

Statutární město Pardubice

se sídlem Pernštýnské nám. 1, 530 02 Pardubice,
zastoupené Ing. Martinem Charvátlem, primátorem města
IČ: 00 27 40 46
(dále jen jako „město Pardubice“)

a

Tenisový klub Pernštýn 1897 Pardubice z.s.

IČO 429 39 585
se sídlem U Stadionu 1652, 530 02 Pardubice,
zastoupený , prezidentem klubu
(dále jen jako „TK Pernštýn“)

Uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle ustanovení §1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Smlouvu o vypořádání zhodnocení předmětu nájmu (dále jen „smlouva“)

I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany shodně konstatují a potvrzují následující skutečnosti:

- a) Dne 16.1.2014 spolu smluvní strany uzavřely Nájemní smlouvu (dále jen jako „Smlouva č. 1“), na základě které přenechalo město Pardubice jako pronajímatel spolku TK Pernštýn jako nájemci do užívání nemovitosti nacházející se v areálu letního stadionu čp. 1652 ul. U Stadionu v Pardubicích, a to konkrétně objekt klubovny stojící na pozemku st.p.č. 8689, pozemek označený jako p.p.č. 369 a část pozemku označeného jako 372/3, vše k.ú. Pardubice, a to za účelem užívání ke sportovní činnosti tenisového klubu a umístění nafukovací haly (tyto nemovitosti dále společně označeny jen jako „předmět nájmu“) Nájemní smlouva ze dne 16.1.2014 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 31.1.2019 byla ukončena výpovědí ke dni 30.4.2021 z důvodu revitalizace letního stadionu.
- b) V průběhu trvání Smlouvy č. 1 provedl spolek TK Pernštýn jako nájemce na svůj náklad zhodnocení předmětu nájmu, a to konkrétně – stavby bez č.p./č.e. (objekt klubovny) stojící na pozemku p.p.č. 8689 a pozemku p.p.č. 369, vše k.ú. Pardubice (dále jen jako „zhodnocení předmětu nájmu“).
- c) Hodnota zhodnocení předmětu nájmu byla doložena Znaleckým posudkem o obvyklé ceně stavby bez č.p./č.e. vyhotoveném i ze dne 4.12.2017 č. 119/2017, který je přílohou této smlouvy.

- d) Dne 10.6.2021 byla mezi smluvními stranami uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou do 31.8.2021 (dále jen jako „Smlouva č. 2“).

II. Předmět smlouvy

1. S ohledem na skutečnost, že ke dni 31.8.2021 došlo k uplynutí doby, na kterou byla sjednána Smlouva č. 2, smluvní strany uzavírají tuto smlouvu za účelem vypořádání výše uvedeného zhodnocení předmětu nájmu.
2. Předmět nájmu byl spolkem TK Pernštýn předán (vrácen), a to v souladu se Zápisem z místního šetření konaného dne 13.7.2021 a dohodnutých požadavků, městu Pardubice dne 31.8.2021. O předání předmětu nájmu byl vyhotoven předávací protokol ze dne 31.8.2021, který byl podepsán zástupcem spolku TK Pernštýn a odpovědným technikem odboru majetku a investic města Pardubice.
3. Město Pardubice prohlašuje, že přijalo vlastnické právo k tomuto zhodnocení předmětu nájmu a zavazuje se za uvedené zhodnocení předmětu nájmu uhradit spolku TK Pernštýn protihodnotu ve výši a za podmínek sjednaných v této smlouvě.

III. Výše vypořádání a platební podmínky

1. Město Pardubice uhradí spolku TK Pernštýn jako protihodnotu za zhodnocení předmětu nájmu částku v konečné výši **2.234.000,- Kč (slovy dva miliony dvě stě třicet čtyři tisíce korun českých)**.
2. Platba bude provedena na základě faktury se splatností 30 dnů ode dne vystavení, bankovním převodem na účet TK Pernštýn č. . Fakturu vystaví TK Pernštýn na vrub města Pardubic bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.
3. Protihodnota za zhodnocení předmětu nájmu se považuje za uhrazenou dnem připsání příslušné částky v plné výši na bankovní účet TK Pernštýn č.

