

**Znalecký posudek
č. 1767-15**

**Odhad obvyklé ceny
(tržní hodnoty)**

Předmět ocenění:	Pozemku p.č.st.211 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.174 včetně příslušenství a pozemku p.č.500/57		
	LV č.:	1133	Kraj: Středočeský
	K.Ú.:	Kozinec	Obec: Holubice
Adresa nemovitosti:	Lesní č.p.174, Holubice – Kozinec, PSČ 252 65		
Vlastník :	V&A Invest CZ s.r.o., sídl. Hůrka 1061, 27801 Kralupy nad Vltavou	Podíl:	1/1
Objednatel posudku:	Samvel Mkrtychyan, Kralupy nad Vltavou, Arbesova 746		
Účel ocenění :	Zjištění obvyklé ceny nemovitosti ke dni místního šetření		
Datum místního šetření:	20.6.2015	Datum ke kterému je posudek vypracován:	20.6.2015
Zvláštní požadavky objednatele :	Nejsou		
Posudek vypracoval	Ing. Martin Šotola, Stavbařů 44, 586 06 Jihlava		
Datum vyhotovení :	30.7.2015		
V Jihlavě dne :	30.7.2015		1

Počet stran posudku včetně titulní strany a příloh :	11
Počet provedení posudku :	3

Seznam příloh

- př.č.1 – Výpis z katastru nemovitostí -1x
- př.č.2 – fotodokumentace – 1x
- př.č.3 - poloha v mapě a katastrální mapa – 1x

Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN z 30.7.2015, k.ú. Kozinec, LV:1133 vyhotoveno dálkovým přístupem.
- Výsledky místního šetření z 20.6.2015.
- Zákon č.151/97 Sb.
- Informace realitních kanceláří v místě a čase a internetové realitní servery
- Kopie katastrální mapy
- Výkresová a projektová dokumentace

Nález

Oceňovaná nemovitost - rodinný dům č.p. 174 postavený na pozemku p.č.st.211 – zastavěná plocha a nádvoří se nachází v katastrálním území Kozinec v části Kozinec obce Holubice, jako součást nové obytné zástavby tvořené převážně rodinnými domy v lokalitě Holubí Háj, nacházející se jižně od sídelní části a cca 15 km severně od okraje hl. města Praha s jeho výbornou dostupností. Jedná se o novou lokalitu satelitního charakteru s částečnou občanskou vybaveností. Oceňovaný areál tvořený pozemky v jednotném funkčním celku p.č.st.211 a p.č.500/57 – orná půda je přístupný ze severní hranice areálu z ulice Lesní z veřejné obecní zpevněné komunikace, má téměř obdélníkový půdorysný tvar a téměř rovinný charakter. Řadový areál je neúplně oplocený s dobrými parkovacími možnostmi na zpevněných plochách při uliční otevřené hranici areálu. Areál je mimo plynovou přípojku napojen na veškeré běžné inženýrské sítě. Dopravní obslužnost a občanská vybavenost v místě je zhoršená. Na oceňované vážně věcné břemeno bez vlivu na ocenění.

V obci se základní vybaveností bylo k.1.2.2015 přihlášeno 1 723 obyvatel, v obci jsou k dispozici veškeré běžné inženýrské sítě.

Celkový popis nemovitosti

Jedná se o přízemní RD s obytným podkrovím, zděný z keramického zdiva se zateplením, nepodsklepený rodinný dům s nebytovými prostorami budoucí kavárny či pizzerie v 1.NP, pravidelného obdélníkového půdorysu se sedlovým zastřešením s pultovými vikýři s taškovou krytinou, situován na rovinný terénu. Objekt je napojen vodovodní, kanalizační a elektropřípojku, je ke dni ocenění mimo užívání s běžnou základní údržbou, kce krátkodobé i dlouhodobé životnosti nevykazují viditelné a zjevné poruchy a vady a odpovídají charakteru novostavby, vyjma nedokončeného přízemí a to včetně dispozice. Dispoziční uspořádání obytné části v podkroví odpovídá jednogenerační dispozici 4+kk se soc. příslušenstvím se samostatným vstupem v úrovni 1.NP a přístupné po jednoramenném schodišti, jedná se o samostatné pokoje a místnosti vzájemně neprůchozí, přístupné oboustranně z chodby vedoucí napříč podkrovím v podélném směru. Budoucí nezkolaudovaná komerční část v přízemí se samostatným vstupem a oddělenými rozvody vč. vytápění a přípravy TUV je dispozičně variabilní vzhledem ke stupni dokončení cca 65 %.

