

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 030849/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 128 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 123 v Úzké ulici v části obce Libice nad Cidlinou, to vše zapsáno na LV 403 pro katastrální území Libice nad Cidlinou a obec Libice nad Cidlinou.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovčova 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: 29135419

Čimická 780/61

181 00 Praha 8 - Čimice

TRŽNÍ HODNOTA	1 600 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 24 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.04.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 14.05.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny tj. pozemku parcela č. st. 128 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 123 v Úzké ulici v části obce Libice nad Cidlinou, to vše zapsáno na LV 403 pro katastrální území Libice nad Cidlinou a obec Libice nad Cidlinou vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk. **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 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.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.04.2024 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://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <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 30.4.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře; vlastník nemovitosti se, i přes písemnou výzvu, na místní šetření nedostavil
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Znalecký posudek č. 046369/2023 vypracovaný Znaleckou společností s.r.o., Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 ze dne 19.9.2023
- 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

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 neprojednávají 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., 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 sniženou 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 Nymburk, obec Libice nad Cidlinou, k.ú. Libice nad Cidlinou
Adresa nemovité věci: Úzká 123, 289 07 Libice nad Cidlinou

Vlastnické a evidenční údaje

pan Petr Hladký, Úzká 123, 28907 Libice nad Cidlinou, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace. **Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace z veřejně přístupného prostoru proběhla dne 30.4.2024. Vnitřní prohlídka staveb ani pozemků nebyla vlastníkem umožněna.** Vlastník pan Petr Hladký se v určený termín místního šetření, i přes písemnou výzvu, nedostavil. Na základě výše uvedeného byly 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. odhadnuty na základě odborného odhadu z veřejně přístupného prostoru.

Místopis

Obec Libice nad Cidlinou se nachází ve Středočeském kraji, vzdálenosti cca 4 km jihovýchodně od města Poděbrady, cca 12 severozápadně od Kolína a cca 20 km jihovýchodně od města Chlumec nad Cidlinou. Obcí protéká řeka Cidlina. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou. Občanská vybavenost sestává z OÚ, pošty, knihovny, MŠ, ZŠ, obchodu, restaurace, sokolovny a sportovního areálu.

Objekt rodinného domu č.p. 123 se nachází v zastavěné části obce, v řadové zástavbě rodinných domů podél ulice Úzká. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody a kanalizace. Na pozemku se nachází studna. Pozemky jsou v územním plánu obce zahrnuty do plochy „BV - bydlení venkovské v rodinných domech“, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

Situace

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

Přístup přes pozemky

52

Obec Libice nad Cidlinou

Celkový popis nemovité věci

Popis nemovitosti je ovlivněn skutečností, že znalci nebyl umožněn přístup a je proveden na základě odborného odhadu. Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 123 na parcele č. st. 128 - zastavěná plocha a nádvoří. Celková výměra pozemku činí 183 m².

Objekt RD je obdélníkového půdorysu. Jedná se o řadový krajní, částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Příslušenství tvoří zděná kolna, studna a venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a oplocení.

Stáří rodinného domu je cca 105 let. Údržba je zanedbaná.

Dům je dispozičně řešen jako 2+1. V 1. PP se nachází sklep (2,70 m²). V 1. NP se nachází pokoj (18,70 m²), pokoj (17,15 m²), kuchyně (4,85 m²), koupelna s WC (2,25 m²) a chodba (5,15 m²).

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:

Zákres budovy v KN neodpovídá skutečnosti. Vzhledem k tomu, že stavba je součástí pozemku, nemá tato skutečnost žádný vliv na stanovení obvyklé ceny.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc 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 vážne zástavní právo smluvní ve prospěch ČSOB Stavební spořitelny, a.s., vč. závazků nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zákaz zatížení, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v částech C a D LV č. 403 pro k.ú. Libice nad Cidlinou obce Libice nad Cidlinou.

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

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku vychází ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 3 500 - 6 000,- Kč/m², v závislosti na zasíťování a velikosti obce. V našem případě se jedná o pozemek připojený na základní inženýrské sítě, který se nachází v obci se základní občanskou vybaveností. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkou cenu spíše v horní polovině výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 128	183	5 000,00		915 000
Celková výměra pozemků		183	Hodnota pozemků celkem		915 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 123

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je řadový krajní, částečně podsklepený, jednopodlažní objekt obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou, podkroví není využito.

