

# ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 025/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 35 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 32 v části Vinice obce Městec Králové a pozemku parcela č. 249 - ostatní plocha, to vše zapsáno na LV č. 1741 pro katastrální území Vinice u Městce Králové obce Městec Králové a vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk.

**Zhotovitel:** ZUOM, a.s.  
Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1  
e-mail: [sirovy@zuom.cz](mailto: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

**Číslo jednací:** 051/2025-VD

**TRŽNÍ HODNOTA**

**3 250 000 Kč**

**Počet stran:** 21 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 29.9.2025

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 5.10.2025

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny tj. pozemku parcela č. st. 35 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 32 v části Vinice obce Městec Králové a pozemku parcela č. 249 - ostatní plocha, to vše zapsáno na LV č. 1741 pro katastrální území Vinice u Městce Králové obce Městec Králové 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.**

## 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., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 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 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 jednájí 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.

## **NÁLEZ**

### **Místopis**

Obec Městec Králové se nachází na východním okraji okresu Nymburk, ve vzdálenosti cca 27 km od okresního města. Spojení s okolím po silnicích nižších tříd ve směru na Nový Bydžov (15 km), Chlumeck nad Cidlinou (15 km), Poděbrady (18 km) a dálnice D11 (12 km). Městem prochází železniční trať Chlumeck n. C. - Mladá Boleslav. Občanská vybavenost v obci sestává z MÚ, MŠ, ZŠ, SOŠ, nemocnice, úplné obchodní sítě, služeb a sportoviště.

Objekt rodinného domu č.p. 32 se nachází v samostatné místní části Vinice ( cca 1,5 km severně od sídelní části ) na severním okraji zastavěného území místní části, v zástavbě rodinných domů podél komunikace procházející obcí. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie. Zásobování vodou je řešeno z vlastní studny na pozemku. Odpadní vody jsou svedeny do vlastní jímky. V místě je možnost napojení na veřejnou kanalizaci (napojení připraveno). Pozemky jsou v územním plánu obce Městec Králové zahrnuty do ploch "BV - bydlení venkovské", což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území.

### **Adresa**

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Městec Králové, k.ú. Vinice u Městce Králové

Adresa nemovité věci: Vinice 32, 289 03 Městec Králové

## Vlastnické a evidenční údaje

pan Radek Sivák, Vinice 32, 28903 Městec Králové, LV: 187, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

## Podklady

- 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 29.9.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a pana Radka Siváka
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), apod.
- 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

## Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.9.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí pana Radka Siváka.

## Situace

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Typ pozemku:                             | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha                                   | <input type="checkbox"/> orná půda                                   |
|  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                         | <input 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 type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda    | <input checked="" 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

19/1 Město Městec Králové  
182/6 Středočeský kraj

## 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  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář:

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

ANO Zástavní právo  
ANO Ostatní finanční a právní omezení  
Komentář:

Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní ve prospěch ČSOB Stavební spořitelna, a.s., vč. závazku nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazku neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zákaz zatížení a rozhodnutí o úpadku, viz. zápisy v části C a D LV č. 1741 pro k.ú. Vinice u Městce Králové obce Městec Králové.

### Ostatní rizika: nejsou

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

## Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

## Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 32 na parcele č. st. 35 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem ve funkčním celku parcela č. 249 - ostatní plocha, jiná plocha. Celková výměra pozemků činí 941 m<sup>2</sup>. Objekt RD je půdorysu ve tvaru písmene L. Jde o původní zemědělskou usedlost, kdy na obytnou část plynule navazuje bývalá část hospodářská. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví není využito. Příslušenství tvoří navazující hospodářská část, venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a oplocení. Rodinný dům pochází pravděpodobně z počátku minulého století. V letech 2022-2023 byla provedena rekonstrukce interiéru a výměna oken.

# ODBORNÝ POSUDEK

## Výpočet hodnoty pozemků

---

### Oceňované pozemky

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí ze současné nabídky cen stavebních pozemků v nejbližším okolí, která se pohybuje v rozmezí 1 700,- až 2 800,- Kč/m<sup>2</sup>, v závislosti na zasíťování a velikosti obce.

