

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo 249-20.17

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p.187

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Vonoklasy, k.ú. Vonoklasy
Adresa nemovité věci: Na Parcelích 187, 252 28 Vonoklasy
Vlastník stavby: Marie Buriánová, Na Parcelích 187, 252 28 Vonoklasy, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Marie Buriánová, Na Parcelích 187, 252 28 Vonoklasy, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Aukční centrum Bussmark, s.r.o.

Adresa objednavatele: Štúrova 1701/55, 14200 Praha 4

ZHOTOVITEL : Ing. Jaroslava Luňáčková

Adresa zhotovitele: Nedašovská 354/9, 15521 Praha 5 - Zličín

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



OBVYKLÁ CENA

3 600 000 Kč

Datum místního šetření: 12.4.2017
Za přítomnosti: objednatele
Počet stran: 8 stran

12.4.2017

Stav ke dni :

12.4.2017

Počet příloh: 1

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 17.4.2017

Ing. Jaroslava Luňáčková

NÁLEZ

Přehled podkladů

- Výpis z Katastru nemovitostí LV 281 , k.ú. Vonoklasy vyhotovený dne 28.3.2017.
- Snímek z katastrální mapy
- Údaje z internetového serveru o nabídkách prodeje nemovitostí
- Odhad obvyklé ceny č.173/16 ze dne 12.5.2016 vypracovaný B plus B, spol.s r.o.
- Skutečnosti zjištěné na místě dne 12.4.2017.

Místopis

Vonoklasy je obec nacházející se v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji. Vonoklasy se nacházejí v chráněné krajinné oblasti Český kras, jihozápadně od Prahy, směrem ke Karlštejnu, prochází jimi několik turistických tras. Přestože je obec na dohled Berounce (přibližně dva kilometry vzdušnou čarou směrem na sever), dělí ji více než sto dvacet metrů nadmořské výšky. Oceňovaná nemovitost se nachází na východním okraji obce Vonoklasy z ulice Na Parcelích. Jedná se o klidnou stavebně stabilizovanou lokalitu zástavby rodinných domů s dobrou dopravní dostupností do centra obce s pouze minimální občansko-obchodní vybaveností (obecní úřad, obchod, obecní úřad), ale s dostupností cca 6,5 km do města Černošice, které má rozšířenou občanskou vybavenost.

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II., III. tř.
Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Rodinný dům č.p. 187:

Rodinný dům je situován v obci Vonoklasy ve středočeském kraji.

Rodinný dům je samostatně stojící, jednopodlažní, nepodsklepený, s obytným podkrovím o dispozici 3+kk.

Objekt je obdélníkového půdorysu. Základy jsou betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěná stěnová s tepelnou izolací, vodorovná nosná konstrukce dřevěná trémová s SDK podhledem. Střecha je sedlová, dřevěný vázaný trémový krov. Krytina betonová taška. Klempířské konstrukce pozinkovaný lakovaný plech. Podlahy jsou keramická dlažba a plovoucí podlaha.

Schody jsou dřevěné. Okna jsou platová. Dveře jsou dřevěné do obložkových zárubní. Vytápění je lokální křbovými kamny na tuhá paliva a elektrické podlahové. Ohřev vody je lokální el. boilerem. Rozvody vody a kanalizace je v plastu. V 1NP je wc a v podkroví koupelna s wc.

Objekt je napojen na elektro, veřejný vodovod a vodovod z vlastní studny, veřejná tlaková kanalizace.

Objekt byl postaven v roce 2010. Stavebně technický stav odpovídá stáří s pravidelnou údržbou.

Dispoziční řešení:

1NP - zádveří, wc, komora, obývací pokoj s kuchyňským koutem, wc, terasa (35,40m²)
podkroví - chodba, 2 x pokoj, koupelna s wc (34,30m²)

Užitná plocha celkem 69,7m².

Příslušenství:

Příslušenství k rodinnému domu č.p.187 tvoří zahradní domek, kůlna, skleník, venkovní gril, přípojky inženýrských sítí - elektro, veřejný vodovod, přívod vody z vlastní studny, veřejná tlaková

kanalizace, dále zpevněné plochy, opěrné zídky, skleník, zahradní jezírko, vrátka a oplocení.

