

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1039-64/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – rozest. rodinný dům bez č.p., vč. pozemků 75/232, 75/318, vše zapsáno na LV č. 1011, k.ú. Obříství, obec Obříství, okres Mělník, Středočeský kraj.

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| Znalec: | ZUOM, a.s. |
| Adresa: | Chelčického 686, 533 51 Pardubice |

| | |
|-------------------|--|
| Zadavatel: | EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419 |
| Adresa: | Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 |

OBVYKLÁ CENA

8 200 000 Kč

Počet stran: 27 stran včetně příloh

Vyhotovení číslo: 1/2

Podle stavu ke dni: 24.03.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 27.04.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: rozest. rodinného domu bez č.p., vč. pozemků 75/232, 75/318 , vše zapsáno na LV č. 1011, k.ú. Obříství , obec Obříství , okres Mělník, Středočeský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k veřejné dražbě.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.03.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a vlastníka a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady-statni-organizace-a-urady>

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mělník, obec Obříství, k.ú. Obříství
Adresa nemovité věci: M. Zd. Poláka, 277 42 Obříství

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník: Medvedeva Maiya, Trnkovo náměstí 1112/2, Hlubočepy, 15200 Praha 5 , podíl 1 / 1
Název předmětu ocenění: pozemky a rozest. stavba
Adresa předmětu ocenění: Obříství, ul. M. Zd. Poláka
LV: 1011
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Obříství
Katastrální území: Obříství
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník

Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k tomu, že znalci nebyla umožněna prohlídka rozest. rodinného domu, bylo vycházeno pro určení ceny obvyklé z dostupných informací při prohlídce a z podkladů předložených objednavatelem a z veřejně dostupných informací. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Místopis

Obec Obříství se nachází v okrese Mělník ve Středočeském kraji. Rozkládá se asi sedm kilometrů jižně od Mělníka a pět kilometrů severozápadně od města Neratovice. V obci: OÚ, pošta, MŠ, ZŠ, ordinace dětského i obvodního lékaře, obchod, cukrárna, restaurace, sportoviště, zájmová sdružení.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití RD byty rekr.objekt garáže jiné
pozemků: jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
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:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

75/267

Obec Obříství, Svatopluka Čecha 40, 27742 Obříství

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděná, nepodsklepená, samostatně stojící dvoupodlažní rozestavěná stavba se šikmou střechou. Vnitřní prohlídka objektu ocenění nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V rozest. stavbě (RD) se předpokládá jedna bytová jednotka cca 5+kk. Střešní krytina taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby), plechové s povrchovou úpravou. Rozest. stavba (RD) je napojena, nebo je možno ji napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, připojení na veř. kanalizaci, HUP u pozemku. Stropní konstrukce s rovnými podhledy, stavba s fasádní úpravou, sokl bez obkladu. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně a na WC. Vnitřní vybavení pravděpodobně není (vana, sprchový kout, umyvadla, kuchyňská linka, spotřebiče). Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru (pravděpodobně chybí). Dveře a obložky pravděpodobně nejsou, okna plastová. V objektu pravděpodobně betonové schodiště. El. instalace světelná. Vytápění nezjištěno. Venkovní úpravy chybí - oplocení, zpevněné plochy, úprava terénu, vrata. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z oceňovaných, přístupných pozemků a z veřejné komunikace. Interiér nebyl zpřístupněn, znalci nebyly vlastníkem předány podklady potřebné pro výpočet (např. projektová dokumentace

oceneňovaných staveb), předpoklad znalce a informace získané na místě můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rozestavěné budovy. Objekt ocenění je již několik let rozestavěn, nedokončen, neudržován.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

Komentář: Rozest. stavba bez č.p.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Obcí protéká řeka Labe.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Stavba rozestavěná, patrné poškození střešní krytiny.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rozestavěná stavba RD
2. Pozemky ve funkčním celku