IV. Další ustanovení

1. Město Pardubice prohlašuje, že se seznámilo se stavem zhodnocení předmětu nájmu a v tomto stavu jej přijalo.
2. Smluvní strany prohlašují, že finanční vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu je konečné ke dni uzavření této smlouvy a dále prohlašují, že vůči sobě nemají z titulu zhodnocení předmětu nájmu žádných dalších nároků, práv a povinností.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné, nemá tato skutečnost vliv na platnost ostatních ustanovení.

V. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem, který je uveden jako den podpisu té smluvní strany, která smlouvu podepíše jako poslední. Účinnosti smlouva nabývá dnem uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že město Pardubice bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle tuto smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy bude město Pardubice bezodkladně informovat druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva uveřejněna prostřednictvím registru smluv ani do 3 měsíců ode dne, kdy byla uzavřena, platí, že je zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.
4. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž 2 obdrží město Pardubice a 2 vyhotovení je určeno pro TK Pernštýn.
6. Tato smlouva může být měněna pouze na základě vzestupně číslovaných písemných dodatků.
7. Obě strany této smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

Přílohy: Znalecký posudek ze dne 4.12.2017 č. 119/2017

Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 zák. č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků:

Schváleno usnesením Zastupitelstva města Pardubic č. Z/964/2019 ze dne 21.11.2019.

21. 09. 2021

V Pardubicích dne...../...../

- 8. 09. 2021

V Pardubicích dne.....

.....
statutární město Pardubice

Ing. Martin Charvát

primátor

.....
Tenisový klub Pernštýn 1897 Pardubice z.s.

prezident klubu

Znalecký posudek

Pořadové číslo: 119/2017



Předmět posudku:	Znalecký posudek o obvyklé ceně stavby bez č.p./č.e. (objektu klubovny) stojící na pozemku parc. č. st. 8689 a o obvyklé ceně venkovních úprav na pozemku parc. č. 369 v katastrálním území Pardubice, obec Pardubice
Objednatel posudku:	Statutární město Pardubice, zastoupené odborem majetku a investic Magistrátu města Pardubic, Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice
Vlastník nemovité věci:	LV č. 50001 pro obec Pardubice a k.ú. Pardubice: statutární město Pardubice
Účel posudku:	Majetkoprávní vypořádání za účelem investiční akce "Revitalizace letního stadionu"
Oceněno ke dni:	2.12.2017
Oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
Vypracoval:	Václav Sova, , 535 01 Přelouč Telefon: E-mail:

V Přelouči dne 4.12.2017

I. Všeobecná část

1. Podklady pro vypracování posudku

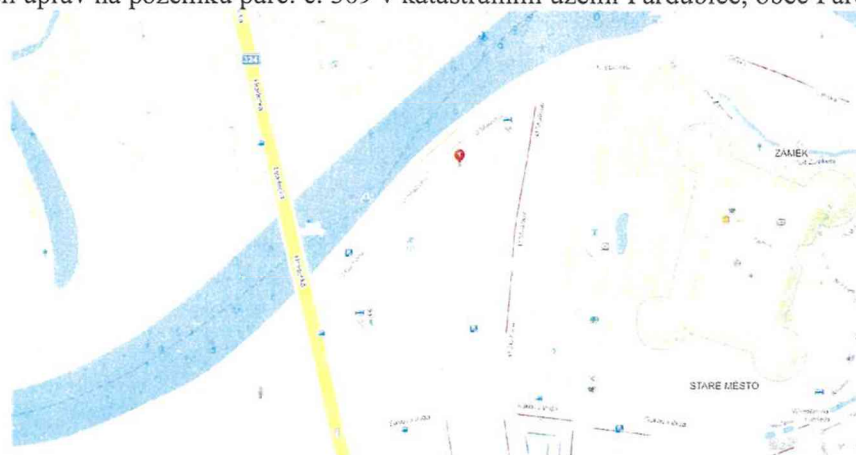
- Informace o vlastnictví zjištěné na Katastrálním pracovišti Pardubice.
- Kopie katastrální mapy na pozemek parc. č. st. 6833 v k.ú. Pardubice a okolí.
- Objednávka č. OBJ711/00749/17 ze dne 1.12.2017.
- Informace a údaje zjištěné na místě samém.
- Informace a údaje zjištěné u správce technické mapy města, z odboru hlavního architekta Magistrátu města Pardubic.
- Územní plán města Pardubice, obecně závazná vyhláška č. 42/2001, o závazných částech Územního plánu města Pardubice.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb. (oceňovací vyhláška).
- Informace a údaje zjištěné v realitních kancelářích a na internetových stránkách.
- Vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí.
- Literatura:
 - Oceňování nemovitostí na tržních principech - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydala CEDUK Praha, 1996.
 - Základy oceňování nemovitostí - David Dušek, vydala Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006.
 - Výnosová hodnota nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydala CEDUK Praha, 2004.
 - Porovnávací hodnota nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydalo nakladatelství EKOPRESS Praha, 2006.
 - Odhad hodnoty pozemků - Ing. Zbyněk Zazvonil, vydala Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2007.
 - Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy - Petr Ort, vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2013.

