

## Znalecký posudek č. 083-2017/3852

O ceně

stp.č. 182 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 233 s příslušenstvím  
v obci a k.ú. Rožďalovice, okres Nymburk

Vlastník nemovitosti:

*Na listu vlastnictví číslo 43 pro k.ú. 742686 - Rožďalovice je zapsáno vlastnické právo pro*

**Miroslav Heřmanský, nar.: 26.6.1963, zemřelý dne 18.9.2015**

Objednatel posudku:

**Ing. David Jánošík  
likvidační správce pozůstalosti Jana Prokopa  
Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové**

Posudek vypracoval dne 29. srpna 2017:

**Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim**

Posudek obsahuje 17 stran textu včetně obálky a byl vypracován ve třech vyhotoveních.  
Vyhotovení č. 1 a 2 obdrží objednavatel, vyhotovení č. 3 je přílohou znaleckého deníku

## Úvodní část posudku

### Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro likvidaci pozůstalosti po:

**Miroslav Heřmanský, nar.: 26.6.1963, zemřelý dne 18.9.2015  
č.j. 24 D 1098/2015, Nd 345/2015**

### Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání
- informace z realitního trhu

### Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 13. července 2017. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

### Stručný popis

Předmětem ocenění je stp.č. 182 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 233 s příslušenstvím v obci a k.ú. Rožďalovice, okres Nymburk

### Ocenění

je provedeno obvyklou cenou ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě 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 nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

**ke dni 29. srpna 2017**

## Nález, výměry a ocenění

### 1 - stp.č. 182 + čp. 233

**Nález:** Koncový řadový dům, postaven odhadem kolem roku 1930, přízemní, s částečným podsklepením a částečným podkrovím. Proveden z běžného cihelného zdiva, trámové stropy, sedlová střecha s vikýřem, krytina tašková s okapy a svody, bez bleskosvodu. V přízemí se nacházejí dvě obytné místnosti a kuchyň, v podkroví dvě obytné místnosti a půda. Směrem do zahrady je provedena přístavba, provedena odhadem kolem roku 1950, v přístavbě se nachází koupelna, WC a komora. Vytápění bylo zajišťováno elektrokotlem, elektřina je však odpojena a více než polovina otopných těles je zcizena. V obci je k dispozici vodovod, kanalizace i rozvod plynu, ani jedno není do domu zavedeno. Na dvorku je zřízena studna, chybí však vodárna, takže dodávka vody do domu není možná. Kanalizace je údajně svedena do odpadní jímky, kterou však nebylo možno lokalizovat. Celkově je dům "vybydlený" v neobyvatelném stavu.

---

## **Informace o obci**

Správní území města Rožďalovice je tvořeno sedmi místními částmi, které s výjimkou Viničné Lhoty odpovídají katastrálním územím. Dále se jedná o Hasinu, Ledečky, Podolí u Rožďalovic, Podlužany a Zámostí u Rožďalovic. Místní části Zámostí u Rožďalovic a Podolí u Rožďalovic tvoří s Rožďalovicemi kompaktní celek, další místní části jsou vzdáleny okolo 3 kilometrů od Rožďalovic. Rozloha Rožďalovic je 4781 ha.

## **Ekonomická situace**

Ve městě je evidováno několik desítek ekonomických subjektů, z nichž některé zaměstnávají i více zaměstnanců, ale ve větší míře převažují živnostníci. Zemědělské pozemky v okolí města jsou podstatnou měrou obhospodařovány většími zemědělskými společnostmi, příkladem můžou být Zemědělská akciová společnost Podchotucí, a. s., a Montážně obchodní firma, s. r. o. Mezi nejčastěji pěstované plodiny patří obiloviny a řepka olejka. Chov zvířat je zastoupen skotem (stáje na Bučickém mlýně, v Rožďalovicích a v Podlužanech) a drůbeží (farma Hasina).