Nosná konstrukce svislá : zdivo

Nosná konstrukce vodorovná : rovné

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : dřevěný vázaný krov

Střešní krytina : vlnité osinkocementové desky

Oplechování : pozinkovaný plechu

Schodiště :

Bleskosvod : ne

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká

Podlahy : betonové s textilním povrchem, keramická dlažba

Okna: dřevěná dvojité

Dveře : dřevěné plné, vchodové jsou částečně prosklené

El. instalace : světelná, třífázová

Vytápění : ústřední teplovodní s elektrokotlem
Rozvod vody : teplé i studené
Rozvod plynu : chybí
Zdroj teplé vody : el. bojler
Sociální zařízení : sprchový kout, umývadlo, WC
Kuchyňské vybavení :
Ostatní : není
Technický stav domu je průměrný.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	2,70 m ²	0,50	1,35 m ²
			1,35 m²
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	18,70 m ²	1,00	18,70 m ²
pokoj	17,15 m ²	1,00	17,15 m ²
kuchyň	4,85 m ²	1,00	4,85 m ²
koupelna s WC	2,25 m ²	1,00	2,25 m ²
chodba	5,15 m ²	1,00	5,15 m ²
			48,10 m²
			49,45 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	5,70	1,80 m
1. NP	5,91*12,28 = 72,57	2,55 m
	78,27 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	5,70*(1,80+0,30) = 11,97
NP	1. NP	5,91*12,28*(0,10+2,55+0,30) = 214,10
Z	zastřešení	5,91*12,28*2,95/2 = 107,05

Obestavěný prostor - celkem: **333,12 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy bez izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	osinkocementové vlnité desky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké omítky
8. Fasádní omítky	vápenocementová
9. Vnější obklady	chybí

10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	
12. Dveře	plné a prosklené
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Podlahy obytných místností	betonové s textilním povrchem, keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina
16. Vytápění	ústřední topení, elektrokotel
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	od zařizovacích předmětů
23. Vybavení kuchyně	
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout, umývadlo
25. Záchod	WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	333,12 m ³
Reprodukční cena	2 331 840 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	125 919	125 919	5,72
2. Zdivo	23,40	545 651	545 651	24,79
3. Stropy	9,10	212 197	212 197	9,64
4. Střecha	5,40	125 919	125 919	5,72
5. Krytina	3,30	76 951	76 951	3,50
6. Klempířské konstrukce	0,80	18 655	18 655	0,85
7. Vnitřní omítky	6,10	142 242	142 242	6,46
8. Fasádní omítky	2,80	65 292	65 292	2,97
9. Vnější obklady	0,50	11 659	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	51 300	51 300	2,33
11. Schody	2,30	53 632	53 632	2,44
12. Dveře	3,20	74 619	74 619	3,39
13. Okna	5,10	118 924	118 924	5,40
14. Podlahy obytných místností	2,10	48 969	48 969	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,30	30 314	30 314	1,38
16. Vytápění	5,30	123 588	123 588	5,61
17. Elektroinstalace	4,20	97 937	97 937	4,45
18. Bleskosvod	0,60	13 991	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	67 623	67 623	3,07
20. Zdroj teplé vody	1,70	39 641	39 641	1,80
21. Instalace plynu	0,50	11 659	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	62 960	62 960	2,86
23. Vybavení kuchyně	0,50	11 659	11 659	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,30	100 269	100 269	4,56
25. Záchod	0,30	6 996	6 996	0,32

26. Ostatní	4,00	93 274	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 201 257 Kč	
Množství			333,12 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 608 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	73
Užitná plocha (UP)	[m ²]	49
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	333,12
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 608
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 608
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 201 257
Stáří	roků	104
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	880 503

