

ODHAD TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTI

8.9.2025

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. [REDACTED], zastavěná plocha a nádvoří o výměře [REDACTED] m², jehož součástí je budova č.p. [REDACTED], a

Pozemek parc. č. [REDACTED], zahrada o výměře [REDACTED] m².

Nemovitosti se nachází v katastrálním území Velim [778036], obec Velim [533831], vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín na listu vlastnictví č. [REDACTED]

Adresa nemovitosti:

[REDACTED], Velim

Vlastník Nemovitosti:

[REDACTED] - podíl [REDACTED]

[REDACTED] - podíl [REDACTED]

Objednatel odhadu:

[REDACTED]

Zhotovitel odhadu:

Mgr. Vojtěch Vaněk, realitní makléř

Adresa zhotovitele:

Vaněk Real Estate, Na Příkopě 14, 110 00 Praha 1

Vstupní informace:

Katastr nemovitostí, Osobní prohlídka nemovitosti

Nemovitost

Stav nemovitosti:

rodinný dům (r. 1919), nezateplený, plastová okna, 20 let stará rekonstrukce střechy, 20 let stará rekonstrukce koupelny. Jinak v původním stavu včetně rozvodů.

Lokalita:

Hustěji obydlená část malé obce

Stanovení reálné tržní ceny

Metodika:

Pro stanovení realizovatelné ceny nemovitosti v případě prodeje je použito srovnávací metody s aktuální tržní hodnotou nemovitostí v dané lokalitě s přihlédnutím k jejímu historickému vývoji. Jako podklady slouží aktuální tržní nabídka srovnatelných nemovitostí, interní data zhotovitele a údaje z katastrálního úřadu.

Současná tržní situace:

Po období prudkého růstu cen nemovitostí v letech 2020–2022, způsobeného nízkými úrokovými sazbami a vysokou poptávkou, došlo v roce 2023 vlivem zvyšujících se úrokových sazeb k výraznému ochlazení trhu. V roce 2024 se trh začal postupně stabilizovat, zejména díky mírnému poklesu úrokových sazeb a oživení zájmu o financování nemovitostí formou hypotečních úvěrů. V roce 2025 je již patrný pozvolný nárůst aktivity na trhu – objem nově poskytnutých hypoték meziročně vzrostl, avšak kupující zůstávají stále cenově citliví.

Nabídka rodinných domů a stavebních pozemků je v menších obcích jako Velim poměrně omezená, což spolu s dobrou dopravní dostupností do větších měst, jako je Kolín či Praha, udržuje ceny na stabilní úrovni. Problém dostupnosti bydlení, zejména v okolí Prahy, přetrvává a přispívá k tlaku na udržení či mírný růst cen nemovitostí i v regionech.

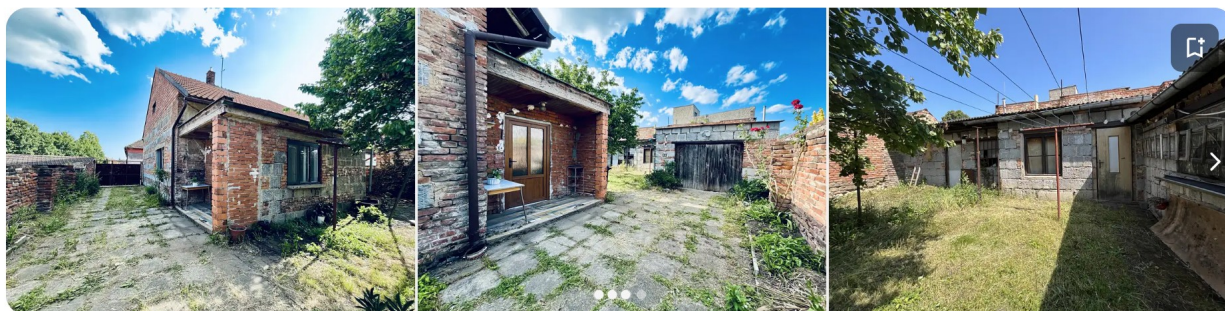
Metoda srovnávací:

Srovnávací metoda využívá cenových map, které si berou data z realizovaných vkladů na příslušném katastru nemovitostí a zároveň cenových map vycházejících ze skutečných prodejů nemovitostí. Jako přímý podklad pro srovnání slouží realizované prodeje obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

Srovnatelné prodané nemovitosti:

