

Příloha č.1 Odhad obvyklé ceny vč. jeho příloh

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo BP/01/2020

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 187/2 vč. příslušenství a pozemků
p.č.st.1552, kat. území a obec Poděbrady, okres Nymburk.

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Poděbrady, k.ú. Poděbrady
Adresa: Pionýrů 187/2, 290 01 Poděbrady II

VLASTNÍK: Mgr. Jana Svobodová

Adresa: Pionýrů 187/2, 290 01 Poděbrady

OBJEDNAVATEL: Mgr. Jana Svobodová

Adresa: Pionýrů 187/2, 29001 Poděbrady II

ZHOTOVITEL: Tomáš Svoboda

Adresa: Pionýrů 187/II, 290 01 Poděbrady

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****12 100 000 Kč**

Stav ke dni: 30.04.2020
Za přítomnosti: vlastníka
Počet stran: 32 stran

Datum místního šetření: 30.4.2019
Počet příloh: 16
Počet vyhotovení: 2

V Poděbradech, dne 30.04.2020

NÁLEZ

Přehled podkladů

skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 788 ze dne 4.5.2020
snímek z katastrální mapy
mapa oblasti
PD ověřená MěÚ Poděbrady z roku 1993
dokument o stáří nemovitosti z roku 1910
zpráva o stupni nebezpečí povodně

Místopis

V centru lázeňského města u parku a kolonády, v památkové zóně. Rekreační oblasti jezer a lázní. Hlavní vlakové nádraží 600 m a bus 300 m. Ve městě jsou obchodní domy, banky, základní a střední školy, vyšší odborné školy. V okolí města rekreační oblasti, písčité jezera a lesy. Kompletní vybavenost vč. nemocnice v Nymburce 9 km. Okolí – stávající rodinné domy, lázeňský park a kolonáda, policie ČR. Klidná lokalita, parkování v garáži nebo na vlastním pozemku. Inženýrské sítě voda, kanalizace, elektřina a plyn.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	úzké centrum - historická část		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

4041	Město Poděbrady, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady
1720	Město Poděbrady, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady

Celkový popis

RD je určený k trvalému bydlení.

Jedná se o částečně podsklepený dvoupodlažní zděný rodinný dům 6+2/T/G s podkrovím (polovina dvojdomku). Zdivo tl. 45 cm. Vytápění je ústřední plynovým kondenzačním kotlem, ohřev TUV - 2x el. bojler. Podlahy dlažby, koberce, PVC, prkenné a plovoucí, schody ŽB, do podkroví ocelové s dřevěnými stupni, zárubně ocelové, okna plastová s izolačním trojsklem, v koupelnách 2x vana, umyvadla, 3x samostatné WC. Střecha sedlovalbová, krytina betonová Bramac. Vybavení kuchyní je kuch.linka z masivu, indukční varná deska, el. trouba a plynový sporák.

Dům byl postaven dle informace vlastníka v roce 1910. Kompletní rekonstrukce vč. nástavby 2.NP a podkroví v roce 1924, uvažované stáří je tedy stanoveno od tohoto data.

Rekonstrukce verandy a schodiště do podkroví v roce 1993. Vestavěná garáž, zateplení štitové zdi a rekonstrukce kanalizační přípojky v roce 1991. V r. 2001 rekonstrukce koupelny. V roce 2010 nová plastová izolační trojskla. Rekonstrukce plynové přípojky 2020.

Dispozice: V 1.PP je sklep s vodárnou, kotelna, chodba a schodiště, uhelna a garáž, v 1.NP je veranda, pokoj, kuchyň, ložnice, koupelna, WC, komora, schodiště a chodba, v 2.NP je ložnice, kuchyň, obývací pokoj, chodba a schodiště, koupelna, WC, komora a terasa, v podkroví je 2x pokoj, chodba, WC a půda.

Príslušenství: vrata a vrátka, el. vrata u vjezdu do garáže, zpevněné plochy, zděná kolna, přípojky inž. sítí.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: 1.NP je zvýšené.
Nemovitá věc se nachází v vnitř. lázeň. území, ložis. slatin a rašeliny, ochr.pásma 1.st. - nemá vliv na obvyklou cenu.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemek je rovinný a uzavřen oplocením. Jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří. Inženýrské sítě elektřina, vodovod, veřejná kanalizace a plyn. Přístup bez závad z věř. komunikace.

Příslušenství: vrata a vrátka, el. vrata u vjezdu do garáže, zpevněné plochy, zděná kolna, přípojky inž. sítí. Vlastní studna. Přípojky elektřiny a plynu jsou uvažovány nulovou hodnotou vzhledem k tomu, že byly poskytnuty správci jednotlivých sítí bezplatně.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 901 m²
Lokalita: Poděbrady - Velké Zboží, okres Nymburk
Popis: Nabízíme Vám k prodeji stavební pozemek o ploše 901 m² v obci Poděbrady, část Velké Zboží. okr. Nymburk. Pozemek se nachází v území pro výstavbu rodinných domů. V současné době probíhá vše potřebné k vyhotovení veškerých přípojek, včetně plynu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - RK	0,97
velikost pozemku - větší	1,25
poloha pozemku - okraj města Poděbrad, u železničních trati, horší	1,45
dopravní dostupnost - hůře dostupné	1,20
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - bez inž. sítí	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - bez studny	1,03



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 495 000	901	2 769,15	2,61	7 227,48

Název: Prodej stavebního pozemku 700 m²

Lokalita: Žižkov, Poděbrady V

Popis: Jedná se o zasíťovaný stavební pozemek umístěný na okraji města Poděbrad v klidné lokalitě v nově vznikající oblasti pro výstavbu rodinných domů a vila domů. Inž. sítě kompletní.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - RK	0,97
velikost pozemku - větší	1,20
poloha pozemku - horší	1,35
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez studny	1,03

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 793 000	632	4 419,30	1,62	7 159,27

Zjištěná průměrná jednotková cena

7 193,38 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek svojí menší výměrou je potenciálně dobře prodejný, a to i díky své lukrativní poloze v centru města Poděbrad na kolonádě. Pozemky v centru nejsou volně k prodeji a zasíťované stavební pozemky na okraji města byly prodávány za ceny od 4500 Kč/m². O pozemky v této lokalitě je zájem od pražských i místních obyvatel.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.1552	290	7 190,00		2 085 100
Celková výměra pozemků		290	Hodnota pozemků celkem		2 085 100

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
přípojka vodovodu st.1552	materiál PE, DN 25 3,00 m	3 200 Kč/m	9 600 Kč	50 %	4 800 Kč
přípojka kanalizace st.1552	materiál kamenina, DN 150 3,00 m	5 000 Kč/m	15 000 Kč	55 %	6 750 Kč
přípojka plynu st.1552	3,00 m	0 Kč/m	0 Kč	1 %	0 Kč
přípojka elektřiny st.1552	5,00 m	0 Kč/m	0 Kč	40 %	0 Kč
zpevněné plochy st.1552	betonové teraco dlaždice 40,00 m ²	1 000 Kč/m ²	40 000 Kč	35 %	26 000 Kč
oplocení, 2x vrata, vrátka st.1552	oplocení vč. 2x vrata (1x dálkově ovládané), vrátka 35,00 m	3 500 Kč/m	122 500 Kč	40 %	73 500 Kč
studna st.1552	kopaná hl. 5 m, vodárna v RD 5,00 m	4 500 Kč/m	22 500 Kč	35 %	14 625 Kč
kolna st.1552	dřevěná kolna a přístřešek 26,00 m ³	700 Kč/m ³	18 200 Kč	25 %	13 650 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					139 325 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům krajní

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o částečně podsklepený dvoupodlažní zděný rodinný dům 6+2/T/G s podkrovím (polovina dvojdomku). Zdivo tl. 45 cm. Vytápění je ústřední plynovým kondenzačním kotlem, ohřev TUV - 2x el. bojler. Podlahy dlažby, koberce, PVC, prkenné a plovoucí, schody ŽB,

do podkroví ocelové s dřevěnými stupni, zárubně ocelové, okna plastová s izolačním trojsklem, v koupelnách 2x vana, umyvadla, 3x samostatné WC. Střecha sedlovalbová, krytina betonová Bramac. Vybavení kuchyní je kuch.linka z masivu, indukční varná deska, el. trouba a plynový sporák.