2. Prohlídka

Místní šetření bylo provedeno dne 2.12.2017. Byla pořízena fotodokumentace.

3. Celkový popis oceňované nemovité věci

Znaleckým úkolem je provést ocenění stavby bez č.p./č.e. (objektu klubovny) stojící na pozemku parc. č. st. 8689 a venkovních úprav na pozemku parc. č. 369 v katastrálním území Pardubice, obec Pardubice.



Jedná se o areál užívaný Tenisovým klubem Pernštýn 1897 Pardubice, který je přístupný z ulice U Stadionu po zpevněné účelové komunikaci. Areál tenisového klubu u letního stadionu funguje od roku 1946.

Ocenění je provedeno ke dni 2.12.2017. Obvyklou cenu jsem stanovil z podkladů, které jsem měl k dispozici.

Dle platné územně plánovací dokumentace se pozemky parc. č. st. 8689 a parc. č. 369 v k.ú. Pardubice nacházejí v zastavěném území ve funkční ploše RS - sportovní areály.

Plochy sportovních areálů jsou dle Obecně závazné vyhlášky č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice územím využitým pro výkonnostní, organizovaný i rekreační sport místního, městského, regionálního i nadregionálního významu, zástavba je tvořena soliterními objekty a plochami nebo soubory objektů a ploch většího rozsahu, seskupenými do areálů. Přípustným využitím hlavním jsou stavby a zařízení pro sport se speciálním vybavením. Tato hlavní funkce může být doplněna přípustným využitím doplňkovým, kterým jsou tribuny, hlediště, zařízení sloužící divákům, stavby a zařízení pro relaxaci a rehabilitaci, stavby a zařízení veřejného stravování, stavby a zařízení pro obchod do 400 m² prodejní plochy, stavby a zařízení pro zdravotnictví, stavby a zařízení pro administrativu, stavby pro přechodné ubytování do 50 lůžek, služební byty, stavby a zařízení pro technickou vybavenost, stavby a zařízení provozního vybavení - chladicí technologie, stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování odpadů, odstavné plochy a garáže pro služební vozidla a účelové mechanismy, parkinky osobních automobilů a autobusů, stavby a zařízení hromadné dopravy, pobytové louky, veřejná zeleň, liniové a plošné dřevinné porosty, dětská hřiště, komunikace účelové pro motorová vozidla, pěší a cyklisty, veřejná WC.

Užívání pozemků není v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací.



Obvyklá cena nemovité věci je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě obdobné nemovité věci 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 vyplývajícího z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Na nemovité věci působí řada vlivů, např. kupní síla obyvatelstva, velikost obce, umístění stavby v obci, územní plán obce, parkovací možnosti v okolí, u obchodních (prodejních) staveb množství lidí, kteří kolem těchto staveb denně projdou, zastávky MHD, vlaku a autobusu, u kterých jsou tržby podstatně vyšší, u bytových staveb kvalita životního prostředí, hluk, prach a další imise z okolí, dopravní obslužnost, počet podlaží v objektu, stupeň využití pozemku, velikost a tvar pozemku, složení obyvatelstva v objektu a okolí, pracovní příležitosti v obci a nejbližším okolí, infrastruktura v obci a nejbližším okolí, dostupnost škol, úřadů, obchodů, zdravotnictví, kultura, sport, stálé negativní vlivy (výskyt radonu, znečištění spodních vod, exhalace apod.), u nezastavěných pozemků stavební připravenost, geologické podmínky, svažitost terénu a orientace ke světovým stranám, ekologické zátěže z minulosti, ochranná pásma apod.

