

Hukalová

Znalecký posudek

č. 5/2013

O obvyklé ceně nemovitostí – rodinného domku Školní č. 356, v obci Kostomlaty n. L., okres Nymburk,
Katastrální území Kostomlaty n. L., s pozemky a příslušenstvím

- Objednatel posudku:** DRS IMMO, a. s. nám. Práce 2512, 760 01 Zlín
- Účel posudku:** Zjištění ceny obvyklé pro nedobrovolnou dražbu
- Posudek vypracoval:** Ing. Irena Hukalová, odhadce, Na Zemské stezce 1942,
289 22 Lysá nad Labem
- Datum místního šetření:** 23. 4. 2013
- Datum, ke které mu je provedeno
ocenění:** 23. 4. 2013
- Použitý oceňovací předpis:** Zákon 151/97 Sb., o oceňování majetku,
vyhláška MFČR 3/2008k 1. 1. 2013 o provedení některých
ustanovení zákona 151/1997 Sb.o oceňování majetku
ve znění pozdějších předpisů
(oceňovací vyhláška) jak vyplývá ze změn provedených
vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., a č. 364/2010 Sb.
- Zvláštní požadavky objednatele:** nejsou

Posudek obsahuje 6 stran textu a fotografií a 1 stran příloh.

V Lysé nad Labem dne 28. 4. 2013

Hukalová

A. Nález

1. Podklad pro vypracování posudku
 1. 1. Zadání posudku
 1. 2. Výpis z katastru nemovitostí, LV č.256, snímek z pozemkové mapy
 - A. Vlastník – Jaroslav Šípek, Školní 356, 289 21 Kostomlaty nad Labem
 - B. Dům č. p. 356, na parc. č.212/2, st. pozemek č.212/3, zast. plocha 143 m², zahrada 654 m²
 1. 3. Projektová dokumentace, vyhotovená Ing. Jaroslavem Urbanem

Obsahuje:

 - Pohledy
 - Půdorys sklepa, přízemí, 1. NP
 - Vazba krovu
 - Příčný řez schodištěm I-I
 - 1.4. Výsledky místního šetření ze dne 23. 4. 12.2013 za účasti majitele pana J. Šípka
 - 1.5. Internetový portál S reality

B. Posudek

Posudek bude použit pro nedobrovolnou dražbu.

Jedná se o rodinný dům, určený pro trvalé bydlení. Dostavěný dům je celý podsklepený, má přízemí a druhé nadzemní podlaží (1. patro). Dům má zastavěnou plochu 136,3 m². Obestavěný prostor rodinného domu je 1190 m³, proto výpočet ceny administrativní (pro porovnání ceny administrativní a tržní v případě prodeje) by byl počítán podle ustanovení §5 oceňovací vyhlášky 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Avšak důvodem posudku je cena pro dražbu, proto se bude určovat cena tržní (obvyklá).

1. Rekreační domek

1. 1. Popis

Dům se nachází v klidné části obce Kostomlaty nad Labem u málo frekventované místní komunikace na rovinatém pozemku. Jedná se o dům s jedním podzemním podlažím (pod celou plochou), prvním a druhým nadzemním podlažím, valbovou střechou, garáž je součástí suterénu pod přední částí domu. Na pozemku je kopaná studna, zahrada s ovocnými stromy a travním porostem. K objektu vedou přípojky elektřiny, plynu a kanalizace. Zásobování vodou probíhá z vlastní studny.

Stavební řešení

Se stavbou bylo započato v roce 1972. Základy jsou tvořeny betonovými pásy, v rozích betonové patky pod ocelovým sloupem průvlastku, betonová patka pod komínem. Po celém obvodu betonových pasů je vystavěna 1,5 m vysoká podezdívka obložená břidlicovými dlaždicemi, nad které byla vyzděna svíslá konstrukce z cihel a škváro-betonových tvárnic. Obvodové zdi tloušťky 45 cm jsou opatřeny omítkou s fasádou šedé barvy. Střešní konstrukce je tvořena dřevěnou vazbou (kleštiny...). Střecha je valbová se třemi širokými vikýři pro pětidílná okna - ze 3 stran domu. Střešní krytinu tvoří eternitové tašky. Žlaby a venkovní parapety jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná špaletová, z vnitřní strany stíněná žaluziemi, fasáda postrádá zateplovací vrstvu. Interiérové dveře jsou dřevotřískové, většinou prosklené. Podlaha je betonová krytá koberci, PVC, keramickou dlažbou.