Dům byl postaven dle informace vlastníka v roce 1910. Kompletní rekonstrukce vč. nástavby 2.NP a podkroví v roce 1924, uvažované stáří je tedy stanoveno od tohoto data. Rekonstrukce verandy a schodiště do podkroví v roce 1993. Vestavěná garáž, zateplení štitové zdi a rekonstrukce kanalizační přípojky v roce 1991. V r. 2001 rekonstrukce koupelny. V roce 2010 nová plastová izolační trojskla. Rekonstrukce plynové přípojky 2020.

Dispozice: V 1.PP je sklep s vodárnou, kotelna, chodba a schodiště, uhelna a garáž, v 1.NP je veranda, pokoj, kuchyň, ložnice, koupelna, WC, komora, schodiště a chodba, v 2.NP je ložnice, kuchyň, obývací pokoj, chodba a schodiště, koupelna, WC, komora a terasa, v podkroví je 2x pokoj, chodba, WC a půda.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba a schodiště	13,69 m ²	0,50	6,85 m ²	
sklep s vodárnou	9,96 m ²	0,50	4,98 m ²	
uhelna	9,28 m ²	0,50	4,64 m ²	
kotelna	10,45 m ²	0,50	5,22 m ²	
garáž	22,97 m ²	0,00	0,00 m ²	
				21,69 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj	23,53 m ²	1,00	23,53 m ²	
kuchyň	11,25 m ²	1,00	11,25 m ²	
ložnice	23,63 m ²	1,00	23,63 m ²	
koupelna	8,72 m ²	1,00	8,72 m ²	
WC	1,64 m ²	1,00	1,64 m ²	
komora	3,92 m ²	1,00	3,92 m ²	
veranda	7,12 m ²	1,00	7,12 m ²	
chodba	9,29 m ²	1,00	9,29 m ²	
schodiště	7,39 m ²	1,00	7,39 m ²	
				96,49 m²
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
ložnice	23,26 m ²	1,00	23,26 m ²	
kuchyň	12,73 m ²	1,00	12,73 m ²	
obývací pokoj	23,34 m ²	1,00	23,34 m ²	
koupelna	7,53 m ²	1,00	7,53 m ²	
WC	2,27 m ²	1,00	2,27 m ²	
komora	3,72 m ²	1,00	3,72 m ²	
terasa	9,72 m ²	0,50	4,86 m ²	
chodba a schodiště	11,52 m ²	1,00	11,52 m ²	
				89,23 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	21,68 m ²	1,00	21,68 m ²
pokoj	19,63 m ²	1,00	19,63 m ²
chodba	5,90 m ²	1,00	5,90 m ²
WC	1,91 m ²	1,00	1,91 m ²

49,12 m²256,53 m²**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m ²]	KV
1.PP	(10,88*10,91-5,54*5,45) =	88,51	2,25 m
1.NP	(10,88*10,91- 1,64*1,55/2)+(1,43*7,19)+(1,51*1,3) =	129,67	3,45 m
2.NP	(10,88*10,91-1,64*1,55/2)+(1,43*7,19) =	127,71	2,87 m
podkroví	(10,88*10,91-1,64*1,55/2) =	117,43	2,53 m
		463,32 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní stavba	(10,88*10,91-5,54*5,45)*2,25 =	199,14
NP	vrchní stavba	(10,88*10,91- 1,64*1,55/2)*(6,42)+(1,43*7,19)*(7,09+8,05)/2+(1, 51*1,3)*(4,81+3,95)/2 =	840,33
Z	zastřešení	(10,88*10,91-1,64*1,55/2)*(0,3+4,7/2) =	311,19
	Obestavěný prostor - celkem:		1 350,66 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	střecha sedlovalbová
5. Krytina	betonová taška Bramac
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Vnitřní omítky	malby
8. Fasádní omítky	zakázkové
9. Vnější obklady	sokl
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	železobetonové, cementový potěr; kovové s dřevěnými stupni
12. Dveře	dřevěné prosklené
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem
14. Podlahy obytných místností	koberce, PVC, prkenné, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kondenzační kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler

21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí, litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	sklokeramická varná deska, el. trouba, kuch.linka z masivu
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, 2x vana, 3x WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	centrální vysavač, EZS, el. garážová vrata a el. vrata u vjezdu

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	1 350,66 m ³
Reprodukční cena	9 454 629 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	406 549	406 549	4,32
2. Zdivo	24,30	2 297 475	2 297 475	24,42
3. Stropy	9,30	879 280	879 280	9,35
4. Střecha	4,20	397 094	397 094	4,22
5. Krytina	3,00	283 639	283 639	3,02
6. Klempířské konstrukce	0,70	66 182	82 899	0,88
7. Vnitřní omítky	6,40	605 096	605 096	6,43
8. Fasádní omítky	3,30	312 003	312 003	3,32
9. Vnější obklady	0,40	37 819	37 819	0,40
10. Vnitřní obklady	2,40	226 911	226 911	2,41
11. Schody	3,90	368 731	368 731	3,92
12. Dveře	3,40	321 457	321 457	3,42
13. Okna	5,30	501 095	450 518	4,79
14. Podlahy obytných místností	2,30	217 456	217 456	2,31
15. Podlahy ostatních místností	1,40	132 365	132 365	1,41
16. Vytápění	4,20	397 094	397 094	4,22
17. Elektroinstalace	4,00	378 185	378 185	4,02
18. Bleskosvod	0,50	47 273	47 273	0,50
19. Rozvod vody	2,80	264 730	264 730	2,81
20. Zdroj teplé vody	1,60	151 274	151 274	1,61
21. Instalace plynu	0,50	47 273	47 273	0,50
22. Kanalizace	2,90	274 184	274 184	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	47 273	60 852	0,65
24. Vnitřní vybavení	5,00	472 731	472 731	5,03
25. Záchod	0,40	37 819	37 819	0,40
26. Ostatní	3,00	283 639	256 708	2,73
Upravená reprodukční cena			9 407 416 Kč	
Množství			1 350,66 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 965 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	130
Užitná plocha (UP)	[m ²]	257
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 350,66

Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 965
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 965
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 407 356
Stáří	roků	96
Další životnost	roků	80
Opotřebenění	%	54,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 280 347

Výpočet porovnávací hodnoty

RD Pionýrů 187 Poděbrady vč. příslušenství

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná podlahová plocha některých RD z inzertní nabídky byla přepočtena dle stejné metodiky jako byla použita v odhadu. Garáž je započítána koeficientem 0,0, sklepní místnosti, balkony a terasy koeficientem 0,5.

