

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1087-112/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č.st.28, jehož součástí je stavba rodinného domu čp.5, včetně příslušenství a trvalých porostů (LV č.778), k.ú.Veltrusy, obec Veltrusy, okres Mělník

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice
telefon:
e-mail: info@zuom.cz

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ, a.s.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 055/2021-D

OBVYKLÁ CENA	8 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 23 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.6.2021

Vyhotoveno: V Praze 07.07.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou ceny nemovité věci - pozemku p.č.st.28, jehož součástí je stavba rodinného domu čp.5, včetně příslušenství a trvalých porostů (LV č.778), ul. Havlíčkova, k.ú. Veltrusy, obec Veltrusy, okres Mělník

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro dražbu

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.6.2021 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté zadavatelem posudku :

- výpis z KN LV č.778 vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.5.2021

Zajištěné znalcem :

informace a podklady z prohlídky

<https://www.mfcr.cz/> -

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

<https://nahlizenedokn.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/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál
skutečnosti zjištěné při místním šetření

Informace poskytnuté při místním šetření :

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.

2.4. 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 zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

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 a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

I. objednávka znaleckého posudku

II. výpis z Katastru nemovitostí LV č.128, k.ú.Hlubočepy, vyhotovený dne 21.6.2021

III. snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN

IV. cenové údaje Katastrálního úřadu

V. databáze nemovitostí INEM

VI. vlastní databáze

VII. realitní inzerce S reality

VIII. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

IX. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

X. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

XI. fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace.

Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění. Prohlídka byla provedena náhledem vně oceňované nemovité věci.

XII. Popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné doklady nebyly doloženy.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mělník, obec Veltrusy, k.ú. Veltrusy
Adresa nemovité věci: Havlíčkova 5, 277 46 Veltrusy

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Srp, Havlíčkova 5, 277 46 Veltrusy, LV: 778, podíl 1 / 1

Místopis

Město Veltrusy se nalézá ve Středočeském kraji, v okrese Mělník, v sousedství města Kralupy nad Vltavou přibližně 30 km severozápadně od centra hlavního města Prahy. Město má občanskou vybavenost odpovídající jeho velikosti (městský úřad, pošta, základní škola, mateřská školka, lékaři, obchody, pohostinství). Po dopravní stránce je město dobře dostupné silnicemi II/101 a II/608, v blízkosti města prochází dálnice D8 (Praha - Ústí nad Labem).

Předmětná nemovitá věc se nachází v centrální části města Veltrusy, na nároží ulic Havlíčkova a Klicperova, v lokalitě husté rezidenční zástavby. Předmětnou nemovitost tvoří pozemek p.č.st.28, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.5. Pozemek je rovinný, celý oplocený, s možností vjezdu na nádvoří a do vnitřní garáže. Dům je situovaný na SZ sousední a zahradní a SV uliční hranici. K dvorní fasádě domu je přistavěná dřevěná sloupková pergola obdélníkového půdorysu. Není zakreslená v katastrální mapě.

Nemovitost je napojena na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu. Přístup ke nemovitosti je zajištěn přímo z veřejné komunikace na pozemku p.č.1062/1 ve vlastnictví města Veltrusy. Nemovitost je užívána k trvalému bydlení.

Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, včetně šachet a pilířů, příjezdová betonová plocha ke garáži, přístupový betonový chodník a chodník kolem domu, dlažba pod pergolou, zahradní plot laťkový, uliční plot z dřevěných prkénkových polí do zděných sloupků na zděné podezdívce, dřevěná prkénková vstupní vrátka a prkénková vjezdová dvoukřídlová vrata. Vše je běžného standardu, průběžně udržované. Trvalé porosty jsou ošetřované, ovocné i okrasné.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže 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: okrajová část - bytové domy zděné

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1062/1 Město Veltrusy
1062/2 Město Veltrusy

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům je zděný, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, a podkrovím v sedlové střeše, půdorysu tvaru T. Je přístupný chodníkem z ulice do haly, ze které se pokračuje do obývacího pokoje otevřeného do kuchyně. Z haly je dále přístupná koupelna, WC. V obývacím pokoji vedou schody do podkroví a průchozí chodbou do pracovny a schody do sklepa. Z pracovny je přístupná vnitřní garáž. Další přístup je z nádvoří do kuchyně francouzskými dveřmi.

V podzemním podlaží je technická místnost s plynovým kotlem a sklad. V podkroví jsou z haly přístupné 2 pokoje, koupelna s WC. Jeden pokoj je průchozí do dalšího. Ve štítu je nedokončená lodžie. V podzemním podlaží je umístěn kombinovaný plynový kotel ÚT. Dům obsahuje bytovou jednotku 5+1+pracovnu.

