

Znalecký posudek č.1460-13

Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

Předmět ocenění:	Objekt bydlení - rodinný dům č.p.27 na pozemku p.č.st.275 včetně příslušenství, trvalých porostů a pozemků p.č.st.275, p.č.343/12			
	LV č.:	423	Kraj:	Středočeský
	K.Ú.:	Olovnice	Obec:	Olovnice
Adresa nemovitosti:	U Hřiště č.p.27, Olovnice			
Vlastník :	Z.A.R.R.s.r.o., Jana Palacha 2783, Zelené Předměstí, Pardubice PSČ 530 02	Podíl:	1/1	
Objednatel odhadu:	Z.A.R.R.s.r.o., Jana Palacha 2783, Zelené Předměstí, Pardubice PSČ 530 02			
Účel ocenění :	Zjištění obvyklé ceny nemovitosti ke dni místního šetření			
Datum místního šetření:	2.12.2013	Datum ke kterému je posudek vypracován:	2.12.2013	
Zvláštní požadavky objednatele :	nejsou			
Odhad vypracoval :	Ing. Martin Šotola, Stavbařů 44, 586 06 Jihlava			
Datum vyhotovení :	6.12.2013			
V Praze dne :	6.12.2013		1	

Počet stran odhadu včetně titulní strany a příloh :	13
Počet provedení odhadu :	3

Seznam příloh

- př.č.1 – fotodokumentace RD č.p.27
- př.č.2 – katastrální mapa, situační mapa
- př.č.3 – výpis z katastru nemovitostí LV č.423, k.ú. a obec Olovnice

Podklady pro vypracování odhadu

- Výsledky místního šetření z 2.12.2013 za přítomnosti vlastníka nemovitosti
- Informace realitních kanceláří v místě a čase a internetové realitní servery
- Kopie katastrální mapy
- Zákon č.151/1997 Sb.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 423, k.ú. a obec Olovnice.
- Územní plán obce Olovnice

Obvyklá cena

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Poloha a širší vztahy

Oceňovaný areál tvořený stavební zastavěnou parcelou p.č.st.275- zastavěná plocha a nádvoří, a p.č.343/12 – ostatní plocha tvoří jednotný fční celek. Jedná se o areál obdélníkového půdorysného tvaru a rovinného charakteru přístupný z neuzpevněné obecní komunikace oddělující dům a oceňovaný areál od fotbalového hřiště. Při SV hranici se nalézá vodní tok potoka. Neoplocený areál se nalézá mimo standardní venkovskou obytnou zástavbu v obci, nalézá se v sportovním areálu jako součást nahodilé rozptýlené obytné zástavby v areálu, při SZ straně se nachází v těsném sousedství obytný objekt, cca 3 km východně od spádového města Kralupy nad Vltavou a cca 20 km severně od hl.města Praha s jeho dobrou dostupností . Součástí ocenění jsou stavební pozemky, rodinný dům, venkovní úpravy zejména částečně nedokončené oplocení ze sloupků a podezdívky z plotových tvárníc a dřevěnými výplněmi z příjezdové strany, přípojky sítí a solitérní jehličnatý strom. Celkový stav areálu zejména terénní úpravy vykazují znaky mimo běžnou údržbu a péči řádného hospodáře. V obci pouze základní vybavenost, zhoršená

dopravní obslužnost a dostupnost.

Celkový popis RD č.p.27

Jedná se o přízemní, zděný, samostatný, kontaktně zateplený, nepodsklepený obytný objekt splňující nároky na trvalé bydlení a kritéria rodinného domu s plochou střechou- minimální sklon zastřešení, původního stáří odhadem z 2. poloviny minulého století s provedenou rekonstrukcí ne starší pěti let. Dispoziční uspořádání odpovídá jednogenerační dispozici 3+1. Objekt je situovaný na rovinný terén, je téměř čtvercového pravidelného půdorysu. Dům je napojen na veškeré běžné inž.sítě včetně plynové přípojky, dešťová voda neřešena. Celkový stav keí dlouhodobé i krátkodobé životnosti standardně vybaveného rodinného domu odpovídá stáří a stavu po rekonstrukci s drobnými nedodělky a vadami zejména klempířských keí a venkovních obkladů. Ke dni ocenění je objekt nevyužívaný. Vstup do domu je v podélné ose z JV štítové strany z krytého vstupního zápraží do předsíně, následuje chodba, z níž se vlevo vstupuje do obytné místnosti průchozí do druhé obytné místnosti. Na konci chodby se nalézá technická místnost a z chodby se vpravo vstupuje samostatně do neprůchozích místností a to třetí obytné místnosti, kuchyně a koupelny s WC.