Celkovou vybavenost objektu lze hodnotit jako standardní. Bližší popis následně v tabulce k kcí a vybavení.

Výčet rizik nemovitosti

- Nemovitost je zapsána na LV
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- K nemovitosti je po právní stránce přístup přes obecní pozemek p.č.500/52 ve vlastnictví obce Holubice.
- Na nemovitosti vážne věcné břemeno práva zřízení, udržování a opravy distribuční soustavy.
- Nemovitost není zatížena exekucí.
- Stavba charakteru novostavby, není kolaudace komerční části.
- Nemovitost se nenachází v záplavovém území.
- Stavba je určena k bydlení i podnikání
- Nemovitost není užívána, komerční prostory před dokončením.
- Stavbě bylo přiděleno č.p.174
- Areál se nenalézá v památkově chráněném území.
- Předmětem ocenění je pozemek s rodinným domem

oceňovaná nemovitost – RD č.p.174

Základní informace

Počet PP:	0	Počet NP:	1	Podkroví počet:	1	Rozestavěnost:	80 %
Zast.pl.1.NP:	Cca 164 m2	Počet byt.jednotek:	1	Z toho obsazených :	0		

Počet garáží:	0	Výměra nebyt.ploch:	Cca 120 m2	Radon :	není
Vedlejší stavby:	0				
Mimořádná výbava:	Bez mimořádného vybavení				
Poloha :	V okrajové venkovské lokalitě satelitního charakteru s občanskou vybaveností, dobrá poloha vzhledem ke komerčnímu využití v rámci lokality				
Dostupnost:	Velmi dobrá				
Přístup k nemovitosti:	Po asfaltové obecní veřejné komunikaci				
Využití :	rodinný dům pro trvalé bydlení s komerčním odděleným 1.NP				
Negativní vlivy okolí:	nejsou				
Technický stav:	novostavba			Stáří:	1 roků
Rekonstrukce:	není			Stáří	X
Výměra pozemku	820 m2	Cena pozemku:	2000 Kč/m2	Cena pozemku celkem :	= 1 640 000 Kč
Inženýrské sítě :	Elektřina, vodovod, kanalizace				
Vedlejší stavby-příslušenství:	nejsou				

Popis konstrukcí a vybavení RD					
Konstrukce	Provedení	Dokon č. %	Konstrukce	Provedení	Dokon č. %
Základy	betonové pasy	100	Stropy	Standardní, rovný podhled, v podkroví sešikmené sádkartonové podhledy	95
Izolace x zemní vlhkosti	ano	100	Klempířské kce	Žlaby i svody	80
Svislé nosné kce	Keramické, cihelné,	100	Krov	Dřevěný, sedlový	100
Schodiště	Jednoramenné, betonové	95	Střešní krytina	Pálená taška	100
Vnější úprava povrchů	Vápenná štuková omítka	100	Vnitřní úprava povrchů	Štukové omítky	70
Okna	plastové s izol. dvojsklem	100	Rozvod vody	ano	100
Dveře	Plné a prosklené	70	Rozvod plynu	x	x
Podlahy obytných místností	Plovoucí lamino, dlažba	100	Zdroj TUV	zásobník	100
Podlahy nebytných místností	Keramická dlažba	25	Vybavení kuchyně	x	0

Vytápění	Etážové 2 x	80	Vybavení soc.	Vana, sprchový kout, splachovací záchod	70
Elektroinstalace	Světelný i motorový proud	95	Ostatní	x	x

