

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4608/2012

odhad obvyklé ceny rodinného domu č.p. 59 na st.p.č. 1265 a pozemků parc.č. 1264 a 1265
v katastrálním území Ostrá, v obci Ostrá, okres Nymburk - LV č. 228

Objednatel posudku:

ODOAKER a.s.
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Účel posudku:

odhad obvyklé ceny nemovitosti
pro účel nedobrovolné dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 10.5.2012 posudek vypracoval:

Ing. Jiří Mikula
Sokolovská 359/5
250 88 Čelákovice
tel.: 603344110



Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Čelákovících 10.5.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Odhad obvyklé ceny shora uvedené nemovitosti podle stavu ke dni zpracování ocenění, tj. ke dni 10.5.2012.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: rodinný dům č.p. 59

Adresa nemovitosti: 289 22 Ostrá 405

Kraj: Středočeský

Okres: Nymburk

Obec: Ostrá

Katastrální území: Ostrá

Počet obyvatel: 492

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 228 pro katastrální území Ostrá ze dne 9.3.2012
- informace a údaje sdělené objednatelem ocenění nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Stav vlastnictví evidovaný v katastru nemovitostí na LV č. 228 pro k.ú. Ostrá:

vylučné vlastnictví - Pavel Lapeš, nar. 26.2.1970, zemř. 22.9.2010, posledně bytem
Pivovarská 947/24, 289 22 Lysá nad Labem
(podle evidence katastru nemovitostí)

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost - rodinný dům č.p. 59 na st.p.č. 1265 a pozemky parc.č. 1264 a 1265 se nachází v katastrálním území Ostrá, v obci Ostrá, okres Nymburk. Nemovitost je situovaná mimo zastavenou část obce na samotě u okresní silnice Lysá nad Labem - Nymburk. Přístup k nemovitosti je přímo z této komunikace. Vlastní stavba rodinného domu je napojená na elektrický rozvod. Ostatní inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plyn) v dané lokalitě nejsou.

6. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům č.p. 59

b) Studny

b₁) Studna

c) Porosty

c₁) Trvalé porosty

d) Pozemky

d₁) Pozemky parc.č. 1264, 1265

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti je provedený podpůrně podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům č.p. 59 - § 26a

Rodinný dům č.p. 59 je situovaný samostatně na st.p.č. 1265 uvnitř pozemku. Dům je přízemní, podsklepený a s využitým podkrovím. Stavba domu je zděné konstrukce se sklonitou střechou. Provedení a vybavení domu je běžné, vytápění je lokální na tuhá paliva, ohřev vody je elektrickým bojlerem, kuchyňský sporák je elektrický, v koupelně je sprchový kout a umyvadlo, záchod je splachovací v koupelně. Dům obsahuje v přízemí obývací pokoj s kuchyňským koutem a koupelnu s WC, v podkroví je jeden pokoj. Stáří domu nebylo dokladově doložené. Podle dostupných informací je stáří domu asi 7 roků. Dům je delší období bez údržby a je předpoklad provedení menších stavebních úprav. Objekt je napojený na elektrický rozvod (světelný a motorový proud), voda do domu je zavedená z vlastní studny, odpadní vody z domu jsou svedené do vlastní žumpy.

Součástí ocenění rodinného domu jsou venkovní úpravy - elektrická přípojka, vodovodní přípojka od studny, domácí vodárna, kanalizační přípojka do žumpy, žumpa, oplocení pozemku vč. plotových vrat a vrátek.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Středočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	7 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	4 819,- Kč/m ³