Výčet rizik nemovitosti

- Nemovitost je zapsána na LV
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- K nemovitosti je po právní stránce bezproblémový přístup
- Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena a jiná omezení
- Nemovitost není zatížena exekucí a věcnými břemeny
- Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- Nemovitost se nenachází v záplavovém území a nebyla v minulosti zaplavena
- Stavba je určena k bydlení
- Stavba je zkolaudována a bylo jí vydáno č.p.27
- Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem
- Stavba je dokončena
- Areál se nenalézá v památkově chráněném území
- Radonová rizika nezjištěna

Srovnávaná nemovitost – RD č.p.27

Základní informace							
Počet PP:	0	Počet NP:	1	Podkroví počet:	0	Rozestavěnost:	100 %
Zast.pl.1.NP:	106 m2	Počet byt.jednotek:	1	Z toho obsazených :	0		
Počet garáží:	0	Výměra nebyt.ploch:	0 m2	Radon :	Nezjištěno		
Vedlejší stavby:	0						
Mimořádná výbava:	Bez mimořádného vybavení						

Poloha :	V podmíněně obytné rozptýlené lokalitě jako součást sportovního areálu, parkovací možnosti dobré na vlastním pozemku		
Dostupnost:	Dobrá		
Přístup k nemovitosti:	Po nezpevněné veřejné komunikaci		
Využití :	rodinný dům pro trvalé bydlení		
Negativní vlivy okolí:	nejsou		
Technický stav:	Po rekonstrukci, drobné nedodělky	Stáří:odhad	60 roků
Rekonstrukce:	2008	Stáří	5
Výměra pozemku	570 m ²	Cena pozemku: 650 Kč/m ²	Cena pozemku celkem : =370 000 Kč
Inženýrské sítě :	elektrina, vodovod, kanalizační přípojka,plynová přípojka		
Vedlejší stavby- příslušenství:	X		

Popis konstrukcí a vybavení RD					
Konstrukce	Provedení	Dokonč. %	Konstrukce	Provedení	Dokonč. %
Základy	Běžné betonové pasy	100	Stropy	rovný podhled	100
Izolace x zemní vlhkosti	ano	100	Klempířské kce	Z pozink.plechu	100
Svislé nosné kce	keramické zdivo	100	Krov	x	0
Schodiště	x	x	Střešní krytina	plechová	100
Vnější úprava povrchů	Tenkovrstvá šlechtěná omítka na PS zateplení	100	Vnitřní úprava povrchů	Štukové omítky	100
Okna	Plastová s idol. dvojsklem	100	Rozvod vody	Studená i teplá	100
Dveře	standardní do ocelových zárubní	100	Rozvod plynu	ano	100
Podlahy obyt.místností	Plovoucí lamino	100	Zdroj TUV	Plynový kotel.	100
Podlahy nebyt.místností	Keramická dlažba	100	Vybavení kuchyně	x	0
Vytápění	etážové , kotel plynový kombi	100	Vybavení soc.	umyvadlo, rohová akrylátová vana, standardní splachovací záchod	100
Elektroinstalace	Světelný i motorový proud	100	Ostatní	x	0

Výčet podlahových ploch					
plocha	m2	označení	KZp	Započitatelná plocha	m2
1.NP	21,21	pokoj obývací	1,00		21,21
1.NP	11,28	ložnice	1,00		11,28
1.NP	16,43	pokoj	1,00		16,43
1.NP	7,88	Koupelna s WC	1,00		7,88
1.NP	2,25	tech.místnost	1,00		2,25
1.NP	7,75	kuchyň	1,00		7,75
1.NP	10,54	chodba	1,00		10,54
1.NP	3,45	předsíň	1,00		3,45

celkem	80,79			Celkem	80,79
Započitatelná plocha celkem : (m2)					80,79
Cena za m2 užitné plochy : (Kč/m2)					18800,-

Ocenění pozemku

Tržní cena plně zasíťovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů či obdobných v revitalizovaných areálech v místě a čase se pohybuje v rozmezí 550 – 1100 Kč/m2, proto stanovují jednotkovou cenu pozemku jako celku na : JC = 850 Kč/m2

p.č.st.275 zastavěná plocha a nádvoří 103 m2
p.č.343/12 ostatní plocha 467 m2

Cena pozemku : 570 m2 x 850 Kč = 484.500 Kč

Cena pozemku zaokrouhleně: 485.000,- 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 uskutečněné prodeje 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 kanceláři 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.

