

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 004888/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 38 v Němčicích, který je součástí pozemku parcela č. st. 137 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 335/27 - zahrada vše na LV 535 pro katastrální území Němčice u Kolína a obec Němčice.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

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

Číslo jednací: 349/2022 - N

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	5 000 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 26 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.2.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 28.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 38 v Němčicích, který je součástí pozemku parcela č. st. 137 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek parcela č. 335/27 - zahrada vše na LV 535 pro katastrální území Němčice u Kolína a obec Němčice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako pro potřebu veřejné dražby.

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. Místní šetření proběhlo na místě samém dne 16.2.2023 od 16:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se, přes písemnou výzvu, k místnímu šetření nedostavil a neumožnil tím provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do 16:30 hod. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z volně přístupného terénu, odhad velikosti základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.2.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

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, z databází znalce 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.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <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

- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 16.2.2023. **Znalci nebyla vlastníkem nemovitosti umožněna prohlídka oceňovaných nemovitost, vlastní ani právní zástupce vlastníka oceňovaných nemovitostí se k místnímu šetření nedostavili. Při místním šetření byla tedy provedena pouze zevní prohlídka a základní fotodokumentace z veřejně přístupného prostoru.**
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.czapod.
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

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

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 a pod. V současné době je 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

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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Němčice, k.ú. Němčice u Kolína
Adresa nemovité věci: Němčice 38, 280 02 Němčice

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Vopatřil, Němčice 38, 28002 Němčice, LV: 2320, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná projektová dokumentace.

Místopis

Obec Němčice se nachází v severovýchodní části okresu Kolín, ve vzdálenosti cca 12 km od centra okresního města, počet obyvatel cca 370 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura, občanská vybavenost sestává z obecního úřadu a restaurace.

Objekt rodinného domu č.p. 38 se nachází na západním okraji zastavěného území obce, v lokalitě zástavby rodinných domů podél místní účelové komunikace. Příjezd k objektu je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Obce Němčice. Lokalita je územním plánem obce určena k funkci venkovské zástavby, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopeném území.

Situace

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

Přístup přes pozemky

821/7	Obec Němčice
821/8	Obec Němčice
821/9	Obec Němčice

Celkový popis nemovité věci

Nemovitost je tvořena stavbou rodinného domu č.p. 38 na parcele č. st. 137 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem p.č. 335/27 - zahrada, který tvoří funkční celek o celkové výměře 1111 m². Objekt je přibližně čtvercového půdorysu s přistavěnou verandou u východní stěny domu, podle dostupných podkladů je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střech, pravděpodobně s provedenou vestavbou podkroví. Příslušenství tvoří zděná vedlejší stavba umístěná na zahradě, která není evidována v KN, a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a další. Areál je částečně oplocen a zahrada je pravidelně udržována.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyla umožněna prohlídka nemovitosti a vlastníkem nemovitosti nebyly sděleny žádné informace předpokládám s ohledem na okolní zástavbu, že dům pochází z 50-tých až 60-tých let min. století. Po roce 2000 byla provedena výměna střešní krytiny a oken, opravena převážná část fasády a pravděpodobně provedena částečná modernizace interiéru vě.. vestavby obytných místností v podkroví. Je prováděna běžná údržba. Technický stav objektu je dobrý.

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:

Vedlejší stavba není zapsána ani zakreslena 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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážnou zástavní práva a nařízení exekuce viz. zápisy v částech C a D LV č. 535 pro k.ú. Němčice u Kolína.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky tvoří funkční celek. Možnost napojení na rozvod el. energie, vody a vlastní kanalizační jímku. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1 000,- Kč/m² do 2 000,- Kč/m². Oceňované pozemky tvoří funkční celek a jednotková cena je odhadnuta u spodní hranice uvažovaného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 137	400	1 200,00		480 000
zahrada	335/27	711	1 200,00		853 200
Celková výměra pozemků		1 111	Hodnota pozemků celkem		1 333 200

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
vedlejší stavba st. 137	Stavba nebyla zpřístupněna, nebylo možno provést zaměření, tudíž následné ocenění není možné provést. 0,00	0 Kč/	0 Kč	0 %	0 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					0 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 38

Věcná hodnota dle THU

Vzhledem k tomu, že odhadci nebyla umožněna prohlídka domu jsou následující údaje pouze orientační. To platí i pro stanovení obestavěného prostoru a užitné plochy. Tyto hodnoty byly stanoveny odborným odhadem.

