ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030846/2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků st. parcela č. 125 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu RD č.p. 130, který je součástí pozemku, st. parcela č. 262 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu jiné stavby bez č.p./č.e., který je součástí pozemku a st. parcela č. 263 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu jiné stavby bez č.p./č.e., který je součástí pozemku vše v části obce Dřínov a pozemku parcela č. 494/15 - zahrada vše zapsané na LV 66 pro katastrální území a obec Dřínov

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., IČ: 25023217
Čimická 780/61
181 00 Praha

TRŽNÍ HODNOTA	**4 700 000 Kč**

Počet stran: 30 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 25.2.2024 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 30.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků st. parcela č. 125 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu RD č.p. 130, který je součástí pozemku, st. parcela č. 262 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu jiné stavby bez č.p./č.e., který je součástí pozemku a st. parcela č. 263 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu jiné stavby bez č.p./č.e., který je součástí pozemku vše v části obce Dřínov a pozemku parcela č. 494/15 - zahrada vše zapsané na LV 66 pro katastrální území a obec Dřínov vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník. **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 podkladu pro dražbu v rámci insolvenčního řízení.

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 25.4.2024 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://www.jihoceskereality.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
- 1. místní šetření - proběhlo na místě samém dne 25.4.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Tomáše Hajna, který umožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření potřebných směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- 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

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 přikládaná 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 přepisu (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 tísni. 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 Mělník, obec Dřínov, k.ú. Dřínov
Adresa nemovité věci: Dřínov 130, 277 45 Dřínov

Vlastnické a evidenční údaje

Tomáš Hajn, č. p. 130, 277 45 Dřínov, LV: 66, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace oceňovaných staveb.

Místopis

Dřínov je menší obec ležící ve Středočeském kraji v okrese Mělník cca 10 km jihozápadně od města Mělník a nedaleko města Kralupy nad Vltavou. Počet obyvatel cca 500 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a občanská vybavenost.

Areál rodinného domu č.p. 130 se nachází v části obce Dřínov na jižním okraji zastavěné části obce v lokalitě nízkopodlažní obytné zástavby s převahou objektů RD. Příjezd k objektu je umožněn z místní zpevněné komunikace ve vlastnictví Obce Dřínov. Lokalita je územním plánem obce Dřínov určena k převažující funkci smíšeného bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

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

494/1 Obec Dřínov

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 130 na st. parcele č. 125 - zastavěná plocha a nádvoří a část domku tvoří i jiná stavba na pozemku st. parcela č. 262 - zastavěná plocha a nádvoří (oba objekty jsou v nákladové ceně oceněny společně), dále samostatná vedlejší stavba skladu nářadí bez č.p./č.e. na st. parcele č. 263 - zastavěná plocha a nádvoří a další pozemek parcela č. 494/15 - zahrada, která tvoří funkční celek. Areál dotvářejí, venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, venkovní schodiště, studna, zpevněné plochy či oplocení. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě kromě zemního plynu. Vodovodní přípojka je ukončena před objektem a objekt RD není na ni napojen. Napojení je z vlastní studny.

Původní stáří objektu sdělené vlastníkem je cca z 50. let minulého století. Z mladší doby je provedená přístavba v přední části objektu. Před cca 10 lety byla provedena částečná rekonstrukce objektu např. výměna oken, zateplení v přední části, nové rozvody, část podlah či koupelny a kuchyňské linky. Běžná údržba je prováděna nepravidelně v nahodilém režimu.Technický stav objektu je spíše průměrný. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. část fasády, patrná je svislá trhlina ve fasádě mezi původní částí objektu a jednopodlažní přístavbou v uliční fasádě. Objekt je ke dni ocenění užívaný k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář:

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 130
2. Porovnávací hodnota
2.1. Areál RD č.p. 130 vč. pozemků
3. Hodnota pozemků
3.1. Oceňované pozemky

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, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 130

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu č.p. 130 je samostatně stojící, částečně podsklepený, jednopodlažní obdélníkového půdorysu s menší přístavbou u jižního štítu budovy. Ocenění je provedeno vč. severní části, která je tvořena stavbou zapsanou jako jiná stavba na st. parcele č. 262. V jižní části objektu je provedena vestavba podkroví, v severní části je volná půda. Objekt je zděný z cihelného či tvárnicového zdiva, stropy betonové s rovným podhledem, krov je sedlový dřevěný vázaný s polovalbičkou a s taškovou krytinou.