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rozestavěná stavba RD
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Pozemky ve funkčním celku
3. Výnosová hodnota
 - 3.1. Nezjišťována
4. Porovnávací hodnota
 - 4.1. Porovnávací metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 2 795 367,58,- Kč, porovnávací hodnota činí 8.208.800,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je obvyklá cena ve výši 8.200.000,- Kč.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rozest. RD
Adresa předmětu ocenění: M. Zd. Poláka
277 42 Obříství
LV: 1011
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Obříství
Katastrální území: Obříství
Počet obyvatel: 1 549
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 405,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel | III | 0,70 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,03 |
| O4. Technická infrastruktura v obci | | 0,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce | | 0,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci | | 0,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{608,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná | II | 0,00 |

| | | |
|--|-----|------|
| území | | |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby | I | -0,01 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,051}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,030}$$

1. Rozestavěná stavba RD

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|--|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Střecha: | se šikmou nebo strmou střechou |
| Počet nadzemních podlaží: | se dvěma nadzemními podlažími |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 111 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|------------------------------------|--------|
| 1.np | 110,00 | 3,00 m |
| 2.np | 90,00 | 2,90 m |
| | 200,00 m² | |

Obestavěný prostor přibližně

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|
| NP | 1.np | 3*140 = | 420,00 |
| NP | 2.np | 2,9*110 = | 319,00 |
| Z | půda/zastřešení | 1,2*110 = | 132,00 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 871,00 m³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|----------------------|--------|----------|------|--------|--------|---------|---------|
| 1. Základy | S 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 | 7,70 | 100,00 | 7,70 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|-------|-----|------|-------|-------|--------|-------|
| 2. Zdivo | S | 22,30 | 100 | 1,00 | 22,30 | 24,19 | 100,00 | 24,19 |
| 3. Stropy | S | 8,40 | 100 | 1,00 | 8,40 | 9,11 | 100,00 | 9,11 |
| 4. Střecha | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,64 | 100,00 | 5,64 |
| 5. Krytina | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,47 | 100,00 | 3,47 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 | 0,87 | 100,00 | 0,87 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |
| 8. Fasádní omítky | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnější obklady | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 | 2,49 | 100,00 | 2,49 |
| 11. Schody | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 | 2,60 | 100,00 | 2,60 |
| 12. Dveře | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 | 3,58 | 100,00 | 3,58 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,64 | 100,00 | 5,64 |
| 14. Podlahy obytných místností | P | 2,20 | 100 | 0,46 | 1,01 | 1,10 | 100,00 | 1,10 |
| 15. Podlahy ostatních místností | P | 1,10 | 100 | 0,46 | 0,51 | 0,55 | 100,00 | 0,55 |
| 16. Vytápění | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40 | 4,77 | 100,00 | 4,77 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,45 | 100,00 | 4,45 |
| 18. Bleskosvod | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,65 | 100,00 | 0,65 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,25 | 100,00 | 3,25 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,95 | 100,00 | 1,95 |
| 21. Instalace plynu | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 | 0,54 | 100,00 | 0,54 |
| 22. Kanalizace | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 3,04 | 100,00 | 3,04 |
| 23. Vybavení kuchyně | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 24. Vnitřní vybavení | C | 5,10 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 25. Záchod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 | 0,43 | 100,00 | 0,43 |
| 26. Ostatní | S | 3,60 | 100 | 1,00 | 3,60 | 3,90 | 100,00 | 3,90 |

Součet upravených objemových podílů:

92,22 Rozestavěnost: **90,00**

Koeficient vybavení K₄:

0,9222

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9222

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 858,70**

Plná cena: 871,00 m³ * 3 858,70 Kč/m³

= **3 360 927,70 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,90000

Nedokončená stavba

= **3 024 834,93 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 100 = 5,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 5,0 % / 100)

* 0,950

= **2 873 593,20 Kč**

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Stavba nedokončená, neudržovaná.