Dispoziční řešení

V suterénu se nachází sklep na palivo, kotelna, prádelna, domácí dílna a garáž, 2 další sklepní místnosti s okny. Vstup do domu je po 9 schodech ve zvýšeném přízemí do haly, ze které vedou dveře téměř do všech ostatních místností kromě WC a ložnice. Je zde obývací pokoj, ložnice, šatna, dětský pokoj, kuchyň se spižírnu, jídelna koupelna a WC. Z ložnice a obývacího pokoje je vstup na terasu, orientovanou na jih do zahrady. Nad terasou je v prvním patře balkón. Ve druhém nadzemím podlaží je hala, 2 pokoje, sušárna prádla a půda. Oba pokoje a sušárna mají vikýřová okna. Jeden z pokojů má balkon orientovaný na jih do zahrady. Vytápění je řešenou ústředním topením na zemní plyn.



Výpočet zastavěné plochy:

Přízemí: $(12,00 * 10,8) + (4,52 * 2) = 129,60 + 9,04 = 138,6 \text{ m}^2$

1. NP : $10,76 * 12 = 129 \text{ m}^2$

Celkem : $267,6 \text{ m}^2$

Kostomlaty nad Labem jsou malá obec s 1295 obyvateli s přilehlými obcemi je to 1745 obyvatel. Je zde obec úřad, pošta, základní škola, sokolovna a restaurace. Chybí zde zdravotnické zařízení.

Obcí prochází železniční trať na Prahu a Kolín, silnice 2. třídy Nymburk - Lysá n. L..

V obci zastavují v pracovních dnech autobusové linky Lysá n. L: - Nymburk.

1. 2. Tržní cena nemovitosti (obvyklá) – porovnávací způsob

Porovnávají se ceny 3 již prodaných referenčních objektů – které se nacházejí buď ve stejné lokalitě nebo lokalitě stejného významu s oceňovanou nemovitostí, podobné svým charakterem (vzhledem, velikostí a použitým materiálem). Zvolí se porovnávací kritéria, ta se vyhodnotí a podle výsledku vyhodnocení se stanoví výsledná porovnávací cena oceňované nemovitosti. Pokud nejsou k dispozici srovnatelné prodané nemovitosti, je možno vycházet z nabídkových cen srovnatelných nabízených nemovitostí, které jsou však poníženy o 15 procent.

Do kritérií porovnání s nabídkovými cenami na trhu s nemovitostmi jsou zahrnuty u srovnávaných nemovitostí účel užití, poloha v obci vzhledem k funkci objektu, dostupnost centra obce, okolní zástavba, velikost pozemku, životní prostředí včetně zatížení dopravou.

1. porovnávaná nemovitost



Stavba: Jedná se o rodinný dům v Lysé nad Labem v zastavěné vilové čtvrti nedaleko vlakového nádraží. Obsahuje 2 samostatné bytové jednotky. Dům má dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží (podsklepený v celé ploše) sedlovou střechu, fasáda nezateplená. Samostatná garáž a zděná kůlna. Užitná podlahová plocha je 410 m².

Pozemek: Velikost pozemku je 1004 m², obsahuje zahradu s ovocnými stromy a okrasným porostem. Cena celé nemovitosti je 2 603 550,- Kč.