Redukce pramene ceny – v ceně je započítána provize RK řádově od 3 do 5 % a při prodeji dlouho inzerovaných nemovitostí dochází ke slevám až do výše cca 5 %. Výsledný koeficient může tedy mít redukci od 3 do 10 %.

Užitná plocha:	256,53 m ²
Obestavěný prostor:	1 350,66 m ³
Zastavěná plocha:	129,67 m ²
Plocha pozemku:	290,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 220 m², pozemek 794 m²
Lokalita:	Zátiší, Poděbrady - Poděbrady III
Popis:	Prodej rodinného domu 8+1 s příslušenstvím, stojící na vlastním oploceném pozemku o výměře 794 m ² v klidné části lázeňského města Poděbrady, plném zeleně, přírody a lesů – kousek od golfového hřiště. Dům je podsklepen, součástí domu je garáž dále kryté parkovací stání na dvě auta, venkovní posezení s grilem a okrasnou zahradou. Je postaven z cihelného zdiva, zateplen a lze ho využít i jako dvougenerační bydlení se dvěma bytovými jednotkami. Nemovitost byla postavena v roce 2000, před dvěma lety došlo k novému vybudování obytného podkroví, které je plně klimatizované. Dispozice domu: 1.PP.: sklep o třech místnostech a kotlem na tuhá paliva, garáž. 1.N.P. Vstup, zádveří s vestavěnými skříněmi, rozlehlá chodba kuchyň, jídelna s terasou, ložnice, dětský pokoj, samostatné WC, koupelna se sprchovým koutem a rohovou vanou, spíž. Podkroví: chodba, šatna, dětský pokoj, obývací pokoj s krbem, ložnice, koupelna s velkým sprchovým koutem a toaletou. Přípojky: voda vlastní kopaná studna 6 metrů hluboká, odpad sveden do jímky, elektřina 230/400V, topení ústřední – kotel na TP, krbová kamna, klimatizace, WiFi.
Pozemek:	794,00 m ²
Obestavěný prostor:	910,00 m ³
Užitná plocha:	220,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - RK	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - mimo zastavěnou oblast Poděbrad	1,35
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší	0,94
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 990 000	220,00	49 955	0,97	48 456

Název: Prodej rodinného domu 212 m², pozemek 1 024 m²**Lokalita:** Pražská, Poděbrady - Poděbrady I

Popis: K prodeji dvojdomek na rozlehlém pozemku o celkové výměře 1 204 m², s okrasnou zahradou.. Jedná se o novostavbu dvou rodinných domů z roku 2000. Každý dům má svůj vlastní vchod, lze je tedy užívat také samostatně nebo jako rozlehlé rodinné reprezentativní sídlo. Oba domy jsou propojeny také vnitřní chodbou a garáží. V domě se nachází sauna, s ochlazovacím bazénkem, odpočívárnou a sprchou. Dispozice: 2 x 4+1. Druhý dům je stejného půdorysu a stejné dispozice. Vytápění je zajištěno 2 samostatnými plynovými kotli Vaillant. Celková zastavěná plocha je 233 m².

Pozemek: 1 024,00 m²**Obestavěný prostor:** 1 050,00 m³**Užitná plocha:** 212,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - horší	1,30
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,97
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 495 000	212,00	49 505	0,97	48 020

Název: Prodej rodinného domu 357 m², pozemek 1 132 m²**Lokalita:** Arbesova, Poděbrady - Poděbrady V

Popis: RD 8+2 s vnitřním bazénem na velkém pozemku o celkové rozloze 1132 m² v lázních Poděbrady. Velmi prostorný, zděný, pečlivě zateplený dům z roku 2005 je postaven z kvalitních stavebních materiálů zejména s důrazem na tepelně izolační vlastnosti stavby (systém Porotherm 44 cm, zateplení polystyrenem + termofasáda + obklad, tepelná izolace stropu i krovu, dřevěná eurookna s bezpečnostními skly apod.). Přízemí domu zahrnuje dominantní prostor sestávající se z kuchyně, jídelny, obývacího pokoje s krbem, dále vstupem do bazénové haly a zároveň vstupem na

jihozápadně orientovanou terasu a zahradu. Dále je v přízemí vstupní hala, pracovna, ložnice, koupelna, samostatná toaleta, dvojgaráž a technická místnost. V patře domu jsou dvě ložnice, samostatné 2+1 apartmá pro hosty (ložnice + pokoj) s plně vybavenou kuchyní. Dále šatna, koupelna, toaleta a další velký pokoj využitelný jako pracovna, další ložnice či fitness. Vnitřní vyhřívání bazén s vlastní vzduchotechnikou, tepelné čerpadlo vzduch-voda, krb vnitřní i venkovní, bezpečnostní skla, alarm s napojením na PCO, dálkově ovládaná vjezdová vrata a garáže, kvalitní dřevěné podlahy v celém domě, vestavěné skříně v ložnicích a šatnách, markýza s dálk. ovládaním apod. Vzrostlá, pěstěná zahrada na pozemku o celkové rozloze 1132 m². Na pozemku je dále venkovní altán s krbem, vinný zemní sklípek, automatická závlaha celé zahrady, Komplettní inženýrské sítě napojeny. ÚT – teplovodní podlahové s tepelným čerpadlem, záložní plynový kotel, rekuperace vzduchu.

Pozemek: 1 132,00 m²

Užitná plocha: 357,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - RK	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - horší	1,25
K4 Provedení a vybavení - vnitřní bazén, podlahové topení, tepelné čerpadlo	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
16 900 000	357,00	47 339	0,98	46 392

Název: Prodej rodinného domu 303 m², pozemek 1 313 m²

Lokalita: Pátecká, Poděbrady - Poděbrady III

Popis: Rodinný dům 8+1 s podlahovou plochou 313 m² a pozemkem 1313 m², který se nachází v klidné udržované zástavbě v Poděbradech. V přízemí se nachází obývací pokoj se vstupem na terasu, zahradu a zastřešenou zimní zahradu. Dále je v přízemí kuchyň, pokoj pro hosty, koupelna, WC, vstup do garáže, místnost pro technické zázemí a hala. Odtud se vchází na velké dřevěné schodiště vedoucí do 1. patra, kde se nachází 5 ložnic s balkóny a šatnou a dvě koupelny. Na okrasné zahradě s fontánou se nachází bazén, dřevěný altán pro venkovní posezení. Parkování až pro 3 auta na vjezdové cestě, dále pak garáž pro 1 vozidlo.

