

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 038235/2023

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 371 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 107 v části obce Skřivany, která je součástí pozemku a pozemky parcela č. 632/9 - zahrada a parcela č. 632/10 - zahrada vše zapsáno na LV 653 pro katastrální území Příšimasy a obec Příšimasy.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 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:** Sdružená konkurzní v.o.s., RČ/IČO: 25431463, Ing. Libuše Hančlová, insolvenční správce  
Bělehradská 1191/9  
40001 Ústí nad Labem

**Číslo jednací:** KSPH 77 INS 7864/2023

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>9 600 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Počet stran:** 26 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 10.8.2023

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 23.8.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 371 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 107 v části obce Skřivany, která je součástí pozemku a pozemky parcela č. 632/9 - zahrada a parcela č. 632/10 - zahrada vše zapsáno na LV 653 pro katastrální území Příšimasy a obec Příšimasy vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu 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

Prohlídka byla provedena dne 10.8.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí paní Simony Štěpánkové.

# 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://nahlizeniidokn.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 10.8.2023. za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí
- 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

## 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

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

### Cena pořizovací

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

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 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 předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

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

#### Cena porovnávací

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

#### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

#### Tržní cena

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

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Příšimasy, k.ú. Příšimasy  
Adresa nemovité věci: Zelená 107, 281 72 Příšimasy

#### Vlastnické a evidenční údaje

paní Simona Štěpánková, 745618/2437, Zelená 107, 28172 Příšimasy, LV: 244, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyla předložena žádná dokumentace.

#### Místopis

Obec Příšimasy se nachází ve Středočeském kraji, cca 25 km východně od centra hlavního města Prahy. Dopravní spojení s okolím veřejnou autobusovou dopravou. Občanská vybavenost sestává z OÚ, MŠ, obchodu, restaurace a sportoviště. Úplná občanská vybavenost je v Kolíně.

Objekt rodinného domu č.p. 107 se nachází na východním okraji zastavěného území obce, v místní části Skřivany, v zástavbě domů podél ulice Zelená. Přístup je ze zpevněné prašné komunikace v soukromém vlastnictví ( právně je přístup zajištěn věcným břemenem ). Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace. Na pozemku se nachází vlastní jímka na dešťovou vodu. Lokalita je územním plánem obce Příšimasy určena k funkci obytné zástavby, 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  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

632/12 Olmrová Lucie Ing.  
1150 Středočeský kraj

#### Celkový popis nemovité věci

Soubor nemovitostí je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 107 na pozemku p.č. st. 371 zastavěná plocha a nádvoří a pozemky p. č. 632/9 - zahrada a p.č. 632/10 - zahrada, které tvoří funkční celek. Celkový výměra všech pozemků 824 m<sup>2</sup>. Objekt je nepravidelného půdorysu. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a s nízkou sedlovou střechou s valbou, bez využitého podkroví. Příslušenství tvoří venkovní úpravy, především přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a další. Areál je oplocen a zahrada je udržovaná.

Rodinný dům pochází z roku 2011. Dům je udržovaný. Technický stav objektu je dobrý.

## 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 návrh na zřízení exekutorského práva, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a rozhodnutí o úpadku viz. zápisy v části D LV č. 653 pro k.ú. Přišimasy.

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

---

##### Oceňované pozemky

##### Porovnávací metoda

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Příšimasy a okolí se pohybuje v rozmezí 5 000 - 5 900,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem na střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možností napojení na inženýrské sítě ve výši 5 500,- Kč/m<sup>2</sup>.

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. 371	198	5 500,00	1 / 1	1 089 000
zahrada	632/9	462	5 500,00	1 / 1	2 541 000
zahrada	632/10	164	5 500,00	1 / 1	902 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>824</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>4 532 000</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

---

##### Rodinný dům č.p. 107

##### Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní objekt nepravidelného půdorysu s nízkou sedlovou střechou s valbou, bez možnosti využití podkroví.