Město Pardubice je členěným statutárním městem, přičemž ulice U Stadionu v části obce Zelené Předměstí náleží do Městského obvodu Pardubice I.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem pozemků parc. č. st. 8689 a parc. č. 369 v k.ú. Pardubice je statutární město Pardubice, IČ 00274046, se sídlem v Pardubicích, Pernštýnské náměstí 1.

Vlastnictví je evidováno na listu vlastnictví č. 50001 pro obec a k.ú. Pardubice u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

Vlastnická práva k oceňované nemovité věci nejsou k datu ocenění omezena žádným zástavním právem, ani žádným věcným břemenem.

5. Obsah posudku

1. Stavba bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 8689 v k.ú. Pardubice
2. Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 369 v k.ú. Pardubice



II. Posudek a ocenění

Prohlašuji, že jsem neshledal žádné důvody, které by mi ve smyslu ustanovení § 11 zákona č. 36/1967, o znalcích a tlumočnících, bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku.

Obec: Pardubice
Katastrální území: 717657, PARDUBICE

Obvyklá cena nemovité věci je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě obdobné nemovité věci 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena se navrhuje podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je také ovlivňována mnoha společenskými faktory, charakterizujícími ekonomickou situaci ve společnosti (koupěschopnost obyvatelstva), finanční a úvěrovou politiku a prosperitu podnikání. Proto objektivní stanovení obvyklé ceny nemovitosti vyžaduje zohlednění všech jejích technických, ekonomických a právních vlastností, jakož i vyhodnocení relevantních informací o trhu nemovitých věcí. Pokud existuje dostatečná četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů), je nejvíce preferovanou metodou metoda porovnání (srovnání).

Tržní hodnota mající charakter objektivizované ceny, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v evropských oceňovacích standardech jako „odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejchtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku“. Jedná se o preferovanou definici tržní hodnoty schválenou IVSC (Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy s celosvětovou působností) a TEGoVA (Evropská organizace sdružující jednotlivé národní asociace odhadců).

Na nemovité věci působí řada vlivů, např. kupní síla obyvatelstva, velikost obce, umístění stavby v obci, územní plán obce, parkovací možnosti v okolí, u obchodních (prodejních) staveb množství lidí, kteří kolem těchto staveb denně projdou, zastávky MHD, vlaku a autobusu, u kterých jsou tržby podstatně vyšší, u bytových staveb kvalita životního prostředí, hluk, prach a další imise z okolí, dopravní obslužnost, počet podlaží v objektu, stupeň využití pozemku, velikost a tvar pozemku, složení obyvatelstva v objektu a okolí, pracovní příležitosti v obci a nejbližším okolí, infrastruktura v obci a nejbližším okolí, dostupnost škol, úřadů, obchodů, zdravotnictví, kultura, sport, stálé negativní vlivy (výskyt radonu, znečištění spodních vod, exhalace apod.), u nezastavěných pozemků stavební připravenost, geologické podmínky, svažitost terénu a orientace ke světovým stranám, ekologické zátěže z minulosti, ochranná pásma apod.

Zásadou při ocenění nemovité věci je, že se vyhodnocují všechny v úvahu připadající vlivy, které mohou významně ovlivnit její tržní hodnotu a následně se k těmto vlivům přihlíží - historie a podstata nemovitého majetku, ekonomické vyhlídky a specifické podmínky oceňované nemovité věci, účetní hodnota nemovité věci, realizované tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, předpokládaný i skutečný objem výnosů z pronájmu nemovité věci, pronajatelnost, ekologické zátěže, věcná břemena a další omezení vlastnického práva.

