

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047051/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parcelní číslo 256, jehož součástí je rodinný dům č.p.41, a pozemek parcelní číslo 257 s příslušenstvím, vše v části obce, katastrálním území a obci Velký Borek.

Znalec: Ing. Zbyněk Dlask
J. K. Tyla 1282
277 11 Neratovice

Číslo posudku v evidenci znalce: 3795-77/2023

Zadavatel: Exekutorský úřad Mělník, IČ: 66242762
Havlíčkova 329
27601 Mělník

Číslo jednací: 031 Ex 270/23-87

OBVYKLÁ CENA	4 287 700 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 35

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.12.2023

Vyhotoveno: V Neratovicích 12.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitostí podle § 66 odst. 5 zákona číslo 120/2001 Sb. (exekuční řád), a to pozemku parcelní číslo 256, jehož součástí je rodinný dům č.p.41, a pozemku parcelní číslo 257 s příslušenstvím, vše v části obce, katastrálním území a obci Velký Borek.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad k provedení exekuce na základě usnesení o nařízení exekuce, které vydal Okresní soud v Mělníku, č.j. 15 EXE 325/2023-16, ze dne 30.03.2023.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem znaleckého posudku byly poskytnuty údaje o vlastnictví pozemků a staveb a kopie právních listin s cenovými údaji porovnatelných nemovitostí pro stanovení ceny obvyklé porovnávací metodou. Tyto podklady mají kladný vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.12.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem informací o oceňovaném pozemku jsou identifikační, geodetické a popisné údaje katastru nemovitostí, níže uvedené informační zdroje poskytnuté zadavatelem, údaje zjištěné znalcem při místním šetření a údaje zjištěné znalcem z veřejných informačních zdrojů. Zdrojem využitých dat je rovněž oceňovací vyhláška.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení Exekutorského úřadu Mělník o ustanovení znalce 031 Ex 270/23 - 87 ze dne 14.8.2023
- údaje ze souboru geodetických a popisných informací katastru nemovitostí
- Originální mapy stabilního katastru 1 : 2 880 - Čechy, rok: 1842, reambulace: 1878
- letecký měřický snímek č.LMSA08.1938.MELN27.00505
Název: WMSA08.1938.MELN27.00505, pořízení snímku: 01.07.1938
- územní plán obce Velký Borek - lokalita SV- plochy smíšené obytné venkovské a ZS- zeleň soukromá a vyhrazená
- údaje o vývoji inflace Českého statistického úřadu
- údaje o zaměstnanosti Českého statistického úřadu
- údaje z místního šetření a fotodokumentace
- informace zadavatele o způsobu využití pozemku
- cenové údaje z kupních smluv evidované v katastru nemovitostí
- cenové údaje z kupních smluv evidovaných v registru smluv Ministerstva vnitra ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data uvedená ve výčtu zdrojů tohoto ocenění jsou doložena údaji z veřejných seznamů (katastru nemovitostí), dokumenty v elektronické podobě poskytnuté zadavatelem a zjištěnými údaji z místního šetření včetně fotodokumentace, a proto jsou věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zdrojem informací o oceňovaném pozemku jsou identifikační, geodetické a popisné údaje katastru nemovitostí, níže uvedené informační zdroje poskytnuté zadavatelem, údaje zjištěné znalcem při místním šetření a údaje zjištěné znalcem z veřejných informačních zdrojů. Zdrojem využitých dat je rovněž oceňovací vyhláška.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Výchozí data byla zpracována v souladu s příslušnými a dále uvedenými ustanoveními oceňovací vyhlášky pro ocenění cenou zjištěnou.

Cena obvyklá byla stanovena na podkladě dostupných cenových údajů z realizovaných kupních smluv.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mělník, obec Velký Borek, k.ú. Velký Borek
Adresa nemovité věci: Skuhrovská 41, 277 31 Velký Borek

Vlastnické a evidenční údaje

Zlatuše Mederosová, Skuhrovská 41, 277 31 Velký Borek, LV: 280, podíl 1 / 1

Vlastnické právo k oceňované nemovité věci evidované ve veřejném seznamu - katastru nemovitostí, je považováno za odpovídající skutečnému právnímu stavu.

Dokumentace a skutečnost

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, je rodinný dům stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Oceňovaná hlavní stavba odpovídá svým uspořádáním uvedené definici rodinného domu.

K oceňovaným stavbám se nedochovala původní stavební dokumentace, stáří staveb je odvozeno z mapových podkladů (mapa stabilního katastru se zákresem hlavní stavby při reambulaci proběhlé roku 1878) a leteckých měřických snímků z roku 1938.

Geometrické půdorysné parametry staveb jsou z důvodu nepřístupnosti převzaty z výsledků obnovy katastrálního operátu mapováním, výšky staveb jsou stanoveny nepřímo trigonometricky.

Místopis

Zeměpisné souřadnice středu pozemku v systému WGS-84 jsou 50°20'33.43"N, 14°30'52.42"E.