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt přibližně čtvercového

půdorysu s přistavěnou verandou, se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví.

Nosná konstrukce svíslá : zdivo

Nosná konstrukce vodorovná : nespalné stropy

Vnější povrchy obvodových stěn : stěrková omítka

Střeška : dřevěný vázaný krov

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z poplastovaného plechu

Schodiště : betonové

Bleskosvod : není instalován

Vnitřní úprava stěn : omítka štuková

Podlahy : keramické dlažby, plovoucí podlaha, textilie

Okna : plastová s izolačním zasklením

Dveře : plné nebo částečně prosklené

El. instalace : světelná, třífázová

Vytápění : ústřední teplovodní

Rozvod vody : teplé i studené v plastu

Rozvod plynu : ne

Zdroj teplé vody : el. bojler

Sociální zařízení : standardní

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s el. spotřebiči

Ostatní : nezjištěno

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při prováděné pravidelné údržbě vzhledem ke stáří dobrý.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt - užitná plocha	90,00 m ²	1,00	90,00 m ²
odhadnuta			
			90,00 m²
podkroví a zastřešení			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt - užitná plocha	60,60 m ²	1,00	60,60 m ²
odhadnuta			
			60,60 m²
			150,60 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	120,00	3,50 m
podkroví a zastřešení	101,00	5,00 m
	221,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	120*3,50 =	420,00
Z	podkroví a zastřešení	101*5,00/2 =	252,50
	Obestavěný prostor - celkem:		672,50 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	zděné z cihel
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	poplastovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	stěrková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	
12. Dveře	
13. Okna	plastová s izolačním zasklením
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí, textilie
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední teplovodní
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	pravděpodobně linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	pravděpodobně koupelna
25. Záchod	pravděpodobně splachovací
26. Ostatní	anténa

Jednotková cena	6 500 Kč/m ³
Množství	672,50 m ³
Reprodukční cena	4 371 250 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	310 359	310 359	7,21
2. Zdivo	22,30	974 789	974 789	22,64
3. Stropy	8,40	367 185	367 185	8,53
4. Střecha	5,20	227 305	227 305	5,28
5. Krytina	3,20	139 880	139 880	3,25
6. Klempířské konstrukce	0,80	34 970	34 970	0,81
7. Vnitřní omítky	6,20	271 018	271 018	6,29
8. Fasádní omítky	3,10	135 509	135 509	3,15
9. Vnější obklady	0,40	17 485	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	100 539	100 539	2,34
11. Schody	2,40	104 910	104 910	2,44
12. Dveře	3,30	144 251	144 251	3,35
13. Okna	5,20	227 305	227 305	5,28

14. Podlahy obytných místností	2,20	96 168	96 168	2,23
15. Podlahy ostatních místností	1,10	48 084	48 084	1,12
16. Vytápění	4,40	192 335	192 335	4,47
17. Elektroinstalace	4,10	179 221	179 221	4,16
18. Bleskosvod	0,60	26 228	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	131 138	131 138	3,05
20. Zdroj teplé vody	1,80	78 683	78 683	1,83
21. Instalace plynu	0,50	21 856	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	122 395	122 395	2,84
23. Vybavení kuchyně	0,50	21 856	21 856	0,51
24. Vnitřní vybavení	5,10	222 934	222 934	5,18
25. Záchod	0,40	17 485	17 485	0,41
26. Ostatní	3,60	157 365	157 365	3,65
Upravená reprodukční cena			4 305 681 Kč	
Množství			672,50 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 403 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	120
Užitná plocha (UP)	[m ²]	151
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	672,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 403
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 403
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 306 018
Stáří	roků	
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 583 611