## **Služby a obchody ve městě**

Mezi služby a obchody zastoupené ve městě patří:

- obchody s potravinami či smíšeným zbožím
- Česká pošta
- čerpací stanice
- bankomat
- restaurace/hostince
- obchod s textilem
- drogerie
- autoservis
- stavebniny
- cukrárna
- květinářství
- řeznictví
- různí řemeslníci

## **Technická infrastruktura**

Na území města Rožďalovice je zaveden vodovod, který spadá pod správu společnosti Vodovody a kanalizace Nymburk, a. s. Mimo vodovod dochází také k zásobování vodou z individuálních zdrojů. Kanalizace je vybudována pouze v Rožďalovicích a v místní části Zámostí u Rožďalovic, kde se nachází ČOV, která je také ve správě společnosti Vodovody a kanalizace Nymburk, a. s. V ostatních částech města je nakládání s odpadními vodami řešeno individuálně. Všechny části města jsou plynofikovány a vybaveny veřejným osvětlením včetně místního rozhlasu. Nakládání s komunálním a nebezpečným odpadem je řešeno za pomoci odborné firmy. Na silnici u základní školy je instalováno měření rychlosti.

## **Dopravní obslužnost**

Městem Rožďalovice a jeho místními částmi procházejí komunikace III. třídy ve správě Středočeského kraje. Nejbližší napojení na silnici I. třídy je mezi Bříství a Chotěšicemi, a to na komunikaci I/32 Poděbrady – Jičín. Napojení na dálniční síť je možné nejbližší u Poděbrad na dálnici D 11. Dopravní obslužnost města je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou. Vlakové zastávky se nacházejí v Rožďalovicích a Viničné Lhotě, obě na trati regionálního významu Nymburk – Jičín. Autobusové zastávky jsou v Rožďalovicích, na Hasině, v Podlužanech a v Ledečkách. Ve městě se nachází několik místních komunikací, péče o tyto komunikace je řešena prostřednictvím vlastních zaměstnanců.

## **Bydlení**

Ve městě se nachází 678 domů z toho 451 trvale obydlených a 17 v kategorii bytového domu. Mezi roky 2001 a 2012 bylo vystavěno 26 nových rodinných domů. Ve městě se nachází také několik nájemních bytů.

---

## **Školství**

Ve městě funguje Základní a Mateřská škola G. A. Lindnera. Počet dětí na základní škole se pohybuje okolo 150. Kapacita mateřské školy je 74 dětí. Mateřská a základní škola působí každá ve své budově. Studenti středních škol nejčastěji navštěvují školy v Nymburce, Mladé Boleslavi, Jičíně a Poděbradech.

## **Zdravotnictví a sociální služby**

Vzhledem k velikosti města se zde nachází zdravotní středisko, jehož součástí jsou ordinace praktického lékaře, dětského lékaře a zubaře. Větší zdravotnická zařízení se nacházejí v okolních městech, tj. v Městci Králové, Jičíně, Nymburce a Mladé Boleslavi. Mezi poskytovatele sociálních služeb patří domov pro seniory, který spadá pod správu Středočeského kraje. Na území města působí Centrum sociálních a zdravotních služeb Poděbrady, o. p. s. Město Rožďalovice je začleněno v komunitním plánu sociálních služeb DSO RTB.

## **Kultura a volný čas**

Pro pořádání kulturních akcí slouží sál na radnici, který má kapacitu 300 míst. Nejčastěji pořádané akce jsou různé plesy, zábavy a posezení s hudbou pro seniory. Pro pořádání hudebních akcí v létě slouží parket v areálu fotbalového hřiště. Ve městě je zřízena městská knihovna, která má otevřeno 3x týdně. Město disponuje také touto infrastrukturou pro volný čas: víceúčelové hřiště, fotbalové hřiště, sportovní ovál a dětské hřiště.

## **Spolky**

V obci aktivně působí několik spolků, většina je podporována z rozpočtu města:

- Český rybářský svaz, místní organizace Rožďalovice
- Český svaz chovatelů, základní organizace Rožďalovice 1
- Český svaz chovatelů, základní organizace Rožďalovice 2
- Český svaz včelařů, základní organizace Rožďalovice
- FC Trnavan Rožďalovice
- Klub leteckých modelářů Rožďalovice
- Myslivecké sdružení Podlužany
- Tělocvičná jednota Sokol Rožďalovice
- Tělovýchovná jednota Sokol Rožďalovice
- Odbor přátel SK Slavia Rožďalovice
- Sbor dobrovolných hasičů Rožďalovice

## **Životní prostředí**

Část území města Rožďalovice se nachází v oblasti NATURA 2000 – Rožďalovické rybníky. Cílem lokality Rožďalovické rybníky je především ochrana vzácných druhů ptáků. Na území města se nachází několik památných stromů. Problémy v oblasti životního prostředí nejsou na území města kromě povodní patrné.