V našem případě se jedná o pozemek připojený na základní inženýrské sítě, který se nachází v samostatné místní části s nulovou občanskou vybaveností. Z tohoto důvodu předpokládám jednotkou cenu spíše ve spodní polovině výše uvedeného rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 35	473	2 000,00		946 000
ostatní plocha - jiná plocha	249	468	2 000,00		936 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>941</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 882 000</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

---

### Rodinný dům č.p. 32 - obytná část

#### Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je nepodsklepený, jednopodlažní objekt půdorysu ve tvaru písmene L, se sedlovou střechou, podkroví není stavebně upraveno a využito.

Nosná konstrukce svislá : zdivo

Nosná konstrukce vodorovná : rovné

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenocementová omítka

Střecha : dřevěný vázaný krov

Střešní krytina : pálené tašky

Oplechování : pozinkovaný plech

Schodiště : ne

Bleskosvod : ne

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká

Podlahy : PVC, keramická dlažba, laminátové plovoucí

Okna: plastová s izolačním dvojsklem

Dveře : plné a prosklené

El. instalace : světelná, třífázová

Vytápění : lokální na TP

Rozvod vody : teplé i studené v plastovém potrubí

Rozvod plynu : chybí

Zdroj teplé vody : průtokový ohřívač

Sociální zařízení : sprchový kout, umývadlo, WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka, digestoř

Ostatní : není  
 Technický stav domu je dobrý .

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	6,57 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
kuchyň	15,96 m <sup>2</sup>	1,00	15,96 m <sup>2</sup>
komora	4,29 m <sup>2</sup>	1,00	4,29 m <sup>2</sup>
pracovna	7,42 m <sup>2</sup>	1,00	7,42 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	4,95 m <sup>2</sup>	1,00	4,95 m <sup>2</sup>
pokoj	17,25 m <sup>2</sup>	1,00	17,25 m <sup>2</sup>
pokoj	17,77 m <sup>2</sup>	1,00	17,77 m <sup>2</sup>
			<b>67,64 m<sup>2</sup></b>
			<b>67,64 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	5,40*19,53 =	105,46 2,48 m
		<b>105,46 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	5,40*19,53*(0,10+2,48+0,30) = 303,73
Z	zastřešení	5,40*19,53*(1,50+2,30/2) = 279,47
Obestavěný prostor - celkem:		<b>583,20 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	zděné z cihel tl. 45-60 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	pálené tašky
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	chybí
12. Dveře	plné a prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, laminátové plovoucí, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplá a studená voda

20. Zdroj teplé vody	průtokový ohřívač
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, digestoř
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout, umývadlo
25. Záchod	WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	583,20 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	4 374 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	358 668	358 668	8,73
2. Zdivo	21,20	927 288	927 288	22,56
3. Stropy	7,90	345 546	345 546	8,40
4. Střecha	7,30	319 302	319 302	7,77
5. Krytina	3,40	148 716	148 716	3,62
6. Klempířské konstrukce	0,90	39 366	39 366	0,96
7. Vnitřní omítky	5,80	253 692	253 692	6,17
8. Fasádní omítky	2,80	122 472	122 472	2,98
9. Vnější obklady	0,50	21 870	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	100 602	100 602	2,45
11. Schody	1,00	43 740	0	0,00
12. Dveře	3,20	139 968	139 968	3,40
13. Okna	5,20	227 448	227 448	5,53
14. Podlahy obytných místností	2,20	96 228	96 228	2,34
15. Podlahy ostatních místností	1,00	43 740	43 740	1,06
16. Vytápění	5,20	227 448	227 448	5,53
17. Elektroinstalace	4,30	188 082	188 082	4,57
18. Bleskosvod	0,60	26 244	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	139 968	139 968	3,40
20. Zdroj teplé vody	1,90	83 106	83 106	2,02
21. Instalace plynu	0,50	21 870	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	135 594	135 594	3,30
23. Vybavení kuchyně	0,50	21 870	21 870	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	179 334	179 334	4,36
25. Záchod	0,30	13 122	13 122	0,32
26. Ostatní	3,40	148 716	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 111 560 Kč	
Množství			583,20 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 050 Kč/m <sup>3</sup>	

