

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 4097-113/2015

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, Rodinný dům čp.20+ pozemky p.č.st.6,st.130,p.č.13

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Krakovany, k.ú. Krakovany
Adresa nemovité věci: Krakovany 20, 281 27
Vlastník stavby: SJM Hajzl Jiří Ing. a Hajzlová Marie, náměstí Míru 187, 538 03 Heřmanův Městec,
vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: SJM Hajzl Jiří Ing. a Hajzlová Marie, náměstí Míru 187, 538 03 Heřmanův Městec,
vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: EURODRAŽBY.CZ a.s.

Adresa objednavatele: Čimická 780/61, 18100 Praha 8

ZHOTOVITEL : Ing. Jiří Novák

Adresa zhotovitele: Antonína Dvořáka 4836, 533 41 Lázně Bohdaneč
IČ: 11169443 telefon: 603509434 e-mail:
jiri.novak.bohdanec@gmail.com

ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění – určení obvyklé ceny pro potřebu dražebníka



OBVYKLÁ CENA

360 000 Kč

Datum místního šetření: 22.10.2015

Stav ke dni :

22.10.2015

Počet stran: 7 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Lázních Bohdaneč, dne 25.10.2015

Ing. Jiří Novák

NÁLEZ

Znalecký úkol

Provést ocenění nemovitých věcí, tj.:

- pozemku p.č.st.6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 468m² včetně součásti pozemku tj. stavby rodinného domu čp.20
 - pozemku p.č.st.130 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 57m²
 - pozemku p.č.13 zahrada o výměře 1658m²,
- vše v KN zapsáno na LV č.19 pro obec a k.ú. Krakovany, část obce Krakovany.

Ocenění provést jako podklad pro konání dobrovolné dražby.

Přehled podkladů

- LV č.19 z 25.10.2015
- místní šetření
- cuzk.cz
- dopis od EURODRAŽBY. CZ a.s. č.j. 697/2015-D z 15.10.2015

Místopis

Vesnice Krakovany se nachází na území okresu Kolín a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Kolín. Obec Krakovany se rozkládá asi čtrnáct kilometrů východně od Kolína. Dle turistického členění Ministerstva pro místní rozvoj patří do regionu Polabí. Úředně žije v katastru této středně velké vesnice zhruba 770 obyvatel. Krakovany se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Božec a Krakovany.

Školáci mají v obci možnost navštěvovat jednu základní školu nižšího stupně a menší děti mají k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Krakovany má ordinaci jeden praktický lékař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i kanalizaci. poštovní úřad.

Rodinný dům čp.20 se nachází v sídelní části obce Krakovany, a to v rozšířeném centru. V okolí se nachází jak rodinné domky, tak obchod, restaurace i objekt hasičské zbrojnice.

Celkový popis

Předmětem ocenění dle evidence v KN jsou:

- pozemek p.č.st.6 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 468m² včetně součásti pozemku tj. stavby rodinného domu čp.20
 - pozemek p.č.st.130 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 57m²
 - pozemek p.č.13 zahrada o výměře 1658m²,
- vše v KN zapsáno na LV č.19 pro obec a k.ú. Krakovany, část obce Krakovany.

Ve skutečnosti se jedná o přízemní částečně podsklepený rodinný dům, který společně s navazujícími prostory, jež dříve sloužily jako kovárna a zázemí kovárně, i stodola, tvoří jeden stavební celek obdélníkového půdorysu. K němu je do zahrady provedena přístavba jednak otevřeného přístřešku na sloupech z vápenopískových cihel v prodloužení sedlové střechy domku, jednak přístavba přízemního skladu. Objekt jako celek se nachází jak na pozemku p.č.st.6, tak na pozemku p.č.st.130 (stodola).

Objekt čp.20 je svou podélnou osou orientován ve směru od západu k východu. Obytná část se nachází v západní části objektu. K datu ocenění se jedná o opuštěnou, nevyužívanou stavbu.

Obytná část čp.20 je vyžděna z masivního zdiva - jedná se o smíšené zdivo z kamene a plných pálených

cihel na tl. obvodových stěn 60*80cm, stropní konstrukce je dřevěná, s rovnými omítnutými podhledy (rákosová omítka), v chodbě je strop klenutý. Střecha objektu je sedlová, dřevěný krov, u západního štítu je polovalba, střecha je opatřena taškovou pálenou krytinou. V domku jsou vnitřní vápenné hladké omítky, fasádní omítka je též vápenná, hladká. Dům je bez vnějších obkladů. Vnitřní obklad je v koupelně. Schodiště v domku nejsou - vstup na půdu je pouze vikýřem ze strany od zahrady.

Dveře jsou dřevěné, rámové zárubně. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Podlahy v obytných místnostech jsou prkenné, v kuchyňském koutě je mozaika. V chodbě je betonová podlaha s nátěrem, v koupelně je keramická dlažba. Vytápění v domku není - dříve byl domek vytápěn lokálními topidly na tuhá paliva. V domku je rozvod světelné i motorové elektroinstalace, původní pojistková skříň. Rozvod vody v koupelně je v plastových trubkách. Odkanalizování z koupelny je provedeno. Koupelna je vybavena smaltovanou vanou, umyvadlem a WC combi. Koupelna s WC byla dodatečně vestavěna do prostor původní kovárně.

