

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 33-12.13

NEMOVITOST:	Rodinný dům č.p.194
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Vrbová Lhota, k.ú. Vrbová Lhota
Adresa nemovitosti:	Pěkná 194, 28911 Vrbová Lhota
Vlastníci stavby:	640101/0319, Pan Jan Mendl, Pěkná 194, 289 11 Vrbová Lhota, vlastnictví: SJM 705727/0693, Paní Zuzana Kvapilová, Pěkná 194, 289 11 Vrbová Lhota, vlastnictví: SJM
Vlastníci pozemku:	640101/0319, Pan Jan Mendl, Pěkná 194, 289 11 Vrbová Lhota, vlastnictví: SJM 705727/0693, Paní Zuzana Kvapilová, Pěkná 194, 289 11 Vrbová Lhota, vlastnictví: SJM

OBJEDNATEL :	Aukční centrum Bussmark, s.r.o.
Adresa objednatele:	Štúrova 1701/55, 14200 Praha 4

ZHOTOVITEL :	Ing. Jaroslava Luňáčková
Adresa zhotovitele:	Jarní 1324, 253 01 Hostivice

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	4 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 17.4.2013 Stav ke dni : 17.4.2013
Počet stran: 12 stran Počet příloh: 1 Počet vyhotovení: 3

V Hostivici, dne 22.4.2013

Ing. Jaroslava Luňáčková

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti – **rodinný dům čp. 194** s příslušenstvím a s pozemky St. 209 a parc.č.5/16 v obci Vrbová Lhota, okres Nymburk, k.ú. Vrbová Lhota.

Přehled podkladů

- Výpis z Katastru nemovitostí LV 434 Praha vyhotovený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj dne 9.4.2013.
- Kopie katastrální mapy k.ú. Vrbová Lhota, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj dne 2.5.2008
- Stavební dokumentace objektu č.p.194 z roku 2008
- Souhlas s ohlášením stavby z 16.4.2008
- Kolaudační souhlas z roku 2009, č.j. 494/2009
- Údaje z internetového serveru o nabídkách prodeje nemovitostí
- Skutečnosti zjištěné na místě dne 17.4.2013.

Místopis

Vrbová Lhota je obec ležící v okrese Nymburk, asi 6 km jihozápadně od města Poděbrady. Žije zde 438 obyvatel a katastrální území má rozlohu 604 ha. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1502.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř

Celkový popis

Rodinný dům č.p.194 je užíván dle kolaudačního rozhodnutí od roku 2009. Rodinný dům stojí na rovinném pozemku. V dané lokalitě je připojení na el. energii a kanalizaci. Stavba je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a nevyužitým podkrovím.

Základy jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou z dřevocementových tvárníc Izoblok, vodorovné konstrukce jsou ze železobetonových panelů. Střeška je šikmá sedlová, krov je dřevěný vaznicový, střešní krytina je tašková. Vnější omítka je tenkovrstvá hladká štuková, v současné době bez nátěru. Vnitřní omítky jsou tenkovrstvé štukové, vnitřní obklady keramické. Okna jsou plastová, dveře jsou typové do ocelových zárubní. Nášlapné vrstvy podlah jsou z keramické dlažby, PVC, kobercové, příp. plovoucí. Vytápění je zajištěno elektrickými infračervenými panely, přitápění je možné kamny na tuhá paliva umístěnými v obývacím pokoji. Příprava TUV je zajištěna v elektrickém zásobníkovém ohříváči. V domě jsou rozvody teplé a studené vody, kanalizace a elektřiny. Na střeše je osazen hromosvod.

Dispozičně je dům řešený jako 3+kk. Do domu se vstupuje z jihovýchodní stany přes chodbu, ze které jsou přístupné všechny zbývající místnosti domu, tj. obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, wc a pokoje.

Pozemky St.209 a parc.č.5/16 jsou rovinné, oplocené a tvoří jednotný funkční celek. Celková rozloha těchto pozemků je: 571m².