Dispozice :

1.PP - 33,3 m²

1.NP - 100,2 m²

Podkroví - 80,9 m²

Započítatelná plocha : 214,4 m²

Zastavěná plocha : 81,74 m²

1. Základy	betonové, přístavba dodatečně izolovaná	S
2. Zdivo	zděné cihelné, přístavba z plynosilikátových tvárnic, obvodové tl.50-70cm	S
3. Stropy	nad 1.PP klenba, nad 1.NP hurdiskové do I nosníků, trámové s ocelovými plechy, podhled minerální, SDK obklad podkroví	S
4. Střecha	dřevěný vázaný krov, střecha sedlová	S
5. Krytina	poplastovaný plech	S
6. Klempířské konstrukce	hliníkový plech s povrchovou úpravou	S
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S
8. Fasádní omítky	břizolitová omítka	S
9. Vnější obklady	sokl z keramických pásků	S
10. Vnitřní obklady	keramické obklady velkoformátové a standardní, kamenný obklad, mozaika	S
11. Schody	kovové s dřevěnými stupni	N
12. Dveře	dřevěné do obložkových zárubní	N
13. Okna	plastová s dvojsklem, střešní okna, francouzské okno	N
14. Podlahy obytných místností	parkety, textilní krytina	N
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba velkoformátová a standardní	S
16. Vytápění	ÚT plynovým kombinovaným kotlem, podlahové v chodbě, koupelně, WC	S

17. Elektroinstalace	přízemí, desková tělesa, konvektory světelná a motorová	S
18. Bleskosvod		C
19. Rozvod vody	běžné rozvody studené a teplé vody	S
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný s ústředním topením	S
21. Instalace plynu	zemní plyn	S
22. Kanalizace	běžný rozvod	S
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče v kuchyňské lince, digestoř, designová kuchyň	N
24. Vnitřní vybavení	v 1.NP : rohová vana, sprchový kout, dvojumývadlo, v podkroví sprchový kout prosklený, umývadlo, žebříkové těleso, vše v designovém provedení	N
25. Záchod	v 1.NP a podkroví : 2x WC závěsné s úsporným splachováním, pisoár, vše v designovém provedení	N
26. Ostatní	digestoř, klimatizace podkroví, vestavěné skříně, EZ	N

Jedná se pravděpodobně o prvorepublikovou nemovitost. Rodinný dům je ve velmi dobrém technickém stavu, v letech 2008-2012 modernizován do vyššího standardu provedení a vybavení. Slouží k trvalému bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: dle KN LV 778 :
zástavní právo smluvní
zahájení exekuce
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky, včetně staveb, příslušenství a trvalých porostů
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p.5
 - 1.3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemek p.č.st.28, jehož součástí je stavba rodinného domu čp.5, včetně příslušenství a trvalých porostů (LV č.778), k.ú.Veltrusy, obec Veltrusy, okres Mělník
Adresa předmětu ocenění:	Havlíčková 5 277 46 Veltrusy
LV:	778
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mělník
Obec:	Veltrusy
Katastrální území:	Veltrusy
Počet obyvatel:	2 208
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 405,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 653,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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 území - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,011}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní umístění	III	0,30

a velmi dobré provedení

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,450}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,466}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,537}$$

1. Pozemky, včetně staveb, příslušenství a trvalých porostů

1.1. pozemky

Pozemek p.č.st.28 je přístupný ze zpevněné obecní komunikace. Je částečně zastavěný rodinným domem č.p.5a příslušenstvím.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{1,450}$$

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 - í	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,060 * 1,000 * 1,450 = \mathbf{1,537}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	653,-	1,537		1 003,66

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 4 odst. 1 zastavěná plocha a nádvoří	st. 28	619	1 003,66	621 265,54
Stavební pozemek - celkem		619		621 265,54

1.2. Rodinný dům č.p.5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2012
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 611,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Zastavěná plocha:	25,2*5,45+4,7*4,5	=	158,49 m ²
-------------------	-------------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Zastavěná plocha:	158,49 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor:	$95+(25,2*5,45)*(3,72+2,2/2)+4,7*4,5*(4,54+1,4/2)$	=	867,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	867,80 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	158,49 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	158,49 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,880 = \mathbf{1,072}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,450}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,611,- \text{ Kč/m}^3 * 1,072 = 2\,798,99 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 867,80 \text{ m}^3 * 2\,798,99 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,450 = 3\,733\,316,93 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 733 316,93 Kč

1.3. Trvalé porosty

Porosty jsou běžné kvality dobře ošetřované.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	621 265,54
Celková výměra pozemku	m ²	619,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	60 219,60
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>3 914,27</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 3 914,27 Kč