<b>Ocenění</b>		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	105
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	68
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	583,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 050
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 050
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 111 560
Stáří	roků	105
Opotřebení	%	45,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 261 358</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Areál rodinného domu č.p. 32

#### Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	67,64 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	583,20 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	105,46 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	941,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Městec Králové</b>	
<b>Lokalita:</b>	Středočeský kraj, Nymburk, Městec Králové	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům s jedním nadzemním podlažím s využitým podkrovím. Dispozice: 1.NP 2+1 se zázemím; podkroví 2+1 se zázemím. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a voda je ze studny. Všechna okna jsou plastová s výjimkou štítu na západní straně domu. Vytápění zajišťuje plynový kotel. Příslušenství tvoří venkovní posezení, sklad, dílna a garáž vybavená montážní jámou. Užitná plocha po kontrole v KN převzata z údajů z inzerce s využitím metodiky ČBA (Česká bankovní asociace).	
<b>Pozemek:</b>	392,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	158,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	110,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2025		0,90
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny		1,20
K3 Poloha - v sídelní části obce		0,90
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení		0,90
K5 Celkový stav - srovnatelný		1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 29.9.2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 650 000	158,00	35 759	1,05	37 547

<b>Název:</b>	<b>RD Městec Králové</b>			
<b>Lokalita:</b>	Středočeský kraj, Nymburk, Městec Králové			
<b>Popis:</b>	<p>Rodinný dům po kompletní rekonstrukci v roce 2015 (nová střecha, zateplení, výměna oken, podlah a veškerých rozvodů elektřiny, vody a odpadů) Příslušenství tvoří bývalá sýpka a přístřešek s pojezdovými vraty.</p> <p>Dispozice domu: 1. bytová jednotka: zádveří, obývací pokoj, kuchyň, ložnice, koupelna s WC. 2. bytová jednotka: chodba, WC, koupelna, kuchyň spojená s jídelnou a obývacím pokojem, ložnice.</p> <p>Topení ústřední s kotlem na tuhá paliva, ohřev vody dvěma bojlerly. Voda z vlastní studny (možnost připojení na městský vodovod). Plynová přípojka (možnost připojení).</p> <p>Užitná plocha po kontrole v KN převzata z inzerce a dle metodiky ČBA. .</p>			
<b>Pozemek:</b>	562,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	146,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	195,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2025			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny			1,20	
K3 Poloha - v sídelní části obce			0,90	
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení, horší příslušenství			0,95	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 29.9.2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 450 000	146,00	44 178	1,06	46 829



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>RD Městec Králové</b>			
<b>Lokalita:</b>	Středočeský kraj, Nymburk, Městec Králové			
<b>Popis:</b>	<p>Rodinný dům o dispozici 3+1 v Městci Králové. V roce 2011 prošel kompletní rekonstrukcí. Vytápění zajišťuje plynový kotel, dům je napojen na veřejnou kanalizaci a má vlastní studnu.</p> <p>Užitná plocha po kontrole v KN převzata z inzerce a dle metodiky ČBA. .</p>			

**Pozemek:** 307,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 103,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 151,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 10/2025 0,85  
K2 Velikosti objektu - větší hůře prodejny, řadový krajní 1,10  
K3 Poloha - v sídelní části obce 0,90  
K4 Provedení a vybavení - mírně vyšší standard vybavení, horší příslušenství 1,00  
K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00  
K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,20  
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nevyužito 1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč] k 29.9.2025	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 990 000	103,00	58 155	1,01	<b>58 737</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	37 547 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 704 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	58 737 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>47 704 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	67,64 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 226 699 Kč</b>

## REKAPITULACE

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 226 699 Kč</b>
<b>Reprodukční hodnota</b>	<b>4 111 560 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>4 143 358 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 882 000 Kč