Pozemky jsou přístupné ze zpevněné prašné komunikace.

Na pozemku se nachází kopaná studna, která zásobuje objekt pitnou vodou. Studna je užívána na základě rozhodnutí o povolení užívání ze dne 31.3.2009.

OBSAH

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům č.p.194

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

3. Porovnávací ocenění

3.1 Rodinný dům č.p.194

OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům č.p.194

Věcná hodnota dle THU

Z cenového ukazatele ve stavebnictví pro rok 2013 - jedná se o budovu pro bydlení, domy rodinné jednobytové, svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty – cena 5174kč/m³ bez DPH. Cena s DPH.....6 261Kč/m³.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná. plocha	Konstr. výška
INPb			76,00 m ²	3,10 m
Výčet místností:				
chodba	5,52 m ²	1,00	5,52 m ²	
WC	1,08 m ²	1,00	1,08 m ²	
koupelna	5,85 m ²	1,00	5,85 m ²	
obývací pokoj	17,93 m ²	1,00	17,93 m ²	
kuchyň	6,44 m ²	1,00	6,44 m ²	
pokoj	13,18 m ²	1,00	13,18 m ²	
pokoj	10,96 m ²	1,00	10,96 m ²	
Užitná plocha celkem:			60,96 m²	
podkroví			76,00 m ²	2,46 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
INP	(9,50*8,00)*(3,10)	=	235,60 m ³
podkroví	(9,50*8,00)*(4,54/2)	=	172,52 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP		235,60 m ³
podkroví		172,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		408,12 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha	[m ²]	76
Užitná plocha	[m ²]	122
Obestavěný prostor	[m ³]	408,12
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 363
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 596 868
Stáří	roků	4
Další životnost	roků	96
Opotřebení	%	4,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 492 993

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky St.209, parc.č.5/16 – nachází se v obci Vrbová Lhota, k.ú. Vrbová Lhota, okres Nymburk a tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou přístupné po zpevněné prашné komunikaci.

Pozemky: - St.209 - zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 77 m²

- parc.č.5/16 - ostatní plocha a nádvoří 494 m²

Celková rozloha těchto pozemků je: 671m².

Přehled srovnatelných pozemků:						
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)						
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]	
Lokalita: Vrbová Lhota						
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00 KUV: 1,00
Parcela č.:	1 763	1 575 000	893,36	0,95	848,69	
Popis pozemku: Stavební pozemek o celkové ploše 1763 m ² v obci Vrbová Lhota u Peček. Na hranici pozemku je elektřina a kanalizace. Pozemek se nachází v klidné části obce a je vzdálen cca 1 km od D11 - exit 35.						