V objektu jsou tři bytové jednotky vel. 3+1 v 1.NP jižní části, vel. 1+kk v 1.NP severní části a vel. 4+kk v podkroví jižní části. Každý z bytů má vlastní koupelnu a kuchyňskou linku. Původní stáří rodinného domu je dle sdělení vlastníka z 50. let minulého století. V průběhu životnosti byly provedeny dílčí změny či rekonstrukce - viz foto. Objekt je užíván k bydlení. Běžná údržba je nahodilá a nepravidelná.
Základy : základové pasy betonové
Nosná konstrukce : zděná
Vnější povrchy obvodových stěn : břízolitová
Stropy : pravděpodobně betonové a dřevěné trámové s rovným podhledem
Střecha : sedlová
Střešní krytina : tašková
Oplechování : z pozinkovaného plechu
Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení
Vnitřní úprava stěn : štukové omítky
Podlaha a dlažby : keramické dlažby, cementový potěr, plovoucí, vlýsky,
Schodiště : kovové venkovní a betonové
Okna : plastová s izolačním dvojsklem
Dveře :hladké a dřevěné
El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty
Obklady : keramické běžné
Vytápění : lokální elektro a etážové s elektrokotlem
Rozvod vody : studené i teplé
Sanitární zařízení : 3x koupelna a 3x splachovací záchod
Rozvod plynu : není proveden
Zdroj teplé vody : 3x EI boiler
Kuchyňské vybavení : 2x linka s dřezem a se sporákem

Napojení na přípojky : elektro, voda z vlastní studny, veřejná přípojka vody na hranici parcely, kanalizace svedena do místní kanalizace

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	14,72 m^2	0,50	7,36 m^2	
				7,36 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
předsíň	8,97 m^2	1,00	8,97 m^2	
WC	1,17 m^2	1,00	1,17 m^2	
sklad	4,68 m^2	1,00	4,68 m^2	
pokoj	19,59 m^2	1,00	19,59 m^2	
koupelna	5,59 m^2	1,00	5,59 m^2	
kuchyně	12,36 m^2	1,00	12,36 m^2	
obývací pokoj	20,45 m^2	1,00	20,45 m^2	
ložnice	20,47 m^2	1,00	20,47 m^2	
obývací pokoj	21,06 m^2	1,00	21,06 m^2	
kuchyňský kout	8,32 m^2	1,00	8,32 m^2	
koupelna	8,64 m^2	1,00	8,64 m^2	
garáž	20,10 m^2	0,00	0,00 m^2	
				131,30 m^2
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveří	8,16 m^2	1,00	8,16 m^2	
WC	2,07 m^2	1,00	2,07 m^2	
pokoj s kk	24,64 m^2	1,00	24,64 m^2	
pokoj	7,35 m^2	1,00	7,35 m^2	
chodba	9,06 m^2	1,00	9,06 m^2	
pokoj	13,12 m^2	1,00	13,12 m^2	
pokoj	10,85 m^2	1,00	10,85 m^2	
koupelna	6,38 m^2	1,00	6,38 m^2	
				81,63 m^2
				220,29 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	20,00	2,20 m
1.NP	208,00	3,00 m
podkroví	100,00	0,00 m
	328,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(20)*(2,20) =	44,00
NP	1.NP	100 * 3,00 + 83 * 3,10 + 25 * (3,10 + 4,80)/2 =	656,05
NP	podkroví	100 * (1,50 + 3,30)/2 + 83 * 3,30/2 =	376,95
Obestavěný prostor - celkem:			**1 077,00 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové a kamenné pasy
2. Zdivo	cihelné či tvárnicové zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové či betonové s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	břízolitové
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové a kovové venkovní
12. Dveře	hladké či dřevěné
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	PVC, koberce, plovoucí, dřevěné
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	lokální elektro a etážové s elektrokotlem vná paliva
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	3x EI boiler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	3x kuchyňská linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	3x koupelna s vanou
25. Záchod	3x splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m^3
Množství	1 077,00 m^3
Reprodukční cena	7 539 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	535 269	535 269	7,41
2. Zdivo	22,30	1 681 197	1 681 197	23,28
3. Stropy	8,40	633 276	633 276	8,77
4. Střecha	5,20	392 028	392 028	5,43
5. Krytina	3,20	241 248	241 248	3,34
6. Klempířské konstrukce	0,80	60 312	60 312	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	467 418	467 418	6,47
8. Fasádní omítky	3,10	233 709	233 709	3,24
9. Vnější obklady	0,40	30 156	30 156	0,42
10. Vnitřní obklady	2,30	173 397	173 397	2,40
11. Schody	2,40	180 936	180 936	2,51
12. Dveře	3,30	248 787	248 787	3,44