Srážka za morální opotřebení: $3\,192\,881,32 * 5\% =$

- 159 644,07 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 2 713 949,11 Kč

Koeficient pp

* 1,030

Cena stavby CS

= 2 795 367,58 Kč

Rozestavěná stavba RD - zjištěná cena

= 2 795 367,58 Kč

2. Pozemky ve funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 608,- | 1,030 | | 626,24 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|-----------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | orná půda | 75/232 | 838 | 626,24 | 524 789,12 |
| § 4 odst. 1 | orná půda | 75/318 | 90 | 626,24 | 56 361,60 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 928 | | 581 150,72 |

Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena celkem = 581 150,72 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěná stavba RD

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|---|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Střecha: | se šikmou nebo strmou střechou |
| Počet nadzemních podlaží: | se dvěma nadzemními podlažími |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 111 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-----------------------------|------------------------------------|--------|
| 1.np | 110,00 | 3,00 m |
| 2.np | 90,00 | 2,90 m |
| 200,00 m² | | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|-----------------|-----------|--------------------------------------|
| NP | 1.np | 3*140 = | 420,00 |
| NP | 2.np | 2,9*110 = | 319,00 |
| Z | půda/zastřešení | 1,2*110 = | 132,00 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 871,00 m³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | Roz [%] | Dok [%] |
|--------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 | 7,70 | 100,00 | 7,70 |
| 2. Zdivo | S | 22,30 | 100 | 1,00 | 22,30 | 24,19 | 100,00 | 24,19 |
| 3. Stropy | S | 8,40 | 100 | 1,00 | 8,40 | 9,11 | 100,00 | 9,11 |
| 4. Střecha | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,64 | 100,00 | 5,64 |
| 5. Krytina | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 | 3,47 | 100,00 | 3,47 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 | 0,87 | 100,00 | 0,87 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 | 6,72 | 100,00 | 6,72 |
| 8. Fasádní omítky | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 | 3,36 | 100,00 | 3,36 |
| 9. Vnější obklady | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 | 2,49 | 100,00 | 2,49 |

| | | | | | | | | |
|---------------------------------|---|------|-----|------|------|------|--------|------|
| 11. Schody | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 | 2,60 | 100,00 | 2,60 |
| 12. Dveře | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 | 3,58 | 100,00 | 3,58 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 | 5,64 | 100,00 | 5,64 |
| 14. Podlahy obytných místností | P | 2,20 | 100 | 0,46 | 1,01 | 1,10 | 100,00 | 1,10 |
| 15. Podlahy ostatních místností | P | 1,10 | 100 | 0,46 | 0,51 | 0,55 | 100,00 | 0,55 |
| 16. Vytápění | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40 | 4,77 | 100,00 | 4,77 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 | 4,45 | 100,00 | 4,45 |
| 18. Bleskosvod | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 | 0,65 | 100,00 | 0,65 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 | 3,25 | 100,00 | 3,25 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 | 1,95 | 100,00 | 1,95 |
| 21. Instalace plynu | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 | 0,54 | 100,00 | 0,54 |
| 22. Kanalizace | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 | 3,04 | 100,00 | 3,04 |
| 23. Vybavení kuchyně | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 24. Vnitřní vybavení | C | 5,10 | 100 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| 25. Záchod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 | 0,43 | 100,00 | 0,43 |
| 26. Ostatní | S | 3,60 | 100 | 1,00 | 3,60 | 3,90 | 100,00 | 3,90 |

Součet upravených objemových podílů: 92,22 Rozestavěnost: **100,00**
 Koeficient vybavení K₄: **0,9222**

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]: | = | 1 975,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9222 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3540 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 858,70 |
| Plná cena: 871,00 m ³ * 3 858,70 Kč/m ³ | = | 3 360 927,70 Kč |