Pozemek: 1 313,00 m²

Užitná plocha: 303,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - RK	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - Okraj města, horší	1,30
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku - větší			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
11 990 000	303,00	39 571	1,16	45 902

Minimální jednotková porovnávací cena	45 902 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 193 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	48 456 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	47 193 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	256,53 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	12 106 420 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

RD

U oceňované nemovitosti připadá v úvahu krátkodobý pronájem. V rodinném domě na kolonádě, v parku lázeňského města. V docházkové vzdálenosti (5minut) se nachází léčebné procedury (i za pomoci pramene Poděbradka), prameny Poděbradky, solné jeskyně, bazén, cyklistické trasy vhodné i pro kolečkové brusle, Workout park Poděbrady. Cca 15 minut chůze se nachází písečná jezera, lesy, naučné stezky. V zimě je dostupný zimní stadion pro veřejné bruslení, kryté tělocvičny. V rodinném domě lze ubytovat až 8 osob. Procento pronajmutí prostor stanoveno odborným odhadem. Počítá se se scénářem, kdy v letních měsících bude kapacita naplněna, zatímco v zimních měsících budou prostory méně vytížené. Další hodnoty stanoveny odborným odhadem.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha – účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	Rodinný dům, 1.PP/2.NP+ podkroví	257	5 700	121 852	1 462 221
Celkový výnos za rok:						1 462 221

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	257
Reprodukční cena	RC	Kč	9 407 356
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	5 700
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 462 221
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	55 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	804 222
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 284
Pojištění		Kč/rok	9 180
Opravy a údržba	1,50 % * RC	Kč/rok	141 110
Správa nemovitosti		Kč/rok	150 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	301 574
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	502 648
Míra kapitalizace		%	5,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	10 052 960

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	12 106 420 Kč
Reprodukční hodnota hlavní stavby	9 407 356 Kč
Věcná hodnota	6 504 772 Kč
z toho hodnota pozemku	2 085 100 Kč
Výnosová hodnota	10 052 960 Kč

Silné stránky

částečně podsklepený dvoupodlažní zděný RD 6+2/T s podkrovím
parkování ve vlastní garáži nebo na pozemku
klidná lokalita
vlastní studna
obytné místnosti směrem na jihovýchod
v centru města, na kolonádě, v lázeňském parku
lázeňské město, parky, kultura
možnosti rekreace a sportu
rozmanitá příroda, písčité jezera, cyklostezky v okolí města
dostupnost Prahy vlakem, busem a po D11
velký zájem o RD v dané lokalitě od místních, okolních a pražských obyvatel

Slabé stránky

nejsou známy

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o částečně podsklepený dvoupodlažní zděný RD 6+2/T/G s podkrovím v centru lázeňského města na kolonádě. Inženýrské sítě kompletní. Klidná lokalita. Vlastní garáž a parkování na vlastním pozemku. Vlastní studna. Výhodou je dostupnost centra a veř. dopravy, příroda a rekreace v okolí. Je zde velký zájem o bydlení zejména od pražských, místních a okolních obyvatel vzhledem k dobré dostupnosti Prahy po železnici, busem a autem po D11. Nemovitosti v dané lokalitě mají vyšší stabilní cenovou úroveň.

Obvyklá cena

12 100 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůjednostotísic Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10

SEZNAM PŘÍLOH ODHADU

Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 788 ze dne 4.5.2020	3
Snímek z katastrální mapy	1
Mapa oblasti.	1
PD ověřená MěÚ Poděbrady z roku 1993	6
dokument o stáří nemovitosti z roku 1910	1
Zpráva o stupni nebezpečí povodně	1

fotodokumentace ze dne 30.4.2020



studna kopaná



kolna s přístřeškem



1.NP



schodiště do 2.NP



1.PP kotelna



sklep s vodárnou



garáž



2.NP



komora



terasa



schodiště do podkroví



podkroví



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	788
Katastrální území:	Poděbrady [723495]
Zobrazení v mapě	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Svobodová Jana Mgr., Pionýrů 187/2, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 1552

Stavby

Číslo
Poděbrady II č. p. 187 , na pozemku p. č. st. 1552

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.05.2020 19:00:00.

budova s číslem popisným 187 - objekt k bydlení

4. 5. 2020

Informace o stavbě | Nahlížení do katastru nemovitosti

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 187
Obec:	Poděbrady [537683]
Část obce:	Poděbrady II [402958]
Katastrální území:	Poděbrady [723495]
Číslo LV:	788
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1552
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Svobodová Jana Mgr., Pionýrů 187/2, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásma 1.st.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.05.2020 19:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.6.2 build 0

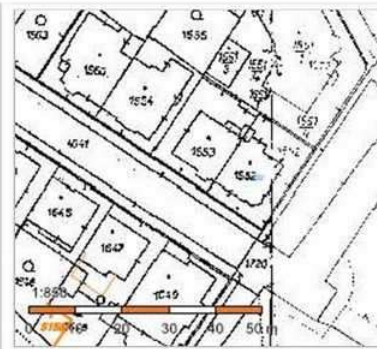
pozemek p.č.st. 1552

21. 5. 2020

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1552
Obec:	Poděbrady [537683]
Katastrální území:	Poděbrady [723495]
Číslo LV:	788
Výměra [m ²]:	290
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KOLIN,7-1/42
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 187



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Svobodová Jana Mgr., Pionýrů 187/2, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
vnitř.lázeň.území, ložis.slatin a rašeliny, ochr.pásmo 1.st.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

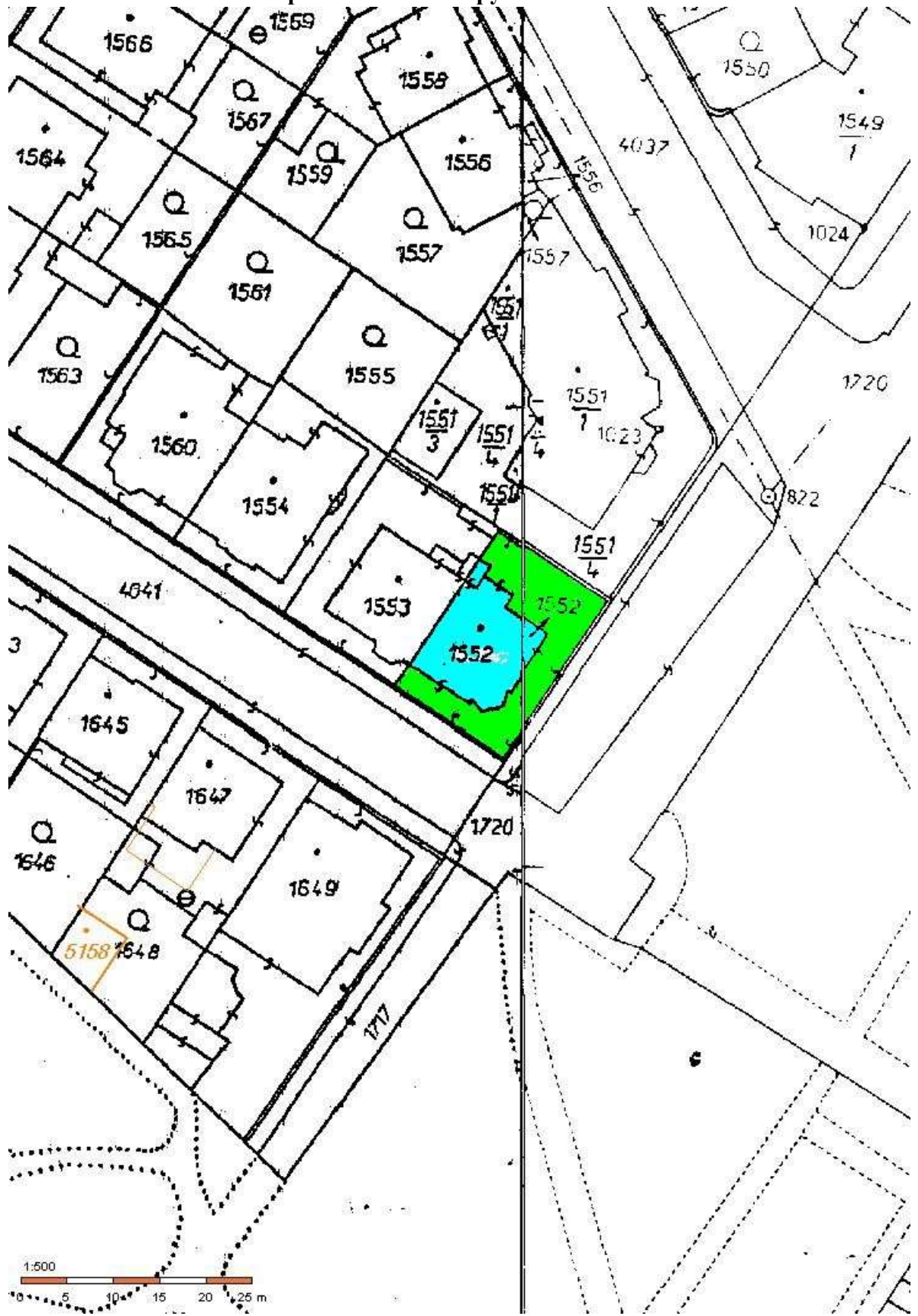
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 21.05.2020 21:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