**Tržní hodnota**

**3 250 000 Kč**

slovy: Tři miliony dvě stě padesát tisíc Kč

## Silné stránky

- + klidná lokalita
- + možnost rozšíření do podkroví nebo do navazující hospodářské části
- + větší pozemek
- + dobrá dosažitelnost větších sídel

## Slabé stránky

- lokalita s minimální občanskou vybaveností

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

---

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s velmi dobrou občanskou vybaveností, avšak jsou lokalizovány v samostatné místní části s horší dostupností občanské vybavenosti obce. Jedná se o velmi klidnou lokalitu s dobrou dostupností větších sídel. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, průběžně modernizovaný. U domu je větší hospodářská část a na současné poměry i větší pozemek. Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Současná nabídka nemovitostí k bydlení 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.

## Závěr

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. pozemku parcela č. st. 35 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 32 v části Vinice obce Městec Králové a pozemku parcela č. 249 - ostatní plocha, to vše zapsáno na LV č. 1741 pro katastrální území Vinice u Městce Králové obce Městec Králové je 3 250 000,- Kč.

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, 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 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 5.10.2025

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

## **PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU**

**č: 025/2025**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1741 ze dne 7.7.2025.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 29.9.2025	1
Fotodokumentace ze dne 29.9.2025	3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 19:55:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537489 Městec Králové

Kat.území: 693308 Vinice u Městce Králové

List vlastnictví: 1741

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sivák Radek, Vinice 32, 28903 Městec Králové		

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	35	473	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vinice, č.p. 32, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 35					
	249	468	ostatní plocha	jiná plocha	

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. 1300099701 a/nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření smlouvy do 29.04.2057 až do celkové výše 3.360.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 35, Parcela: 249

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1300099701/1 ze dne 29.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 15:18:59. Zápis proveden dne 02.06.2022; uloženo na prac. Nymburk V-4189/2022-208

Pořadí k 11.05.2022 15:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1300099701/1 ze dne 29.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 15:18:59. Zápis proveden dne 02.06.2022; uloženo na prac. Nymburk V-4189/2022-208

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1300099701/1 ze dne 29.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 15:18:59. Zápis proveden dne 02.06.2022; uloženo na prac. Nymburk V-4189/2022-208