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

| | | |
|---------------------------------------|---|------------------------|
| Úprava ceny za nedokončené konstrukce | * | 1,0000 |
| Nedokončená stavba | = | 3 360 927,70 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|---|---|------------------------|
| Stáří (S): 5 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 100 = 5,0 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 5,0 % / 100) | * | 0,950 |
| | = | 3 192 881,32 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

| | | |
|--|---|---------------|
| Zdůvodnění použití morálního opotřebení | | |
| Stavba nedokončená, neudržovaná. | | |
| Srážka za morální opotřebení: 3 192 881,32 * 5 % = | - | 159 644,07 Kč |

Rozestavěná stavba RD - zjištěná cena = **3 033 237,25 Kč**

2. Hodnota pozemků

2. Pozemky ve funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 608,- | 1,030 | | 626,24 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | orná půda | 75/232 | 838 | 626,24 | 524 789,12 |
| § 4 odst. 1 | orná půda | 75/318 | 90 | 626,24 | 56 361,60 |
| Stavební pozemky - celkem | | | | 928 | 581 150,72 |

Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena celkem = 581 150,72 Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Nezjišťována

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací metoda

| Oceňovaná nemovitá věc | |
|------------------------|-----------------------|
| Užitná plocha: | 200,00 m ² |
| Obestavěný prostor: | 871,00 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 110,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | Prodej rodinného domu | | | |
| Lokalita: | Obříství | | | |
| Popis: | Dvoupatrový rodinný dům 5+KK o celkové ploše 205,56 m ² . Tento zděný dům, je ukázkou moderního bydlení pro početnou rodinu, která ke svému životu potřebuje zvýšené standardy bydlení. Dům je zateplen a je napojen na všechny inženýrské sítě. Kromě garáže k domu náleží i parkovací stání na ulici. | | | |
| Pozemek: | 445,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 206,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | | | 1,00 | |
| K3 Poloha | | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | | | 0,95 | |
| K5 Celkový stav | | | 0,95 | |
| K6 Vliv pozemku | | | 1,05 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 1,00 | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: | Obdobná novostavba, obdobná lokalita, zkolaudovaný RD, menší pozemek. | | | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| k 27.4.2021 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 8 358 900 | 206,00 | 40 577 | 0,95 | 38 548 |



Zdroj: INEM.cz

| | | | | |
|------------------|---|--|--|--|
| Název: | Prodej rodinného domu | | | |
| Lokalita: | Vinohrady, Obříství, okres Mělník | | | |
| Popis: | Dvoupodlažní rodinný dům o dispozici 5+2 o celkové výměře 144,11 m ² , který prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2009 - střecha, zateplení domu, fasáda, plastová okna a interiér přízemí včetně rozvodů elektřiny, vody a odpadů. V 1. nadzemním podlaží se nachází bytová jednotka dispozičně členěna jako 3+1 s komorou o výměře 76,26 m ² . Koupelna s velkou rohovou vanou a toaletou. Technická místnost, ve které jsou umístěny pračka a plynový kotel (vytápění celého domu + ohřev vody). Z ložnice lze francouzskými dveřmi vyjít na zahradu. V 2. nadzemním podlaží se nachází moderní bytová jednotka 2+1 o výměře 67,85 m ² , která prošla kompletní rekonstrukcí v roce 2018. Tento byt je dobře dispozičně řešený - neprůchozí pokoje. Bytu dominuje prostorný, podkrovní a světlý obývací pokoj. Součástí ložnice je velmi praktická šatna. Koupelna - sprchový kout a toaleta. Z tohoto bytu je přístup na pochozí půdu o výměře 32 m ² , která je zateplena a lze ji využít jako úložný prostor. Rodinný dům je vystavěn na pozemku o celkové výměře 382m ² , jehož součástí je zastřešené parkovací stání funkčně spojené s vyzděnou dílnou, která poslouží jako sklad zahradního náčiní a techniky. Součástí zahrady je i zastřešená pergola s posezením, která zvyšuje komfort bydlení především v jarních a letních měsících. | | | |

Pozemek: 382,00 m²
Užitná plocha: 144,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Dokončená stavba, po rekonstrukci. Menší pozemek.