Typ nemovitosti	Podlahová plocha	Pozemek	Cena nabídky	Koeficient	Upravená cena	Adresa	Doba inzerce
Rodinný dům, cihlová konstrukce, před rekonstrukcí	150 m ²	1 254 m ²	3 700 000 Kč (24 666 Kč/m ²)	0,91	3 363 300 Kč (22 421 Kč/m ²)	Na vinici 353, Cerhenice, Kolín	13 dní (27.09.2024 – 11.10.2024)
Rodinný dům, cihlová konstrukce, před rekonstrukcí	125 m ²	1 285 m ²	4 700 000 Kč (37 600 Kč/m ²)	0,92	4 314 600 Kč (34 517 Kč/m ²)	Raisova 240, Nová Ves I, Kolín	9 dní (19.06.2024 – 28.06.2024)
Rodinný dům, cihlová konstrukce, před rekonstrukcí	150 m ²	485 m ²	3 800 000 Kč (25 333 Kč/m ²)	0,93	3 522 600 Kč (23 484 Kč/m ²)	Pod kostelem, Dobřichov, Kolín	79 dní (15.03.2024 – 03.06.2024)

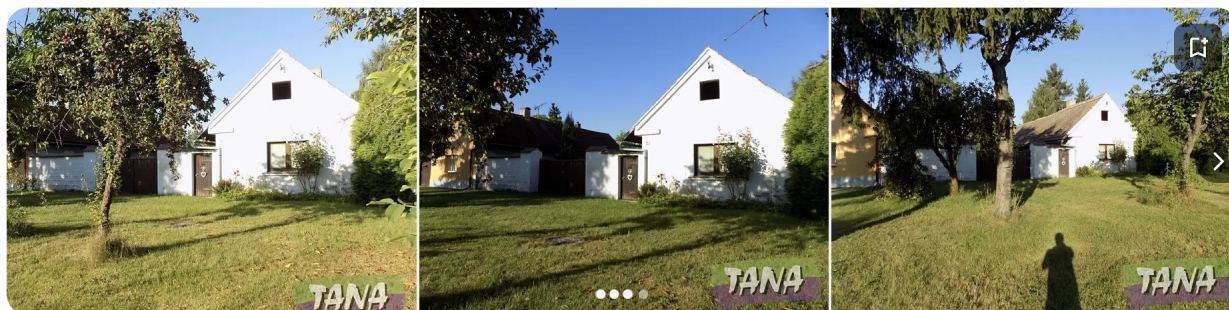
Inzerované podobné nemovitosti:



Prodej rodinného domu 82 m², pozemek 353 m²

Fügnerova, Pečky

4 500 000 Kč (54 878 Kč/m²)



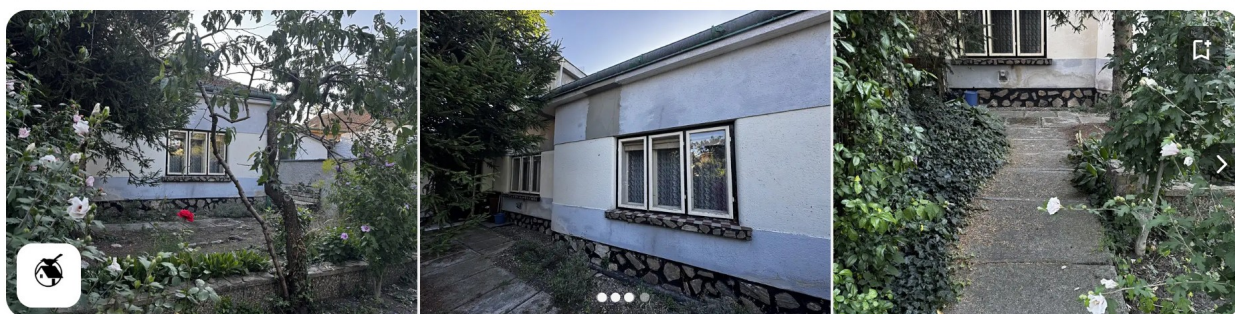
Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 811 m²

Přov-Předhradí - Klipec

3 499 000 Kč (29 158 Kč/m²)



Prodej rodinného domu 132 m², pozemek 507 m²
náměstí Obránců míru, Velim
3 685 000 Kč (27 917 Kč/m²)



Prodej rodinného domu 96 m², pozemek 419 m²
28. října, Pečky
4 499 000 Kč (46 865 Kč/m²)

V případě konkurenčních nabídek se jedná o nemovitosti o podobných parametrech v podobné lokalitě. Jedná se ovšem o **nabídkové ceny** realitních kanceláří, **nikoli reálné prodejní ceny**. Většina pozemků uvedená v nabídce výše je na trhu delší dobu a nepředstavuje tedy reálné tržní hodnoty. Tyto nemovitosti nebyly zahrnuty do analýzy.

Vzhledem k výše uvedeným faktům stanovuji reálnou tržní cenu
oceňované nemovitosti na

3.800.000,- Kč

V Praze dne 8.9.2025



Mgr. Vojtěch Vaněk
Vaněk Real Estate
(certifikovaný realitní makléř)