Nadmořská výška ve výškovém systému Balt po vyrovnání činí 174,70m n.m.

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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

266 Obec Velký Borek, Vrutická 20, 27731 Velký Borek
267/1 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5, Krajská
správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace,
Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis nemovité věci

Předměty ocenění jsou situovány v ulici Skuhrovská v jižní zastavěné části obce Velký Borek. Pozemek je rovinatý, částečně nepravidelného tvaru, s přístupem z veřejné komunikace.

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:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Omezení vlastnického práva jsou uvedena na přiloženém výpisu z listu vlastnictví.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům Velký Borek č.p.41
2. Hospodářská část zemědělské usedlosti
3. Vedlejší stavba
4. Vodovodní přípojka
5. Pilíř zděný z cihel
6. Plynová přípojka do DN 40
7. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
8. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
9. Vrata ocelová s výplní
10. Pozemky parcelní číslo 256 a 257

Obsah tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Pozemek parcelní číslo 256, jehož součástí je rodinný dům č.p.41, a pozemek parcelní číslo 257 s příslušenstvím, vše v části obce, katastrálním území a obci Velký Borek.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Četnost vzorků využitelných cenových údajů pro využití porovnávací metody je dostatečná. Po dále popsání korekcí byla stanovena výsledná cena obvyklá aritmetickým průměrem. Po výpočtu ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky byl výsledek porovnán s výsledkem porovnávací metody a lze konstatovat vzájemnou přiměřenost.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parcelní číslo 256, jehož součástí je rodinný dům č.p.41, a pozemek parcelní číslo 257 s příslušenstvím, vše v části obce, katastrálním území a obci Velký Borek.
Adresa předmětu ocenění:	Skuhrovská 41 277 31 Velký Borek
LV:	280
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mělník
Obec:	Velký Borek
Katastrální území:	Velký Borek

Počet obyvatel: 1 151

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 823,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1151 obyvatel v obci	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - obec sousedí s obcí Mělník	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{710,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Poptávka po obdobných nemovitých věcech v okolí přilehlém k městu Mělník je zvýšená. Hodnoceno v polovině možného rozpětí úpravy.	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Stavebně stabilizované území.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Právní vztahy jsou omezeny v rozsahu zápisů věcných práv zatěžujících nemovitost v katastru nemovitostí.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vliv roční inflace dle bazických indexů Českého statistického úřadu a vyšší poptávka po stavbách k rekonstrukci na pozemku nadstandardní výměry. Hodnoceno ve 5/6 rozsahu úpravy.	III	0,25
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Mělník s přilehlým okolím je oblíbenou turistickou lokalitou.	III	1,00

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce V 1,02
nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším
vymezeném úseku silnice do 10 km včetně
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení II 1,00
a základní škola)

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,202}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,178}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výhoda vyšší výměry pozemku s možností rozdělení pro novou výstavbu. Hodnoceno v celém rozsahu rozpětí.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,364}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,640}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,607}$$

1. Rodinný dům Velký Borek č.p.41

Oceněna je obytná část bývalé zemědělské usedlosti, která má jedno nadzemní podlaží, 3 obytné místnosti a zádveří. V sedlové střeše s částečnou valbou je patrné podkroví. Na zadní část směrem od ulice navazuje hospodářská část. Stavebně technický stav prvků dlouhodobé životnosti je dobrý, údržba není zjevně dlouhodobě prováděna. Odhad technického vybavení a stupně opotřebení je uveden dále.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.nadzemní podlaží	$(5,80 \cdot 10,75) + (2,35 \cdot 2,75) + (10,66 \cdot 5,82) =$	130,85
podkroví	$5,80 \cdot 21,49 =$	124,64
		255,49 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.nadzemní podlaží	$((5,80 \cdot 10,75) + (2,35 \cdot 2,75) + (10,66 \cdot 5,82)) \cdot (2,90) =$
Z	podkroví	$(5,80 \cdot 21,49) \cdot (2,00) =$
	Obestavěný prostor - celkem:	628,76 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100

12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standard	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	standard	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standard	S	100
24. Vnitřní vybavení	standard	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,07
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9107

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	146	200	73,00	5,9860
2. Zdivo	21,20	100,00	1,00	21,20	21,20	146	200	73,00	15,4760
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	7,90	146	200	73,00	5,7670
4. Střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	146	150	97,33	7,1051
5. Krytina	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	60	64	93,75	3,1875
6. Klempířské konstrukce	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	60	64	93,75	0,8438
7. Vnitřní omítky	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	60	80	75,00	4,3500
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	80	90	88,89	2,4889
9. Vnější obklady	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	146	146	100,00	0,5000
10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	40	50	80,00	1,8400
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	146	200	73,00	0,7300
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	146	146	100,00	3,2000
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	60	80	75,00	3,9000
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	146	146	100,00	2,2000
15. Podlahy ostatních místností	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	60	80	75,00	0,7500
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	24	50	48,00	2,4960
17. Elektroinstalace	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	60	70	85,71	3,6855
18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	146	146	100,00	0,6000
19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	60	70	85,71	2,7427
20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	20	30	66,67	1,2667
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	23	50	46,00	0,2300
22. Kanalizace	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	60	70	85,71	2,6570
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	146	146	100,00	0,5000
24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	146	146	100,00	4,1000
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	60	70	85,71	0,2571
26. Ostatní	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	146	146	100,00	3,4000
Opotřebení:									80,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9107