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 123

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	49,45 m ²
Obestavěný prostor:	333,12 m ³
Zastavěná plocha:	72,57 m ²
Plocha pozemku:	183,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Libice nad Cidlinou
Lokalita:	Na Okrajku, Libice nad Cidlinou
Popis:	Rodinný dům 4+1 v obci Libice nad Cidlinou. Do domu se vchází chodbou, která nás přivede do 1 NP. Přímo z chodby se vchází do menšího pokoje a do vstupní haly. Z haly se vstupuje do obývacího pokoje, samostatného WC a kuchyně. Z kuchyně je vstup do dalšího pokoje. Z haly se dále dostanete po dřevěných schodek do podkroví, kde je umístěn pokoj (cca 20,5 m²) a vstup do půdy (44 m²). Dům je z větší části podsklepen. Ve sklepě se nachází sklepní místnosti, ve kterých je mimo jiné umístěn bojler na ohřev teplé vody, elektrický kotel a kotel na tuhá paliva. V celém domě je zavedeno ústřední topení. Vodu je možno čerpat buď z vlastní studně nebo odebírat z veřejného vodovodu. Dům je rovněž napojen na veřejnou kanalizaci. K domu dále náleží menší zahrada. Na zahradě je umístěno hospodářské stavení - dílna. Užitná plocha je po kontrole v KN stanovena částečně odborným odhadem ze zastavěné plochy a částečně (1.PP a podkroví) převzata z inzerce.

Pozemek: 454,00 m²
Užitná plocha: 95,00 m²
Zastavěná plocha: 130,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 05/2024 0,80
K2 Velikosti objektu - větší - hůře prodejny 1,15
K3 Poloha 1,00
K4 Provedení a vybavení 1,00
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav 0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,90
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]
4 650 000	95,00	48 947	0,75	36 710

Název: RD Choťánky

Lokalita: Choťánky, okres Nymburk

Popis: Rodinný dům o dispozici 3+1. Dům je částečně podsklepený cca 16 m². Topení je řešeno kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. Veřejná tlaková kanalizace, studna na pozemku. Možnost připojení na veřejný vodovod (na ulici). K domu náleží dílna, kůlna a chlévy. V místě je obchod. Veškerá občanská vybavenost je dostupná v Poděbradech, 3 minuty autem.
Užitná plocha po kontrole v KN převzata z inzerce při zohlednění užitné plochy 1.PP.

Pozemek: 782,00 m²
Užitná plocha: 72,00 m²
Zastavěná plocha: 95,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 05/2024 0,80
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny 1,07
K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností 1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší příslušenství 0,95
K5 Celkový stav 1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,85
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]
3 500 000	72,00	48 611	0,76	36 944

Název: RD Veltruby

Lokalita: Polní, Veltruby

Popis:		Rodinný dům s dispozičním řešením 2+1, který stojí na pozemku o celkové výměře 436 m ² . Zdrojem vody je studna. Je možnost připojení na vodovodní řad. Odpady jsou svedeny do kanalizace. Vytápění je ústřední, kotel na tuhá paliva. Zdivo je smíšené, část zdiva je z vepřovice. V obci je MŠ, ZŠ, cukrárna, obchod s potravinami, hospůdka a lékař. Dobrá dostupnost: autobusové zastávky a železniční stanice v obci. V Kolíně (cca 3,5 km) je veškerá občanská vybavenost. Užitná plocha po kontrole v KN převzata z inzerce, resp. z půdorysu 1.NP ve fotodokumentaci.		
Pozemek:	436,00 m ²			
Užitná plocha:	84,00 m ²			
Zastavěná plocha:	122,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 05/2024	0,80			
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny	1,10			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení - nižší standard vybavení	1,10			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
				
		Zdroj: www.sreality.cz		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 080 000	84,00	36 667	0,87	31 900