## **Památky**

Na území města Rožďalovice se nachází velké množství památek. Mezi nejvýznamnější patří barokní zámek, jenž slouží jako domov pro seniory, kostel sv. Havla a dům čp. 30 s podloubím – sídlo Galerie Melantrich.

## **Cestovní ruch**

Z pohledu cestovního ruchu se stává město čím dál více atraktivnější, jednak přímo zde vznikají nové aktivity cestovního ruchu, ale také v blízkém okolí. Mezi nejvýznamnější turistické cíle patří Galerie Melantrich, Knihařská dílna Jendy Rajmana a Bučický mlýn, který se nachází přibližně 1 km od města a s městem je propojen naučnou stezkou. Možnosti ubytování v Rožďalovicích jsou v Knihařské dílně Jendy Rajmana a na Bučickém mlýně. Informační tabule s mapou je umístěna na náměstí a obsahuje aktivity cestovního ruchu i mimo Rožďalovice.



Pohled z ulice



Panoramatický pohled ze dvorka (přístavba má zčásti zřícenou střechu)

### Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**  
Konstrukce **cihlová**

Stav **Vlastnictví**

**zdevastovaný**  
**fyzická osoba**

## Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]
1.NP	(13,01 + 12,32) / 2 x 8,2 + 8,75 x 2,35	<b>124,42</b>
<b>Zastavěná plocha celkem</b>		<b>124,42 m<sup>2</sup></b>

## Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	182 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 233	318
Celkem		318

## Vzorek 1

### Prodej rodinného domu 200 m<sup>2</sup>, pozemek 848 m<sup>2</sup>, Rožďalovice, okres Nymburk

**1 470 000 Kč**

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Rožďalovice, okr. Nymburk. Dispozice: vstupní chodba, kuchyň, 2 pokoje, koupelna, sklep a tech.místnost. Dále betonové schodiště do podkroví, kde jsou 2 pokoje + další 2 podkrovní prostory např. na šatnu, úklidovou místnost atd. Na obytnou část navazuje dílna + samostatně stojící dvougaráž. Pozemek o celkové výměře 848 m<sup>2</sup>. Voda z vlastní studny, elektřina 230/400 V, vytápění lokální na tuhá paliva, odpady svedeny do kanalizace. Po rekonstrukci bude dům ideální k trvalému bydlení i rekreaci. V obci je veškerá občanská vybavenost(škola,školka,pošta,doktor,obchody). MI.Boleslav 28 km, Poděbrady 25 km, Dětenice 7,5 km, Praha 80 km.

- Celková cena: 1 470 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- ID zakázky: 17RD714B
- Aktualizace: 15.08.2017
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Řadový
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 100 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 200 m<sup>2</sup>
- Plocha podlahová: 200 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 848 m<sup>2</sup>
- Garáž:
- Voda: Místní zdroj
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Vlák, Silnice, Autobus
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky



obr. 1



obr. 2



obr. 3



obr. 4

Identifikace vzorku [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID zakázky 17RD714B  
Datum zpracování 26.08.2017

Nabídková cena **1 470 000,00 Kč**  
Ku = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

#### **Charakteristika nemovitosti**

Stavba	<b>neuvedeno</b>
Konstrukce	<b>cihlová</b>
Stav	<b>před rekonstrukcí, obyvatelný</b>
Vlastnictví	<b>neuvedeno</b>

#### **Výměry a dispozice**

Užitná plocha	<b>200,00 m<sup>2</sup></b>
Zastavěná plocha	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
Podlahová plocha	<b>200,00 m<sup>2</sup></b>

## Pozemky

Pol. číslo	Pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	848
Celkem		848

## Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Technický stav	+40	<b>+40</b>	
2	Využitelnost	+5	<b>+5</b>	
3	Vliv příslušenství	+40	<b>+40</b>	
4	Velikost pozemků	+60	<b>+60</b>	
5	Umístění v mikroregionu	0	<b>0</b>	
K <sub>f</sub> = 1,40 x 1,05 x 1,40 x 1,60 x 1,00 =				<b>3,2928</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,470\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 100,00 \text{ m}^2 \times 124,42 \text{ m}^2 / 3,2928 = \mathbf{472\,129,00 \text{ Kč}}$   
Míra shody (váha)      **1**