13. Okna	5,20	392 028	392 028	5,43
14. Podlahy obytných místností	2,20	165 858	165 858	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,10	82 929	82 929	1,15
16. Vytápění	4,40	331 716	331 716	4,59
17. Elektroinstalace	4,10	309 099	309 099	4,28
18. Bleskosvod	0,60	45 234	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	226 170	226 170	3,13
20. Zdroj teplé vody	1,80	135 702	135 702	1,88
21. Instalace plynu	0,50	37 695	37 695	0,52
22. Kanalizace	2,80	211 092	211 092	2,92
23. Vybavení kuchyně	0,50	37 695	37 695	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	384 489	384 489	5,32
25. Záchod	0,40	30 156	30 156	0,42
26. Ostatní	3,60	271 404	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 222 362 Kč	
Množství			1 077,00 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 706 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	208
Užitná plocha (UP)	[m^2]	220
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 077,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	6 706
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 706
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 222 362
Stáří	roků	70
Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**3 972 299**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 130 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	220,29 m^2
Obestavěný prostor:	1 077,00 m^3
Zastavěná plocha:	208,00 m^2
Plocha pozemku:	743,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD v obci Spomyšl**

Lokalita: zastavěná část obce Spomyšl

Popis: RD nacházející se v klidné části obce Spomyšl. Stavba leží na rovinatém pozemku o celkové výměře 765 m2, zastavěná plocha a nádvoří zde tvoří 536 m2. Čistě obytná plocha domu je přibližně 230 m2., plus samostatný výminek 40 m2., dalších 160 m2 tvoří ostatní stavby. Obytná část domu se skládá z přízemí, kde se nachází obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, vstupní hala, technická místnost, WC, spíž a prostorná chodba se schodištěm do patra. Horní patro tvoří tři pokoje a balkon. Na hlavní prostory k bydlení přímo navazuje výminek se samostatným vchodem, tento se skládá z jednoho pokoje, kuchyně s jídelnou a vstupní chodbou. Dále se na pozemku nachází tři garáže, sklep, dílny, studna a prostory pro chov domácího zvířectva. Zadní část pozemku tvoří zahrádka, 140 m2.

Stavba je napojená na všechny IS které obec má, obecní vodu, kanalizaci, plyn, elektřinu. Vytápění zajištuje plynoví kotel, a elektro kotel. Obytná část domu je ze strany dvora zateplena.
Výměra pozemků : 765 m^2
Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 270 m2

Podlaží: .
Pozemek: 765,00 m^2
Užitná plocha: 270,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 26.4.2024	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
4 600 000	270,00	17 037	0,98	**16 696**

