

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1154-179/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 98 o výměře 222 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Ovčáry, č.p. 104, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 98, zapsané na LV č. 236, pro k.ú. Ovčáry u Kolína, obec Ovčáry, okres Kolín, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.

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

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	3 600 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 28 včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.11.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 02.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. st. 98 o výměře 222 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Ovčáry, č.p. 104, bydlení , stavba stojí na pozemku p.č.: St. 98, zapsané na LV č. 236, pro k.ú. Ovčáry u Kolína, obec Ovčáry, okres Kolín, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

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 2.11.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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 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/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP: povodňová mapa

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

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

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 Kolín, obec Ovčáry, k.ú. Ovčáry u Kolína
Adresa nemovité věci: Na Kopečku 104, 280 02 Ovčáry

Vlastnické a evidenční údaje

Roman Polanský, Na Kopečku 104, 280 02 Ovčáry, LV: 236, podíl 1 / 1
Obec: Ovčáry [533572]
Katastrální území: Ovčáry u Kolína [717096]
Číslo LV: 236

Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka objektu, bylo vycházeno pro určení ceny obvyklé z dostupných informací získaných při prohlídce, informací získaných od vlastníka, 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.

Místopis

Ovčáry jsou obec ležící v okrese Kolín asi 5 km severovýchodně od Kolína. Mají 889 obyvatel a jejich katastrální území má rozlohu 1032 ha. V roce 2011 zde bylo evidováno 349 adres. Obec se výrazně změnila díky výstavbě velké průmyslové zóny západně od Ovčár a dnes představuje moderní vesnici s řadou možností pro podnikání, sportovní a kulturní vyžití. Občané mají k dispozici kulturní místnost, Místní informační centrum s knihovnou, nově zrekonstruovanou základní a mateřskou školu, služby (pedikúru, dovážku obědů, masáže), prodejnu s potravinami, pohostinství. Autobusové spojení s okolními obcemi a nedalekým Kolínem je vynikající.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
pozemků:
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 - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1108/22 Obec Ovčáry, Vrchlického 39, 28002 Ovčáry

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný, samostatně stojící, nepodsklepený objekt k bydlení, odhadem z počátku 20. let 20.stol. se sedlovou střechou a dispozice 3+1. Objekt k bydlení byl cca v letech 2010-2018 částečně rekonstruován. Objekt k bydlení je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod elektrické energie, plyn, obecní vodovod, veřejnou kanalizaci (dle sdělení vlastníka). Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci.

Dispozice objektu: Hlavní vstup ze dvora, vstupní předsíň, doprava kuchyň, rovně chodba, doleva obývací pokoj, a dále doleva koupelna. Z předsíňe vlevo WC, z chodby po dřevěných schodech přístup do podkrovní, kde se nachází podesta a dva pokoje.

Obytné prostory jsou po částečné rekonstrukci (podlahy, rozvody ele., vody, topení, odpadů, SDK, střecha, koupelna), nutno dokončit rekonstrukci a doplnit chybějící zařízení. Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, studna. Vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé. Objekt k bydlení k datu ocenění užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není 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

Komentář: Skutečná zastavěná plocha objektem k bydlení má jinou výměru, než zákres uvedený v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt k bydlení užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 104
2. Studna
3. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 104
2. Věcná hodnota ostatních staveb
 - 2.1. Studna
3. Hodnota pozemků
 - 3.1. Pozemek
4. Porovnávací hodnota
 - 4.1. Objekt k bydlení č.p. 104

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Na Kopečku 104 280 02 Ovčáry
LV:	236
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kolín
Obec:	Ovčáry
Katastrální území:	Ovčáry u Kolína
Počet obyvatel:	889
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 954,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{785,00 \text{ Kč/m}^2}$

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: 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 území	II	0,00
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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Objekt k bydlení č.p. 104

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
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	75,00	3,10 m
2. NP/podkroví	75,00	2,40 m
		150,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
-----	-------	--------------------------------------

NP 1. NP	3,1*75 =	232,50
Z 2. NP/podkroví	2,4*75 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:		412,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					99,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9940

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9940
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 801,05
Plná cena: 412,50 m ³ * 4 801,05 Kč/m ³	=	1 980 433,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 170 = 58,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 58,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,412
=	815 938,45 Kč
*	1,030
=	840 416,60 Kč

Objekt k bydlení č.p. 104 - zjištěná cena

= 840 416,60 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+	9 750,- Kč
=	9 750,- Kč
*	0,8000
*	2,5520
=	19 905,60 Kč