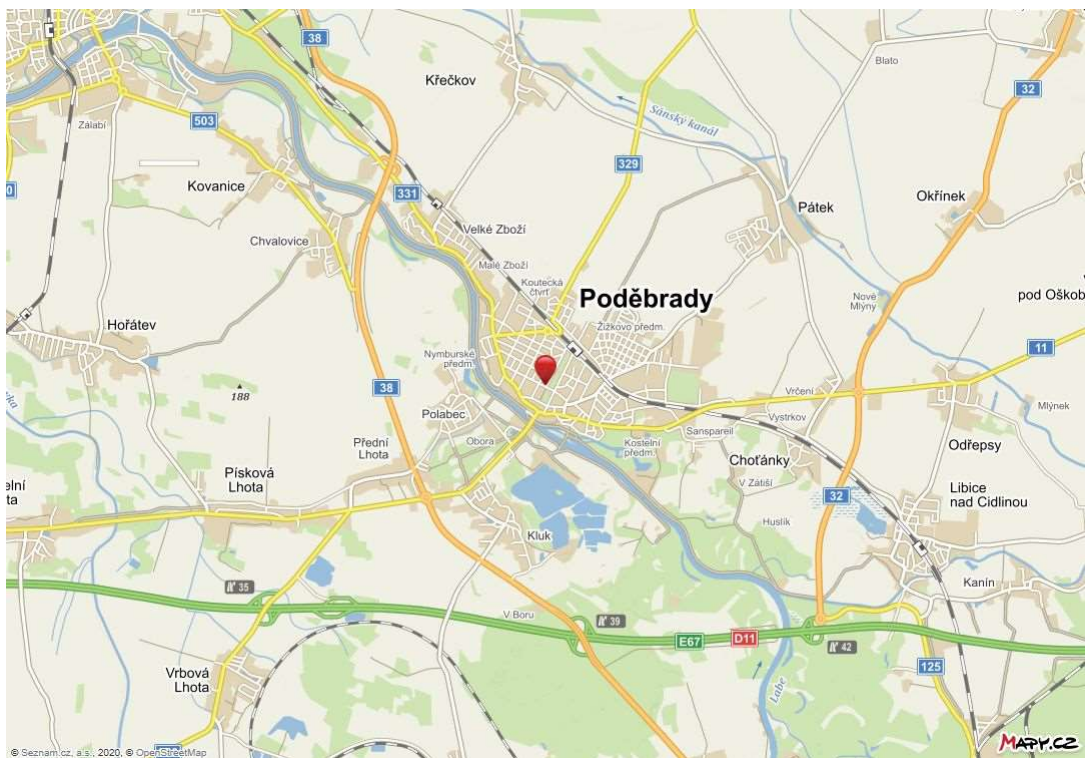
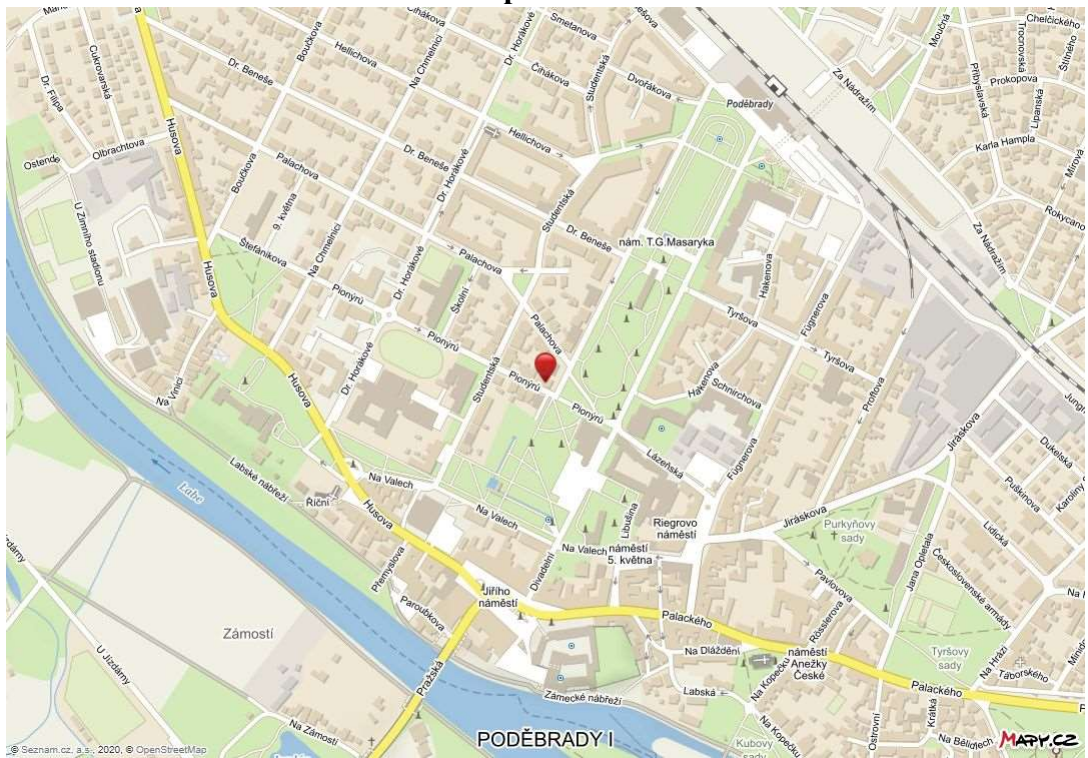
Verze aplikace: 5.6.2 build 0