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|-------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| k 27.4.2021 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 6 000 000 | 144,00 | 41 667 | 0,95 | 39 584 |

Název: Prodej rodinného domu

Lokalita: Na Tarase, Obříství, okres Mělník

Popis: RD 5+1 s garáží, terasami a balkonem, který se nachází na vlastním pozemku o výměře 809 m². Dům je patrový z roku 2010. V přízemí najdeme hlavní obývací místnost (35 m²) se vstupem na terasu, kuchyň se spotřebiči (12 m²), která přímo navazuje na obývací pokoj, chodbu, zádveří, technickou místnost, koupelnu se sprchovým koutem, toaletu, komoru a garáž. V patře je ložnice, pracovna, další 2 pokoje, chodba, koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou, šatna a balkon. Dům je napojen na kompletní inženýrské sítě. Topení je řešeno plynovým kotlem (Buderus) a krbovými kamny. Podlahy kombinace dlažby a laminátové podlahy. plastová okna se žaluziemi (horizont. i vertik.), venkovní rolety, sítě v oknech. Zabezpečení Jablotron, speciální fasádové omítky a zateplení. Velice nízké provozní náklady na chod domu (cca 3.000,- Kč/měsíčně). V ložnici klimatizace, hromosvod. Na zahradě najdeme 2 terasy a pergolu. Dům se nachází v klidné části obce, kde se v blízkosti nachází škola, školka, několik restaurací, obchod, pošta. Kousek od domu je autobusová zastávka, kde najdeme spoje směr Neratovice (5 km), Mělník (10 km), Praha (25 km).

Pozemek: 809,00 m²
Užitná plocha: 165,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Dokončený objekt, obdobné výměry, a lokalita.

| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
|--------------|-------------------|-------------------|---------------|----------------------|
| k 27.04.2021 | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 8 250 000 | 165,00 | 50 000 | 0,90 | 45 000 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován, případně aktuálně probíhá, nebo jsou nabízeny na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 38 548 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 41 044 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 45 000 Kč/m ² |

| | |
|---|--------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 41 044 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 200,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 8 208 800 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|------------------------------|-----------------|
| 1. Rozestavěná stavba RD | 2 795 367,58 Kč |
| 2. Pozemky ve funkčním celku | 581 150,70 Kč |

Výsledná cena - celkem: 3 376 518,28 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 376 518,- Kč

slovy: Třimilionytřístasedmdesátšesttisícpětsetosmnáct Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 376 518 Kč

slovy: Třimilionytřístasedmdesátšesttisícpětsetosmnáct Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| 1. Věcná hodnota staveb | |
| 1.1. Rozestavěná stavba RD | 3 033 237,30 Kč |
| 2. Hodnota pozemků | |
| 2.1. | 581 150,70 Kč |
| 3. Výnosová hodnota | |
| 3.1. | nezjišťována |
| 4. Porovnávací hodnota | |
| 4.1. Porovnávací metoda | 8 208 800,- Kč |

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota | 8 208 800 Kč |
| Věcná hodnota | 3 614 388 Kč |

Silné stránky

- + vyhledávaná lokalita
- + novostavba
- + dostatečná výměra pozemků k RD

Slabé stránky

- nezkolaudovaný objekt
- neznámý stav interiéru a vybavení TZB

Obvyklá cena
8 200 000 Kč
slovy: Osmmilionůdvěstětisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: rozest. rodinného domu bez č.p., vč. pozemků 75/232, 75/318 , vše zapsáno na LV č. 1011, k.ú. Obříství , obec Obříství , okres Mělník, Středočeský kraj.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

8 200 000 Kč

slovy: Osmmilionůdvěstětisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapa obce, mapa oblasti.