Tržní hodnota se navrhuje podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je také ovlivňována mnoha společenskými faktory, charakterizujícími ekonomickou situaci ve společnosti (koupěschopnost obyvatelstva), finanční a úvěrovou politiku a prosperitu podnikání. Proto objektivní stanovení

tržní hodnoty nemovité věci vyžaduje zohlednění všech jejích technických, ekonomických a právních vlastností, jakož i vyhodnocení relevantních informací o trhu nemovitých věcí.

Obvykle užívané metody jsou:

1. Metoda stanovení věcné (substanční) hodnoty
2. Metoda stanovení výnosové hodnoty
3. Metoda stanovení porovnávací (srovnávací) hodnoty

Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn účelem, pro který se tržní hodnota majetku odhaduje. Proto ocenění nemovitých věcí vypracovaná pro různé účely nejsou vzájemně zaměnitelná (použitelná). Tržní hodnota se většinou odhaduje na základě porovnání s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je třeba provést náhradní metodiku. Z těchto důvodů je běžnou praxí odhadců, že pro určení tržní hodnoty nemovité věci mimo vlastní porovnání s realizovanými prodeji si pro svoji potřebu provádějí i pomocné výpočty náhradními metodikami, a to jak pro určení cen staveb, tak pozemků.

1.1. Stavba bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 8689 v k.ú. Pardubice

Jedná se o objekt klubovny tenisového klubu. Stavba je přízemní, nepravidelného půdorysu.

Dispoziční členění: společenská místnost, restaurace, salónek, kuchyňka, 2x kancelář, 2x chodba, 4x sklad, šatna ženy, 2x šatna muži, sprchy ženy, sprchy muži, WC ženy, WC muži.

Základy jsou kamenné. Obvodové i vnitřní stěnové konstrukce jsou dřevěné, opláštěné OSB deskami. Stropní konstrukce jsou dřevěné trámové s rovným podhledem. Střecha je šikmá v úhlu 8° - 9°, dřevěná, s krytinou z asfaltových pásů. Žlaby a svody jsou z pozinkovaného plechu. Dveře i okna jsou dřevěné, vnější povrchy jsou částečně obloženy dřevem. Podlahy jsou s PVC či s keramickou dlažbou. Stavba je částečně vytápěna - akumulční kamna, plynový kotel. Ohřev TUV je prováděn v elektrickém bojleru. Hygienické vybavení je běžné. Stavba je napojena na vodovod, kanalizaci, rozvod elektrické energie i plyn.

Jižně, před hlavním vstupem do objektu, je vybudována terasa s dřevěným obkladem a dřevěným zábradlím. Terasa je částečně zastřešená demontovatelným přístřeškem z ocelové konstrukce a s plachtovinou.



Stavba byla postavena kolem roku 1946, postupně byla upravována. Celkové opotřebení stavby odhaduji ve výši 70 %.

Podlaží:

1. NP (výška 2,67 m): $33,30 \times 10,63 - 6,16 \times 7,93/2 + 2,10 \times 4,24 + 2,92 \times 8,22$ 362,46 m²

Obestavěný prostor:

Celkem: $362,46 \times (1,60 + 3,80)/2$ 978,64 m³

Podlahové plochy (převzato z nájemní smlouvy):

$14,75 + 15,20 + 9,50 + 80,80 + 45,00 + 13,40 + 8,00 + 51,70 + 12,88 + 15,54 + 17,00 + 4,40 + 3,10 + 3,00 + 2,50 + 8,00 + 3,10 + 3,70$ 311,57 m²

Ocenění

Na základě skutečností, týkajících se druhu a polohy nemovité věci, se jeví vhodnou metodou pro danou nemovitou věc metoda věcné hodnoty a metoda výnosové hodnoty. Metodu porovnávací hodnoty nelze v daném případě využít, protože neexistuje dostatečné množství porovnatelných nemovitých staveb.