Lokalita: Hořátev															
KRC:	0,95	KMP:	1,00	KPP:	1,00	KDD:	1,00	KMZ:	1,00	KIV:	1,00	KVP:	0,90	KUV:	1,00
Parcela č.:	757	1 060 000	1 400,26	0,85			1 197,22								
Popis pozemku: Stavební pozemek o ploše 757m ² v obci Hořátev, okr. Nymburk Pozemek se nachází v novozástavbě rodinných domů. Na pozemku jsou inženýrské sítě - voda, elektřina, kanalizace. Pozemek je rovný bez terénních nedostatků, čtvercového tvaru. Ze dvou stran je plot sousedních nemovitostí. Z dalších dvou je započat vlastní plot. K pozemku vede asfaltová komunikace.															
Lokalita: Sokoleč															
KRC:	0,95	KMP:	1,00	KPP:	1,00	KDD:	1,00	KMZ:	1,00	KIV:	1,00	KVP:	1,10	KUV:	1,00
Parcela č.:	801	759 893	948,68	1,04			991,37								
Popis pozemku: Stavební pozemek v obci Sokoleč, který se nachází po pravé straně vedle hlavní silnice, která vede obcí ve směru od Poděbrad při vjezdu do obce. Jedná se o pozemek na okraji obce, v její klidné části. Obec je vzdálena 7km od lázeňského města Poděbrady a 12km od okresního města Nymburk. V obci je veškerá občanská vybavenost, ostatní v Poděbradech a Nymburce.															
Lokalita: Sokoleč															
KRC:	0,95	KMP:	1,00	KPP:	1,00	KDD:	1,00	KMZ:	1,00	KIV:	1,00	KVP:	1,10	KUV:	1,00
Parcela č.:	795	754 538	949,10	1,04			991,81								
Popis pozemku: Stavební pozemek v obci Sokoleč. Nachází se po pravé straně vedle hlavní silnice, která vede obcí ve směru od Poděbrad při vjezdu do obce. Jedná se o pozemek na okraji obce, v její klidné části.															
Lokalita: Sokoleč															
KRC:	0,95	KMP:	1,00	KPP:	1,00	KDD:	1,00	KMZ:	1,00	KIV:	1,00	KVP:	1,10	KUV:	1,00
Parcela č.:	653	750 000	1 148,55	1,04			1 200,23								
Popis pozemku: Stavební pozemek v obci Sokoleč. Nachází se po pravé straně vedle hlavní silnice, která vede obcí ve směru od Poděbrad při vjezdu do obce. Jedná se o pozemek na kraji obce, v její klidné části. Obec je vzdálena 7km od lázeňského města Poděbrady a 12km od okresního města Nymburk.															
Průměrná jednotková cena														1 045,86 Kč/m²	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	209	77	1 046	80 542
ostatní plocha	5/16	494	1 046	516 724
Celková výměra pozemků		571	Hodnota pozemků celkem	597 266

3. Porovnávací ocenění

3.1 Rodinný dům č.p.194

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	121,92 m ²
Obestavěný prostor:	408,12 m ³
Zastavěná plocha:	76,00 m ²
Plocha pozemku:	571,00 m ²

Popisy porovnatelných nemovitostí

Rodinný dům 4+KK

Novostavba rodinného domu o velikosti 4+kk/134 m² v obci Vrbová Lhota nedaleko Poděbrad a Peček. Přes zastřešený vchod je vstup do prostorného zádveří, z něj je pak vstup do technické místnosti, do obývacího pokoje s kuchyňským koutem a samostatným WC s umyvadlem. V patře domu se nacházejí tři samostatné podkrovní pokoje, samostatné WC a koupelna s vanou a umyvadlem. Dům je moderně řešen a vybaven. Je zde moderní kuchyňská linka se spotřebiči, s barem, např. závěsná digestoř a indukční varná deska. Dům je zateplený, má plastová okna, vytápění domu je krbem a podlahovým elektrickým topením. U domu je částečně zastřešená terasa (možno využít jako stání pro dva osobní vozy). Jsou zde dřevěná křídlová vrata na dálkové ovládání. V technické místnosti se nachází pračka, bojler, vodárna a úprava vody. Na pozemku o rozloze 229 m² je studna.

Rodinný dům 5+kk

Rodinný dům 5+kk 136m² s krytým garážovým stáním pro dvě auta v klidné části Vrbové Lhoty, Poděbrady, pozemek 450m². Dům je zděný zateplený, moderní nadstandardní materiály, v přízemí vytápění podlahovým topením nebo krbem, v patře přímotopy. V ulici kanalizace, vlastní studna, ohřev vody bojler.