Název:	RD Sokoleč
Lokalita:	Františka Nováka, Sokoleč
Popis:	Rodinný dům s vedlejší stavbou a garáží. Dispozice domu: vstup, vstupní veranda, WC, chodba, koupelna, spíž, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, dvě ložnice. Objekt je vytápěn ústředním topením s kotlem na tuhá paliva. Jsou zde také samostatná kamna na tuhá paliva v kuchyni a akumulční kamna v obývacím pokoji. Užitková voda se využívá z vlastní kopané studny na pozemku. Je zde také možnost napojení na veřejný vodovodní řad. Kanalizace obecní. Elektřina 230/400V. Dům je převážně zděný s trámovými stropy. Střecha celého domu je sedlová, střešní krytina z pálených tašek. Střecha byla přeložena a renovována. V přední části domu, tedy ve větší části obytných místností jsou okna vyměněna za plastová. V zadní části dřevěná, zdvojená. Vchodové dveře plastové. Dům je dobře udržovaný a průběhu let postupně opravovaný. Je zde také provedena izolace obvodového zdiva proti vlhkosti. Na pozemku se nachází samostatně stojící garáž a kolna na palivo a zahradní nářadí. V obci je škola, školka, knihovna, pošta, obchod, služby, pohostinství, pivnice, zájmové spolky atd.. Dobrá dopravní dostupnost města Poděbrady a dálnice D11. Užitná plocha po kontrole v KN odvozena ze zastavěné plochy.
Pozemek:	752,00 m ²
Užitná plocha:	95,00 m ²
Zastavěná plocha:	126,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 05/2024	0,80
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny	1,15
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší příslušenství	0,90
K5 Celkový stav - lepší stavebně-technický stav	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,80
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]
4 990 000	95,00	52 526	0,53	27 839

Minimální jednotková porovnávací cena	27 839 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 348 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 944 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	33 348 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	49,45 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 649 059 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 649 059 Kč
Věcná hodnota	1 795 503 Kč
z toho hodnota pozemku	915 000 Kč

Tržní hodnota**1 600 000 Kč**

slovy: jeden milion šest set tisíc Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- + dobrá dosažitelnost větších sídel a dálnice
- + menší dobře prodejny objekt

Slabé stránky

- předpoklad zvýšené údržby
- velmi malý pozemek
- přístup po velmi úzké komunikaci

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci se základní občanskou vybaveností a s dobrou dostupností větších sídel. Jedná se i o atraktivní lokalitu z pohledu rekreačního využití. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, je prováděna běžná údržba, nicméně začíná se projevovat stáří některých konstrukcí krátkodobé životnosti. Ze současného pohledu bude na cenu působit i fakt, že obvodové konstrukce nejsou zatepleny. Použité konstrukce a vybavení jsou standardní. U domu je přiměřeně velký pozemek.

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení a rekreaci v nejbližším okolí převyšuje poptávku. Při stanovení obvyklé ceny bylo vycházeno z hodnoty zjištěné porovnávacím způsobem. Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna. **Stanovení obvyklé ceny je ovlivněno skutečností, že nebyla umožněna vnitřní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace bylo umožněno pouze z veřejně přístupného prostoru. Vybavení a zařízení stavby byly předpokládány na základě zjištění a na základě odhadu znalce a můžou se od skutečnosti i výrazněji odlišovat, což může mít i podstatnější vliv na stanovenou tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí.**

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 dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byly použity nemovitosti ze stávající nabídky realitních kanceláří. **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 nemovitých věcí, tj. parcely č. st. 128 - zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 123 v části obce Libice nad Cidlinou, to vše zapsáno na LV 403 pro katastrální území Libice nad Cidlinou a obec Libice nad Cidlinou je odhadnuta ve výši 1 600 000,- Kč.**

Tržní hodnota

1 600 000 Kč

slovy: jeden milion šest set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno především uvažovat o znemožnění vnitřní prohlídky staveb, 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. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o $\pm 20 \%$ ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 403 ze dne 12.3.2024.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 30.4.2024	1
Fotodokumentace ze dne 30.4.2024	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Libor Hemelík, 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 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030849/2024.