Název: **RD v obci Kralupy nad Vltavou**

Lokalita: zastavěná část obce Mikovice, ul. V Zahrádkách

Popis: Dvoupodlažní RD v Kralupech nad Vltavou - Mikovice. Dům je rozdělen na dva samostatné byty 3+1 o celkové rozloze 100 m2 na každém podlaží. Dům disponuje garáží - průjezdem, kde je možnost parkování, a také pergolou, která poskytuje příjemné posezení venku. Vnitroblok nabízí zahradu, kde si můžete užívat klidu a soukromí. Dům je podsklepený a sklep je suchý, což je ideální pro uskladnění potravin či dalšího vybavení. Na prvním patře se nachází slunná terasa, kde si můžete vychutnat relaxaci. Střecha domu byla nedávno kompletně renovována v srpnu 2021. Byla použita nová hydroizolační folie Dekplan a střecha je vyspádovaná a zateplená. Dům je vybaven novými střešními okapy, svody a oplechováním. Celý dům je zateplený a má plastová okna, což přispívá k

energetické úspornosti a komfortu bydlení. Pokud hledáte prostorný dům s možností využití dvou samostatných bytů a zahradou ve vnitrobloku
Plocha pozemku : 277 m^2
Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 200 m^2 + 0,50 * 50 m^2 sklepy = 225 m^2

Pozemek: 277,00 m^2
Užitná plocha: 225,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra x lepší poloha	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 28.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 690 000	225,00	34 178	0,72	**24 608**

Název: **RD v obci Chorušice**

Lokalita: zastavěná část obce Chorušice
Popis: Dvougenerační rodinný dům vel. 2+kk a 4+kk, 180 m2 v Chorušicích. Byt v 1. patře prošel rekonstrukcí a skládá se z chodby, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, dětského pokoje, ložnice, velkého studentského pokoje, koupelny a samostatné toalety. Přízemní byt je před rekonstrukcí a skládá se z chodby se schodištěm, ložnice, obývacího pokoje s kuchyní kde jsou původní kachlová kamna, koupelny a samostatné toalety. U domu je garáž s dílnou, chlévy, zahradní domek, dřevník a krytá pergola s posezením. Parcela má 635 m2 a je zde zahrada pro relaxaci, předzahrádka a dvůr. Dům je součástí rozlehlé a velmi pěkně udržované návsi. Obec je na hranici CHKO Kokořínsko a poskytuje základní občanskou vybavenost.
Velikost pozemku : 635 m^2
Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 180 m^2 + 0,50 * 20 m^2 sklep = 190 m^2

Pozemek: 635,00 m^2
Užitná plocha: 190,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05

Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč] k 28.4.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 190 000	190,00	27 316	0,85	**23 219**

Minimální jednotková porovnávací cena	16 696 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 508 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	24 608 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**21 508 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	220,29 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**4 737 997 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Dřínov a okolí pohybuje v rozmezí 2 000 - 2 500,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena a přímo v místě prakticky neexistuje.

Jednotková cena pozemků ve funkčním celku je stanovena znalcem na dolní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemku přímo u komunikace ve výši 2 000,- Kč/m^2.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	st. 125	414	2 000,00		828 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 262	90	2 000,00		180 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 263	15	2 000,00		30 000
zahrada	494/15	224	2 000,00		448 000
Celková výměra pozemků		**743**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 486 000**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 130	3 972 299,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Areál RD č.p. 130 vč. pozemků	4 737 997,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Oceňované pozemky	1 486 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**4 737 997 Kč**
Věcná hodnota	**5 458 299 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 486 000 Kč

Tržní hodnota	**4 700 000 Kč**

slovy: čtyři miliony sedm set tisíc Kč

Silné stránky

- nic podstatného

Slabé stránky

- nepravidelná běžná údržba
- trhlina ve fasádě
- nevzhledné venkovní schodiště

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 byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci Dřínov a okolí. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je minimální občanská vybavenost, potřebná a kompletní občanská vybavenost je v bývalém okresním městě Mělník nebo v nedalekém města Kralupy nad Vltavou. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. 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.

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 i s ohledem na oceňování spoluvlastnického podílu ve výši 4 700.000,- Kč.

Tržní hodnota	**4 700 000 Kč**
slovy: čtyři miliony sedm set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitost, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 10 až 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 66 ze dne 4.3.2024.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 25.4.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 25.4.2024	7

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

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 kanceláří a znaleckých ústavech) :
Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030846/2024.