**o Zákaz zatížení**

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

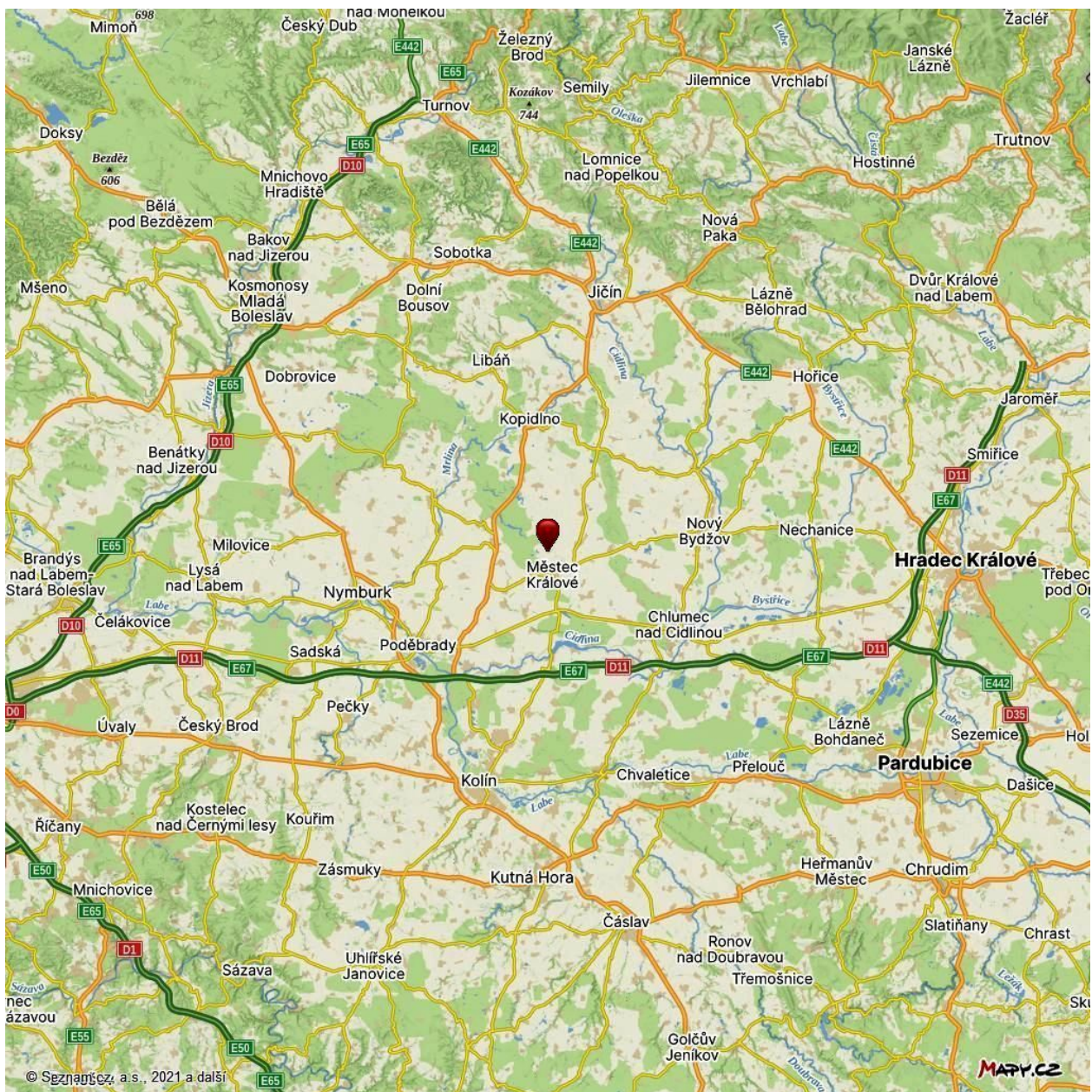
Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,

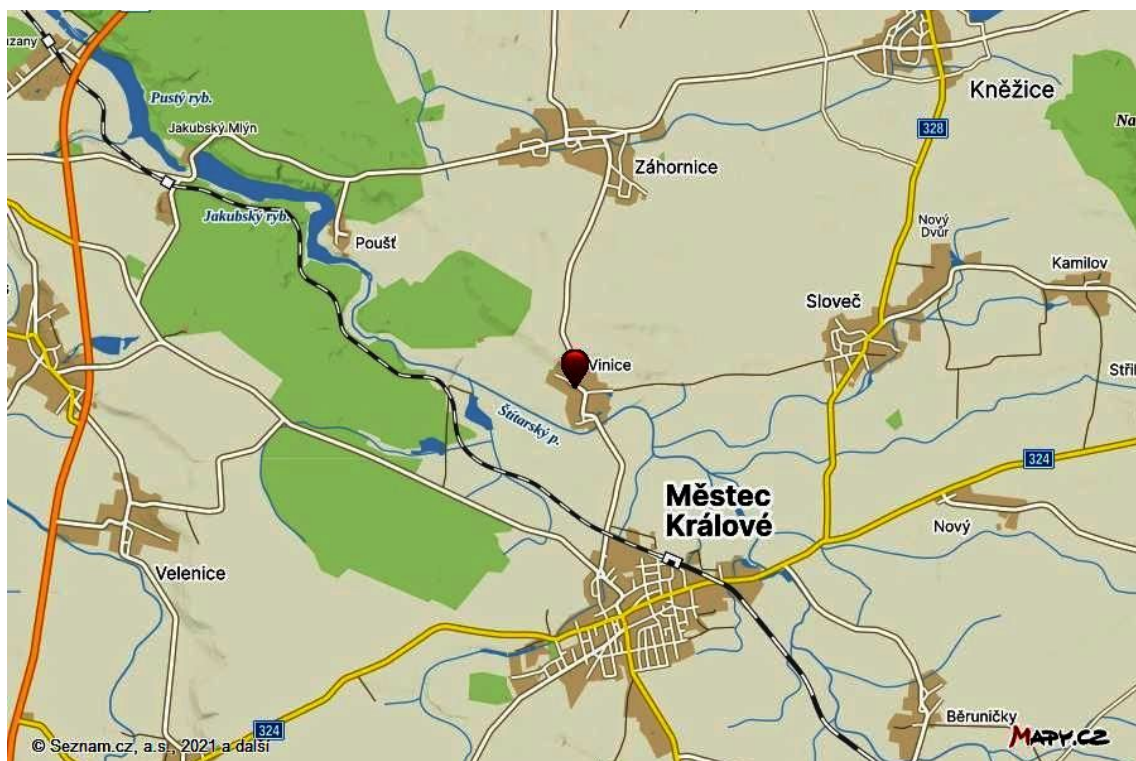
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 1