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 38 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	150,60 m ²
Obestavěný prostor:	734,28 m ³
Zastavěná plocha:	137,16 m ²
Plocha pozemku:	1 111,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Ohaře
Lokalita:	Ohaře
Popis:	Kompletně zrekonstruovaný prostorný cihlový rodinný dům, dispozičně 6+kuchyňský kout, s možností až 7+kk o celkové užitné ploše 224 m ² . Dům momentálně prochází náročnou kompletní rekonstrukcí. Z původního domu zůstává jen obvodové zdivo, jinak je vše nové. Instalovaly se plastová okna s izolačním

trojsklem, v obývacím pokoji jsou francouzská okna. Kompletně se vyměnila konstrukce střechy a v podkroví je 9 nových střešních oken. Koupelny v obou podlažích. V přízemí jsou 2 samostatné pokoje, prostorná kuchyně s obývacím pokojem, koupelna s vanou a oddělenou toaletou a v zadní části velká technická místnost s přímým vstupem na zahradu, která se dá využít i jako domácí dílna. V podkroví jsou pokoje na obou stranách domu a velký prostor 56 m² s možností rozdělení, koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Vytápění v přízemí je podlahové elektrické a v obývacím pokoji je komín pro případná krbová kamna nebo krb. V podkroví v koupelně je také elektrické podlahové topení. užitná plocha převzata z inzerátu.

Pozemek: 543,00 m²
Užitná plocha: 224,00 m²
Zastavěná plocha: 153,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 2/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - menší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,90
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,95
K6 Vliv pozemku - malý pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 950 000	224,00	35 491	0,83	29 458

Název: RD Dobšice

Lokalita: Dobšice

Popis: Jedná se o částečně zrekonstruovaný rodinný dům. Rekonstrukce byla provedena v roce 2007. Řešena voda, odpady, el. rozvody, topení (v mědi) vč zdroje tepla, kuchyně, koupelna. Nová střecha vč komína. dispozice: 1NP - zádveří, chodba, kuchyně, pracovna, obývací pokoj, ložnice, pokoj, koupelna s vanou a se sprchovým koutem, samostatné WC, technická místnost. 2NP - půda. Vedle domu je garáž a dílna. Dřevěná euro okna. Topení řešeno kotlem na TP, ohřev TUV el. bojlerem. Dům napojen na obecní vodovod i vodu ze studny, obecní kanalizaci. Užitná plocha převzata z inzerátu.

Pozemek: 772,00 m²
Užitná plocha: 100,00 m²
Zastavěná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 2/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejný; řadový krajní	0,88
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00



K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00	Zdroj: www.sreality.cz		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 990 000	100,00	49 900	0,74	36 926

Název:	RD Krakovany			
Lokalita:	Krakovany			
Popis:	Rodinný dům o dispozici 3+kk a celkové užitné ploše 96 m ² + sklep 11,5 m ² . Původní zděný dům z roku 1958 byl před dvěma lety velice citlivě zrekonstruován do stávající podoby, a to včetně kompletně nových rozvodů topení, vody, plynu a elektřiny. V přízemí domu se nachází prostorný obývací pokoj s krbem, jídelnou a kuchyňským koutem, velký dětský pokoj, ložnice, koupelna, samostatné WC a chodba s vestavěnými skříněmi, spojující dva vchody do domu. Další možnosti rozšíření obytných prostor nabízí také podkroví domu, které je aktuálně využíváno pouze jako úložný prostor. Vytápění zajišťuje plynový kotel, krbová kamna. Na pozemku o celkové ploše 700 m ² se nachází také kopaná studna, zděná garáž s dílnou a kůlna. Užitná plocha dle odhadu a dle metodiky ČBA : $96 \text{ m}^2 + 0,50 * 11,50 \text{ m}^2 = 101,75 \text{ m}^2$			
Pozemek:	700,00 m ²			
Užitná plocha:	101,75 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 02/2023	0,80			
K2 Velikosti objektu - menší	0,88			
K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností	0,90			
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení	0,95			
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00			
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 380 000	101,75	52 875	0,63	33 311



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD Krakovany			
Lokalita:	Krakovany - část Božec			
Popis:	Rodinný dům 3+1 s garáží a krytou pergolou s venkovním krbem pro posezení. Je částečně podsklepený, umístěný v klidné části obce Krakovany. Dispozičně se skládá ze třech obytných pokojů, samostatné kuchyně, vstupní předsíně, spojené koupelny s toaletou a komory/technické místnosti, kde je umístěný bojler. Jde o původní rekonstruovaný rodinný dům. V domě jsou plastová okna se žaluziemi, nové betonové podlahy, nová střešní betonová krytina s paropropustnou fólií, nové latě, dům je zateplený. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci. Je možné ho napojit i na vodu z vlastní studny - jsou zde připravené dva okruhy a přepínání. Topení je řešené plynovými topidly WAW, ohřev vody elektrickým bojlerem.			