Metoda stanovení věcné hodnoty

Druh objektu: budovy pro sport

Zastavěná plocha = 362,46 m²

Obestavěný prostor = 978,64 m³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové	7,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – dřevěné	18,40 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	9,70 %	Standardní
4. Krov, střecha – pultová	9,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – živičné svařované pásy	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – z pozinkovaného plechu	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – nátěry, omítky	6,10 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – nátěry, obklady OSB deskami	3,40 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – nejsou	1,90 %	Nevyskytuje se
10. Schody – nejsou	2,70 %	Nevyskytuje se
11. Dveře – dřevěné	3,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – dřevěná	5,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – PVC, keramická dlažba	3,10 %	Standardní
15. Vytápění – lokální	4,30 %	Standardní
16. Elektroinstalace – světelná	5,20 %	Standardní
17. Bleskosvod – není	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod – rozvod studené a teplé vody	2,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – odpady ze všech zařízení	2,00 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,30 %	Standardní
21. Ohřev vody – bojler	1,90 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, sprchy, WC splachovací	3,30 %	Standardní
24. Výtahy – nejsou	0,50 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – není	6,30 %	Nevyskytuje se

Výpočet věcné hodnoty:

Základní hodnota	3 600 Kč/m ³
Koeficient úpravy základní hodnoty:	
Zařízení staveniště	× 1,015
Koeficient vybavení	× 0,900
Územní vlivy	× 1,100
Základní hodnota jednotková	= 3 617 Kč/m ³
Obestavěný prostor	× 979 m ³
Cena stavby	= 3 541 043 Kč
Odpočet za opotřebení: 3 541 043 Kč × 70 %	- 2 478 730 Kč
Věcná hodnota	= 1 062 313 Kč
Výsledná hodnota celková	1 310 000 Kč
Věcná hodnota jednotková	1 605,39 Kč/m ³

Metoda stanovení výnosové hodnoty

Druh objektu: budovy pro sport

Uvažuji s průměrným nájemným ve výši 500,- Kč/m²/rok, což považuji za obvyklé nájemné.

Výnosy:

Pronajatelná plocha v m ² :	312		
Jednotkové nájemné:	500 Kč/m ² /rok		
Roční nájemné:	312 × 500	=	156 000 Kč

Náklady:

Opravy a údržba (0,5 % z reprodukční ceny stavby)	
Reprodukční cena: 3 541 043 Kč	17 705 Kč
Náklady na správu a provoz (500,- Kč/měsíc)	6 000 Kč
Náklady na pojištění a daně (odhadem)	15 000 Kč
Náklady celkem:	38 705 Kč

Čistý výnos nemovité věci:

Čistý výnos nemovité věci:	117 295 Kč
----------------------------	------------

Určení výnosové hodnoty při stabilním výnosu z nemovité věci:

Výnosová hodnota nemovité věci se určí podle následujícího vzorce:

$$VHN = \check{C}V \times (q^n - 1) / (q^n \times (q - 1)),$$

kde $\check{C}V$ = čistý výnos nemovité věci

r = míra výnosnosti

$$q = (1 + r)$$

n = zůstatková doba užití nemovité věci (= zůstatková ekonomická životnost)

$$r = r_1 + r_2$$

kde r_1 = míra ekonomické životnosti

r_2 = riziková míra

V daném případě uvažuji s mírou ekonomické životnosti ve výši 3%, rizikovou mírou 0% a zůstatkovou dobou užití nemovité věci 10 let (po této době technicky i morálně dožijí stavební prvky krátkodobé životnosti a budovu nelze dále pronajímat bez provedení rekonstrukce).

$$VHN = 117\,295 \times (1,03^{10} - 1) / (1,03^{10} \times 0,03) = 1\,000\,550 \text{ Kč}$$

Výnosová hodnota - návrh:

1 000 000 Kč

Závěrečná analýza pro návrh tržní hodnoty nemovité věci:

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěném území, ve stabilizované oblasti, v ochranném pásmu městské památkové rezervace. Nemovitá věc nemá rozvojové možnosti.

Trh s obdobnými nemovitými věcmi (různé vlastnictví stavby a pozemku) není v Pardubicích ustálený. Informace od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí nejsou dostupné.