Základní cena celkem

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

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

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

*	0,500
=	9 952,80 Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 1 210,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20):

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

+	1 210,- Kč
=	1 210,- Kč
*	0,8000
*	2,5520
=	2 470,34 Kč
*	0,500
=	1 235,17 Kč

opotřebení čerpadel 50,0 %

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N

+	1 235,17 Kč
=	11 187,97 Kč

Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	11 523,61 Kč
Studna - zjištěná cena	=	11 523,61 Kč

3. Pozemek

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

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	785,-	1,030		808,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 98	222	808,55	179 498,10
Stavební pozemek - celkem			222		179 498,10

Pozemek - zjištěná cena celkem = **179 498,10 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 104

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	75,00	3,10 m
2. NP/podkroví	75,00	2,40 m
150,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3,1*75 =	232,50
Z	2. NP/podkroví	2,4*75 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			412,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20

14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					99,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9940

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9940
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 801,05
Plná cena: 412,50 m ³ * 4 801,05 Kč/m ³	=	1 980 433,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 170 = 58,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)	*	0,412
---	---	-------

Objekt k bydlení č.p. 104 - zjištěná cena	=	815 938,45 Kč
--	---	----------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
----------	-----------------------	---	------------

Základní cena celkem	=	9 750,- Kč
-----------------------------	---	-------------------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
--	---	--------

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

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 2,5520 \\ = \end{array}$$

Upravená cena studny

19 905,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 0,500 \\ = \end{array}$$

9 952,80Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 1 210,- Kč/ks

+ 1 210,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 1 210,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

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

* 2,5520

= 2 470,34 Kč

opotřebení čerpadel 50,0 %

* 0,500

= 1 235,17 Kč

Upravená cena čerpadel

+ **1 235,17 Kč**

Studna - zjištěná cena

= **11 187,97 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek st. 98, pozemek je trojúhelníkového tvaru (viz. mapa KN), rovinatý a je ohraničen stavbou a oplocením. Pozemek je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 104, část je využívána jako dvůr a zahrádka.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, veř. kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1800,-Kč/m² do 2400,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 2100,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 98	222	2 100,00	1 / 1	466 200
Celková výměra pozemků		222	Hodnota pozemků celkem		466 200

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 104

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	150,00 m ²
Obestavěný prostor:	412,50 m ³
Zastavěná plocha:	75,00 m ²
Plocha pozemku:	222,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Přímá, Starý Kolín, okres Kolín		
Popis:	RD 2+kk se zahrádkou a garáží, Starý Kolín, 10km od Kolína Rodinný dům se nachází v obci Starý Kolín. Má výhodnou polohu, obec se nachází 10km od Kolína, 9km od Kutné Hory a 60km do Prahy na Černý Most. V obci je škola, školka, lékař, zubař, obchody a služby, pošta, knihovna....Dům prošel postupně rekonstrukcí střechy, plastová okna, ústřední topení jak na plyn, tak i na pevná paliva, plovoucí podlahy, venkovní omítky.... Dispozice domu: vstupní chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, koupelna, samostatné WC, spíž, kotelna a vstup na půdu. Na dům navazuje dřevěná kůlna, kde je možné zaparkovat až 2 auta. Dále je na pozemku zděná letní kuchyň, s uhlíkem a zastřešené posezení. Dům je napojen na elektřinu, plyn, na jímku (kanalizační přípojka je na pozemku u domu-možnost připojení), voda je z vlastní kopané studny (vodovodní řád je v ulici před domem-možnost připojení). V obci vlakové i autobusové spojení.		
Podlaží:	1		
Dispozice:	2+kk		
Typ stavby:	zděný		
Pozemek:	399,00 m ²		
Užitná plocha:	66,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Celkový stav	1,00		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Obdobné výměry i stav.		
Cena k 18.11.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 500 000 Kč	1,00	3 500 000 Kč	