Pozemky:

Dle listu vlastnictví č.281, k.ú. Vonoklasy jsou součástí ocenění tyto pozemky:

- parc.č.st.350 - zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 46m²
- parc.č.447/1 - zahrada o rozloze 840m²
- parc.č.447/6 - zahrada o rozloze 66m²
- parc.č.475/30 - ostatní plocha - jiná plocha o rozloze 61m²

Celková rozloha pozemků je 1013m².

Pozemky tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem č.p.187. Pozemky jsou připojené na tyto inženýrské sítě -elektrina, voda, kanalizace.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům s příslušenstvím

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky:

Dle listu vlastnictví č.281, k.ú. Vonoklasy jsou součástí ocenění tyto pozemky:

- parc.č.st.350 - zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 46m²
- parc.č.447/1 - zahrada o rozloze 840m²
- parc.č.447/6 - zahrada o rozloze 66m²
- parc.č.475/30 - ostatní plocha - jiná plocha o rozloze 61m²


Celková rozloha pozemků je 1013m².

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Stavební pozemek 1 939 m2			
Lokalita:	Vonoklaská, Roblín			
Popis:	pozemek pro výstavbu RD o výměře 1 939 m2 na kraji obce Roblín. Pozemek je na straně lesa ohraničen nově postavenou kamennou zdí o výšce 2,5 m. Na pozemku je přívod elektřiny a plynu. Jako zdroj vody slouží studna na pozemku. V současné době se vyřizuje možnost rozdělení pozemku na 2 stavební parcely. Obec Roblín leží v krásné přírodě nedaleko od Prahy. Obec je dostupná po silnici do Černošic a na dálnici D 5.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,90
velikost pozemku -				1,10
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 950 000	1 939	3 068,59	0,99	3 037,90

Název:	Stavební pozemek 440 m2			
Lokalita:	Na Potoce, Třebotov			
Popis:	pozemek o celkové výměře 440m2 v zástavbě chat a rodinných domů. Na pozemku se nachází celoročně obyvatelná zděná chata o velikosti 2+1 ZP 34 m2 s vedlejší zděnou stavbou 1+1 ZP 23 m2. K dispozici je obecní kanalizace, vodovod, elektrická přípojka 220/380. Chata je umístěna na okraji obce mezi dalšími chatami a rodinnými domy, se skládá z verandy 6 m2, obývacího pokoje 16 m2, kuchyně s umývárnu 6 m2 a ložnice v podkroví 15 m2. Vedlejší stavba se pak skládá z ložnice 10 m2 a dílny 10 m2. V obci je mateřská škola, základní škola 1-9, obchod, restaurace, fotbalové hřiště, nemocnice LDN, pošta, zimní stadion v Černošicích, ostatní v nedalekém Radotíně. Nádherná okolní příroda Karlštejska, řeka Berounka v Černošicích a chráněná krajinná oblast Český kras.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,90


velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,85		
dopravní dostupnost -		0,90		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 960 000	440	4 454,55	0,69	3 066,96



Název: Stavební pozemek 12 516 m²
Lokalita: Pražská, Dobřichovice
Popis: stavební pozemek v Dobřichovicích v ulici Pražská o výměře 12 516 m². Pozemek je rovinný, celodenně osluněný, dostupný z veřejné komunikace ležící na levé straně při výjezdu z obce směrem na Prahu. Veškeré sítě leží v dosahu pozemku. Pozemek je určený dle současného územního plánu jako plocha občanské vybavenosti, ale v návrhu nového územního plánu je část pozemku určená jako bydlení - zahradní čtvrť, část pozemku jako obchodní ulice a část pozemku pro výrobu a obchod. U pozemku staví autobus MHD, benzinová pumpa je přes ulici, v obci je kompletní vybavenost. Pozemek je vhodný pro developerský projekt.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,25		
poloha pozemku -		1,10		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,20		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
22 500 000	12 516	1 797,70	1,49	2 669,58



Zjištěná průměrná jednotková cena **2 924,81 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	350	46	2 900,00	133 400
zahrada	447/1	840	2 900,00	2 436 000
zahrada	447/6	66	2 900,00	191 400
ostatní plocha	475/30	61	2 900,00	176 900
Celková výměra pozemků		1 013	Hodnota pozemků	2 937 700
			celkem	