## Vzorek 2

### Prodej rodinného domu 105 m<sup>2</sup>, pozemek 450 m<sup>2</sup>, Revoluční, Rožďalovice

#### 1 780 000 Kč

ERA Centrum MAXIMAL tj. kompletní realitní, právní a hypoteční servis, Vám nabízí Exkluzivní prodej domu v klidné ulici města Rožďalovice. Dům je situován na pozemku o velikosti 450m<sup>2</sup>, kde se dále nachází zahradní domek a přístřešek. Dům je dispozičně řešen jako 3+1 s užitnou plochou 105m<sup>2</sup> v přízemí a dále je možnost půdní vestavby. Dům je v udržovaném původním stavu a je napojen na elektřinu, kanalizaci, vodovod a plyn. Město Rožďalovice disponuje dobrou občanskou vybaveností, je zde městský úřad, pošta, škola, školka, několik obchodů, zdravotní středisko, lékárna, městská knihovna, restaurace, domov pro seniory a zázemí pro volný čas: víceúčelové hřiště, fotbalové hřiště, sportovní ovál, dětské hřiště. V okolí je možnost relaxace v přírodě, je zde řeka, několik rybníků, lesy a cyklostezky. Rožďalovice se nacházejí ve Středočeském kraji, okresní město Nymburk je vzdáleno 20 kilometrů a vzdálenost od Prahy je 60 kilometrů. Dopravní obslužnost města je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou. Nemovitost možno financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi a zdarma pomůžeme vyřídit. V případě dotazů, či zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat. (Energetická třída v současné době nestanovena, tedy v souladu s novelou zákona 406/2000 Sb. prozatím uvedena energetická třída G).

- Celková cena: 1 780 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Poznámka k ceně: Cena zahrnuje kompletní realitní, finanční a právní servis (včetně provize RK).
- ID zakázky: 019N044436
- Aktualizace: Včera
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Dobrý
- Poloha domu: Řadový
- Typ domu: Přízemní
- Plocha zastavěná: 295 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 105 m<sup>2</sup>
- Plocha podlahová: 105 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 450 m<sup>2</sup>



- Sklep: ano
- Datum nastěhování: Ihned
- Voda: Dálkový vodovod
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Telekomunikace: Telefon, Internet
- Elektřina: 400V
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neekonomická č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
- Vybavení: Částečně
- Výtah: ne

*Pozn.: Zastavěná plocha stavby 154 m<sup>2</sup> (měřeno ze serveru CUZK)*



obr. 6



obr. 2



obr. 3



obr. 4



obr. 5



obr. 6

Identifikace vzorku [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID zakázky 019N044436  
Datum zpracování 26.08.2017

Nabídková cena **1 780 000,00 Kč**  
K<sub>u</sub> = **0,85** koeficient úpravy na reálnou cenu

#### Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**  
Konstrukce **smíšená**  
Stav **dobrý**  
Vlastnictví **neuveдено**

#### Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **154,00 m<sup>2</sup>**  
Podlahová plocha **105,00 m<sup>2</sup>**

#### Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	450
Celkem		450

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Technický stav	+60	<b>+60</b>	
2	Využitelnost	-5	<b>-5</b>	
3	Vliv příslušenství	+40	<b>+40</b>	
4	Velikost pozemků	+30	<b>+30</b>	
5	Umístění v mikroregionu	0	<b>0</b>	
K <sub>f</sub> = 1,60 x 0,95 x 1,40 x 1,30 x 1,00 =				<b>2,7664</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 1\,780\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 154,00 \text{ m}^2 \times 124,42 \text{ m}^2 / 2,7664 = \mathbf{441\,869,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha)            **1**

