

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1039-64/2021 aktualizace č.1

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

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.
Jírovova 1621/19
370 01 České Budějovice

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

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	10 700 000 Kč
--	----------------------

Počet stran: 27 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.3.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 22.3.2022

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 21.3.2022.

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

<https://mapy.cz/> - mapový portál, cap.cz - povodňová situace

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. 424/2021 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.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o

cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

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

Karabro vymáhací servis s.r.o., Červenkova 525/6, 182 00 Praha 8, LV: 1011, podíl 1 / 1

Obec: Obříství [535133]

Katastrální území: Obříství [708828]

Číslo LV: 1011

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 24.3.2021 a 21.3.2022. Vlastník, který má předmět ocenění v držení nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů objektu nebyla umožněna. Prohlídka byla provedena dle možností z veřejné komunikace. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady taktéž nebyly doloženy.

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 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 - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

75/267

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 oceňovaných staveb), předpoklad znalce a informace získané na místě mohou 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
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Rozest. stavba bez č.p.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
ANO Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Přes silnici teče řeka Labe, nedaleko areál Spolany Neratovice. Pozemky vedeny jako zemědělský půdní fond.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Započítí výkonu zást. práva dle obč. zák. Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Komentář: Stavba rozestavěná, patrné poškození střešní krytiny, chybějící svody, poškozeny svislé konstrukce.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rozest. rodinný dům bez č.p.
2. Pozemky ve funkčním celku

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rozest. rodinný dům bez č.p.
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Rozest. rodinný dům bez č.p.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rozest. rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	M. Zd. Poláka 277 42 Obříství
LV:	1011
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mělník
Obec:	Obříství
Katastrální území:	Obříství
Počet obyvatel:	1 570
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 531,00 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: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 584,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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	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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,969}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
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

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,988}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,969}$$

1. Rozest. rodinný dům bez č.p.

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	2,70 m
	200,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	110*3 =	330,00
NP	2. NP	90*2,7 =	243,00
Z	zastřešení	90*1,2 =	108,00
Obestavěný prostor - celkem:			681,00 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	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40

4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnější obklady	P	0,40	100	0,46	0,18
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 89,96

Koeficient vybavení K_4 : **0,8996**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): * 0,8996

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,5310

Základní cena upravená [Kč/m³] = **4 047,17**

Plná cena: 681,00 m³ * 4 047,17 Kč/m³ = **2 756 122,77 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 94 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 100 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100)

* 0,940

Nákladová cena stavby CS_N = **2 590 755,40 Kč**

Koeficient pp * 0,969

Cena stavby CS = **2 510 441,98 Kč**

Rozest. rodinný dům bez č.p. - zjištěná cena = **2 510 441,98 Kč**

2. Pozemky ve funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,950**

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,020 = 0,969$$

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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasít'ovaný				
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	584,-	0,969		565,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	75/232	838	565,90	474 224,20
§ 4 odst. 2 - zasít'ovaný	orná půda	75/318	90	565,90	50 931,-
Stavební pozemky - celkem			928		525 155,20

Pozemky ve funkčním celku - zjištěná cena celkem = 525 155,20 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozest. rodinný dům bez č.p.

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	2,70 m
200,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	110*3 =	330,00
NP	2. NP	90*2,7 =	243,00
Z	zastřešení	90*1,2 =	108,00
Obestavěný prostor - celkem:			681,00 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	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnější obklady	P	0,40	100	0,46	0,18
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00

24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,96
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8996

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8996
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 047,17
Plná cena: 681,00 m ³ * 4 047,17 Kč/m ³	=	2 756 122,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 94 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 100 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 6,0 % / 100)	*	0,940
---	---	--------------

Rozest. rodinný dům bez č.p. - zjištěná cena	=	2 590 755,40 Kč
---	---	------------------------

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rozest. rodinný dům bez č.p.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	200,00 m ²
Obestavěný prostor:	681,00 m ³
Zastavěná plocha:	110,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Na Tarase, Obříství, okres Mělník
Popis:	Rodinný dům o dispozici 5+kk s užitnou plochou 195m ² a s pozemkem 446m ² . Dům byl kolaudován v r. 2014 a nyní je nabízen k prodeji. V přízemí domu se nachází přístupová chodba, šatna, komora, samostatná toaleta, spodní koupelna se sprchovým koutem. Dominantou přízemí je obývací pokoj, který je opticky propojený s kuchyňskou částí, kde je příprava na kuchyňskou linku. U kuchyňské části se nachází praktická spíž. Celý prostor působí velmi vzdušným a světlým dojmem. V obývací části je příprava na instalaci krbových kamen. Na podlahách v přízemí je položena keramická dlažba, v celé části je podlahové vytápění. V patře domu se pak nacházejí čtyři samostatné ložnice, dvě jsou se vstupem na prostornou terasu. Dispozici patra dále tvoří horní koupelna s vanou a toaletou a technická místnost s plynovým kotlem, který zajišťuje vytápění a ohřev vody. Odpad je svedený do kanalizace. Součástí domu je prostorná garáž, která je přístupná z pozemku. V kupní ceně jsou započítány záručně a interiérové dveře Sapeli s následnou montáží, nový majitel má možnost výběru barevného odstínu. Jedná se o velice pěkné místo se základní občanskou vybaveností a dobrou dostupností do Prahy.
Podlaží:	2