Srovnatelná nemovitost č.1 RD Zeměchy, zastavěná obytná lokalita



Zděný, jednogenerační, rohový , novostavba , pultová střecha

pozemek 552 m2

Základní informace - popis, vybavení, technický stav							
Počet NP domu:	2	Počet PP domu:	0	Počet bytů:	1	Dispozice bytu:	4+kk
lodžie:	NE	balkon:	NE	Terasa:	ANO	Sklep:	Ne jiné:
podkroví:	NE	Jiné stavby:				garáž:	NE
zahradka:	ANO			NE		kryté parkovací stání	
koupelna:	vana, umyvadla, sprchový kout						
kuchyně :	standardní						

WC:	Samostatné , standardní závěsný splachovací záchod,				
Okna:	Plastová s idol.dvojsklem	100%	Dveře:	Plné a prosklené náplňové	100%
Podlahy obyt.místností:	standardní	100%	Podlahy ostat.místností:	Standardní	100%
Rozvod vody:	Teplá i studená	100%	Rozvod plynu:	ANO	100%
Zdroj TUV:	kotel	100%	Vytápění:	Kamna krbová, plynový kotel	100%
Elektro:	400 V	100%	Vnitřní povrchy:	Štukové	100%
Technický stav:	Výborný, novostavba, lehký nadstandard				
Inženýrské sítě :	kanalizace , obecní vodovod, elektřina, zpevněná veřejná komunikace, plyn				
Podlahová plocha celková:(m2)	110	Započitatelná plocha(m2):		110	
Cena za nemovitost:	2 500 000,- Kč			22 730,-Kč/m2	
Redukce ceny:	0,9				
Redukovaná cena:	2 250 000,- Kč			20 450,-Kč/m2	
Zdroj:	Realitní server ,prosinec 2013				

Srovnatelná nemovitost č.2 – Lešany, zastavěná obytná lokalita, pozemek 404 m2



Starší RD, zděný ,zateplený, samostatný , šikmá střecha, 6 roků po rekonstrukci

Základní informace - popis, vybavení, technický stav							
Počet NP domu:	1	Počet PP domu:	0	Počet bytů:	1	Dispozice bytu:	3+1
lodžie:	NE	balkon:	ne	Terasa:	ANO	Sklep:	NE
podkrovní:	Ano	Jiné stavby:		Kolna	garáž:		ne
zahradka:	Ano						
koupelna:	Standard						
kuchyně :	Běžný sporák						
WC:	standardní splachovací záchod						
Okna:	EURO a střešní s izolačním dvojsklem	100%	Dveře:	Plné a prosklené náplňové	100%		
Podlahy obyt.místností:	Lamino plovoucí	100%	Podlahy ostat.místností:	dlažba	100%		

Rozvod vody:	Teplá i studená	100%	Rozvod plynu:	Ano	100%
Zdroj TUV:	Plynový kotel	100%	Vytápění:	Plynový kotel	100%
Elektro:	400 V	100%	Vnitřní povrchy:	Štukové	100%
Technický stav:	Dobrý po rekonstrukci				
Inženýrské sítě :	kanalizace , obecní vodovod, elektřina, zpevněná veřejná komunikace, plyn				
Podlahová plocha celková:(m2)	100	Započitatelná plocha(m2):			80
Cena za nemovitost:	2 600 000,- Kč				32 500,-Kč/m2
Redukce ceny:	0.80				
Redukovaná cena:	2 080 000,- Kč				26 000,-Kč/m2
Zdroj:	nabídka, realitní server prosinec 2013				

Srovnatelná nemovitost č.3 – Olovnice, zastavěný okraj, pozemek 664 m2



Starší RD, zděný,řadový , šikmá střecha, špatný tech.stav před zásadní rekonstrukcí

Základní informace - popis, vybavení, technický stav							
Počet NP domu:	1	Počet PP domu:	0	Počet bytů:	1	Dispozice bytu:	2+1
lodžie:	NE	balkon:	ne	Terasa:	NE	Sklep:	NE jiné:
podkrovní:	NE	Jiné stavby:			Hosp.část	garáž:	ne
zahrádka:	Ano						
koupelna:	Podstandard						
kuchyně :	x						
WC:	standardní splachovací záchod						
Okna:	Dřevěná zdvojená	100%	Dveře:	Plné a prosklené náplňové	100%		
Podlahy obyt.místností:	beton	100%	Podlahy ostat.místností:	Dlažba	100%		
Rozvod vody:	Teplá i studená	100%	Rozvod plynu:	Ano	100%		
Zdroj TUV:	x	x	Vytápění:	x	x		
Elektro:	400 V	100%	Vnitřní povrchy:	Štukové	100%		
Technický stav:	Před rekonstrukcí						
Inženýrské sítě :	kanalizace , obecní vodovod, elektřina, zpevněná veřejná komunikace, plyn						