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,8330

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 317,41**

Plná cena: 628,76 m³ * 5 317,41 Kč/m³

= **3 343 374,71 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 80,3 % /100)

* 0,197

Nákladová cena stavby CS_N

= **658 644,82 Kč**

Koeficient pp

* 1,607

Cena stavby CS

= **1 058 442,23 Kč**

Rodinný dům Velký Borek č.p.41 - zjištěná cena

= **1 058 442,23 Kč**

2. Hospodářská část zemědělské usedlosti

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	10,23*5,89 =	60,25	4,80 m
		60,25 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	10,23*5,89*4,90 =	295,25
Obestavěný prostor - celkem:			295,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. do 0,50m	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	standard	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80

5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8663

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,16	146	200	73,00	5,2268
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40	35,09	146	200	73,00	25,6157
3. Stropy	S	19,30	100,00	1,00	19,30	22,28	146	200	73,00	16,2644
4. Krov	S	10,80	100,00	1,00	10,80	12,47	146	150	97,33	12,1371
5. Krytina	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,96	70	80	87,50	6,9650
6. Klempířské práce	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,19	60	70	85,71	1,8770
7. Úprava povrchů	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,66	146	150	97,33	5,5089
9. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,58	146	150	97,33	3,4844
11. Podlahy	P	6,80	100,00	0,46	3,13	3,61	146	200	73,00	2,6353
Opotřebení:										79,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8663
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 668,42
Plná cena: 295,25 m ³ * 2 668,42 Kč/m ³	=	787 851,01 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 79,7 % /100)	*	0,203
Nákladová cena stavby CS_N	=	159 933,76 Kč
Koeficient pp	*	1,607
Cena stavby CS	=	257 013,55 Kč
Hospodářská část zemědělské usedlosti - zjištěná cena	=	257 013,55 Kč

3. Vedlejší stavba

Oceňovaná stavba je samostatně stojící ve dvoře bývalé zemědělské usedlosti a tvoří s ní jednotný funkční celek. Existence stavby je doložena leteckým měřickým snímkem z roku 1946. Předchozí letecké snímkování proběhlo v roce 1938, ale stavba na snímku není.

Stavebně technický stav je špatný vlivem nedostatečné údržby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
nadzemní podlaží	$(4,93*3,03)+(4,69*4,02)+(1,54*1,10) =$	35,49 3,00 m
		35,49 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní podlaží	$((4,93*3,03)+(4,69*4,02)+(1,54*1,10))*(3,00) =$ 106,46
Z	střešní prostor	$4,69*4,02*1,5 =$ 28,28
Obestavěný prostor - celkem:		134,74 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	standard	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	standard	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10

6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8700

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8700
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 679,82**

Plná cena: 134,74 m³ * 2 679,82 Kč/m³ = **361 078,95 Kč**
 Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena
 se zemí pevným základem, koeficientem 0,9

Plná cena stavby bez základů = **324 971,06 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 80 = 96,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **48 745,66 Kč**

Koeficient pp

* 1,607

Cena stavby CS

= **78 334,28 Kč**

Vedlejší stavba - zjištěná cena = **78 334,28 Kč**

4. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 340,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	939,42
Plná cena: 10,00 m * 939,42 Kč/m	=	9 394,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	3 128,27 Kč
*	1,607
=	5 027,13 Kč

Vodovodní přípojka - zjištěná cena = **5 027,13 Kč**

5. Pilíř zděný z cihel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.3.2 Pilíř zděný z šamotových nebo
vápenopískových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

0,50 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 0,50 m³ * 11 010,96 Kč/m³

=	4 100,-
*	0,9000
*	2,9840
=	11 010,96
=	5 505,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 60 = 38,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 38,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,617
=	3 396,88 Kč
*	1,607
=	5 458,79 Kč

Pilíř zděný z cihel - zjištěná cena = **5 458,79 Kč**

6. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9840
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	819,11
Plná cena: 8,00 m * 819,11 Kč/m	=	6 552,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 50 = 46,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 46,0 \% / 100)$	*	0,540
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 538,56 Kč
Koeficient pp	*	1,607
Cena stavby CS	=	5 686,47 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena = **5 686,47 Kč**

7. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 27,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 147,37
Plná cena: 27,00 m ² * 1 147,37 Kč/m ²	=	30 978,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 65 = 89,2 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	4 646,85 Kč
*	1,607
=	7 467,49 Kč

Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = **7 467,49 Kč**

8. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 26,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 26,00 m * 2 422,22 Kč/m

