce. Vytápění je řešeno plynovým kondenzačním kotlem (podlahové topení + radiátory) nebo vlastním krbem, který se nachází v obývacím pokoji. V ložnici je klimatizace. V domě je samostatná bytová jednotka s vlastní koupelnou a WC přes chodbu. Spousta úschovných prostor a vestavěných skříní + další prostor na půdě cca 100m². Vodu je možno čerpat městskou nebo z vlastní studny. Na zahradě vlastní studna. V dosahu veškerá občanská vybavenost, před domem zastávka, mhd, cyklostezky. Pardubice 5 min autem. Celý dům je elektronicky zabezpečen. K nastěhování ihned.

Cena: 5 800 000 Kč

včetně provize

Poznámka k ceně: včetně provize

Adresa: Počaply

Datum aktualizace: 21.11.2012

ID zakázky: 2638

Budova: Cihlová

Stav objektu: Novostavba

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Přizemní

Podlaží počet: 1

Plocha zastavěná: 200 m²

Plocha užitná: 165 m²

Plocha podlahová: 165 m²

Plocha pozemku: 1 200 m²

Parkovací stání: Ano

Garáž: Ano

Odpad: Jímka

Bezbariérový přístup: Ano

2. RD Počaply, RK M&M reality holding, a.s., Krakovská 1675/2, 11000 Praha

Prodej rodinného domu 5+2 s dvojgaráží a dalšího domu v obci Počaply. Dům prošel rekonstrukcí v roce 2009. Vhodné na bydlení i jako sídlo firmy. Podlahová plocha domu 220 m², v přízemí byt 2+1 a v 1. patře 3+1, nová zateplená střecha, nová kuchyňská linka, 2 koupelny, WIFI. Možnost parkování na pozemku - zámková dlažba. Klidné místo.

Cena: 4 950 000 Kč

včetně provize

Adresa: Počaply

Datum aktualizace: 06.12.2012

ID zakázky: 291897

Budova: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 220 m²

Plocha užitná: 220 m²

Plocha podlahová: 220 m²

Plocha pozemku: 666 m²

Balkón: Ano

Parkovací stání: 3x

Rok rekonstrukce: 2009

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Telekomunikace: Internet, Kabelová televize

Elektrina: 230V, 400V
 Doprava: MHD
 Zařízeno: Částečně

3. RD Veská, RK RAŠ s.r.o., Sladkovského 410, 53002 Pardubice

Nabízíme exkluzivně k prodeji luxusní rodinný dům v severní části obce Veská, 7 km od centra Pardubic. Celková podlahová plocha domu je 448 m². Obytná část se nachází v 1. NP a odpočinková část v podkroví. Hlavní vstup a vjezd je ze severovýchodní strany, přes předzahrádku. Po pravé straně je dvougaráž, za níž je domácí dílna a kolárna s úpravnou vody a centr. vysavačem. Garáž je propojena přes šatnu s obytnou částí, vstup je přes zádveří, po jehož pravé straně je sociální zařízení. Naproti hlavnímu vstupu je prosklená stěna se dveřmi do obytného prostoru děleného na prostor kuchyně, jídelny, obývacího pokoje. Z prostoru kuchyně je vstup do spíže a pracovny. V obývacím pokoji je teplovzdušný krb a vstup do zahrady a ke krytému bazénu. V podkroví je velká středová hala s výstupem ze schodiště. Z této haly jsou přístupné 2 dětské pokoje, koupelna pro děti, s vanou, sprchou, WC a umývadlem, tělocvična a dále ložnice s velkou šatnou a koupelnou s rohovou vířivou vanou, sprchovým koutem, umývadlem a WC. Samostatně je přístupná z haly úklidová místnost. Po celém domě jsou dřevěná eurookna, podlahové topení a centrální vysavač. Celková plocha pozemku je 1656 m². Obec má dobrou dopravní dostupnost, MHD, občanská vybavenost. Nadstandardní bydlení v klidné a příjemné lokalitě.