V Českých Budějovicích 30.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 030846/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 66 ze dne 4.3.2024.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 25.4.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 25.4.2024	7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.03.2024 18:55:02*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **534773 Dřínov**

Kat.území: **633089 Dřínov** List vlastnictví: **66**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Hajn Tomáš, č.p. 130, 27745 Dřínov [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 125	**414**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Dřínov, č.p. 130, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 125**				
St. 262	**90**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 262**				
St. 263	**15**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 263**				
494/15	**224**	**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**

k zajištění:

- veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě úvěrové smlouvy a/nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 5.5.2051 až do celkové výše 8 500 000 Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 125, Parcela: St. 262, Parcela: St. 263, Parcela: 494/15

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1058892901/1 ze dne 19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2017 09:49:38. Zápis proveden dne 10.05.2017; uloženo na prac. Mělník V-3265/2017-206**

Pořadí k **18.04.2017 09:49**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1058892901/1 ze dne 19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2017 09:49:38. Zápis proveden dne 10.05.2017; uloženo na prac. Mělník V-3265/2017-206**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.03.2024 18:55:02*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **534773 Dřínov**

Kat.území: **633089 Dřínov** List vlastnictví: **66**

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

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1058892901/1 ze dne 19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2017 09:49:38. Zápis proveden dne 10.05.2017; uloženo na prac. Mělník V-3265/2017-206**

- **Zákaz zatížení**

  po dobu trvání zástavního práva

  Oprávnění pro

  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

  Povinnost k

  Parcela: St. 125, Parcela: St. 262, Parcela: St. 263, Parcela: 494/15

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1058892901/1 ze dne 19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2017 09:49:38. Zápis proveden dne 10.05.2017; uloženo na prac. Mělník V-3265/2017-206**

  Pořadí k **18.04.2017 09:49**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

  Povinnost k

  Hajn Tomáš, č.p. 130, 27745 Dřínov, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 706/23-9 k 16 EXE-168/2023 10 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 18:41:25. Zápis proveden dne 03.03.2023; uloženo na prac. Praha Z-8383/2023-101**

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: St. 125, Parcela: St. 262, Parcela: St. 263, Parcela: 494/15

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-706/2023 -13 ze dne 02.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 19:02:36. Zápis proveden dne 08.03.2023; uloženo na prac. Mělník Z-981/2023-206**

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

  Povinnost k

  Hajn Tomáš, č.p. 130, 27745 Dřínov, RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.03.2024 18:55:02*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **534773 Dřínov**

Kat.území: **633089 Dřínov** List vlastnictví: **66**

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

Listina

- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 085 EX-11927/2014 -116 ze dne 23.05.2016. Právní moc ke dni 18.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2016 18:32:54. Zápis proveden dne 15.11.2016.**

V-8350/2016-206

Pro: **Hajn Tomáš, č.p. 130, 27745 Dřínov** *RČ/IČO* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
494/15	**10602**	**224**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