Rodinný dům 5+1

Novostavba rodinného domu 5+1 na rovinatém pozemku o rozloze 1852m², v obci s dobrou občanskou vybaveností Vrbová Lhota, Praha 35 km. V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj s krbem, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem, šatna a technická místnost. V patře se nachází 4 pokoje (dětský, 2x ložnice, pracovna) a koupelna s vanou. Díky použitým technologiím jsou provozní náklady domu pouze do 3 000 Kč/měsíc. Všechny použité materiály, vybavení a technologie jsou nadstandardní (kuchyň Hanák, indukční sporák, RGB osvětlení na dálkové ovládání, koupelnové baterie Grohe, ručně broušené hrany obkladů, bezpečnostní okna, třívrstvé parkety v přízemí, speciální izolace podlahy v přízemí, multisplit tepelné čerpadlo Toshiba + klimatizační jednotka, centrální vysavač Husky, alarm vč. magnetických detektorů na oknech a infradetektorů, dveře a zárubně Sapeli). IS: vodovod, kanalizace, studna + úprava vody Decalux, el. 230/400V. Stavební materiál broušené cihly Porotherm 45cm + zateplení, omítka je probarvená, omyvatelná. Nemovitost se nachází na klidném místě na kraji obce u rybníka.

Srovnatelné nemovitosti

Název: Rodinný dům 4+KK

Lokalita Vrbová Lhota

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Objekt je ve standardním provedení, pozemek zahrady menší



Celkový koef. Upravená j. cena

K _c	Kč/m ²
1,05	34 392

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
134,00 m ²	314 m ²	4 400 000 Kč	32 836 Kč/m ²

Název: Rodinný dům 5+kk

Lokalita Vrbová Lhota

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Celkový koef. Upravená j. cena
K_c Kč/m²
 0,95 30 386

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
136,00 m ²	450 m ²	4 350 000 Kč	31 985 Kč/m ²

Název: Rodinný dům 5+1

Lokalita vrbová Lhota

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Objekt je v nadstandardním provedení na větším pozemku.

Celkový koef. Upravená j. cena
K_c Kč/m²
 0,65 34 139

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
123,00 m ²	1 852 m ²	6 500 000 Kč	52 846 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	30 386 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	32 972 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	34 392 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	32 972 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	121,92 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 019 946 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	
1.1 Rodinný dům č.p.194	2 492 993,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1 Pozemky	597 300,00 Kč
3. Porovnávací ocenění	
3.1 Rodinný dům č.p.194	4 019 946,00 Kč

	Současný stav
Porovnávací hodnota	4 019 900 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	3 090 259 Kč
Hodnota pozemku	597 266 Kč
Obvyklá cena	4 000 000 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena (ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) je cenou, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného nebo obdobného majetku, případně 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísňe prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Nejčastějším způsobem zjištění obvyklé ceny je **porovnávací způsob**. Cena věci zjištěná porovnáním vychází z porovnání ceny obdobné věci k datu ocenění v daném místě. Porovnání u nemovitostí zohledňuje, zejména druh nemovitosti, místo stavby, velikost, využitelnost a vybavenost apod.

Pro objektivizaci obvyklé ceny rodinného domu je vedle porovnávacího způsobu ocenění provedeno ocenění **věcnou hodnotou**.

Věcná hodnota (nákladová) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení. Reprodukční cena je v tomto případě zjištěna z cenového ukazatele ve stavebnictví pro rok 2013 (URS Praha).

Ocenění pozemku je provedeno **porovnávací metodou**.

Na základě výše uvedených zjištění a propočtů je stanovena obvyklá cena nemovitosti - rodinného domu čp. 194 s příslušenstvím a pozemky St.209 a parc.č. 5/16, vše k.ú. Vrbová Lhota, obec Vrbová Lhota, okres Nymburk ve výši přibližující se porovnávací hodnotě

4 000 000,- Kč

Slovy: čtyřmiliony Kč
V Hostivici, 22.4.2013

Ing. Jaroslava Luňáčková
Jarní 1324
253 01 Hostivice

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 9.prosince 2011 č.j. Spr 4076/2010 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 33-12.13 znaleckého deníku.