2. porovnávaná nemovitost



Stavba: Rodinný dům 4+1 v obci Lysá nad Labem, okr. Nymburk Zděný cihlový dům se nachází na pozemku o celkové ploše 701 m². Na pozemku se nachází zděný přístavek a garáž pro dva osobní vozy. Dům je částečně podsklepen (10m²). Střecha je ve výborném stavu a půda je zateplena. Zdrojem pitné vody je vlastní studna, městská je na hranici pozemku. Zdrojem tepla je elektrický kotel, který má rozvody do radiátorů s novými tělesy a novými měděnými rozvody na noční tarif, nízké náklady. Zdrojem teplé vody je elektický bojler. Rozvod elektřiny je nový v mědi. Fasáda je původní - břizolit, bez poškození. Veškerá vybavenost v místě bydliště a v docházkové vzdálenosti.

Pozemek: 701 m², cena celé nemovitosti je 2465 000,- Kč

3.porovnávaná nemovitost



Stavba: Rodinný domek 4+1 s garáží, kolnou, dílnou a zahrádkou v Kostomlatech nad Labem. Dům je částečně podsklepený, dřevěná špaletová okna, 2x vchod s verandou, předsíň, kuchyň, tři pokoje, koupelna s vanou a WC. V patře pokoj a půda možnost rozšíření o další místnost, schodiště dřevěné. Na podlahách dřevo, PVC, dlažba. Vytápění domu ústřední kotlem na tuhá nebo plynová paliva, akumulčky ve dvou místnostech. Dům má El.230/400V, plyn, septik, vlastní studnu na pozemku voda vedená do domu, možnost napojení na veřejnou kanalizaci a místní vodovod.

Pozemek: 362 m² cena celé nemovitosti 1 485 500,- Kč

Seznam porovnávaných nemovitostí:

Název	Realiz.cena nemovitosti (Kč)	Užitná plocha (m ²)	Jednotková cena stavby (Kč/ m ²)	Váha	Uprav. jednotková cena (Kč/m ²)
Nemovitost č. 1	2 603 550	410	6 350	5	31 750
Nemovitost č. 2	2 465 000	140	17 607	4	70 428
Nemovitost č. 3	1 485 500	110	13 500	3	40 510
Součet				12	142 688

Do kritérií porovnání s nabídkovými cenami na trhu s pozemky - vah - byly zahrnuty u srovnávaných pozemků velikost pozemku, napojení na městský vodovod, vlastní studna, okolní zástavba, zastavěná plocha, životní prostředí, nezátíženost dopravou.

Zjištění ceny porovnávané nemovitosti:

Průměrná jednotková cena :

$$PJC = \frac{\sum(\text{jednot. cena} * \text{váha})}{\sum \text{vah}}$$

$$PCJ = 142\,688/12$$

$$PCJ = 11\,891 \text{ Kč/m}^2$$

Užitná plocha oceňované nemovitosti je 268 m².

Cena nemovitosti:

$$11\,891 * 268 = 3\,186\,788 \text{ Kč, zaokrouhloeno } 3\,187\,000,- \text{ Kč}$$

C. Rekapitulace

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v daném místě a čase. 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 zvláštní oblíbenosti.

Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud k tomu jsou dostupné informace. Pro porovnávací metodu byly použity porovnatelné nemovitosti, které jsou umístěny se srovnatelné lokalitě.

Na realitním trhu se vyskytuje dostatek srovnatelných nemovitostí dané velikostní kategorie nabízených k prodeji, jejichž ceny jsou různé s ohledem na stav nemovitosti, provedené rekonstrukce, modernizace a stáří a zejména s ohledem na jejich umístění.

Závěr:

Úkolem bylo zjistit obvyklou cenu nemovitosti – rodinného domku č. 356, Školní ulice v Kostomlatech nad Labem.

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnávací hodnoty s přihlédnutím ke stavu objektu, jeho vybavení a poloze.

Zjištěná cena obvyklá dané nemovitosti činí

3 187 000,- Kč Kč,

slovy: třímiliónyjednostoosmdesátšestisícocosmset korun českých.

V Lysé nad Labem dne 28. 4. 2013



Ing. Irena Hukalová

Ing. Hukalová

D: Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako odhadce na základě osvědčení číslo ON/XVI/802/2012 vydaného Institutem oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze ze dne 23. 11.2012.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým č. 2013005 znaleckého deníku.

Příloha