### Vzorek 3

## Prodej rodinného domu 150 m<sup>2</sup>, pozemek 6 750 m<sup>2</sup>, Lindnerova, Rožďalovice

### 1 499 000 Kč

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji rozlehlý stavební pozemek v obci Rožďalovice. Nemovitost o celkové rozloze 6750 m<sup>2</sup> se nachází v centru obce, a je přístupná z ulice Lindnerova. Menší horní část pozemku je mírně svažité, většina pozemku a celá spodní část je rovinatá. Orientací je pozemek situován na jihovýchod, což zaručuje po celý den přísun sluníčka. Na pozemku se nacházejí dvě budovy. První budovou je zde rodinný dům se vstupem přímo na ulici, historicky zde bývala místní pekárna. Druhou stavbou umístěnou o něco níže pod hlavním domem je stodola. Obě nemovitosti jsou v špatném stavu. Je na zvážení budoucího majitele, zda je hodlá rekonstruovat, nebo zda využije pouze pozemek. Nemovitost se prodává pouze za cenu pozemku. Dům má vlastní studnu, veškeré IS vedou přímo před domem. V obci se nachází veškerá základní občanská vybavenost, jen kousek od domu je ZŠ i MŠ, dále pošta, obchody, restaurace, obecní úřad, domov důchodců, hřiště, vše v pohodlné docházkové vzdálenosti do cca. 350 metrů. Vzdálenost do Mladé Boleslavi je 27 km, Nymburk 12 km, Jičín 25 km, Poděbrady 25 km. Koupě této nemovitosti lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi a zdarma pomůžeme vyřídit. V případě zájmu o podrobnější informace nebo prohlídku nás neváhejte kdykoli kontaktovat, třeba i o víkendu. Stavební pozemky Rožďalovice, Nymburk, Poděbrady, Mladá Boleslav na prodej.

- Celková cena: 1 499 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: Cena je uvedena bez provize RK a poplatků.
- ID zakázky: 6259/2308
- Aktualizace: 22.08.2017
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Špatný
- Poloha domu: Samostatný
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 250 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 150 m<sup>2</sup>
- Plocha podlahová: 150 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 6750 m<sup>2</sup>
- Plocha zahrady: 6500 m<sup>2</sup>
- Sklep: ano
- Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- Topení: Jiné
- Elektřina: 230V, 400V

- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná
- Bezbariérový: ne



obr. 1



obr. 2



obr. 3

Identifikace vzorku [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID zakázky 6259/2308  
Datum zpracování 26.08.2017

Nabídková cena **1 499 000,00 Kč**  
 $K_u = 0,85$  koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**  
Konstrukce **cihlová**  
Stav **špatný**  
Vlastnictví **neuveдено**

### Výměry a dispozice

Zastavěná plocha **140,00 m<sup>2</sup>**

### Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	6 750
Celkem		6 750

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Technický stav	+20	<b>+20</b>	
2	Využitelnost	0	<b>0</b>	
3	Vliv příslušenství	+60	<b>+60</b>	
4	Velikost pozemků	+80	<b>+80</b>	
5	Umístění v mikroregionu	0	<b>0</b>	
$K_f = 1,20 \times 1,00 \times 1,60 \times 1,80 \times 1,00 =$				<b>3,456</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,499\,000,00 \text{ Kč} \times 0,85 / 140,00 \text{ m}^2 \times 124,42 \text{ m}^2 / 3,456 = \mathbf{327\,649,00 \text{ Kč}}$   
Míra shody (váha) **1**

**Vzorek 4**

**Prodej rodinného domu 73 m<sup>2</sup>, pozemek 1 236 m<sup>2</sup>, Rožďalovice - Viničná Lhota, okres Nymburk**

**490 000 Kč**

Rodinný dům o užitné ploše 73 m<sup>2</sup>, s pozemky o výměře 1 236 m<sup>2</sup>, s garáží a kolnami, který je situován v okrajové části obce Viničná Lhota, cca 20 km severně od Nymburku. Dům je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, v uspořádání veranda, kuchyně, 2 pokoje, koupelna a komora. Vytápění je ústřední na plyn, elektroinstalace světelná a motorová, rozvod studené a teplé vody, zdroj pro teplou vodu je v kombinaci s vytápěním, vnitřní kanalizace z koupelny a kuchyně do trativodu, WC mimo dům. Obec disponuje kanalizací. K domu dále patří garáž, 2 kolny, chlév, 2 studny a zahradní altán. Zděná garáž 18 m<sup>2</sup> se světelnou elektroinstalací, stav dobrý. Zděný chlév 50 m<sup>2</sup> se světelnou elektroinstalací, stav zhoršený. Dvě dřevěné kolny - 45 m<sup>2</sup> se světelnou elektroinstalací a 16 m<sup>2</sup> bez el., obě stav zhoršený. Dvě kopané studny s hloubkou 4 a 5 m. Zahradní altán 5 m<sup>2</sup>. Katastrální území 679771 Ledečky, obec Rožďalovice- parc. č. St. 164, o výměře 352 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří. Součástí je stavba: Viničná Lhota, č. p. 25, bydlení. Stavba stojí na pozemku p. č.: St. 164- parc. č. 465/7, o výměře 884 m<sup>2</sup>, zahrada, zemědělský půdní fond Prodej se uskuteční na portálu Prodej-Dražbou.cz pod číslem 41361 dne 26.09.2017.