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Velký Osek, okres Kolín		
Popis:	RD 2 + 1 k rekonstrukci v původním, ale zachovalém stavu. Náleží k němu pozemek 411m ² vč. zastavěné plochy, který je rozdělen na zahradu a vydlážděný dvůr. K domu náleží další zastřešené prostory a to prádelna / dílna, dřevník, uhlák a skládek. Dvůr u domu je prostorný a lze na něj zajet i s menším nákladním autem. Dispozice: vstupní chodba, rovně spíž a samostatné wc, vpravo kuchyně za ní koupelna s vanou, v kuchyni vstup do sklepa, vpravo od kuchyně obývací pokoj a vstup na půdu, a dále		

za obývánkem ložnice. Na fotografiích pokojů si můžete povšimnout opadané omítky u spodku zdiva, není to důsledek vlhkosti stěn, ale je to pozůstatek dehtové penetrace - nutno vidět a ověřit si. Voda - vlastní studna a obecní vodovod přiveden do sklepa domu, odpady - vlastní septik a příprava na obecní kanalizaci, vytápění - plynové vafky + kamna, teplá voda - boilerem (již demontován), elektřina - původní, ale funkční (HDo je), podlahy v obou pokojích z parket v původním stavu, zbytek dlažba, střecha z pálených tašek, okna špaletová. Na autobus cca 6 min pěšky, na poštu či na nádraží cca 8 minut pěšky, cca 10 min autem na napojení na dálnici, obecní úřad cca 12 min pěšky, malá vodní elektrárna Velký Osek cca 10 min autem. Poděbrady 13 min a Kolín 17 min autem a do Prahy cca 30 min autem.

Podlaží: 1

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 411,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,05

K6 Vliv pozemku 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Před rekonstrukcí, o něco větší pozemek.

Cena k 7.8.2021

3 990 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,00



Zdroj: INEM.cz

Upravená cena

3 990 000 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Volárna, okres Kolín

Popis: RD k trvalému bydlení nebo k rekreaci v obci Volárna, 7 km od Kolína, v klidné ulici v centru malé obce. Pozemek je celkem 647 m², domem zastavěná plocha je 102 m². Zahrada je s pěkným udržovaným trávníkem. Posekání zahrady trvá max. 1 hodinu. V přízemí je obývací pokoj, ložnice, menší jídelna, kuchyň, prostorná veranda s posezením a výhledem na zahradu, koupelna, WC a chodba. Půda je vhodná k vestavbě dalších místností. Možnost přístavby i v přízemí do dvora. Zdivo je cihlové, střecha z pálených tašek. Okna jsou dřevěná, udržovaná. K domu patří zděná garáž se samostatným vjezdem z ulice. Také na dvůr je přímý vjezd z ulice. Na dvoře je dílna a letní obytná místnost. Topení ústřední s kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody je el. bojlerem. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. V blízkosti 300 m od domu je autobusová zastávka s častým spojením na Městec Králové nebo Kolín, dále obchod s potravinami a obecní restaurace. V okolí Volárny je několik turistických tras a cyklostezek, možností koupání v bývalých pískovnách nebo možnost výletů např. do lázeňského města Poděbrady – 14 km. Nájezd na dálnici D11 na Prahu nebo Hradec Králové je 2 km.

Podlaží: 1

Dispozice: 3+1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 647,00 m²

Užitná plocha: 102,00 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	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Větší pozemek, garáž.**Cena k 9.10.2021**

3 730 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,90

Upravená cena**3 357 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	3 357 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 615 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 990 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	3 615 667 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 615 667 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Objekt k bydlení č.p. 104	840 416,60 Kč
2. Studna	11 523,60 Kč
3. Pozemek	179 498,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 031 438,30 Kč**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 031 440,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřicetjednatisícčtyřistačtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 031 440 Kč**

slovy: Jedenmiliontřicetjednatisícčtyřistačtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt k bydlení č.p. 104	815 938,50 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Studna	11 188,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemek	466 200,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Objekt k bydlení č.p. 104	3 615 667,- Kč

Porovnávací hodnota	3 615 667 Kč
Věcná hodnota	1 293 327 Kč
z toho hodnota pozemku	466 200 Kč

Silné stránky

- + vyhledávaná lokalita nedaleko Kolína
- + po částečné rekonstrukci

Slabé stránky

- menší výměra pozemku
- nedokončená rekonstrukce, údržba objektu
- nedaleko průmyslová zóna

Obvyklá cena

3 600 000 Kč

slovy: Třimilionyšestsettisíc 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 a odpověď

OBVYKLÁ CENA	3 600 000 Kč
slovy: Třimilionyšestsettisíc Kč	

Úkolem znaleckého posudku **bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. st. 98 o výměře 222 m2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Ovčáry, č.p. 104, bydlení , stavba stojí na pozemku p.č.: St. 98, zapsané na LV č. 236, pro k.ú. Ovčáry u Kolína, obec Ovčáry, okres Kolín, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

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 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 1154-179/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 02.12.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti.	1
Fotodokumentace	5

Kopie katastrální mapy ze dne 2.12.2021



Pozemek p.č. 98 v k.ú. č. 717096