Podlahová plocha celková:(m2)	70	Započitatelná plocha(m2):	70
Cena za nemovitost:	1 000 000,- Kč		14 280,-Kč/m2
Redukce ceny:	0.90		
Redukovaná cena:	900 000,- Kč		12 860,-Kč/m2
Zdroj:	nabídka, realitní server prosinec 2013		

Vyhodnocení / stanovení srovnávací hodnoty oceňované nemovitosti			
Rozpětí redukováných cen	12 860– 26 000	Kč/m ²	1 040 000 – 2 100 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² započitatelné plochy v oceňované nemovitosti	17 900 Kč/m²		

- Nestandardní obytná lokalita
- Původní kce dlouhodobé životnosti, provedená rekonstrukce, možnost stavebního rozvoje.
- Dostatečný rozměrově a tvarově pozemek rovinného charakteru.
- Malá nabídka nemovitostí obdobného charakteru v místě a čase.

Srovnávací hodnota ke dni ocenění odhadu činí zaokr.:	1.464 000,-Kč
Slovy:“Jedenmiliončtyřistašedesátčtyřítisíckorunčeských“	

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti(celková cena) zaokr.			
	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rekonstrukci
Srovnávací hodnota	1.464 000,-Kč	x	x
Pozemek tržní hodnota	485 000,-Kč	x	x
Věcná hodnota	x	x	x
Cena dle cenového předpisu č.450/2012 Sb.	x	x	x
Obvyklá cena	1.450.000,-Kč		

Obvyklá cena – věcná hodnota ke dni ocenění odhadu činí:	1.450.000,-Kč
Slovy:“Jedenmiliončtyřistapadesáttisíckorunčeských“	

V Praze dne 6.12.2013

Ing. Martin Šotola

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.1460-13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Praze dne 6.12.2013