Výčet podlahových ploch (zaokr.)					
podlaží	m2	označení	KZp	Započitatelná plocha	m2
1.NP	120	Pizzerie, kavárna vč. zázemí a soc.příslušenství	0,8		96
podkroví	45,18	pokoj + kk	1		45,18
podkroví	13,72	pokoj	1		13,72
podkroví	14,08	ložnice	1		14,08
podkroví	11,43	koupelna s WC	1		11,43
podkroví	5,23	komora	1		5,23
podkroví	17,41	chodba	1		17,41
podkroví	16,68	pokoj	1		16,68
celkem	243,73			Celkem	219,73
Započitatelná plocha celkem : (m2)					219,73
Cena za m2 zap. plochy : (Kč/m2)					27000,-

Ocenění pozemku

Tržní cena plně zástavovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů či obdobných areálů v místě a čase se pohybuje v rozmezí 1800 – 2200 Kč/m².

Vzhledem k faktu, že se jedná o malý zastavěný řadový areál rovinného charakteru, se standardním přístupem po veřejných komunikacích, mimo centra obce, stanovují jednotkovou cenu pozemku jako celku na : JC = 2000 Kč/m².

p.č.st.211 zastavěná plocha a nádvoří 164 m²
p.č.500/57 orná půda 656 m²

Cena pozemku : 820 m² x 2000 Kč 1.640.000 Kč

Cena pozemku zaokrouhleně: 1.650.000,- Kč

Srovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že skutečně prodané a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Ocenění porovnávací metodou
<p>Srovnatelná nemovitost č.1 – internetová nabídka červenec 2015 RD 5+1/G, Lokalita : Holubice- Kozinec, ul. Habrová, identická lokalita Holubí Háj Stáří : cca 5 let, zděný, samostatný, přízemní s podkrovím, šikmá střech, kompletní sítě bez plynové přípojky, výborný technický stav, nadstandardní vybavení, zahradní úpravy, trvalé porosty Cena : 5.990.000,- Kč vč. provize , pozemek : 800 m2, užitná plocha 150 m2</p>
<p>Srovnatelná nemovitost č.2 – internetová nabídka červenec 2015 RD 4+1/G, Lokalita : Holubice - Kozinec, ul. Akátová, identická lokalita Holubí Háj Stáří : cca 5 let, zděný, samostatný, přízemní s podkrovím, šikmá střech, kompletní sítě bez plynové přípojky, výborný technický stav, nadstandardní vybavení, zahradní úpravy, trvalé porosty, studna Cena : 6.599.000,- Kč vč. provize , pozemek : 840 m2, užitná plocha 150 m2</p>
<p>Srovnatelná nemovitost č.3 – internetová nabídka červenec 2015 RD 4+1/G, Lokalita : Holubice- Kozinec, identická lokalita Holubí Háj Stáří : cca 6 let, zděný a zateplený, samostatný, přízemní s podkrovím, šikmá střech, kompletní sítě bez plynové přípojky, výborný technický stav, mírně nadstandardní vybavení, zahradní úpravy, trvalé porosty Cena : 5.400.000,- Kč vč. provize , pozemek : 602 m2, užitná plocha 133 m2</p>

Kr – koeficient redukce nabídkové ceny a časové korekce, Zp – započitatelné plochy

K1 – polohový koeficient

K2 – koeficient napojení na inženýrské sítě a dopravních možností

K3 – koeficient vybavení a provedení

K4 – koeficient velikosti obytné plochy a dispozičního řešení

K5 – koeficient rozestavěnosti

(nabídková cena uvažována ve stupni dokončení 100%)

Č.	nabídková cena	koef. Kr	redukovaná cena Kč/m ² Zp	K1	K2	K3	K4	K5	cena porovnaná Zp Kč/m ²	
1	5 990 000	0,90	5 391 000	35 940	1,00	1,00	0,95	0,95	0,80	25 950
2	6 599 000	0,90	5 939 100	39 594	1,00	1,00	0,95	0,95	0,80	28 587
3	4 860 000	0,90	3 591 000	36 540	1,00	1,00	0,98	0,95	0,80	27 215

Vyhodnocení / stanovení srovnávací hodnoty oceňované nemovitosti

Rozpětí redukovaných a porovnaných cen	35 940– 39 594	Kč/m ²	25 950 – 28 587
Stanovená cena za 1m ² započitatelné plochy v oceňované nemovitosti	27 000 Kč/m²		

- Možnost dispoziční obytné úpravy stávající nezkolaudované nebytové části.
- Stav kcí odpovídá charakteru standardní novostavby, stavebně nedokončené a nezkolaudované komerční I.NP, není garáž
- Dostatečný pozemek vzhledem k velikosti, vhodný půdorysný tvar pozemku s možností parkování na pozemku.