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům s příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	69,70 m ²
Plocha pozemku:	1 013,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Chata 60 m2, pozemek 1 158 m2			
Lokalita:	Habrová, Černošice			
Popis:	Chata 41 m2, stavební pozemek 1158 m2, Černošice. Chata 2+1 na pozemku s výhledem na krajinu. Územním plánem je pozemek určený k výstavbě rodinného domu a leží v klidné části obce Černošice mimo záplavovou oblast nad řekou, v lokalitě zvané Habřiny, směrem na Dobřichovice, ulice Habrová. Na pozemku zavedena elektřina 230/380V, studna, jímka. V obci Černošice veškerá občanská vybavenost.			
Pozemek:	1 158,00 m ²			
Užitná plocha:	60,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,85	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c
	5 550 000	60,00	92 500	0,89
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				82 163

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Rodinný dům 120 m2, pozemek 720 m2			
Lokalita:	Jiráskova, Černošice			
Popis:	RD 5+1,, pozemek 720 m2, na okraji obce Černošice. Dům je cihlový, dvoupodlažní, zastavěná plocha je 150 m2, obytná plocha domu je 120 m2. V přízemí se nachází kuchyň, 3.obývací místnosti, koupelna, samostatné WC a komora, v horním podlaží jsou 2. obytné místnosti. Do domu je zaveden plyn, veřejná kanalizace a vodovod, na zahradě je studna. Vytápění je ústřední plynovým kotlem, nebo kotlem na pevná paliva, teplá voda je ohřívána elektrickým bojlerem. Za domem se nachází zahrada a zděné kolny. Obec Černošice se nachází 20.minut jízdy autem od Prahy, v krásné přírodě u řeky Berounky.			
Pozemek:	720,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			

Použité koeficienty:

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	120,00	45 833	0,81	37 010

Název: Rodinný dům 235 m2, pozemek 975 m2**Lokalita:** Mořinská, Karlík

Popis: rodinný dům - 2 byty s vlastními 2 vchody, celkem 6+2 kuchyně, 3 koupelny a velká terasa, celkem o užitné ploše 235 m². Zastavěná plocha: 241 m² plus Maštal, která navazuje na dům - možnost vybudovat další byt s dvěma patry. Celý dům kompletně rekonstruován v r. 2004 - jako novostavba. Nový plynový kotel r. 2014 a nový bojler na vodu r. 2016. Elektřina, plyn, obecní voda + kanalizace. Satelit, TV anténa, WIFI. Dřevěné vchodové dveře a okna. Podlahy: keramický obklad a plovoucí podlahy. Měsíční výdaje celého domu: 4000 Kč (sdružené dodávky ČEZ). Internetové připojení - největší rychlost a bez platby (na střeše je vysílač) pro danou společnost. Dlážděné parkoviště pro dva, příp. i tři vozy.

Pozemek: 975,00 m²**Užitná plocha:** 235,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 250 000	235,00	39 362	0,97	38 142

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	37 010 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	52 438 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	82 163 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	52 438 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	69,70 m ²

Výsledná porovnávací hodnota 3 654 929 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 2 937 700,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům s příslušenstvím 3 654 929,- Kč

Porovnávací hodnota	3 654 929 Kč
Hodnota pozemku	2 937 700 Kč

Komentář ke stanovení výsledné 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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť.

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.

Ocenění pozemku je provedeno *porovnávací metodou*.

Na základě výše uvedených zjištění a propočtů je stanovena obvyklá cena nemovitosti - Rodinného domu č.p.187 na pozemku parc.č.st.350 s příslušenstvím a pozemky parc.č.st.350, parc.č.447/1, parc.č.447/6 a parc.č.475/30, k.ú. Vonoklasy, obec Vonoklasy, okres Praha-západ ve výši přibližující se porovnávací hodnotě

3 600 000,- Kč

Slovy: třímiliónyšestsettisíc Kč
V Praze, 17.4.2017

Ing. Jaroslava Luňáčková
Nedašovská 354/9
155 21 Praha 5 - Zličín

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. 249-20.17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 249-20.17.