Užitná plocha stanovena dle metodiky ČBA : $75 \text{ m}^2 + 0,50 * 10 \text{ m}^2 \text{ sklep} + 9 \text{ m}^2 \text{ sklad} = 89 \text{ m}^2$

Pozemek: 334,00 m²
Užitná plocha: 89,00 m²
Zastavěná plocha: 161,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 02/2023 0,80
 K2 Velikosti objektu - menší 0,85
 K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,90
 K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00
 K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,95
 K6 Vliv pozemku - malý pozemek 1,15
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 499 000	89,00	50 551	0,67	33 869

Minimální jednotková porovnávací cena	29 458 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 391 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 926 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	33 391 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	150,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 028 685 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	5 028 685 Kč
Věcná hodnota	3 916 811 Kč
z toho hodnota pozemku	1 333 200 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + dobrá dosažitelnost dálnice a větších sídel
- + větší pozemek
- + větší užitná plocha.

Slabé stránky

- nebylo možné ověřit standard vybavení
- místo s nulovou občanskou vybaveností

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

5 000 000,- Kč

slovy: Pětmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s nulovou občanskou vybaveností, avšak s dobrou dostupností větších sídel a nájezdu na dálnici D11. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, použité konstrukce a vybavení jsou pravděpodobně standardní, u domu je větší pozemek. Stavba příslušenství vhodně doplňuje stavbu hlavní. Skutečnost, že není evidována v KN nemá na stanovenou obvyklou cenu zásadní vliv. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení v nejbližším okolí výrazně převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, je použita hodnota zjištěná porovnávacím způsobem. Výše stávajících zástav nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 5 000 000,- Kč .

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

5 000 000,- Kč

slovy: Pětmilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Zároveň je nutné zohlednit skutečnost, že znalci nebyla umožněna prohlídka

interiéru staveb. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 20\%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4888/2023.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík, Ing. Libor Hemelík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, 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 004888/2023 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 28.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 004888/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 535 ze dne 15.1.2023.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality	1
Mapa části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 16.2.2023	1
Fotodokumentace ze dne 16.2.2023	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2023 21:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 571636 Němčice

Kat.území: 616451 Němčice u Kolína List vlastnictví: 535

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vopatřil Jiří, č.p. 38, 28002 Němčice		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	137	400	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Němčice, č.p. 38, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 137					
	335/27	711	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 2.032.445,- Kč

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 137, Parcela: 335/27

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.2003/128182-03/06/01-002/00/R
ze dne 18.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.09.2006.

V-5006/2006-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 1.940,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 137, Parcela: 335/27

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ,ÚzP v Kolíně
č.j.4149007/17/2111-00540-209436 ze dne 14.09.2017. Právní účinky zápisu k
okamžiku 14.09.2017 13:07:05. Zápis proveden dne 06.10.2017; uloženo na prac.
Kolín

V-8666/2017-204

Pořadí k 14.09.2017 13:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ,ÚzP v Kolíně
č.j.4149007/17/2111-00540-209436 ze dne 14.09.2017. Právní účinky zápisu k
okamžiku 14.09.2017 13:07:05. Zápis proveden dne 06.10.2017; uloženo na prac.
Kolín

V-8666/2017-204

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2023 21:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 571636 Němčice
Kat.území: 616451 Němčice u Kolína List vlastnictví: 535
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ, ÚzP v Kolíně
č.j.4149007/17/2111-00540-209436 ze dne 14.09.2017. Právní účinky zápisu k
okamžiku 14.09.2017 13:07:05. Zápis proveden dne 06.10.2017; uloženo na prac.
Kolín

V-8666/2017-204

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, Exekutorský úřad Nymburk, se sídlem 28.
října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Vopatřil Jiří, č.p. 38, 28002 Němčice, RČ/IČO:
[redacted]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 33 EXE-2302/2011 -13 ze
dne 17.05.2011; uloženo na prac. Kolín

Z-12090/2011-204

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 07.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2006.