1

Fotodokumentace

4

Konzultant a důvod jeho přibrání

- Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1039-64/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 27.04.2021

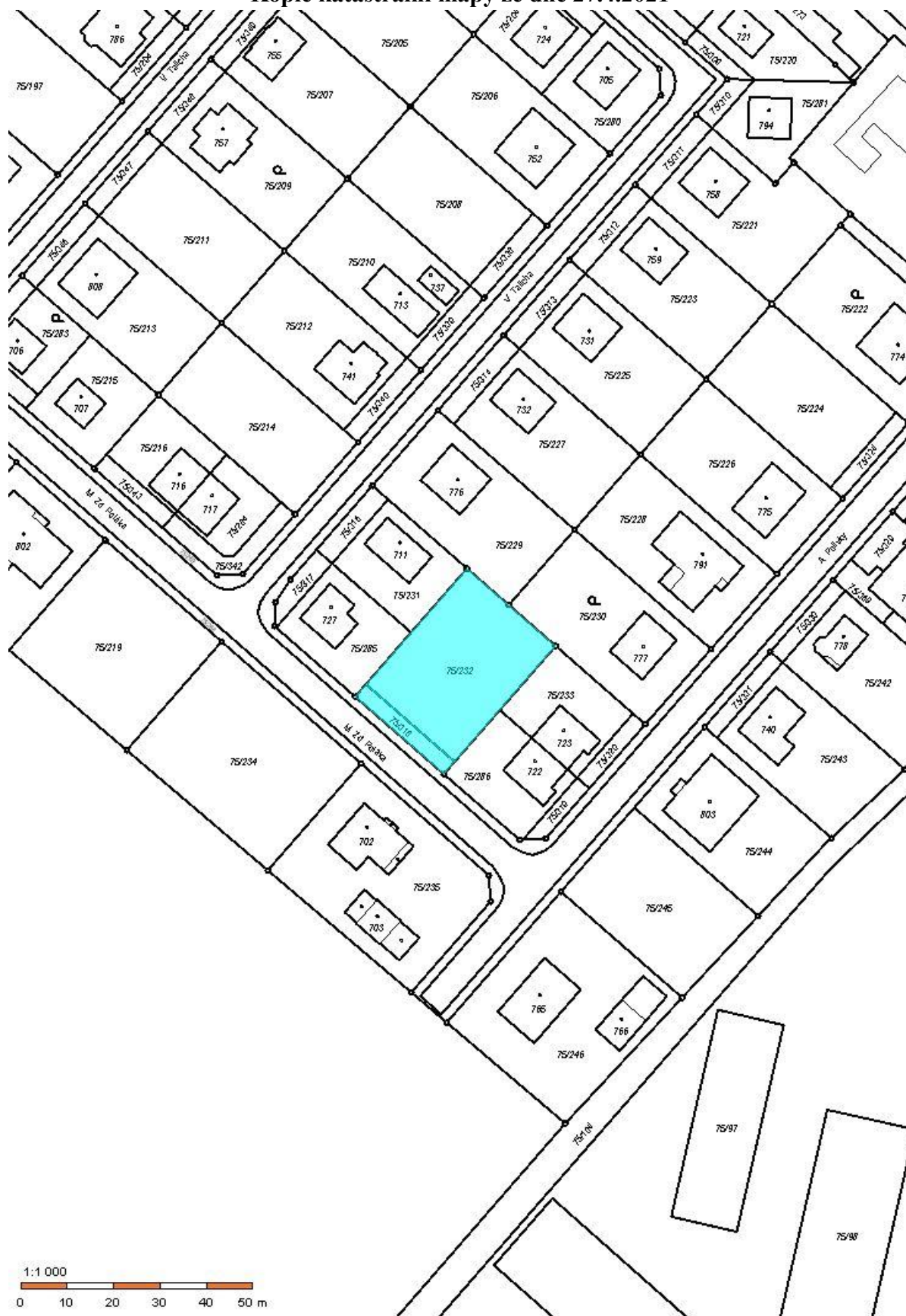
ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

Kopie katastrální mapy ze dne 27.4.2021



Pozemek p.č. 75/318 v k.ú. č. 708828

Mapa oblasti