- Celková cena: 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- ID zakázky: 41360
- Aktualizace: 24.07.2017
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Špatný
- Poloha domu: Samostatný
- Typ domu: Přízemní
- Podlaží: 1
- Plocha zastavěná: 92 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 73 m<sup>2</sup>
- Plocha podlahová: 73 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 1236 m<sup>2</sup>
- Garáž: ano
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední plynové
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Jímka
- Elektřina: 400V
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
- Výtah: ne



obr. 1



obr. 3



obr. 5



obr. 5



obr. 4

Identifikace vzorku [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID zakázky 41360  
Datum zpracování 26.08.2017

Nabídková cena **490 000,00 Kč**  
 $K_u = 1,01$  koeficient úpravy na reálnou cenu

### Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**  
Konstrukce **smíšená**  
Stav **špatný**  
Vlastnictví **neuveдено**

### Výměry a dispozice

Užitná plocha **73,00 m<sup>2</sup>**  
Zastavěná plocha **92,00 m<sup>2</sup>**  
Podlahová plocha **73,00 m<sup>2</sup>**

### Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra [m <sup>2</sup> ]
1	Plocha pozemku	1 236
Celkem		1 236

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Technický stav	+60	<b>+60</b>	
2	Využitelnost	0	<b>0</b>	
3	Vliv příslušenství	+40	<b>+40</b>	
4	Velikost pozemků	+60	<b>+60</b>	
5	Umístění v mikroregionu	-10	<b>-10</b>	
$K_f = 1,60 \times 1,00 \times 1,40 \times 1,60 \times 0,90 =$				<b>3,2256</b>

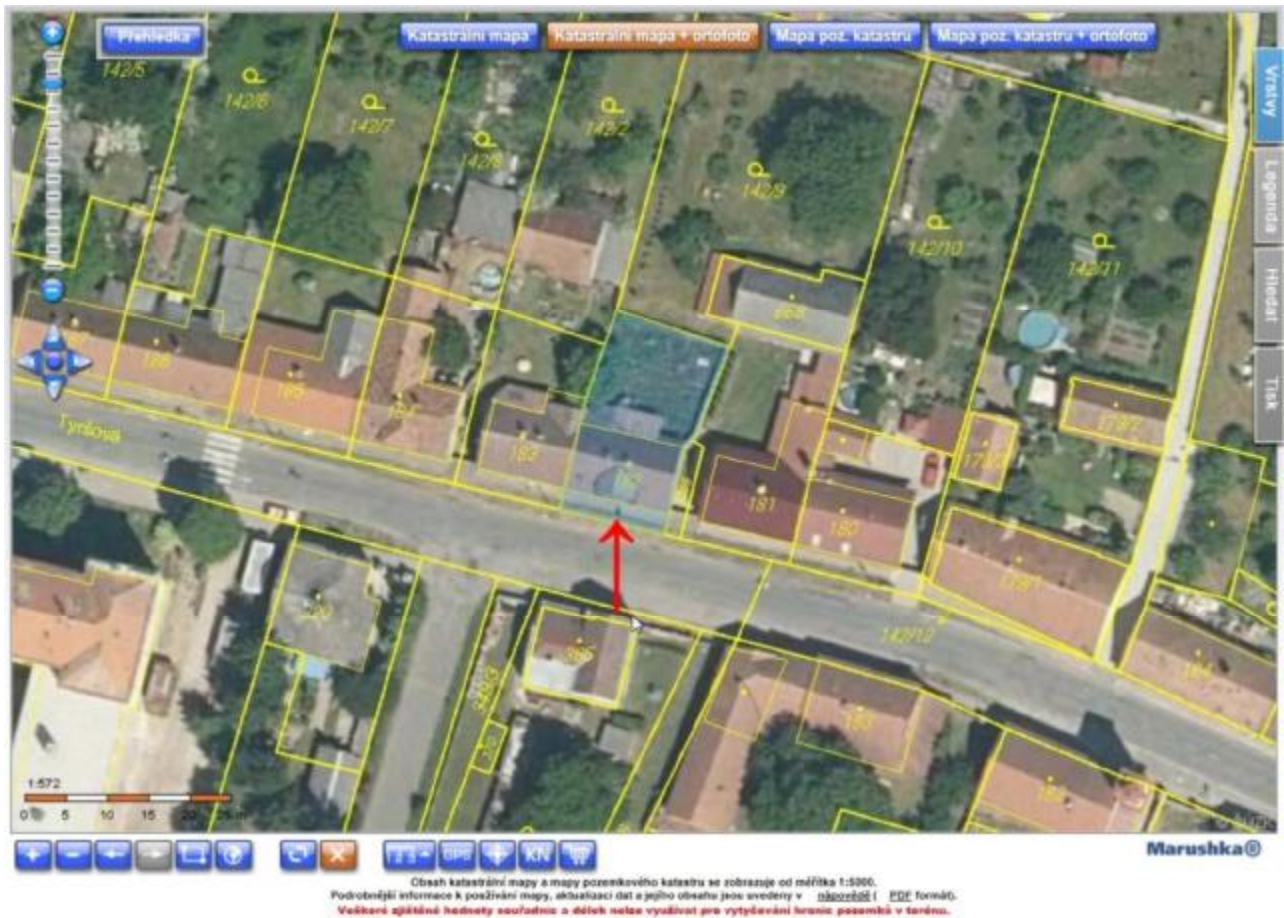
<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 490\,000,00 \text{ Kč} \times 1,01 / 92,00 \text{ m}^2 \times 124,42 \text{ m}^2 / 3,2256 = \mathbf{207\,496,00 \text{ Kč}}$   
Míra shody (váha) **1**

## Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 1	472 129,00 Kč
Vzorek 2	441 869,00 Kč
Vzorek 3	327 649,00 Kč
Vzorek 4	208 318,00 Kč
Vážený průměr hodnot	362 491,00 Kč
Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti	<b>362 000,00 Kč</b>
<b>Odhad tržní hodnoty "1 - stp.č. 182 + čp. 233"</b>	<b>362 000,00 Kč</b>

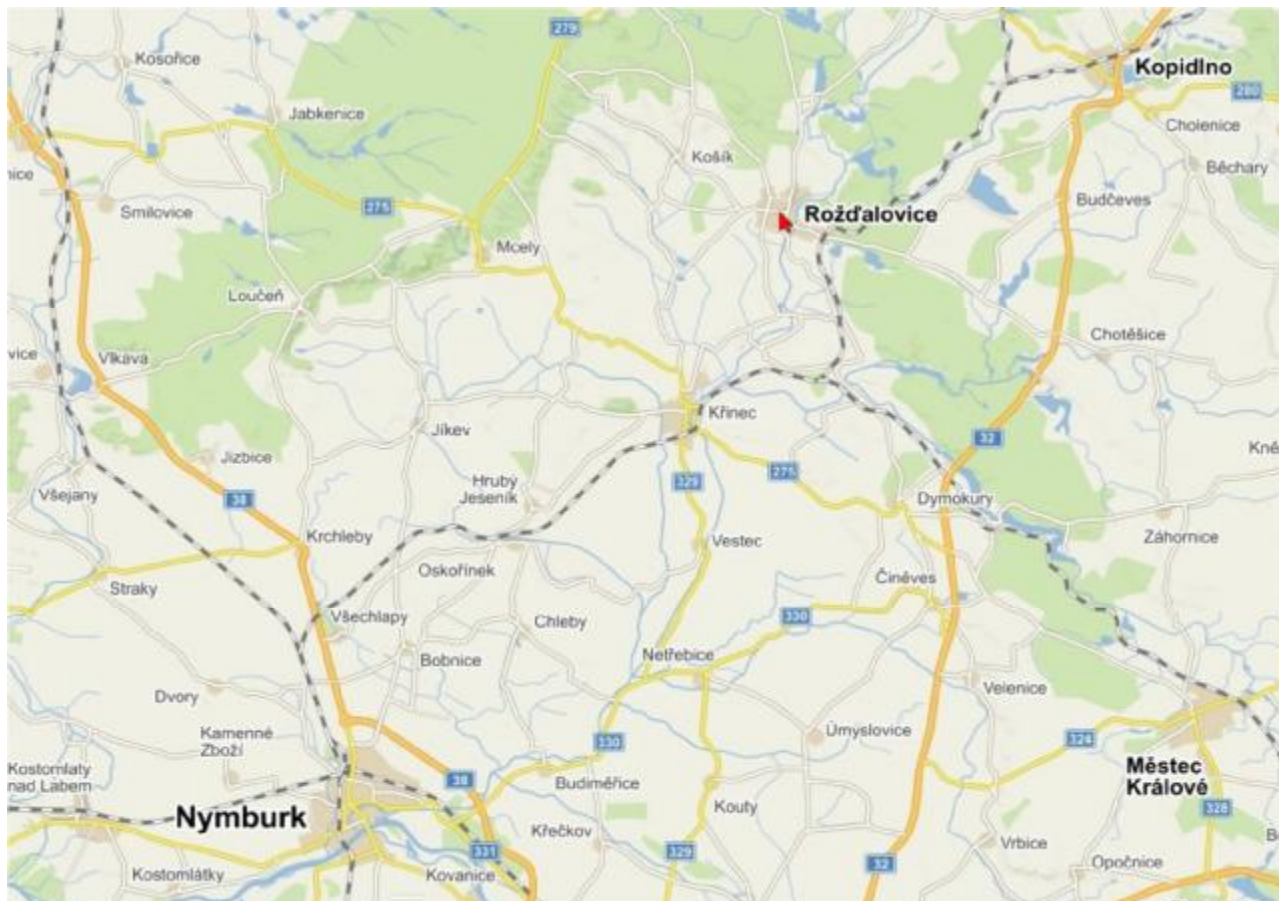
## 2 - podklady



Katastrální mapa a letecký snímek



Město Rožďalovice



Severozápadní část okresu Nymburk

## Závěrečná část posudku

Obvyklá cena stp.č. 182 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 233 s příslušenstvím v obci a k.ú. Rožďalovice, okres Nymburk, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 29. srpna 2017

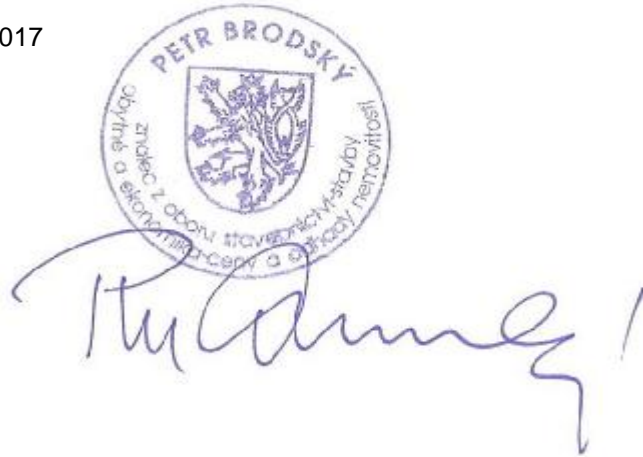
**362 000,00 Kč**

slovy:

**třistašedesátdvatisíce Kč**

**Nebyly zjištěny závady ve smyslu služebností (věcných břemen)**

V Třebířichách, dne 29. srpna 2017



The image shows a circular official seal of Petr Brodský, a Notary Public. The seal contains the text 'PETR BRODŠKÝ' at the top, 'Znalecký úřad z obcí stavebnictví a obecního inženýrství' around the perimeter, and 'obvyklé a elektronické služby nemovitostí' at the bottom. Below the seal is a handwritten signature in blue ink.



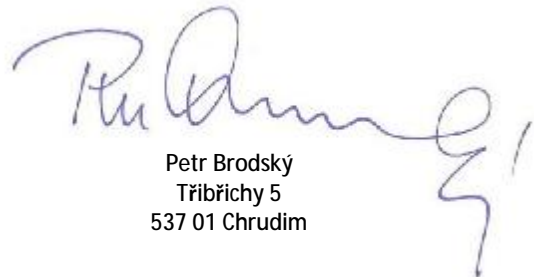
## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 083-2017/3852 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2017083.

V Třebířichách, dne 29. srpna 2017



Petr Brodský  
Třebířichy 5  
537 01 Chrudim