Oceňovaná nemovitá věc má následující silné a slabé stránky:

Silné stránky oceňované nemovité věci

- stavba se nachází v centrální části města, ve stabilizované oblasti
- přístup ke stavbě je zpevněný
- právní stav odpovídá skutečnému stavu
- stavba není zdrojem ekologického znečištění
- využití stavby je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací
- vlastnická práva nejsou omezena žádným právem odpovídajícím věcnému břemenu
- stavba je pronajatelná

Slabé stránky oceňované nemovité věci

- stavba vyžaduje investice do stavebních úprav a udržovacích prací
- stavba není komerčně využita
- stavba se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace
- stavba nemá rozvojové možnosti

Věcná hodnota je v daném případě vyšší než výnosová hodnota, z čehož vyplývá, že současný způsob stavby neodpovídá nejvyššímu a nejlepšímu využití, stavba je předimenzovaná. Přikláním se k hodnotě zjištěné výnosovou metodou.

Na základě provedené analýzy obvyklou cenu nemovité věci k datu 2.12.2017 navrhuji

ve výši:	1 000 000 Kč
----------	--------------

slovy: jedenmiliondvěstěčtyřicetisíkorunčeských

1.2. Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 369 v k.ú. Pardubice

Jedná se především o oplocení, zděnou stěnu, antuková hřiště, zpevněné plochy.



Ocenění

V daném případě lze ocenění provést jen na základě metody věcné hodnoty.

a) antuková hřiště

Jedná se o 6 antukových hřišť o celkové výměře cca 3 300 m².

Opotřebení uvažuji ve výši 50 %.

Jednotková cena: 650,- Kč/m²

Cena: $3\,300 \times 650,- \times 0,50 = 1\,072\,500$ Kč

Obvyklá cena v objektivní zaokrouhlené výši: 1 072 000 Kč

b) oplocení

Jedná se o plot ze strojového poplastovaného pletiva výšky 3,00 m a celkové délky cca 132 m.

Opotřebení uvažuji ve výši 50 %.

Jednotková cena: 400,- Kč/m²

Cena: $3,00 \times 132,00 \times 400,- \times 0,50 = 79\,200$ Kč

Obvyklá cena v objektivní zaokrouhlené výši: 80 000 Kč

c) tenisová stěna

Jedná se o zděnou stěnu tl. 40 cm, výšky 3,20 m a délky 4,90 m.

Opotřebení uvažuji ve výši 50 %.

Jednotková cena: 5 600,- Kč/m³

Cena: $0,40 \times 3,20 \times 4,90 \times 5\,600,- \times 0,50 = 17\,562$ Kč

Obvyklá cena v objektivní zaokrouhlené výši: 18 000 Kč

d) dlážděné plochy

Jedná se o chodník podél objektu klubovny a plochu u objektu klubovny o celkové výměře cca 135 m².

Opotřebení uvažuji ve výši 50 %.

Jednotková cena: 300,- Kč/m²

Cena: $135 \times 300,- \times 0,50 = 20\,250$ Kč

Obvyklá cena v objektivní zaokrouhlené výši: 20 000 Kč

e) asfaltové plochy

Jedná se o příjezdovou komunikaci o celkové výměře cca 150 m².

Opotřebení uvažuji ve výši 50 %.

Jednotková cena: 580,- Kč/m²

Cena: $150 \times 580,- \times 0,50 = 43\,500$ Kč

Obvyklá cena v objektivní zaokrouhlené výši: 44 000 Kč

Obvyklou cenu venkovních úprav na pozemku parc. č. 369 v k.ú. Pardubice k datu 2.12.2017 navrhuji

ve výši:	1 234 000 Kč
----------	--------------

slovy: jedenmiliondvěstětřicetčtyřtisícekorunčeských

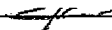
III. Rekapitulace

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění stavby bez č.p./č.e. (objektu klubovny) stojící na pozemku parc. č. st. 8689 a venkovních úprav na pozemku parc. č. 369 v katastrálním území Pardubice, obec Pardubice, Pardubický kraj, ke dni: 2.12.2017.

Na základě provedené analýzy a podkladů, které jsem měl k dispozici, je navržena obvyklá cena

ve výši:	2 234 000 Kč
slovy: dvěmilionydvěstětřicetčtyřtisícekorunčeských	

V Přelouči dne 4.12.2017



IV. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22.12.1986, č.j. Spr. 2231/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod číslem: 119/2017.
Znalečné a náhrady účtuji podle připojené likvidace.

Počet stran posudku: 13
Počet stran příloh: 1

Václav Sova

Přílohy: kopie katastrální mapy (1 list)