=	950,-
*	0,9000
*	2,8330
=	2 422,22
=	62 977,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 65 = 89,2 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	9 446,66 Kč
*	1,607
=	15 180,78 Kč

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná cena = **15 180,78 Kč**

9. Vrata ocelová s výplní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	8 719,97
Plná cena: 1,00 ks * 8 719,97 Kč/ks	=	8 719,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 65 = 89,2 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 308,- Kč
Koeficient pp	*	1,607
Cena stavby CS	=	2 101,96 Kč

Vrata ocelová s výplní - zjištěná cena	=	2 101,96 Kč
---	---	--------------------

10. Pozemky parcelní číslo 256 a 257

Oceňované pozemky jsou užívány jako zastavěná plocha oceňovanými stavbami, nádvoří a zahrada v jednotném funkčním celku s bývalou zemědělskou usedlostí, a to v souladu územním plánem obce.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,178$

Index polohy pozemku $I_P = 1,364$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Část pozemku je nevhodného tvaru pro plnohodnotné využití.	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Pozemky jsou součástí chráněného ložiskového území.	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - Nezjištěno.	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,178 * 0,980 * 1,364 = 1,575$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	710,-	1,575		1 118,25	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	256	443	1 118,25	495 384,75
§ 4 odst. 1	zahrada	257	2 040	1 118,25	2 281 230,-
Stavební pozemky - celkem			2 483		2 776 614,75

Pozemky parcelní číslo 256 a 257 - zjištěná cena celkem = 2 776 614,75 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parcelní číslo 256, jehož součástí je rodinný dům č.p.41, a pozemek parcelní číslo 257 s příslušenstvím, vše v části obce, katastrálním území a obci Velký Borek.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	131,16 m ²
Obestavěný prostor:	324,26 m ³
Zastavěná plocha:	68,81 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	P.č. 113 a 153, stavby rodinný dům č.p.116 a garáž	
Lokalita:	k.ú.Velký Borek	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ	1,10	
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00	 Zdroj: cenový údaj katastru nemovitostí, V-8035/2022-206
K3 Poloha - lepší poloha mimo záplavové území	0,90	
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení	0,95	
K5 Celkový stav - lepší stavebně technický stav	0,90	
K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemku	1,05	
Cena k 1.12.2022	Celkový koeficient K_C	
4 990 000 Kč	0,89	Upravená cena 4 441 100 Kč

Název:	P.č.372/3 a 352/4, č.p.13 a jiná stavba	
Lokalita:	k.ú. Velký Borek	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - vliv inflace dle bazických indexů ČSÚ	1,02	
K2 Velikosti objektu - podstatně rozsáhlejší obestavěný prostor staveb	0,80	 Zdroj: cenový údaj katastru nemovitostí, V-8771/2022-206
K3 Poloha - lepší poloha mimo záplavové území Q100	0,90	
K4 Provedení a vybavení - výrazně lepší provedení	0,80	
K5 Celkový stav - výrazně lepší stavebně technický stav	0,80	
K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemku	1,05	
Cena k 17.1.2023	Celkový koeficient K_C	
7 300 000 Kč	0,49	Upravená cena 3 577 000 Kč

Název:	P.č.121/1, 121/2, 121/3 s č.p.46 a s garáží	
Lokalita:	k.ú.Velký Borek	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - bez inflačního vlivu	1,00	 Zdroj: cenový údaj katastru nemovitostí, V-3184/2022-206
K2 Velikosti objektu - větší rozsah staveb a jejich obestavěného prostoru	0,80	
K3 Poloha - lepší poloha mimo záplavové území Q100	0,90	
K4 Provedení a vybavení - podstatně lepší provedení	0,80	
K5 Celkový stav - lepší stavebně technický stav	0,85	
K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemku	1,05	
Cena k 8.6.2023	Celkový koeficient K_C	
9 500 000 Kč	0,51	Upravená cena 4 845 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V roce 2022 a 2023 byly v katastrálním území realizovány prodeje rodinných domů s pozemky, jejichž stáří, obestavěný prostor a výměry jsou odlišné od hodnocené nemovité věci, a proto je bylo

možno považovat za srovnatelné pouze z hlediska způsobu využití. Rozdíly mezi porovnávanými nemovitostmi byly korigovány koeficienty založenými na zjistitelných poměrných hodnotách porovnávací a porovnávané nemovitosti a částečně odhadem. Variační koeficienty vyjadřující relativní míru variability cen před úpravami 25% a po úpravách 12% jsou do 25% přijatelné. Výsledná hodnota byla vypočtena aritmetickým průměrem