Dispozice: 5+kk
Typ stavby: zděný
Pozemek: 446,00 m²
Užitná plocha: 195,00 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: Dokončený RD.

Cena k 17.3.2022

11 651 825 Kč

Celkový koeficient Kc

0,95

Upravená cena

11 069 234 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Na Tarase, Obříství, okres Mělník

Popis: Novostavba vily 5+kk s garáží na vlastním pozemku o velikosti 809m² v obci Obříství – Dušníky. Jedná se o dvoupatrovou novostavbu z roku 2010. V přízemí se nachází přístupová chodba, prostorná a světlá kuchyň vybavená kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, navazující na obývací prostor s jídelnou, krbem a se vstupem na venkovní terasu. Celý tento prostor je prosvětlený a vzdušný. Dále v přízemí nalezneme koupelnu se sprchovým koutem, samostatnou toaletu, technickou místnost s přípojkou na pračku, která je v současnosti využívána i jako šatna. Dále uzavřené úložné prostory pod schodištěm. V patře domu jsou pak čtyři ložnice, dvě se vstupem na terasu, jedna ložnice je klimatizovaná. Prostorná koupelna v patře je s rohovou vanou, sprchovým koutem a toaletou, dále se zde nachází další technická místnost s plynovým kotlem. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, kanalizaci. Celý objekt je elektronicky zabezpečen. Na udržovaném pozemku se nachází vzrostlá zeleň, venkovní terasa, garáž, přístřešek na uskladnění zahradního nábytku. Obec Obříství – Dušníky je rozvíjející se lokalita s výstavbou nových rodinných domů na hlavním tahu Praha – Mělník. Do Prahy je dojezd 20km, na Mělník 10km.

Podlaží: 2

Dispozice: 5+kk

Typ stavby: zděný

Pozemek: 809,00 m²

Užitná plocha: 225,00 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 RD.

Cena k 12.1.2022

12 499 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,90

Upravená cena

11 249 100 Kč

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Obříství, okres Mělník	
Popis:	RD v obci Obříství, nedaleko Mělníka. Dům byl postaven před pěti lety. Celková výměra pozemku 512 m ² , z toho 115 m ² zastavěné plochy. Dům typu Bungalov nabízí dispozici 4+kk, 95 m ² užitné plochy. Tři samostatné, neprůchozí pokoje, obývací prostor s kuchyňským koutem, koupelna a samostatné WC. Dům je napojen na vodu, elektřinu, kanalizaci, plyn. Obříství nabízí klidné bydlení a přátelské sousedy. V obci naleznete školku, školu, obchod, restaurace. Veškerou občanskou vybavenost naleznete v Neratovicích, které jsou vzdáleny jen 2 minuty. Autobusové spojení do Prahy i do Mělníky.	
Podlaží:	1	
Dispozice:	4+kk	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	512,00 m ²	
Užitná plocha:	94,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
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:	Menší RD, dokončený RD.	
Cena k 10.11.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
9 800 000 Kč	1,00	9 800 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	9 800 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 706 111 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	11 249 100 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	10 706 111 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	10 706 111 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rozest. rodinný dům bez č.p.	2 510 442,- Kč
2. Pozemky ve funkčním celku	525 155,20 Kč
Výsledná cena - celkem:	3 035 597,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 035 600,- Kč**

slovy: Třimilionytricetpěttisícšestset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 035 600 Kč

slovy: Třimilionytřicetpěttisícšestset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozest. rodinný dům bez č.p. 2 590 755,40 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rozest. rodinný dům bez č.p. 10 706 111,- Kč

Porovnávací hodnota	10 706 111 Kč
Věcná hodnota	2 590 755 Kč

Silné stránky

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

Slabé stránky

- nezkolaudovaná stavba
- neznámý stav interiéru a vybavení TZB
- poškozené některé prvky stavby

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

10 700 000 Kč

slovy: Desetmilionůsedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny:

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Obříství. O obdobné rodinné domy je v místě nadprůměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v Neratovicích, event. v okresním městě. Parkování je umožněno přímo na příjezdové komunikaci či na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

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

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	10 700 000 Kč slovy: Desetmilionůsedmsettisíc Kč
---	--

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - 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 jako hodnota oceňovaných nemovitostí 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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 10 700 000,- Kč.