V Českých Budějovicích 14.05.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 030849/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 403 ze dne 12.3.2024.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 30.4.2024	1
Fotodokumentace ze dne 30.4.2024	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 17:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537438 Libice nad Cidlinou
Kat.území: 682691 Libice nad Cidlinou List vlastnictví: 403

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hladký Petr, Úzká 123, 28907 Libice nad Cidlinou		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 128	183	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památková, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Libice nad Cidlinou, č.p. 123, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 128				

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 splnění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě úvěrové smlouvy č. 1222996901 a/nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 18.12.2054 až do celkové výše 1.260.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 128

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. j.
1222996901 ze dne 27.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021
14:22:41. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Nymburk
V-12517/2021-208

Pořadí k 27.12.2021 14:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. j.
1222996901 ze dne 27.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021
14:22:41. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Nymburk
V-12517/2021-208

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. j.
1222996901 ze dne 27.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021
14:22:41. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Nymburk
V-12517/2021-208

o Zákaz zatížení

zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno a právo stavby
ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby, které trvají po dobu trvání zástavního
práva

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 17:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537438 Libice nad Cidlinou
Kat.území: 682691 Libice nad Cidlinou List vlastnictví: 403
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 128

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. j.
1222996901 ze dne 27.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021
14:22:41. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Nymburk

V-12517/2021-208

Pořadí k 27.12.2021 14:22

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Hladký Petr, Úzká 123, 28907 Libice nad Cidlinou,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 198EX-1094/2022 -12 ze dne 13.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
13.09.2022 20:02:59. Zápis proveden dne 15.09.2022; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-39354/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 128

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 198
EX-1094/2022 -13 ze dne 13.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
13.09.2022 20:02:59. Zápis proveden dne 19.09.2022; uloženo na prac. Nymburk

Z-10838/2022-208

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

Povinnost k

Hladký Petr, Úzká 123, 28907 Libice nad Cidlinou,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

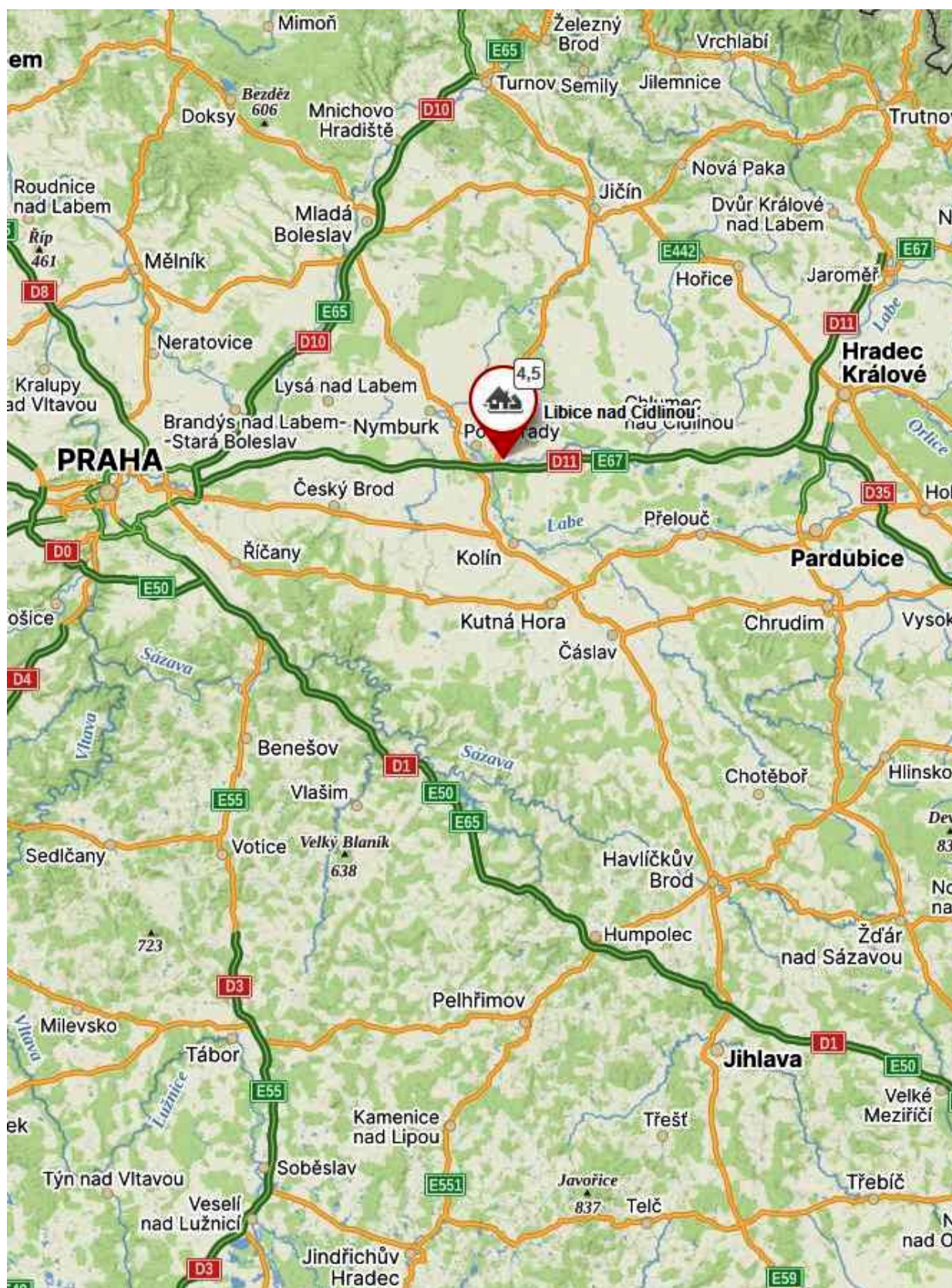
o Smlouva kupní ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2020 10:52:53.
Zápis proveden dne 25.02.2020.