Cena: Info o ceně u RK

Poznámka k ceně: info v RK, informace v RK

Adresa: Veská

Datum aktualizace: 08.10.2012

ID zakázky: R05112

Budova: Cihlová

Stav objektu: Novostavba

Poloha domu: Samostatný

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 448 m²

Plocha užitná: 448 m²

Plocha podlahová: 448 m²

Plocha pozemku: 1 656 m²

Zařízeno: Ano

Ceny nemovitostí byly upraveny koeficientem podle polohy, stáří a vybavení tak, aby se blížily co nejvíce oceňované nemovitosti. Dále byla provedena úprava nabídek realitních kanceláří. Byly vybrány porovnatelné nemovitosti v lokalitě. Při porovnávání nemovitostí je potřeba dále vzít v úvahu vedlejší objekty a velikost pozemků. Nemovitosti byly vybrány z okolí do 5 km podle podobného technického stavu a velikosti. Za množství je uvažována užitná plocha. V případě oceňované nemovitosti byla odhadnuta podle zastavěné plochy.

Seznam porovnávaných objektů:

1 RD	
Výchozí cena (VC):	5 800 000 Kč
Množství (M):	165,00 m ²
K _{místa} :	0,90
K _{časový} :	1,00
K _{vedlejší stavby} :	0,90
K _{nabídka RK} :	0,85
K _{technický stav} :	0,90
K _{pozemek} :	1,00
Jednotková cena (JC):	21 781,64 Kč
Váha (V):	1,0
2 RD	
Výchozí cena (VC):	4 950 000,- Kč
Množství (M):	220,00 m ²
K _{místa} :	1,00

$K_{\text{časov\ddot{y}}}$:	1,10
$K_{\text{vedlejší stavby}}$:	1,00
$K_{\text{nabídka RK}}$:	0,85
$K_{\text{technický stav}}$:	1,00
K_{pozemek} :	1,00
Jednotková cena (JC):	21 037,50 Kč
Váha (V):	1,0
3 RD	
Výchozí cena (VC):	9 500 000,- Kč
Množství (M):	448,00 m ²
$K_{\text{místa}}$:	1,00
$K_{\text{časov\ddot{y}}}$:	1,00
$K_{\text{vedlejší stavby}}$:	1,00
$K_{\text{nabídka RK}}$:	0,85
$K_{\text{technický stav}}$:	1,10
K_{pozemek} :	1,00
Jednotková cena (JC):	19 827,01 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{\text{místa}} \times K_{\text{časov\ddot{y}}} \times K_{\text{vedlejší stavby}} \times K_{\text{nabídka RK}} \times K_{\text{technický stav}} \times K_{\text{pozemek}})$

Minimální jednotková cena za m ² :	19 827,01 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	20 297,87 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	21 781,64 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	19 500,- Kč
Množství:	× 185,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 3 607 500,- Kč

C. Rekapitulace

Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	2 445 170,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	174 610,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	2 619 780,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 607 500,- Kč

a) Obvyklá cena nemovitostí bez závad zapsaných na LV 220 dle odborného odhadu znalce činí:

3 600 000,- Kč

Cena slovy: třimiliónyšestsettisíc Kč

b) Omezená vlastnická práva, která nebudou prodejem nemovitostí zrušena:

nezjištěna: 0,- Kč

c) Jiná práva, rizika a ostatní

nezjištěna: 0,- Kč

Závěr:

Cena celkem oceňované nemovitosti činí 3 600 000,- Kč

slovy třimiliónyšestsettisíc Kč

Vyjádření k ceně obvyklé

Obvyklou cenou pro účely zákona 151/1997 Sb. v platném znění se rozumí cena, která 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní 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.

Trutnov, 10. 12. 2012

Ing. Daniel Jakwerth
Rozmarýnová 446
541 02 Trutnov

D. Živnostenské oprávnění

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 6.12.2005, č.Spr. 4335/2005 pro obor ekonomika, odvětví a ceny se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná 14.12.2005 obecním živnostenským úřadem v Trutnově pod č.j. 2-28/05.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Trutnově:

Razítko:

Podpis:

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 691-186/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 186/2012.

E. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí LV 220 k.ú. Veská	3 listy
Kopie katastrální mapy, ortomapa	1 list
Mapa oblastí, plán částí obce, poloha nemovitosti	1 list
Fotodokumentace pohledy, detaily	2 listy