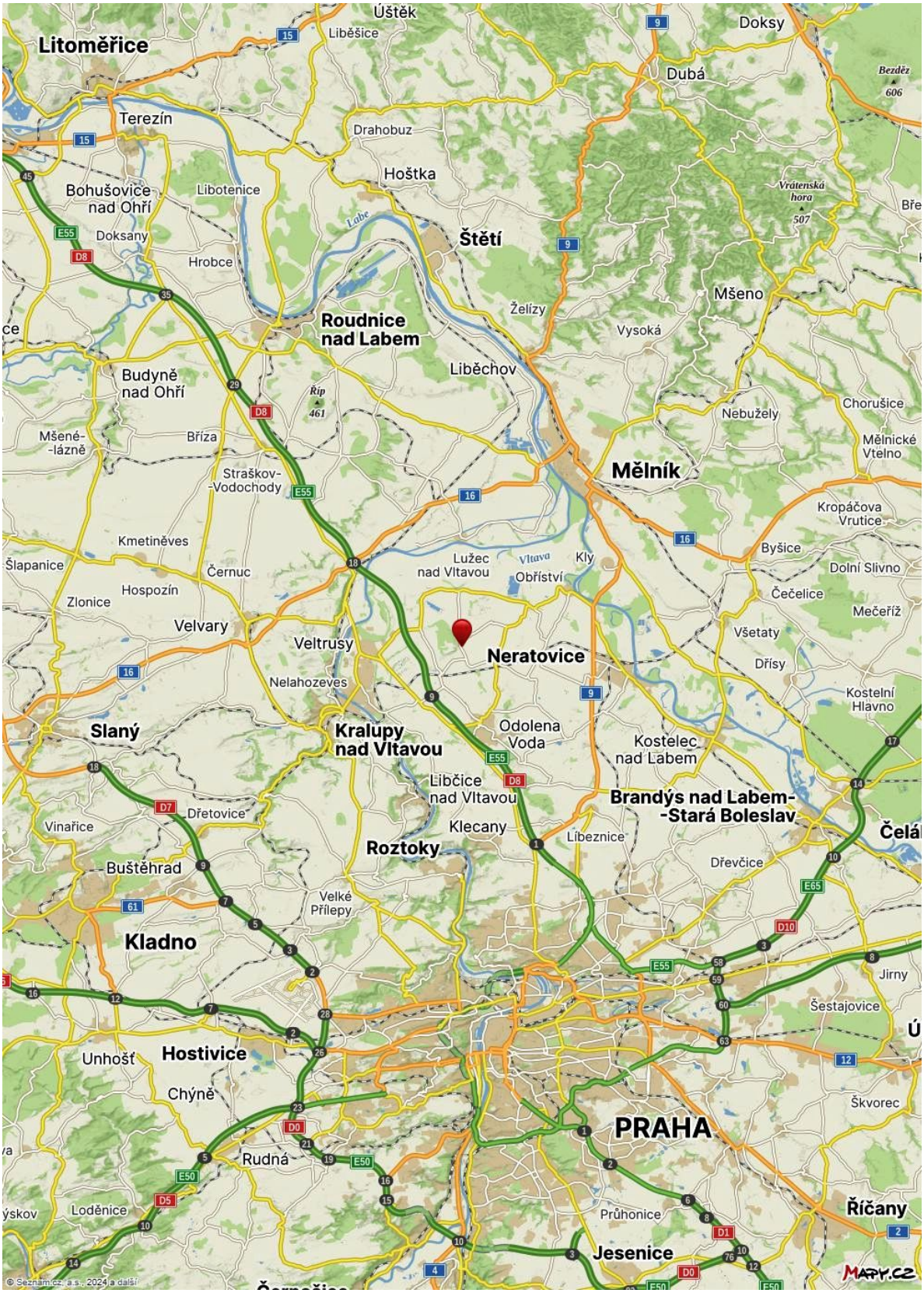
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.03.2024 19:13:40