Minimální jednotková porovnávací cena	3 577 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 287 700 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 845 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 287 700 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 287 700 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům Velký Borek č.p.41	1 058 442,- Kč
2. Hospodářská část zemědělské usedlosti	257 014,- Kč
3. Vedlejší stavba	78 334,- Kč
4. Vodovodní přípojka	5 027,- Kč
5. Pilíř zděný z cihel	5 459,- Kč
6. Plynová přípojka do DN 40	5 686,- Kč
7. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek	7 467,- Kč
8. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	15 181,- Kč
9. Vrata ocelová s výplní	2 102,- Kč
10. Pozemky parcelní číslo 256 a 257	2 776 615,- Kč

Výsledná cena - celkem: **4 211 327,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 211 330,- Kč**

slovy: Čtyřmilionydvěstějedenáctisícetřistatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	4 211 330 Kč
slovy: Čtyřmilionydvěstějedenáctisícetřistatřicet Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parcelní číslo 256, jehož součástí je rodinný dům č.p.41, a pozemek parcelní číslo 257 s příslušenstvím, vše v části obce, katastrálním území a obci Velký Borek.	4 287 700,- Kč
--	----------------

Porovnávací hodnota	4 287 700 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

- poloha oceňovaných nemovitých věcí na okraji zastavěné části města Mělník
- vyšší výměra pozemků
- přístup z veřejné komunikace
- možnost rozdělení pozemku pro novou výstavbu v souladu s územním plánem

Slabé stránky

- zhoršený stavebně technický stav vlivem zjevně zanedbané údržby
- poloha pozemků v záplavovém území stoleté vody Q100

Obvyklá cena

4 287 700 Kč

slovy: Čtyřimilionydvěstěosmdesátsedmtisícšedsmset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z celkového počtu cenových vzorků evidovaných v katastru nemovitostí k prodejům obdobných nemovitých věcí v katastrálním území Velký Borek byly vybrány a využity 3 vzorky, které svým rozptylem vyhovují statistickým požadavkům, aby variační koeficient vyjadřující relativní míru variability cen před úpravami a po úpravách byl menší než 25%.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr cenových vzorků byl veden s ohledem na pravděpodobný způsob využití a s ohledem na obdobnou dobu prodeje a obdobnou polohu s předmětem ocenění.

Informace poskytnuté zadavatelem byly v souladu s údaji zjištěnými při místním šetření a byly zohledněny v analýze.

5.2. Kontrola postupu

Správnost postupu ocenění byla ověřena samokontrolou znalce a kontrolními možnostmi a algoritmy programového vybavení.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitostí podle § 66 odst. 5 zákona číslo 120/2001 Sb. (exekuční řád), a to:

pozemku parcelní číslo 256, jehož součástí je rodinný dům č.p.41, a pozemku parcelní číslo 257 s příslušenstvím, vše v části obce, katastrálním území a obci Velký Borek.

Obvyklá cena

4 287 700 Kč

slovy: Čtyřimilionydvěstěosmdesátsedmtisícšedsmset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry ocenění jsou založeny především na porovnání cenových údajů nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí a v registru smluv MVČR s korekcemi založenými na údajích katastru nemovitostí, na údajích Českého statistického úřadu, na údajích z místního šetření a na úsudku znalce. Výsledek ocenění je proto nutno považovat za pravděpodobný.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nebyli přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.12.1989 pod č.j.Spr. 475/87 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047051/2023.

V Neratovicích 12.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Zbyněk Dlask
J. K. Tyla 1282
277 11 Neratovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 047051/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN	3
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Výřez mapy KN Velký Borek s oměrnými mírami	1
Měřický náčrt z obnovy katastrální mapy mapováním	1
Velký Borek záplavové území Q100	1
Výřez územního plánu obce Velký Borek	1
Plynofikace z roku 2000	1
Mapa oblasti	1

Výpis z KN str.1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2023 21:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 270/23 pro Soudní exekutor Chaloupka Roman, JUDr.

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 535265 Velký Borek

Kat.území: 779563 Velký Borek

List vlastnictví: 280

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mederosová Zlatuše, Skuhrovská 41, 27731 Velký Borek	655111/0709	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	256	443	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Velký Borek, č.p. 41, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 256					
	257	2040	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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:

A/ úvěru 1 000 000 Kč s příslušenstvím

B/ úvěru 200 000 Kč s příslušenstvím

- zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 2.3.2017 po dobu 177 měsíců

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000

Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: 256, Parcela: 257

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č.j. CA 100698/2018 ze dne 08.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
19.01.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 13.02.2018; uloženo na prac. Mělník
V-455/2018-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 06.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2018 08:00:00. Zápis
proveden dne 21.12.2018.

V-9927/2018-206

Pořadí k 19.01.2018 08:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č.j. CA 100698/2018 ze dne 08.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
19.01.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 13.02.2018; uloženo na prac. Mělník
V-455/2018-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č.j. CA 100698/2018 ze dne 08.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 1

Výpis z KN str.2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2023 21:55:02

Okres: CZ0206 Mělník
Kat.území: 779563 Velký Borek

Obec: 535265 Velký Borek

List vlastnictví: 280

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

19.01.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 13.02.2018; uloženo na prac. Mělník
V-455/2018-206

Související zápisy

Započetí výkonu zástavního práva

Listina Oznámení o započetí výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) CB 200-265/2018 a 200-266/2018 ze dne 11.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 21.02.2019; uloženo na prac. Mělník
Z-946/2019-206

o Zákaz zcizení a zatížení

- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: 256, Parcela: 257

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení čj. CA 100698/2018 ze dne 08.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 13.02.2018; uloženo na prac. Mělník
V-455/2018-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 21.12.2018.