Vstup do domku je ze severní strany, přímo z veřejného prostranství, a to jednak napravo do obytné části, dále doleva do kovárně a skladu, dále do skladu bez oken, a stodoly opatřené plechovými vraty. Vstup je však možný i ze zahrady - příčná chodba má vstup i z této jižní strany, zahrada je přístupná plotovými vraty v západním oplocení. Z jižní strany jsou přístupné v objektu i hospodářské prostory - sklad, stodola, kovárna. Tyto prostory jsou opatřeny klenutým stropem - kovárna, či jsou bez stropu - stodola. Jsou ve velmi špatném stavu, s opadanými omítkami.

Zastavěná plocha obytné části čp.20 činí: $8,0*7,22+2,20*2,3=62,82\text{m}^2$.

Zastavěná plocha čp.20 jako celku (včetně hospodářské části a otevřeného přístřešku) : $8,0*(7,22+16,66)+7,10*3,57+7,97*3,57=244,84\text{m}^2$.

Obestavěný prostor čp.20 jako celku činí: $8,0*(7,22+16,66)*(6,20+3,82)/2+7,10*3,57*(2,20+3,82)/2+7,97*3,57*(2,20+3,82)/2=1119,0\text{m}^3$.

Dispozičně se v obytné části nachází:

1.NP : chodba $9,48\text{m}^2$, napravo je kuchyně $14,61\text{m}^2$ a z ní přístupný pokoj $12,66\text{m}^2$, z chodby vzadu je doleva přístupná koupelna s WC $2,33\text{m}^2$. Tj. celkem obytná část obsahuje byt velikosti 1+1 s příslušenstvím o podlahové ploše $39,08\text{m}^2$.

Sklep má podlahovou plochu $8,93\text{m}^2$, a je přístupný pouze zaklopeným schodištěm umístěným mimo zastavěnou plochu přízemí domku tj. ze zahrady od podélné stěny domku. Světlá výška sklepa je $1,8\text{m}$.

Dalšími prostory v objektu jsou: sklad $11,44\text{m}^2$, kovárna $32,54\text{m}^2$, sklad bez oken $6,83\text{m}^2$, stodola $35,82\text{m}^2$, sklad v přístavbě $17,90\text{m}^2$, tj. celkem je dále v objektu $104,53\text{m}^2$ podlahové plochy dalších neobytných místností v hospodářské části domku.

Prostory hospodářské části jsou zcela bez údržby, ve špatném technickém stavu. Jen v mírně lepším stavu jsou obytné prostory domku, a to jen proto, že v posledních letech byla tato část domku opatřena plastovými okny, koupelna s WC je cca stáří z roku 1980.

Celkově se však jedná o objekt podstandardně vybavený, vyžadující komplexní rekonstrukci jako obytných, tak neobytných prostor.

Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny vrchním vedením, způsob odkanalizování není znám, zřejmě do veřejné kanalizace, případně do jímky na vyvážení (nebyla při prohlídce objektu zjištěna), případně do trativodu. Voda je zřejmě z veřejného vodovodu či ze studny - jak studna, tak případná vodoměrná sestava v domku či vodoměrná šachta však též nebyla při prohlídce objektu zjištěna.

Příslušenství domku tvoří uliční plot s plotovými vraty (ocelová, vrchní část pletivo v rámu, spodní část plechová výplň), dále ocelová voliera pro psa o zastavěné ploše 9m^2 , s pultovou stříškou, ocelové sloupky, pletivové stěny.

Celková výměra pozemků činí $468+57+1658=2183\text{m}^2$, součástí pozemku jsou dva vlašské ořešáky. Jedná se

o neudržované pozemky - zahradu.

Celkově objekt čp.20 působí nepříznivým dojmem - jedná se o objekt určený pro celkovou rekonstrukci. Přístupový pozemek (zatrávněný) p.č.1377/10 ostatní plocha ostatní komunikace je ve vlastnictví Obec Krakovany, č. p. 15, 28127 Krakovany, pozemek přímo pod silnicí p.č.1377/11 ostatní plocha silnice je ve vlastnictví Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5, příslušnost hospodařit s majetkem státu má Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, Smíchov, 15021 Praha

OCENĚNÍ

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	39,08 m ²
Zastavěná plocha:	62,82 m ²
Plocha pozemku:	2 183,00 m ²

Porovnání je provedeno se dvěma nabídkami na prodej - jeden domek přímo v Krakovanech , druhý v nedalekých Bělušicích. Nabízený domek v Krakovanech je menší, s menším pozemkem, ale jedná se o domek v lepším stavu. Též je uveden příklad skutečného prodeje domku též přímo v Krakovanech s dražby v r.2015 - dům v lepším stavu, s mírně menším pozemkem byl prodán za 500 tis.Kč.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Nabídka RD Krakovany

Nabídka - Rodinný dům 1+1 s pozemkem o celkové výměře 378 m². Dům je jednopodlažní s možností vybudování užitného podkroví. Dům prošel částečnou rekonstrukcí. Byla udělána elektřina 230/400 V, voda, vybetonované podlahy a zrekonstruovaná koupelna s novým sprchovým koutem a WC. V domě je vytápění akumulacími kamny, obecní kanalizace, veřejný vodovod a studna. Plynová přípojka je na hranici pozemku. V okolí domu se nachází tenisové a fotbalové hřiště, hospoda, samoobsluha, zastávka autobusu, mateřská a základní škola. Užitná plocha určena přiměřeně z inzerované zastavěné plochy.