Srovnávací hodnota ke dni ocenění odhadu činí zaokr.:	5.933.000,-Kč
Slovy:“Pětmilionůdevěttřicettřítisícčeských“	

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti(celková cena) zaokr.			
	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rekonstrukci
Srovnávací hodnota vč. pozemků	5.933.000,-Kč	x	X
Pozemky tržní hodnota	1.650.000,-Kč	x	X
Věcná hodnota	X	x	X
Cena dle cenového předpisu č.199/2014 Sb.	X	x	X
Obvyklá cena	5.900.000,-Kč		

Na základě analýzy v místě a čase s porovnáním obdobných nabízených nemovitostí a s použitím výše uvedených metod ocenění stanovuji obvyklou cenu nemovitosti – pozemku p.č.st.211 jehož součástí je stavba RD č.p.174 včetně příslušenství a pozemku p.č.500/57 včetně ceny závad – bez závad proto oceňuji 0,- Kč ve výši :

Obvyklá cena činí zaokr.:	5.900.000,-Kč
Slovy:“Pětmilionůdevěttisícikorunčeských“	

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998 pod č.j. Spr. 638/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
Znalecký posudek je zapsán pod č.1767-15 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Jihlavě dne 30.7.2015

Ing. Martin Šotola

Příloha č.1: Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2015 12:15:02

Číslo účtu: 2020DA Praha-západ Obec: 539228 Holubice
 Kalendářní číslo: 641464 Kozinec List v katastru: 1133
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor **Podíl**
 vlastnická práva
V&A Invest CZ s.r.o., sídl. Hůrka 1061, 27801 Kralupy nad Vltavou 28803515

B Nemovitosti

Parcela	Výměrová část pozemku	Změna vyřazení	Způsob ochrany
St. 211	164 zastavěná plocha a nádvoří		
Stavba je stavba: Kozinec, č.p. 174, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č. St. 211 500/57 656 orná půda zemědělský půdní fond			

C1 Jiné právo - Bez zápisu

C2 Oprávnění vlastnického práva

Typ práva
 Úředně zapsané Povinnost k

C3 Vácné břemeno (podle listiny)
 zřídit, provozovat, opravovat a udržívat součást distribuční soustavy v rozsahu GP 329-187/2014
 ČEZ Distribuce, a. s., Teplická Parcela: 500/57 V-10932/2014 210
 874/B, Děčín IV-Podmokly, 40502
 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Účinnost Smlouva o zřízení vácného břemene - úplatná IV-12-6000955/006 ze dne 13.08.2014.
 Právní účinky zápisu ke dni 18.08.2014. Zápis proveden dne 19.09.2014.
 V-10932/2014-210

provedení k 18.08.2014 09:03

D Jiné zápis - Bez zápisu

E Platby a upozornění - Bez zápisu

F Nabývatel titulů a jiné právní zápisu

Účinnost
 Smlouva kupní ze dne 26.01.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.02.2011.
 V-776/2011-210
 Pos: V&A Invest CZ s.r.o., sídl. Hůrka 1061, 27801 Kralupy nad Vltavou RČ/IČO: 28803515

G Vácné hodnotování půdně ekologických jednotek (půdní jednotky a parcely)

Parcela	SPEJ	Výměrová část
500/57	10100	579
	10112	77

Mapovník je součástí územního obvodu, ve kterém vykonává ústřední správa katastru nemovitostí ČR katastrální území pro okresový územní úřad, katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 010, výměra 1

Příloha č.2: Fotodokumentace



Příloha č.3:

Katastrální mapa



Situační zakres v mapě