V-9927/2018-206

Pořadí k 19.01.2018 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Poznámka spornosti

- o určení neplatnosti právního jednání

Oprávnění pro

Mederosová Zlatuše, Skuhrovská 41, 27731 Velký Borek,
RČ/IČO: 655111/0709

Povinnost k

Parcela: 256, Parcela: 257

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 20 C-136/2019 ze dne 29.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2019 15:02:57. Zápis proveden dne 04.06.2019.

Z-3061/2019-206

Listina Žádost o zápis poznámky spornosti zápisu ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2019 17:30:35. Zápis proveden dne 30.05.2019.

Z-2906/2019-206

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva (ústavní stížnost) ze dne 12.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2021 23:07:02. Zápis proveden dne 21.09.2021.

Z-3841/2021-206

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Havlíčkova 329, 276 01 Mělník

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 2

Výpis z KN str.3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2023 21:55:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 535265 Velký Borek
Kat.území: 779563 Velký Borek List vlastnictví: 280

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Mederosová Zlatuše, Skuhrovská 41, 27731 Velký Borek,
RČ/IČO: 655111/0709

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 Ex-270/2023 -18 ze dne 03.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2023 14:29:02. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-1415/2023-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 256, Parcela: 257

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 031 Ex-270/2023 -29 ze dne 03.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2023 14:29:12. Zápis proveden dne 05.04.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-1416/2023-206

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu 20 C-136/2019 -888 ze dne 25.06.2020. Právní moc ke dni 11.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2020 16:08:45. Zápis proveden dne 06.11.2020.