Kopie katastrální mapy ze dne 1.5.2020



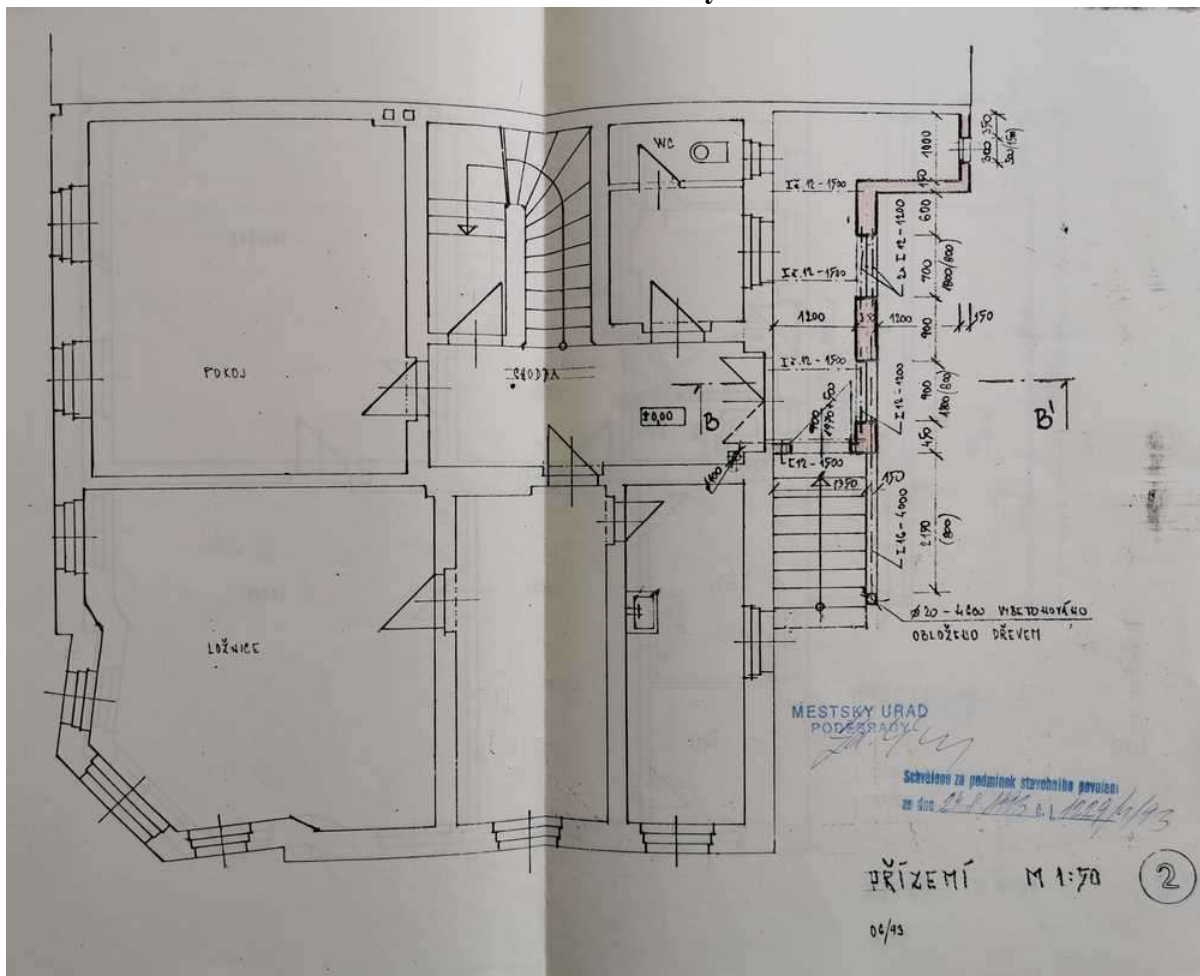
Pozemek p.č. 1552 v k.ú. č. 723495

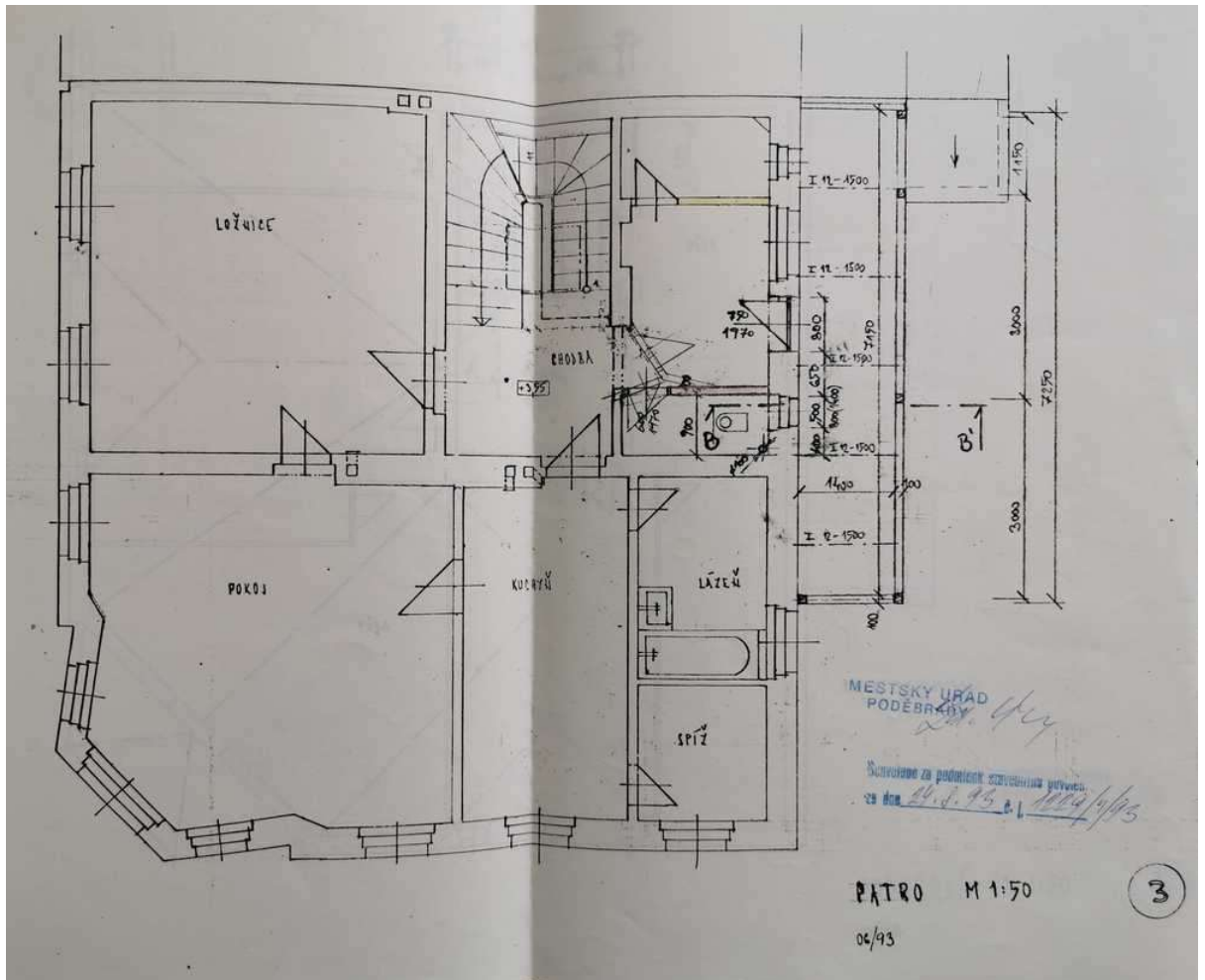
Mapa oblasti

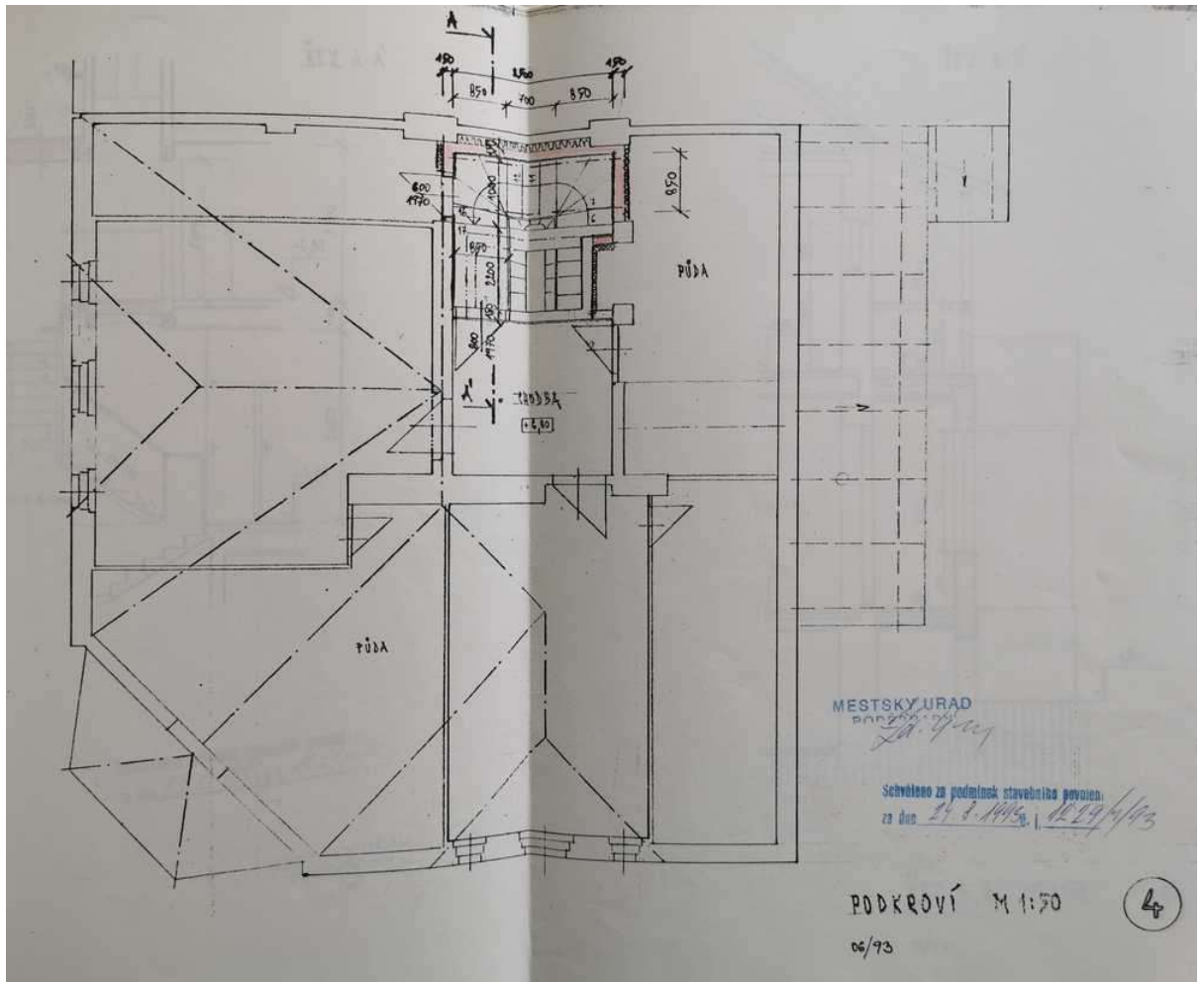


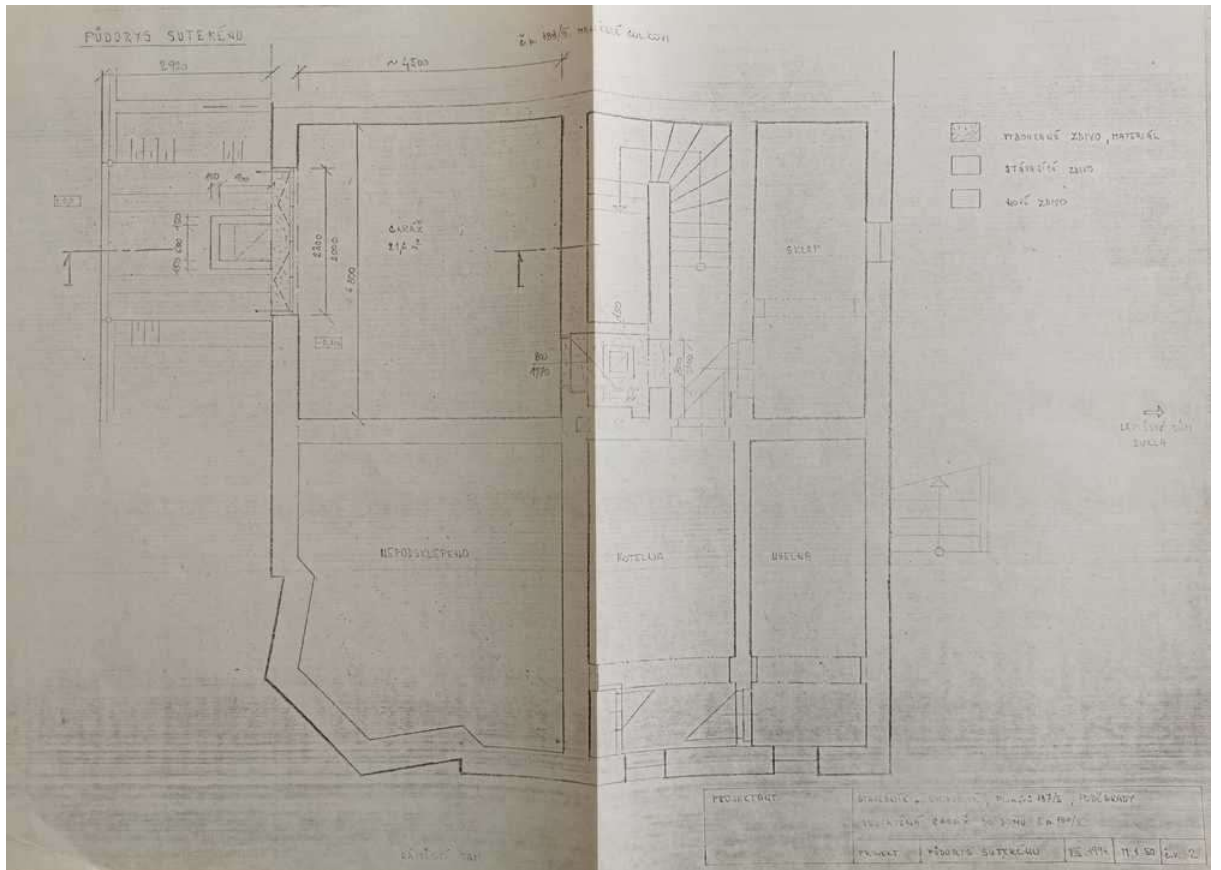
Pozemek p.č. 1552 v k.ú. č. 723495

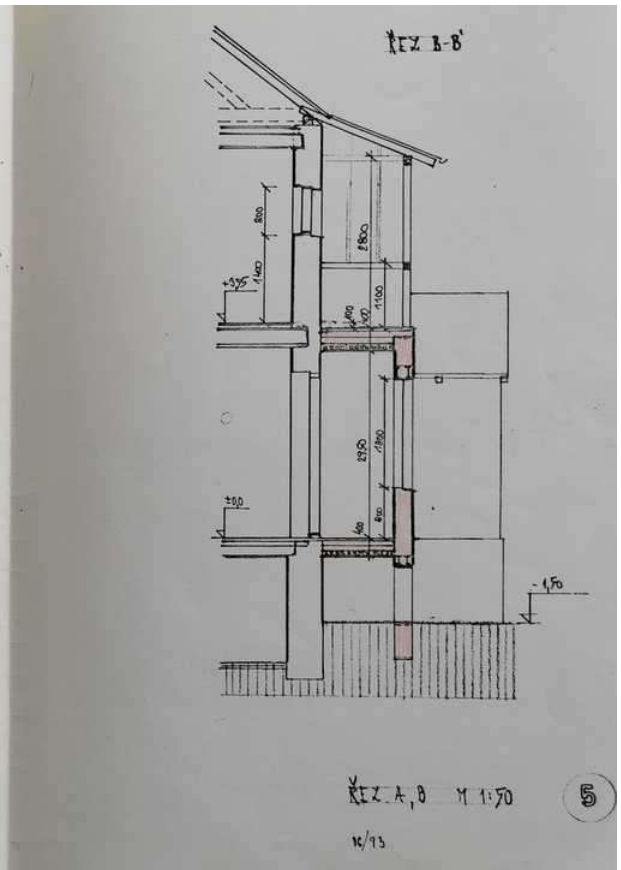
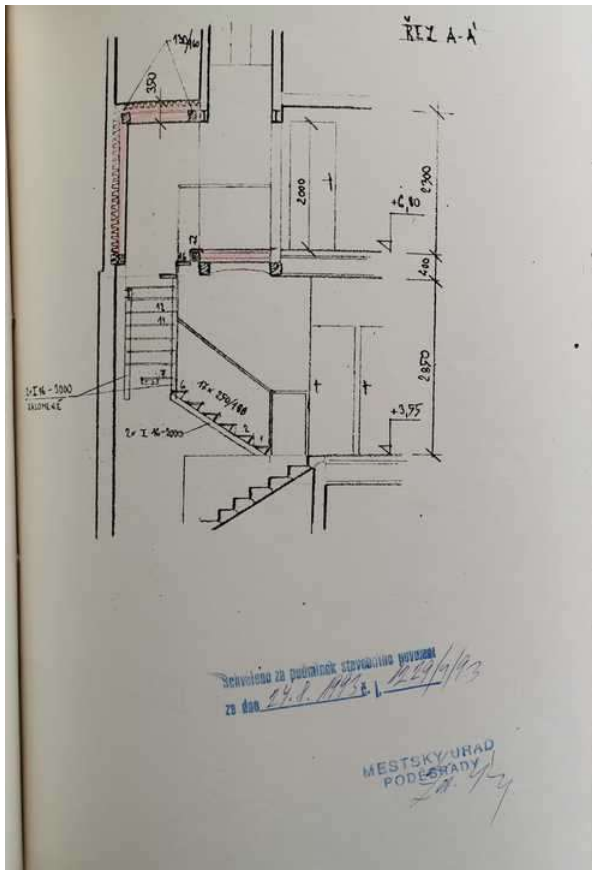
PD ověřená MěÚ Poděbrady z roku 1993





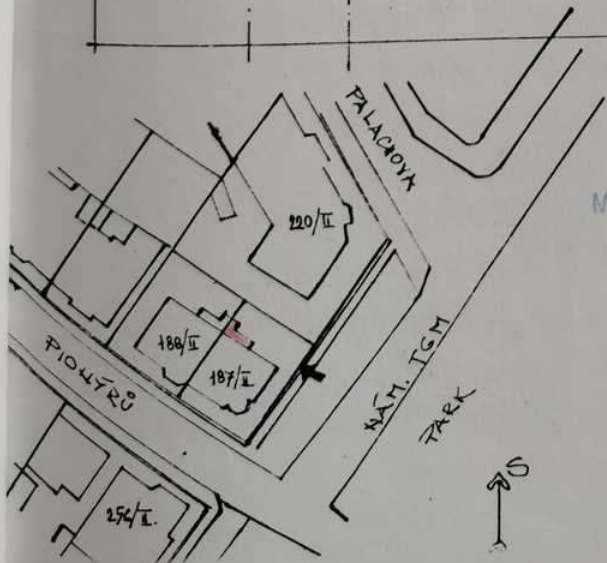






POHLED Z PARKU

M 1:100



*plánek byl předložen
pro schválení Městskému úřadu
v Poděbradách*
M. J. 9

MESTSKY URAD
PODEBRADY

Schváleno za podmínek stavebního povolení
ze dne 24. 8. 1993 č. j. 1224/93

SITUACE M 1:1000

1.

06/93