Nosná konstrukce svíslá : zdivo z panelů DURISOL

Nosná konstrukce vodorovná : nespalné stropy

Vnější povrchy obvodových stěn : stěrková s kontaktním zateplením

Střecha : z dřevěných sbíjených vazníků

střešní krytina : z bonského šindele

Oplechování : z titanzinku

Schodiště : výsuvné

Bleskosvod : instalován

Vnitřní úprava stěn : omítka vápenná hladká  
 Podlahy : keramické dlažby, plovoucí dřevěné  
 Okna : plastová s dvojskly  
 Dveře : plné a prosklené, posuvné  
 El. instalace : světelná, třífázová  
 Vytápění : ÚT s tepelným čerpadlem, podlahové, radiátory  
 Rozvod vody : teplé i studené v plastu  
 Rozvod plynu : ne  
 Zdroj teplé vody : zásobník u TČ  
 Sociální zařízení : standardní  
 Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s elektrospotřebiči, digestoř  
 Ostatní : EZP, centrální vysavač, datové rozvody  
 Technický stav domu je dobrý, průběžně udržovaný.

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	4,81 m <sup>2</sup>	1,00	4,81 m <sup>2</sup>
technická místnost	4,25 m <sup>2</sup>	1,00	4,25 m <sup>2</sup>
chodba	13,37 m <sup>2</sup>	1,00	13,37 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	26,04 m <sup>2</sup>	1,00	26,04 m <sup>2</sup>
kuchyně	7,20 m <sup>2</sup>	1,00	7,20 m <sup>2</sup>
jídlna	11,23 m <sup>2</sup>	1,00	11,23 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	9,78 m <sup>2</sup>	1,00	9,78 m <sup>2</sup>
pokoj	13,81 m <sup>2</sup>	1,00	13,81 m <sup>2</sup>
pokoj	13,03 m <sup>2</sup>	1,00	13,03 m <sup>2</sup>
pokoj	13,81 m <sup>2</sup>	1,00	13,81 m <sup>2</sup>
garáž	28,60 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
sklad	5,50 m <sup>2</sup>	0,50	2,75 m <sup>2</sup>
			<b>120,08 m<sup>2</sup></b>
			<b>120,08 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	198,00	2,60 m
	<b>198,00 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	198*(0,15+2,60) = 544,50
Z	zastřešení	(198-41)*2,25/3 = 117,75
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>662,25 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy bez izolací
2. Zdivo	zděné z tvárníc Durisol
3. Stropy	s rovným podhledem



4. Střecha	dřevěný krov, sbíjené vazníky, sedlová střecha s valbou
5. Krytina	bonský šindel
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	stěrková s kontaktním zateplením
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady v běžném rozsahu
11. Schody	výsuvné
12. Dveře	plné, posuvné a prosklené
13. Okna	platová s dvojskly
14. Podlahy obytných místností	plovoucí dřevěná
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ÚT s tepelným čerpadlem, podlahové a radiátory
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	teplá a studená voda
20. Zdroj teplé vody	nádrž u TČ
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s elektrospotřebiči a s digestoří
24. Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umývadlo a WC
25. Záchod	WC
26. Ostatní	EZS, centrální vysavač, datové rozvody

Jednotková cena	7 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	662,25 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	4 635 750 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	380 132	380 132	8,28
2. Zdivo	21,20	982 779	982 779	21,41
3. Stropy	7,90	366 224	366 224	7,98
4. Střecha	7,30	338 410	338 410	7,37
5. Krytina	3,40	157 616	157 616	3,43
6. Klempířské konstrukce	0,90	41 722	41 722	0,91
7. Vnitřní omítky	5,80	268 874	268 874	5,86
8. Fasádní omítky	2,80	129 801	129 801	2,83
9. Vnější obklady	0,50	23 179	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	106 622	106 622	2,32
11. Schody	1,00	46 358	46 358	1,01
12. Dveře	3,20	148 344	148 344	3,23
13. Okna	5,20	241 059	241 059	5,25
14. Podlahy obytných místností	2,20	101 987	101 987	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,00	46 358	46 358	1,01
16. Vytápění	5,20	241 059	241 059	5,25
17. Elektroinstalace	4,30	199 337	199 337	4,34
18. Bleskosvod	0,60	27 815	27 815	0,61
19. Rozvod vody	3,20	148 344	148 344	3,23