Lokalita Krakovany

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05

Zdroj: s.reality

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - menší dům celkově; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - malý pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - malý pozemek;



Celkový koef.	Upravená j. cena
K _c	Kč/m ²
0,81	12 162

Užitná plocha 40,00 m ²	Výměra pozemku. 378 m ²	Celková cena 600 000 Kč	Jednotková cena 15 000 Kč/m ²
--	--	-----------------------------------	--

Název: Prodej RD Krakovany v elektr.dražbě

Prodej RD v dražbě v r.2015 - zděný v malé části podsklepený jednopodlažní rodinný dům. Původní objekt byl odhadem vystavěn kolem roku 1930. Dále byla k domu přistavěna veranda a cca před 20 lety byla provedena dvoupodlažní přístavba s pokojem v 1.NP a půdním prostorem v 2.NP.

Podle sdělení spoluvlastníka nemovitostí byla cca před 5 lety provedena částečná rekonstrukce. Byla provedena přípojka vody z veřejného řadu, byla instalovaná krbová kamna a byla částečně zrekonstruovaná kuchyň. Dřevěný sedlový krov je pokrytý původní pálenou krytinou a pultový krov přístavby je pokrytý vlnitým eternitem. Okna jsou v části původní ven a dovnitř otevíraná, v části jsou špaletová a zdvojená a jednoduchá. Na podlahách je keramická dlažba a textilní krytiny. V kuchyni je kombinovaný sporák a odsavač par, v koupelně je vana a umyvadlo. WC je samostatné splachovací. Teplá voda je z el. bojleru umístěného na půdě. Dům je vytápěn jen krbovými kamny v jednom z pokojů.

Rodinný dům je dlouhodobě bez údržby. Prvky krátkodobé životnosti jsou dožité nebo dožívající (střešní krytina, okna, povrchy podlah, vybavení kuchyně, koupelna a WC). Zdivo je v části 1.NP vlhké, dům je vytápěn jen krbovými kamny v jednom z pokojů. Vybavení domu je morálně zastaralé.

Lokalita Krakovany

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,96
K5 Celkový stav	0,96
K6 Vliv pozemku	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,97

Zdroj: eurodražby.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - k.cena; Velikosti objektu - větší obytná část; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - mírně menší; Úvaha zpracovatele ocenění - dům v lepším stavu;

Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
1,01	6 506



Užitná plocha 77,85 m ²	Výměra pozemku. 1 778 m ²	Celková cena 500 000 Kč	Jednotková cena 6 423 Kč/m ²
--	--	-----------------------------------	---

Název: Nabídka RD Bělušice

Nabídka - rodinný domek v obci Bělušice u Kolína. Domek je dispozičně řešen jako 3+kk. Dva pokoje, místnost s přípravou pro kuchyň, v přední části domu nová přístavba z itongu, ústřední topení krb s výměníkem a napojené na akumulární nádobu 600 litrů (24h topení z nádrže)zatepleno polystyren, euro okna. Koupelna, wc, ohřev vody bojlerem. Nutno dokončit některé práce v interiéru. Na pozemku dvě studně, jedna užitková, druhá pitná. Napojeno na místní kanalizaci. Přístavek, dílna.

Užitná plocha určena přiměřeně z inzerované zastavěné plochy.

Lokalita Bělušice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,70



K6 Vliv pozemku	1,35		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98		
Zdroj:	s.reality		
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef.	Upravená j. cena
Redukce pramene ceny - nabídka; Velikosti objektu - bez zásadního vlivu; Poloha - méně žádaná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší stav domku, malý pozemek;		K_c	Kč/m²
		0,66	9 368
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
60,00 m ²	448 m ²	850 000 Kč	14 167 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	6 506 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 345 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 162 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	9 345 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	39,08 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	365 203 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	365 203 Kč
---------------------	------------

Obvyklá cena

360 000 Kč

slovy: Třistašedesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je určena v úrovni porovnávací hodnoty - domek čp.20 je nyní ve velmi špatném stavu, je zde nutná komplexní rekonstrukce domku, a to jako obytné, tak bývalé hospodářské části (kovárna, sklady, stodola).

V Lázních Bohdaneč 25.10.2015

Ing. Jiří Novák
Antonína Dvořáka 4836
533 41 Lázně Bohdaneč
telefon: 603509434
e-mail: jiri.novak.bohdanec@gmail.com

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.2.1995 pod č.j.Spr. 2696/94 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4097-113/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 097-113/15.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	3
Snímek kat.mapy z cuzk.cz	1