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	=	85,00 m ³
vrchní stavba+ zastřešení:	=	370,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	455,00 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - Lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 7 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{0,731}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	I	-0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - s negativními vlivy na okolí (např. výrobní objekty, sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděl. výroby)	I	-0,05
4. Obchod, služby, kultura v obci - žádný obchod	I	-0,03
5. Školství a sport v obci - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,850}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = 0,900$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,731 * 0,850 * 0,900 = 0,559$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 4\,819,- \text{ Kč/m}^3 * 0,559 = 2\,693,82 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,693,82 \text{ Kč/m}^3 * 455,00 \text{ m}^3 = 1\,225\,688,10 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům č.p. 59 - zjištěná cena} = \underline{\underline{1\,225\,688,10 \text{ Kč}}}$$

b) Studny

b.1) Studna - § 9

Kopaná studna je situovaná na p.p.č. 1264. Studna je vyskružená s betonovým poklopem a je osazena sáním domácí vodárny.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	6,00 m
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m	* 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m	* 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč

$$\text{Základní cena celkem} = 13\,560,- \text{ Kč}$$

$$\text{Polohový koeficient } K_5 \text{ (příl. č. 14 - dle významu obce):} * 0,8500$$

$$\text{Koeficient změny cen staveb } K_i \text{ (příl. č. 38):} * 2,3230$$

$$\text{Koeficient prodejnosti } K_p \text{ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):} * 1,6340$$

$$\text{Plná cena} = 43\,750,18 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

$$\text{Opotřebení: } 100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 100 = 7,000 \% \quad - \quad \underline{\underline{3\,062,51 \text{ Kč}}}$$

Studna - zjištěná cena

= 40 687,67 Kč

c) Porosty

c₁) Trvalé porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku [Kč]:		199 774,32
Celková výměra pozemku [m ²]:		2908
Celková pokryvná plocha porostů [m ²]:		150
Cena pokryvné plochy porostů [Kč]:		10 304,73
Cena porostů je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	669,81

Trvalé porosty - zjištěná cena = **669,81 Kč**

d) Pozemky

d₁) Pozemky parc.č. 1264, 1265 - § 27 - § 32

Poloha: katastrální území Ostrá, obec Ostrá, okres Nymburk, velikostní kategorie obce je do 1 tis. obyvatel. Pozemek oceňované nemovitosti tvoří dvě parcely v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovaného rodinného domu.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1265	108,00	35,00	3 780,-
Součet				3 780,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			50 %	
Úprava ceny celkem			50 % +	1 890,-
Mezisoučet				5 670,-
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 % -	680,40
Mezisoučet				4 989,60
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,6340
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				17 569,73

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1264	2 800,00	35,00	98 000,-
Součet				98 000,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	+
Mezisoučet				49 000,-
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 %	-
Mezisoučet				17 640,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				129 360,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,4000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	1,6340
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				2,1550
				182 204,59
Pozemky parc.č. 1264, 1265 - zjištěná cena				= 199 774,32 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům č.p. 59	=	1 225 688,10 Kč
b) Studna	=	40 687,67 Kč
c) Trvalé porosty	=	669,81 Kč
d) Pozemky parc.č. 1264, 1265	=	199 774,32 Kč

Výsledná obvyklá cena nemovitosti činí celkem **1 466 819,90 Kč**

Výsledná obvyklá cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **1 466 820,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistašedesátšesttisícsmsetdvacet Kč

V Čelákovících, 10.5.2012

Ing. Jiří Mikula
Sokolovská 359/5
250 88 Čelákovice
tel.: 603344110



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 18.12.1992 č.j. Spr. 4158/92 pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4608/2012 znaleckého deníku.

C. Rekapitulace cen nemovitostí

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům č.p. 59	125 688,10 Kč
b) Stánek	40 687,67 Kč
c) Trvalé porosty	669,81 Kč
d) Pozemky parč. 1264, 1265	199 774,32 Kč

Výsledná obvyklá cena nemovitosti činí celkem 1 466 819,90 Kč

Výsledná obvyklá cena nemovitosti po zohlednění dle § 40 zákona 1 466 819,- Kč

Slovy: Jedemilion čtyřstá šestnáct tisíc osmdeset Kč

V Čelakovicích, 10.2.2012



Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4608/2012 znaleckého deníku 18.12.2012, SPr. 4157/12 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady o bytů, prům. a zemědělského podnikání v Praze ze dne 18.12.2012.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4608/2012 znaleckého deníku