Ing. Martin Šotola

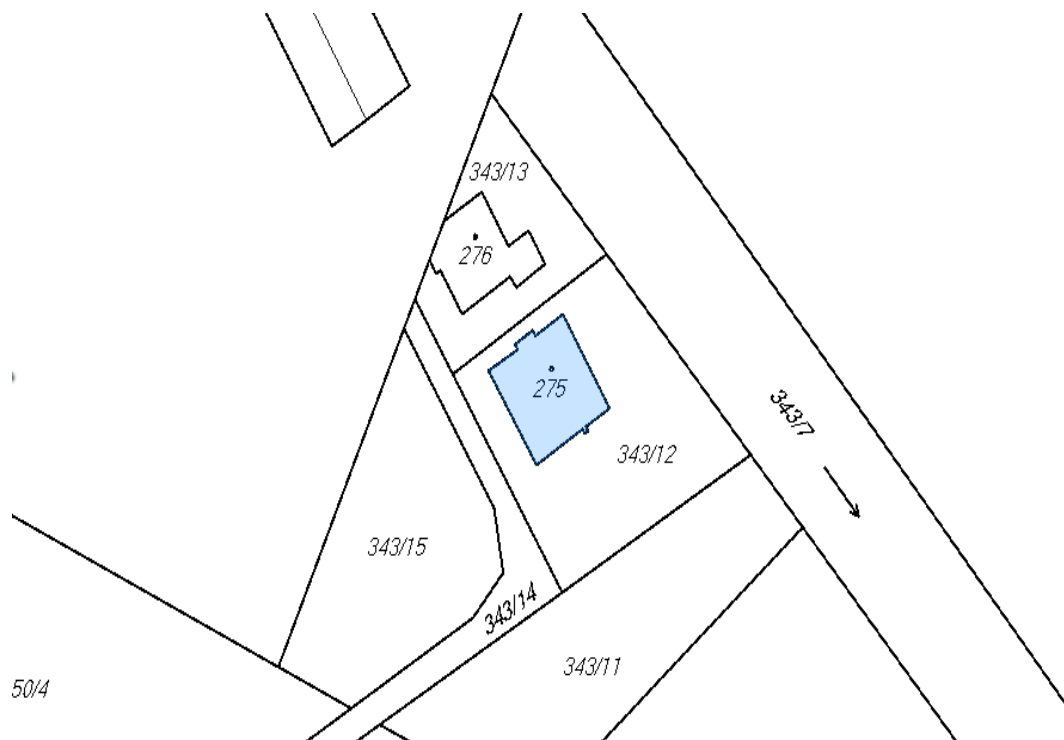
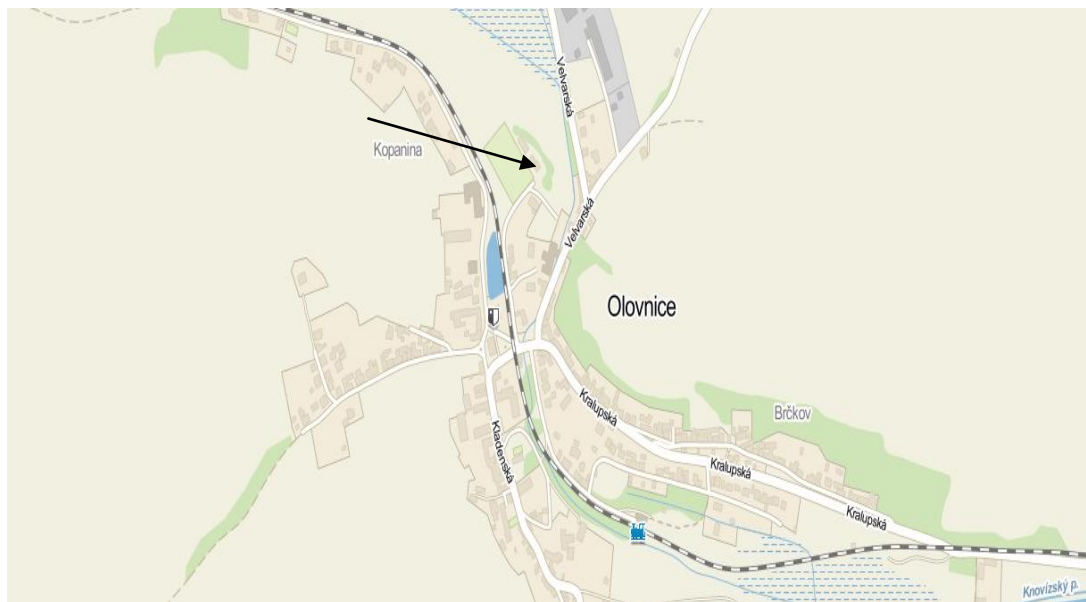
Příloha č.1:Fotodokumentace RD č.p.27



Příloha č.1:Fotodokumentace RD č.p.27



Příloha č.2 : katastrální mapa, situační mapa



Příloha č. 3: výpis z KN

OKRES: CZ0206 Mělník,3206	Data platná k: 1.11.2013		
OBEC: 532673 Olovnice	LIST VLASTNICTVÍ 423		
KAT.ÚZEMÍ: 711039 Olovnice			
ČÁST A VLASTNÍK, JINÝ OPRAVNĚNÝ			
OPRAVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA		IDENTIFIKÁTOR, PODÍL	
Vlastnické právo			
Z.A.R.R. s.r.o. Jana Palacha 2783, 53002 Pardubice - Zelené Předměstí		IČ:28778341	
ČÁST B NEMOVITOSTI			
POZEMKY			
PARCELA	VÝMĚRA [m ²]	DRUH POZEMKU	ZPŮSOB VYUŽITÍ
			ZPŮSOB OCHRANY
<i>PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)</i>			
KN st.275	103	zastavěná plocha a nádvoří	Olovnice č.p.27
KN 343/12	467	ostatní plocha	jiná plocha
BUDOVY			
ČÁST OBCE,BUDOVA		ZP.VYUŽITÍ	ZP.OCHRANY
Olovnice č.p.27		objekt k bydlení	PARCELY KN KN st.275
<i>st. = stavební parcela</i>			
ČÁST B1 JINÁ PRÁVA			(bez zápisu)
ČÁST C OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA			(bez zápisu)
ČÁST D JINÉ ZÁPISY			(bez zápisu)
ČÁST E NABÝVACÍ TITULY A PODKLADY K ZÁPISU			
LISTINA			
* Smlouva kupní ze dne 7.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 8.12.2010.			V-6164/2010-206
Pro: Z.A.R.R. s.r.o., Jana Palacha 2783, 53002 Pardubice - Zelené Předměstí, IČ:28778341			
ČÁST F VZTAH BPEJ K PARCELÁM			(bez zápisu)