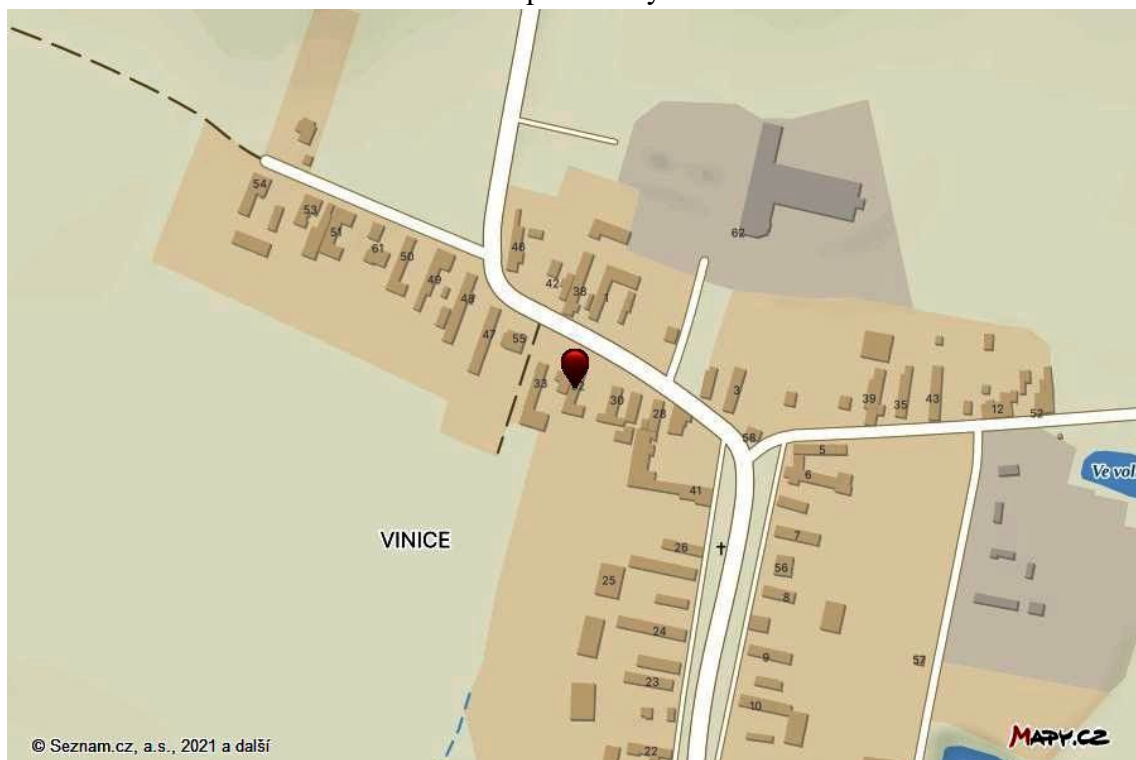




mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované nemovitosti - žlutě, veřejný přístup - modře