dokument o stáří nemovitosti z roku 1910

KRÁLOVSKÉ KOMORNÍ MĚSTO



PODĚBRADY.

Č. 5930.

P.T.

pan František Kvasnička,
majitel domu č.p.187/II.

Z d e.

Městská rada v zasedání svém dne 20.července 1910.konaném odepřela na základě výsledku konaného šetření vydati Vám žádané povolení k obý-
vání nového domu č.p.187/II.z důvodu,že schází ještě zděná vycementova-
ná žumpa přikrytá a zábradlí,vedoucí ku schodům do podkrovních místností

Poněvadž dům tento jest již bez úředního povolení obydlen,dává se
Vám ku náležitému odstranění jmenovaných závad lhůta 14 dnů a pak-li ve
lhůtě této opatřením předepsaným zadost učiněno nebude,učiní se opatře-
ní,aby místnosti v tomto domě byly vyklizeny.

Městská rada v Poděbradech, dne 21.července 1910.



Starosta :

Zpráva o nebezpečí povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Nymburk
Obec - část obce: Poděbrady - Poděbrady II

Ulice, č.p./č.o.: Pionýrů 187/2
PSČ: 29001

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

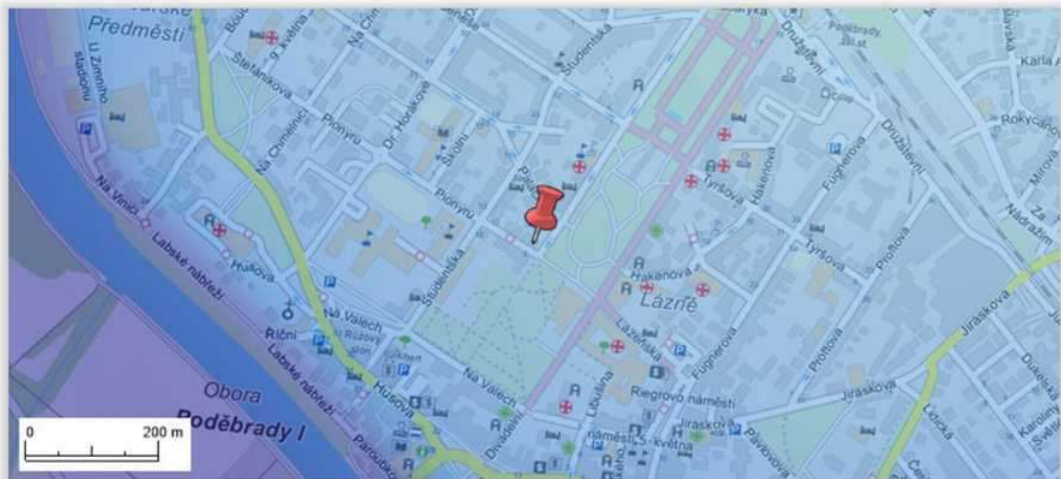
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -692502 **Y:** -1043178

Souřadnice GPS: N: 50°8'44,04" **E:** 15°7'7,94"

Kód adresy: 18330215 (dle registru RÚIAN)





Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2020 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným біhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Copyright a Disclaimer - úplné znění ke stažení zde.