V-1801/2006-204

Pro: Vopatřil Jiří, č.p. 38, 28002 Němčice [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
335/27	22110	711

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2023 21:55:02

Okres: CZ0204 Kolin Obec: 571636 Němčice
Kat.území: 616451 Němčice u Kolína List vlastnictví: 535
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.01.2023 22:11:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

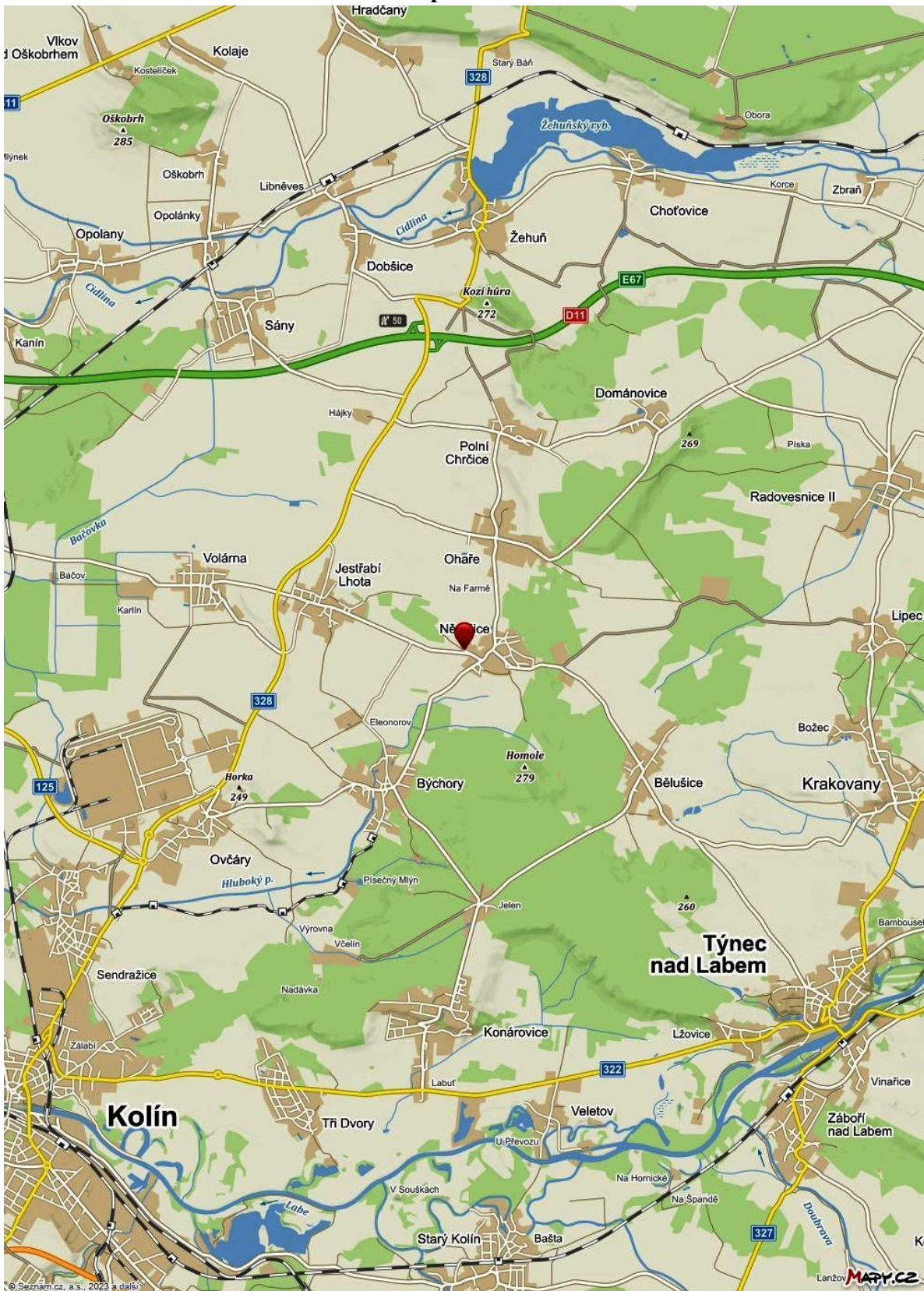
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.
strana 3