V-7017/2020-206

Pro: Mederosová Zlatuše, Skuhrovská 41, 27731 Velký Borek

RČ/IČO: 655111/0709

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
257	26200	2040

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.08.2023 21:57:48

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 3

Kopie katastrální mapy

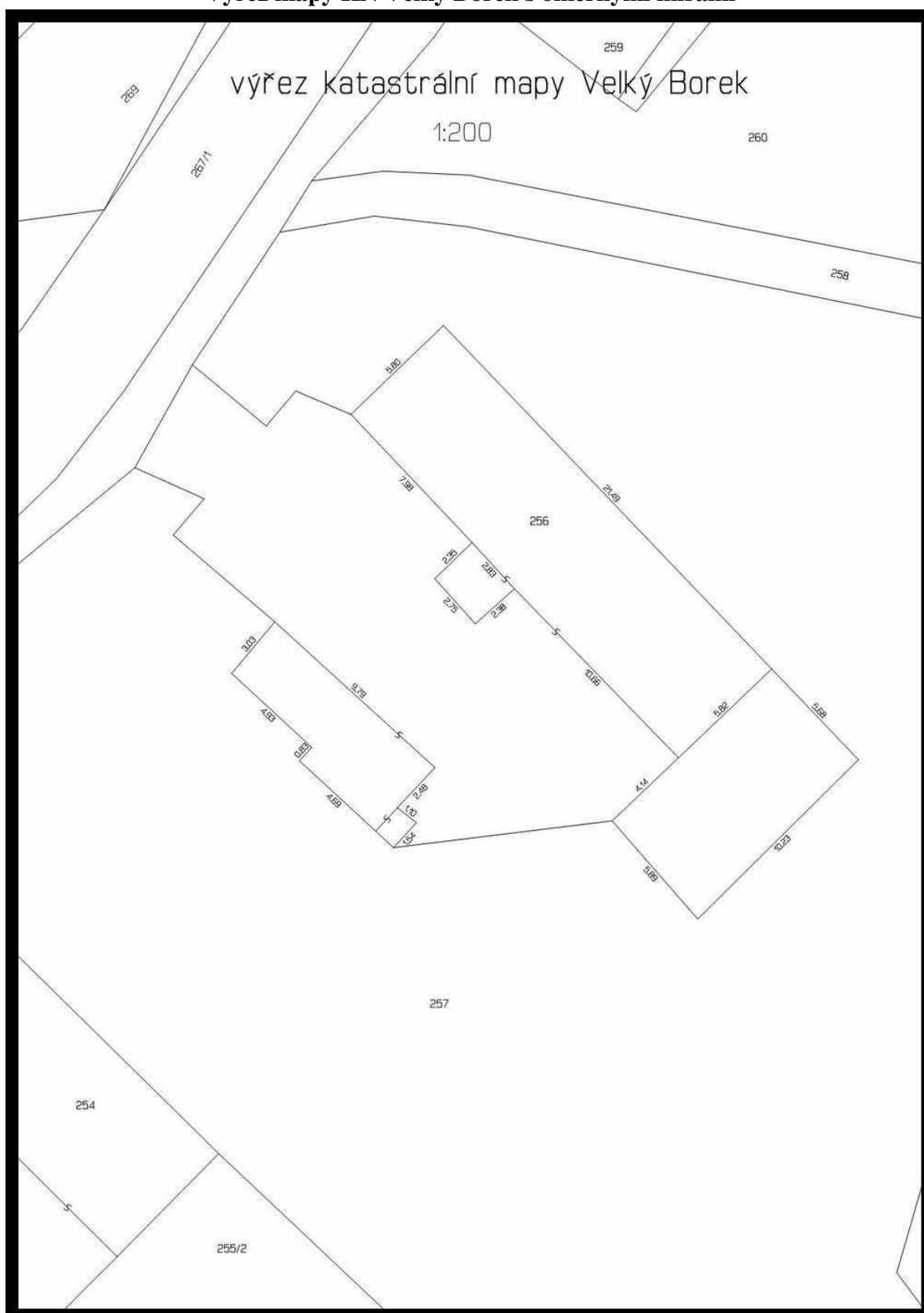


Pozemek p.č. 256 v k.ú. č. 779563

Ortofotomapa



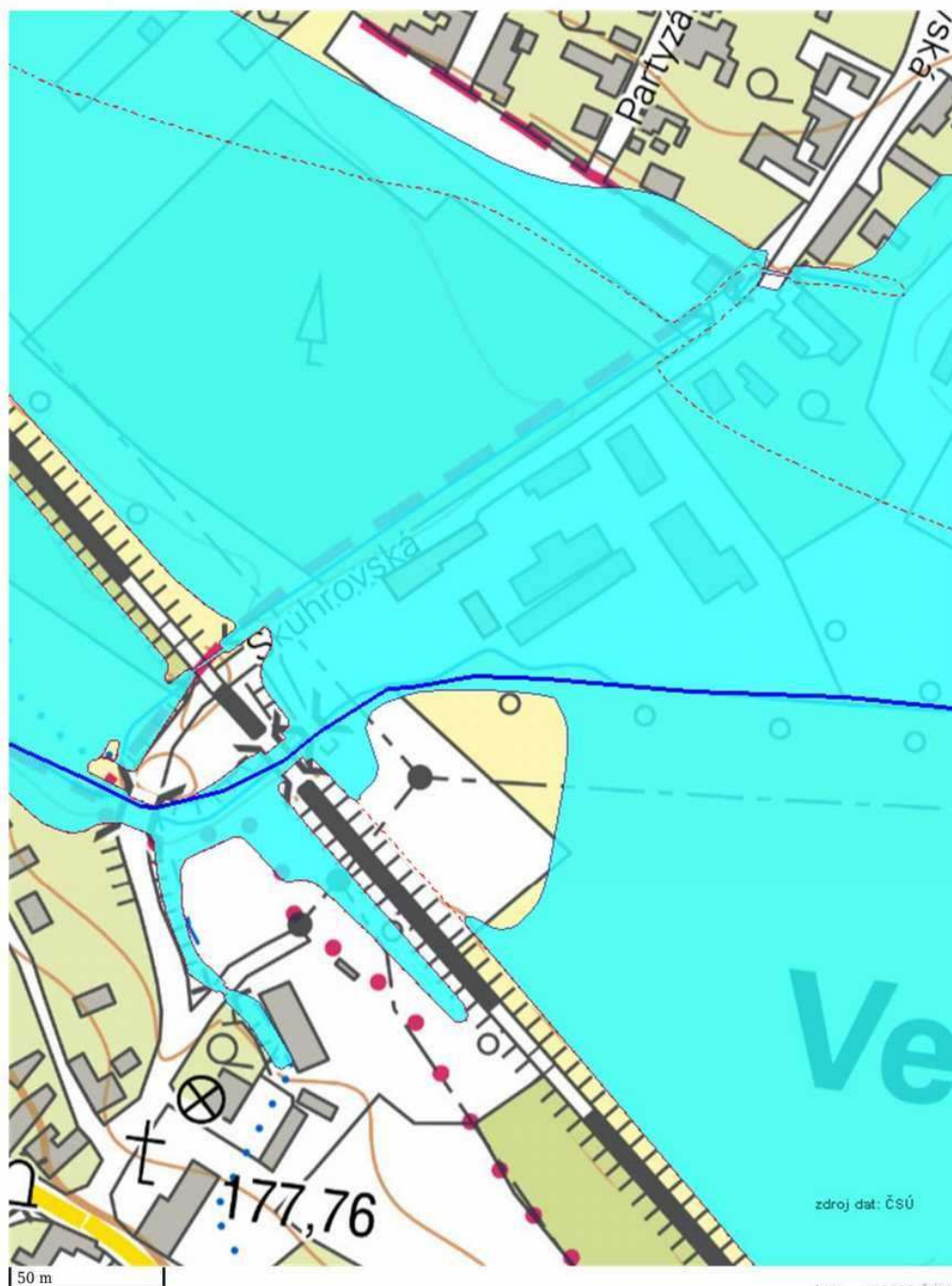
Výřez mapy KN Velký Borek s oměrnými mírami