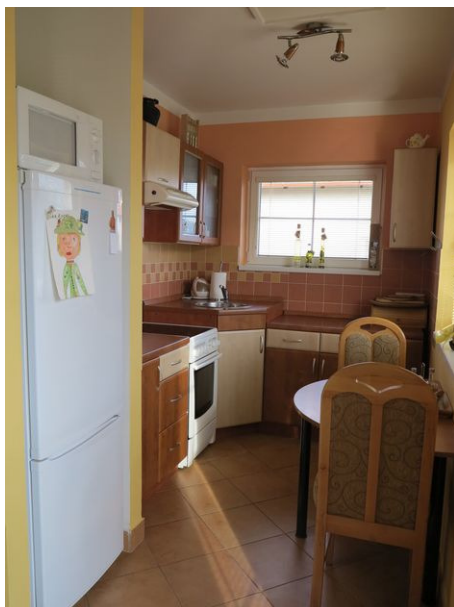
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 33-12.13.

V Hostivici 22.4.2013

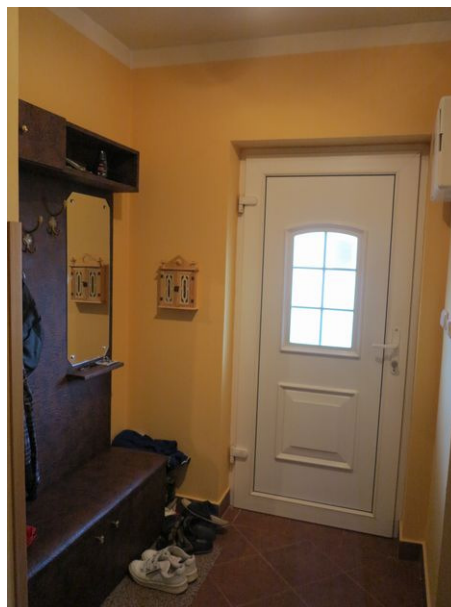
Ing. Jaroslava Luňáčková
Jarní 1324
253 01 Hostivice



pohled z ulice



kuchyň



předsíň



koupelna



koupelna



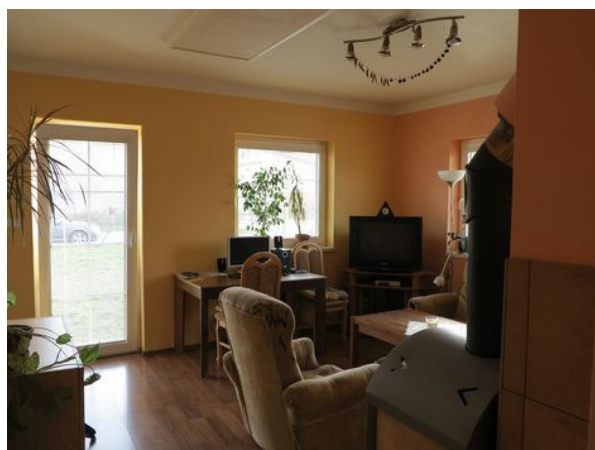
koupelna



wc



Obývací pokoj



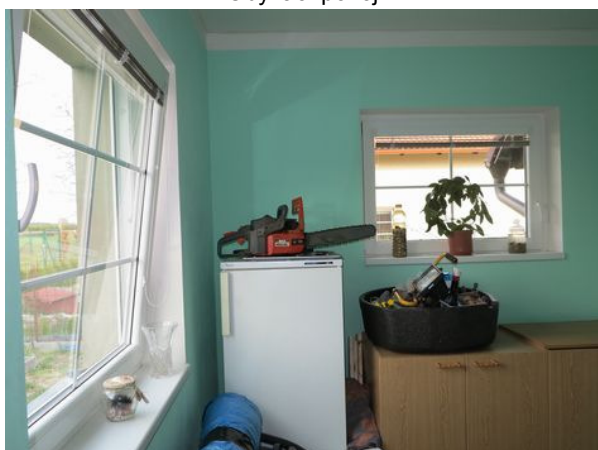
Obývací pokoj



Obývací pokoj



ložnice



pokoj



podkroví