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.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 1039-64/2021 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 22.3.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

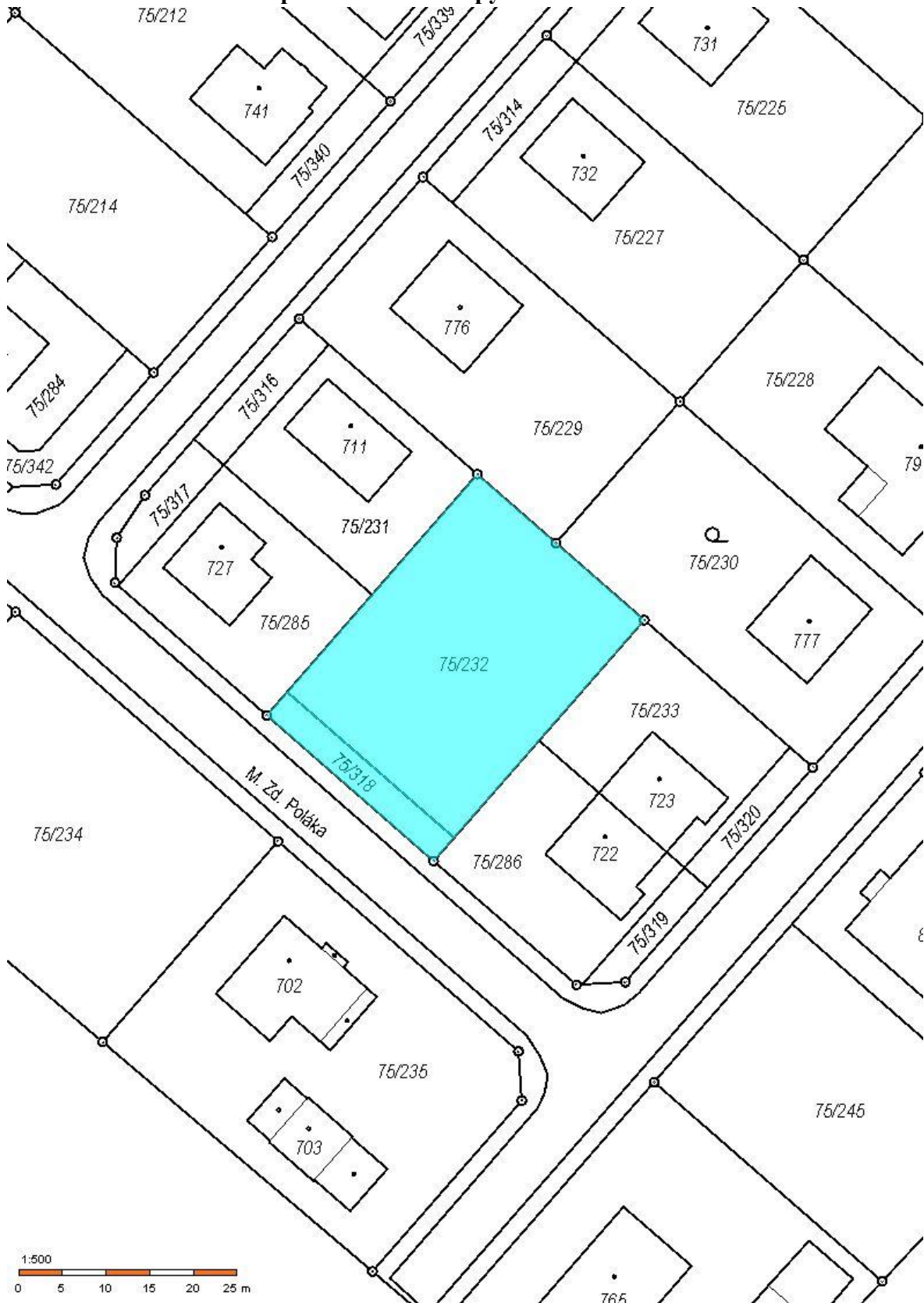
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5

Kopie katastrální mapy ze dne 21.3.2022



Pozemek p.č. 75/232 v k.ú. č. 708828

Mapa oblasti