Pozemky, včetně staveb, příslušenství a trvalých porostů - rekapitulace

1.1. Pozemky: 621 265,54 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p.5 3 733 316,93 Kč

1.3. Trvalé porosty 3 914,27 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + 3 737 231,20 Kč

Pozemky, včetně staveb, příslušenství a trvalých porostů - zjištěná cena celkem = 4 358 496,74 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	214,00 m ²
Obestavěný prostor:	868,00 m ³
Zastavěná plocha:	159,00 m ²
Plocha pozemku:	619,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: Objekt k bydlení č.p.428
Lokalita: Veltrusy
Popis: informace z realitního serveru :
ul.Jos.Dvořáka
pozemek p.č.st.419
rodinný dům 5+1, garáž
veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace, plynu
vytápění : ÚT plynovým kotlem
technický stav : rekonstrukce 2014 vyššího standardu
informace z KN :
prodej realizován pod č.V-7132/2020, právní účinky zápisu k 12.10.2020
Katastrální pracoviště Mělník

Pozemek: 368,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: Katastr nemovitostí,
kupní smlouva, realitní
server

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.10.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 800 000	160,00	55 000	0,79	43 450

Název: Objekt k bydlení č.p.989

Lokalita: Veltrusy

Popis: informace z realitního serveru :
ul.Baarova
bytová jednotka 4+kk
vytápění : ÚT elektrokotel, podlahové vytápění
Informace z KN :
pozemky p.č.st.1544 a p.č.412/5
bytová jednotka 1
veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace
vytápění : ÚT
technický stav : novostavba 2020
prodej realizován pod č.V-1994/2021, právní účinky zápisu k 11.3.2021
Katastrální pracoviště Mělník

Pozemek:	712,00 m ²			
Obestavěný prostor:	647,00 m ³			
Užitná plocha:	124,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.3.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 490 000	124,00	68 468	0,76	52 036



Zdroj: Katastr nemovitostí,
kupní smlouva

Název:	Objekt k bydlení č.p.989			
Lokalita:	Veltrusy			
Popis:	informace z realitního serveru : ul.Žižkova rodinný dům 5+2 (dvě koupelny)/garáž/prádelna/kolna inženýrské sítě : voda, kanalizace, elektřina, plyn vytápění : ÚT technický stav : průměrný, koupelny po rekonstrukci			
Pozemek:	366,00 m ²			
Užitná plocha:	140,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,02	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 200 000	140,00	30 000	1,30	39 000



Zdroj: Katastr nemovitostí,
kupní smlouva

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen 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. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

Minimální jednotková porovnávací cena	39 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 829 Kč/m ²

Maximální jednotková porovnávací cena	52 036 Kč/m ²
---------------------------------------	--------------------------

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	40 000 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	214,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 560 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky, včetně staveb, příslušenství a trvalých porostů	4 358 497,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	621 265,54 Kč
1.2. Rodinný dům č.p.5	3 733 317,- Kč
1.3. Trvalé porosty	3 914,- Kč
	<hr/>
	= 4 358 497,- Kč

Výsledná cena - celkem: 4 358 497,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 358 500,- Kč

slovy: Čtyřimilionyřístapadesátosmtisícpětset Kč

<p>Cena zjištěná dle cenového předpisu</p> <p>4 358 500 Kč</p> <p>slovy: Čtyřimilionyřístapadesátosmtisícpětset Kč</p>

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Porovnávací metoda	8 560 000,- Kč

Porovnávací hodnota	8 560 000 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

velmi dobrý technický stav
možnost vjezdu na pozemek

Slabé stránky

technický stav nemovitosti
velikost nemovitosti

Obvyklá cena pozemku p.č.st.28, jehož součástí je stavba rodinného domu čp.5, včetně příslušenství a trvalých porostů (LV č.778), k.ú.Veltrusy, obec Veltrusy, okres Mělník, činí

Obvyklá cena

8 500 000 Kč

slovy: Osmmilionůpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíby.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost byla celá zpřístupněna.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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 vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí 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

Stanovit obvyklou ceny nemovité věci - pozemku p.č.st.28, jehož součástí je stavba rodinného domu čp.5, včetně příslušenství a trvalých porostů (LV č.778),ul.Havlíčková, k.ú.Veltrusy, obec Veltrusy, okres Mělník

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

8 500 000 Kč

slovy: Osmmilionůpětsettisíc Kč

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Ing. Pavel Čoudek, Ing. Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686,533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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 1087-112/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 07.07.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

.....
ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti





Mapa oblasti