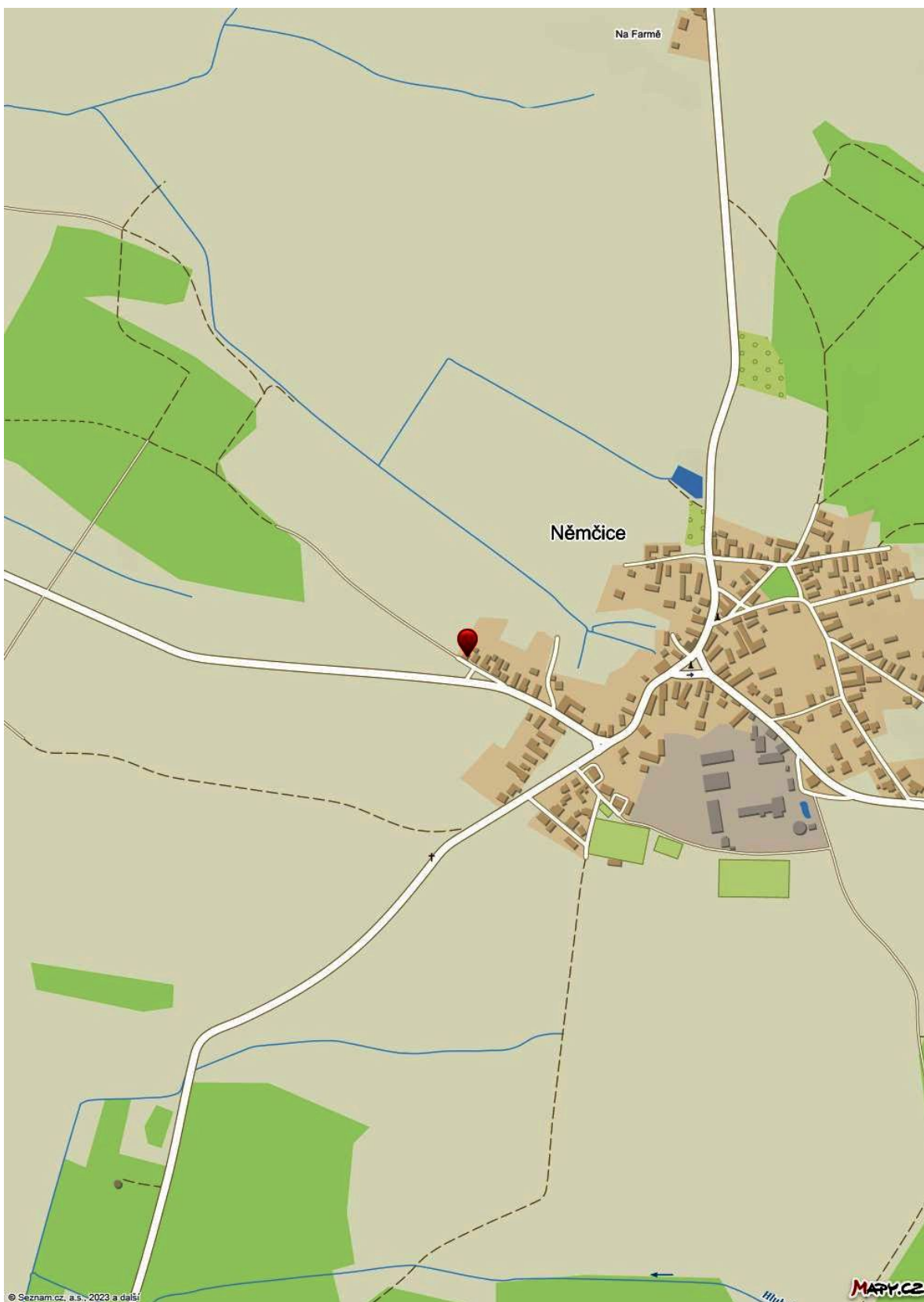


mapa oblasti

Mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, příjezd - modře



uliční pohled



uliční pohled



boční pohled



boční pohled



uliční pohled