V-826/2020-208

Pro: Hladký Petr, Úzká 123, 28907 Libice nad Cidlinou

RČ/IČO [REDAKCE]

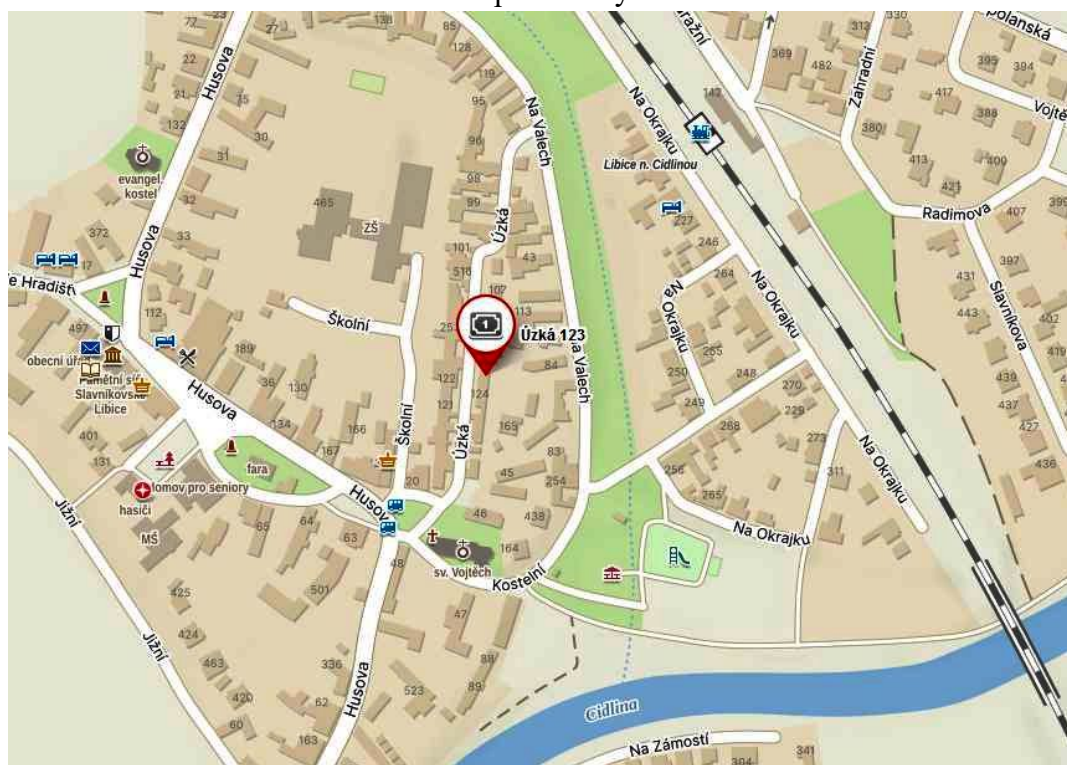
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 2



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované nemovitosti - žlutě; přístup - modře