Velký Borek záplavové území Q100

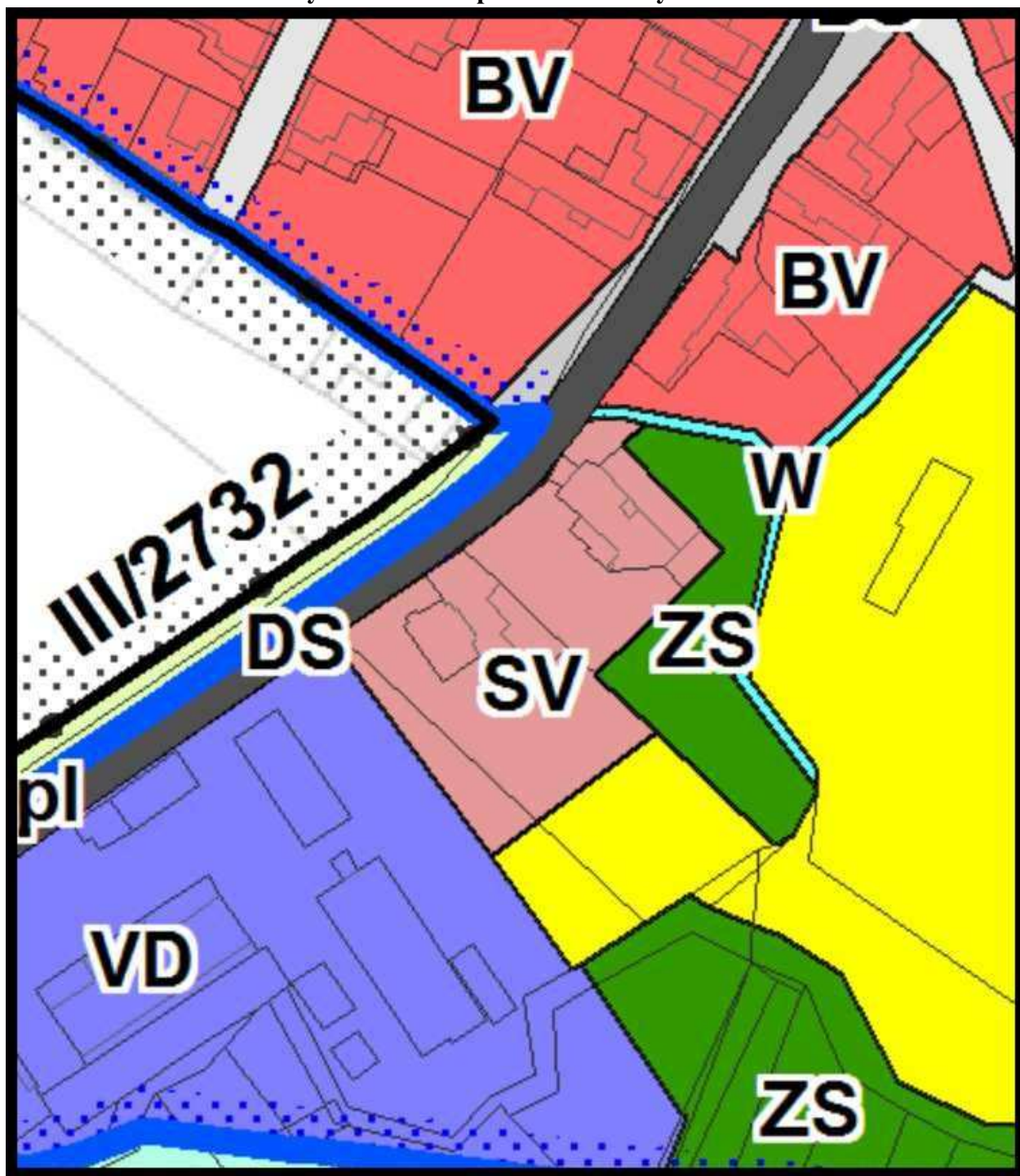
hydrossoft®
Veleslavín

Záplavová území



data — © 2023 ČÚZK
Powered by Hydrossoft Veleslavín

Výřez územního plánu obce Velký Borek





ING. M. VODICKA 	VODICKA & ALTMAN s.r.o. družství vyřizování Pechova 3252 186 00 Praha 6-Karlín	PLYN 07/2000 PROJEKT 2 A 1 : 50	P - 1
ROD. DOMEK VELKÝ BOREK 41 - MELNIK	OPZ - PŮDORYS PRÍZEMÍ -	0609 07/2000 PROJEKT 2 A 1 : 50	P - 1

A. Katsouridis

Pl. sp. 1802

[illegible]

Mapa oblasti