20. Zdroj teplé vody	1,90	88 079	88 079	1,92
21. Instalace plynu	0,50	23 179	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	143 708	143 708	3,13
23. Vybavení kuchyně	0,50	23 179	23 179	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,10	190 066	190 066	4,14
25. Záchod	0,30	13 907	13 907	0,30
26. Ostatní	3,40	157 616	157 616	3,43
Upravená reprodukční cena			4 589 393 Kč	
Množství			662,25 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 930 Kč/m <sup>3</sup>	

<b>Ocenění</b>		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	198
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	120
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	662,25
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 930
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 930
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 589 393
Stáří	roků	12
Opotřeбенí	%	15,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>3 900 984</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rodinný dům č.p. 107 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	120,08 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	724,03 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	215,16 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	824,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovitě věci:

**Název:** RD Příšimasy

**Lokalita:** Jana Čermáka, Příšimasy - Horka

**Popis:** Samostatně stojící rodinný dům po celkové rekonstrukci. V přízemí domu je samostatný pokoj, kuchyně s jídelnou/obývacím pokojem, a toaleta se sprchovým koutem. V prvním patře jsou tři pokoje, koupelna s toaletou a vanou. Z hlavního pokoje v prvním patře vede přes venkovní schodiště cesta na vrchní část zahrady. Vytápění a ohřev vody v domě zajišťuje výkonné tepelné čerpadlo. Při rekonstrukci byly použity nadstandardní materiály. Dům splňuje program zelenou úsporám. Parkování pro dvě auta přímo na pozemku za dálkově ovládanou bránou. Na části zahrady je položený trávník. Dům je připojen na obecní kanalizaci.

Užitná plocha byla po kontrole v KN převzata z inzerce.

<b>Pozemek:</b>	532,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	142,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	103,00 m <sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez garáže	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



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

Cena [Kč]	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> ]
9 980 000	142,00	70 282	0,93	65 362

**Název:** RD Úvaly

**Lokalita:** Škvorecká, Úvaly

**Popis:** Řadový krajní rodinný dům o dispozici 4+kk. Nemovitost se nachází v klidné lokalitě, ve slepé ulici Škvorecká, s terasou, a dvěma parkovacími stání. Dům má půdní

prostor. Na stavbu byly použity kvalitní materiály. Podlahy jsou plovoucí a z keramické dlažby. Zahrada je udržovaná, rovinatá a slunná, zajišťující soukromí. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci a elektriku.

Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.

**Pozemek:** 227,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 88,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 55,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2023 0,80  
 K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny; řadový krajní 0,85  
 K3 Poloha - v lokalitě s vyšší občanskou vybaveností 0,90  
 K4 Provedení a vybavení - bez garáže 1,05  
 K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00  
 K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,15  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	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> ]
10 800 000	88,00	122 727	0,74	<b>90 818</b>

**Název:** RD Květnice

**Lokalita:** Rulíková, Květnice

**Popis:** Samostatně stojící zděný rodinný dům v obci Květnice, v klidné ulici Rulíková. Přízemní, nízkoenergetický dům z roku 2006 s dispozicí 3+kk s terasou, s garáží a 3x krytým stáním. Dům i zahrada jsou ve výborném stavu. Na podlahách dřevěné plovoucí podlahy v kombinaci s dlažbou. Dům je napojen na tepelné čerpadlo, které zajišťuje vytápění i ohřev teplé vody. V oknech jsou venkovní bezpečnostní žaluzie na elektrický pohon. Udržovaná zahrada se vzrostlými stromy, bazén, rybníček, zděný altán s dalším krbem. Na pozemku je vrtaná studna přes 30 m hluboká.

Zastavěná plocha zkontrolována v KN a následně užitná plocha převzata z inzerce.