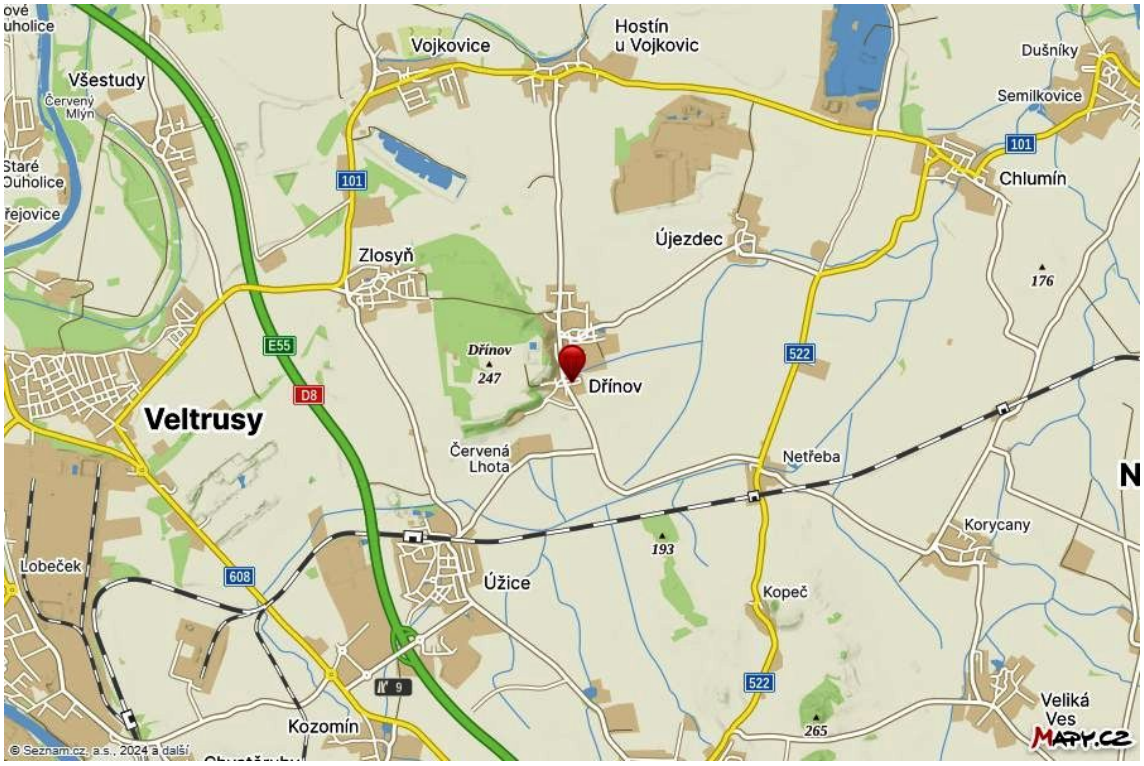
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

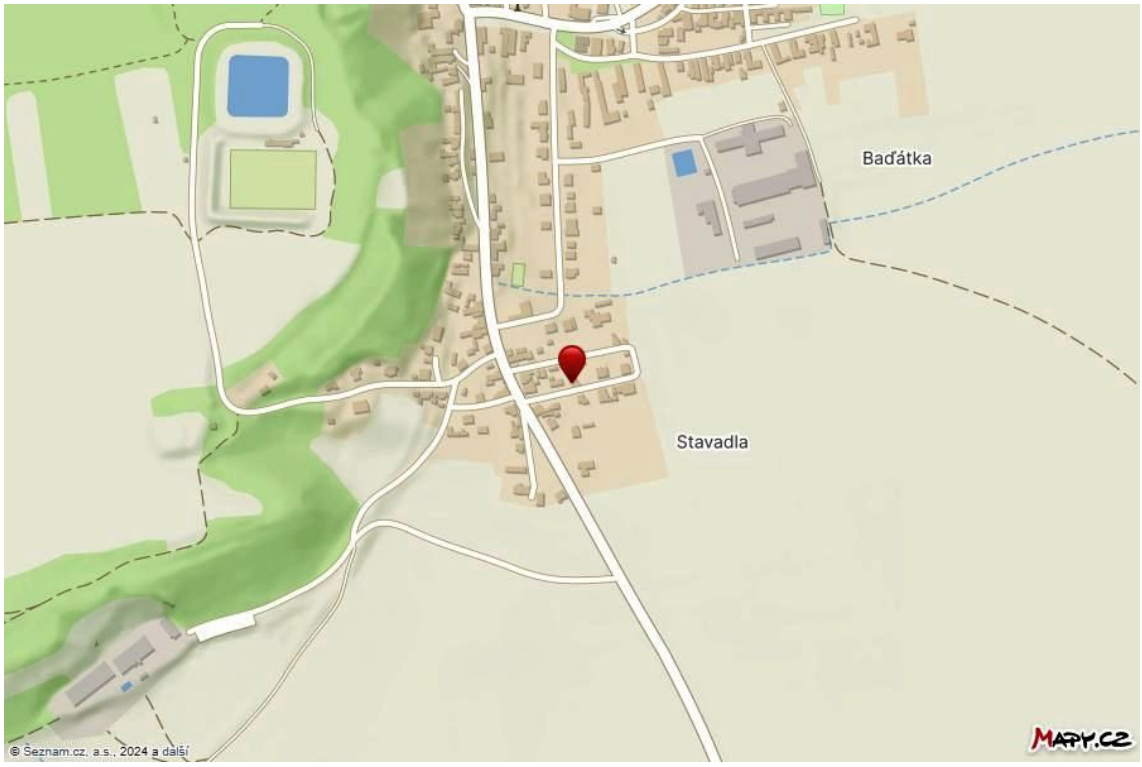
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.



mapa oblasti

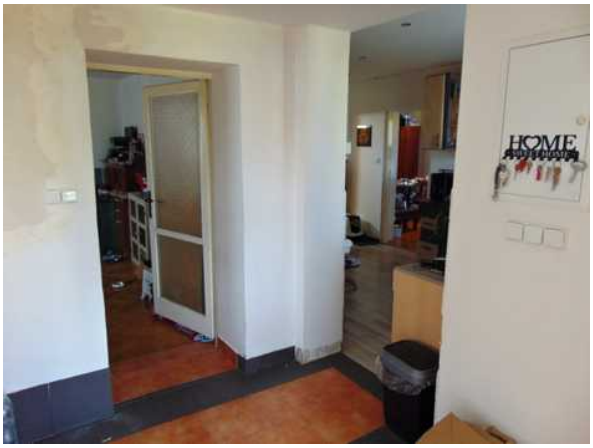
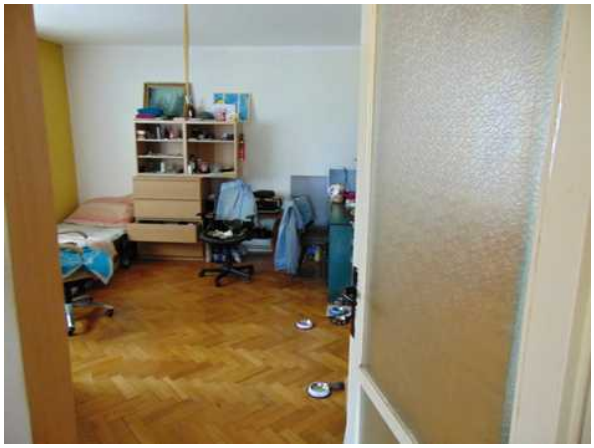
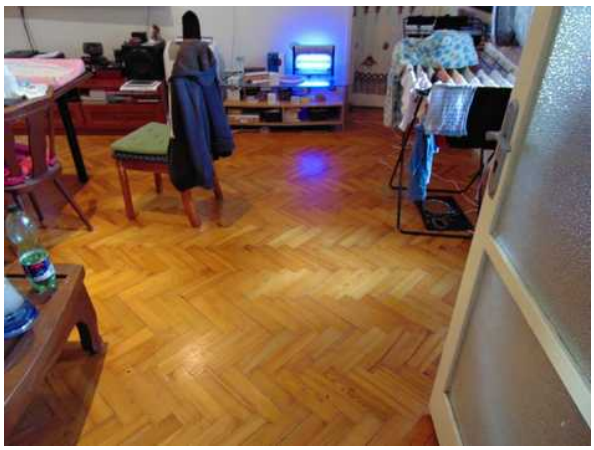
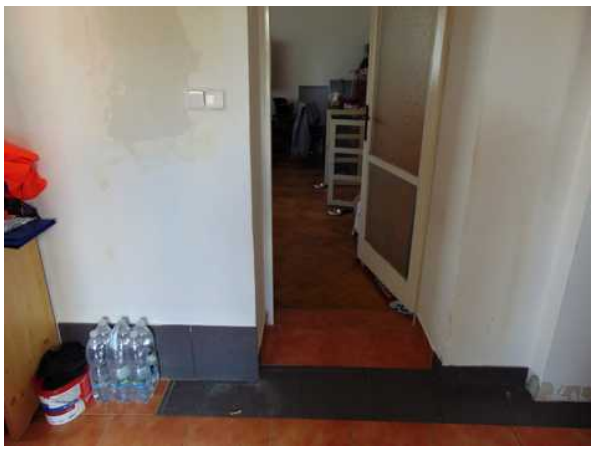


mapa lokality



mapa části obce

oceňované pozemky - žlutě, příjezd - modře


HOME