**Pozemek:** 1 255,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 120,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 154,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2023 0,80  
 K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00  
 K3 Poloha - srovnatelná 1,00  
 K4 Provedení a vybavení - lepší příslušenství 0,85  
 K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00  
 K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,90



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
12 499 900	120,00	104 166	0,61	<b>63 541</b>

<b>Název:</b>	<b>RD Zlatá</b>			
<b>Lokalita:</b>	Zlatá, okres Praha-východ			
<b>Popis:</b>	Rodinný dům kolaudovaný v roce 2019. Dispozičně je dům řešen, jako 3+kk se zimní zahradou a garáží. Podlahové přímotopné topení a krb. Přípojky voda a elektřina, kanalizace svedena do septiku. Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.			
<b>Pozemek:</b>	780,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	105,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	152,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2023				0,80
K2 Velikosti objektu - srovnatelná				0,95
K3 Poloha - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností				1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná				1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný				1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
11 500 000	105,00	109 524	0,80	<b>87 619</b>



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

<b>Název:</b>	<b>RD Doubravčice</b>			
<b>Lokalita:</b>	Pod vodárnou, Doubravčice			
<b>Popis:</b>	Samostatně stojící rodinný dům se zahradním domkem. Podlahová krytina plovoucí a dlažby. Udržovaná zahrada. Použité konstrukce a vybavení standardní. Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.			
<b>Pozemek:</b>	800,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	74,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	98,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny	0,85
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez garáže	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	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> ]
8 990 000	74,00	121 486	0,71	86 255

**Název: RD Doubravčice****Lokalita:** Úvalská, Doubravčice

**Popis:** Nízkoenergetická novostavba rodinného domu, bungalovu 4+kk, postaveného v roce 2018. Dispozice: obývací pokoj s kuchyňským koutem, dva dětské pokoje, ložnice, koupelna, samostatné WC, hala, zádveří a technická místnost. Dům je vybaven krbovými kamny, zabezpečovacím zařízením a centrálním vysavačem. Dům má elektrické podlahové vytápění, krbová kamna. Ohřev teplé vody je elektrickým boilerem. Obvodové konstrukce domu jsou z pískových tvárníc POROFIX se zateplením. Střecha je sedlová – střešní taška BRAMAC, okna jsou plastová s trojskly. Vnitřní obložkové dveře, na podlaze je vinyl a keramická dlažba. Posuvná elektrická brána na dálkové ovládání. Zahradní domek. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, retenční nádrž. Užitná plocha byla stanovena znalcem na základě odborného odhadu dle metodiky ČBA.

**Pozemek:** 1 079,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 92,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 115,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka rk 8/2023	0,80
K2 Velikosti objektu - menší snáze prodejny	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez garáže	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	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> ]
11 390 000	92,00	123 804	0,72	89 139

Minimální jednotková porovnávací cena	63 541 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 456 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	90 818 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>80 456 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	120,08 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>9 661 156 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	9 661 156 Kč
Věcná hodnota	8 432 984 Kč
z toho hodnota pozemku	4 532 000 Kč

#### Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + dobrá dosažitelnost větších sídel
- + větší užitná plocha
- + velmi dobrý stavebně-technický stav
- + co do velikosti dobře prodejná nemovitost

#### Slabé stránky

- v lokalitě s nižší občanskou vybaveností

<b>Tržní hodnota</b>	<b>9 600 000 Kč</b>
slovy: Devětmilionůšestsettisíc Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s minimální občanskou vybaveností a s dobrou dostupností větších sídel. Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu, použité konstrukce a vybavení jsou standardní, u domu je přiměřeně velký pozemek. Stavba je lokalizována ve velmi klidné lokalitě. 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.

## 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 i 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 zvaženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 9 600 000,- Kč .

**Tržní hodnota**

**9 600 000 Kč**

slovy: Devětmilionůšestsettisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno u některých vzorků z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o  $\pm 10\%$  ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 653 ze dne 19.6.2023.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 15.8.2023	1
Fotodokumentace ze dne 10.8.2023	2



## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 38235/2023.

### 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 038235/2023.

V Českých Budějovicích 23.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.