

ZNALECKÝ POSUDEK č. 7304 – 119 – 23

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

Předmět ocenění:

pozemek parc. č. st. 427, jehož součástí je stavba č.p. 299 – rodinný dům s příslušenstvím, pozemek parc. č. st. 458, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – jiná stavba a pozemek parc. č. 542/22 s příslušenstvím v katastrálním území a obci Dolní Beřkovice, okr. Mělník

Majitel nemovitosti:

Malý Michal

Bronzová 2025/31, Stodůlky, 155 00 Praha 5

Objednatel posudku:

Fatum Manus, s.r.o.

Na Vinici 2092/34, 100 00 Praha 10

Vypracoval:

Ing. Milan Kroupa

Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092

mikrop Praha@seznam.cz



Obvyklá cena nemovitosti:

5.960.000,- Kč

Datum místního šetření: 10.8.2023

Vypracováno ku dni: 10.8.2023

Tento posudek obsahuje 24 stran textu a 7 stran příloh. Předává se ve 2 vyhotoveních.

V Praze 18.8.2023

Výtisk č. 2

Obsah posudku:

1. NÁLEZ	2
1.1. Znalecký úkol	2
1.2. Informace o nemovitosti	2-3
1.3. Prohlídka nemovitosti	3
1.4. Dokumentace a skutečnost	3
1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje	3
1.5.2. Omezení vlastnického práva	3
1.6.1. Celkový popis obce	3
1.6.2. Celkový popis nemovitosti	3-5
1.7. Podklady pro zpracování posudku	5
1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti	6
2. POSUDEK	6
2.1. Oceňované nemovitosti – přehled	6
2.2. Cena zjištěná podle platné oceňovací vyhlášky	7-19
2.3. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	19
2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou	20-22
2.5. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	22
3. ZÁVĚR	23-24
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA	24

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 1.8.2023, LV 561
- Kopie katastrální mapy
- Umístění obce na mapě
- Fotodokumentace

1. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol

Na základě objednávky zástupce firmy Fatum manus, s.r.o. je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit cenu níže uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 561

1.2. Informace o nemovitosti

- Stavba - rodinný dům č.p. 299 postavený na pozemku parc. č. st. 427, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Mělník (Katastrální úřad pro Středočeský kraj) pro obec Dolní Beřkovice, katastrální území Dolní Beřkovice na listu vlastnictví č. 561, způsob využití: rodinný dům
- Stavba bez č.p./č.e. – jiná stavba postavená na pozemku parc. č. st. 458, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Mělník (Katastrální úřad pro Středočeský kraj) pro obec Dolní Beřkovice, katastrální území Dolní Beřkovice na listu vlastnictví č. 561, způsob využití: vedlejší stavba
- Pozemky parc. č. st. 427 o výměře 104m² a parc. č. st. 458 o výměře 54m², vedené jako zastavěné plochy a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Mělník (Katastrální úřad pro Středočeský kraj)

kraj) pro obec Dolní Beřkovice, katastrální území Dolní Beřkovice na listu vlastnictví č. 561

- Pozemek parc. č. 542/22 o výměře 531m² vedený jako zahrada zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Mělník (Katastrální úřad pro Středočeský kraj) pro obec Dolní Beřkovice, katastrální území Dolní Beřkovice na listu vlastnictví č. 561

1.3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 10.8.2023, k místnímu šetření se nikdo nedostavil. Znalec vycházel z místního šetření, které se uskutečnilo 20.4.2023 v 17.00 hodin. K tomuto šetření se kromě znalce dostavil majitel nemovitosti a nemovitost byla znalci zpřístupněna v plném rozsahu.

1.4. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla k dispozici, všechny údaje byly zjištěny při místním šetření.

1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 1.8.2023, LV 561 pro katastrální území a obec Dolní Beřkovice je majitelem oceňovaných nemovitostí: rodinného domu č.p. 299 s příslušenstvím, stavby bez č.p./č.e. a pozemků parc. č. st. 427, st. 458 a 542/22:

Malý Michal, Bronzová 2025/31, Stodůlky, 155 00, Praha 5

1.5.2. Omezení vlastnického práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v části C zapsána věcná práva zatěžující nemovitost:

Zástavní právo smluvní a zahájení exekuce

1.6.1. Celkový popis obce

Obec Dolní Beřkovice se nachází v okrese Mělník, kraj Středočeský. Rozkládá se na levém břehu řeky Labe asi 5km severozápadně od Mělníka. Žije zde cca 1550 obyvatel. Občanská vybavenost je na nižší úrovni, obyvatelé musí dojíždět do nedalekého Mělníka. V obci je proveden rozvod vodovodu, plynu a kanalizace.

1.6.2. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 299 se nachází v západní části obce Dolní Beřkovice v ulici Komenského v zástavbě rodinných domů. Přístup k domu je po místní komunikaci parc. č. 542/21, která je ve vlastnictví obce Dolní Beřkovice. Rodinný dům je postaven na pozemku parc. č. st. 427 a na pozemku parc. č. st. 458 stojí stavba bez č.p./č.e. – jiná stavba. K nemovitosti dále patří venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemek parc. č. 542/22.

Podle Územního plánu obce Dolní Beřkovice je celá nemovitost včetně pozemků zahrnuta do území BI – bydlení v rodinných domech.

Rodinný dům

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, dům je podsklepený, má obytné přízemí a menší část podkroví. (chodba a jeden pokoj)

Seznam místností v 1.NP – viz tabulka.

Obvodová konstrukce domu je zděná z cihelného zdiva a plynosilikátových tvárnic tloušťky cca 30-45cm, (30 cm v podkroví) základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Strop nad sklepem je betonový, nad přízemím je dřevěný trámový s rovným podhledem. Střecha je stanová s vikýřem s klasickým dřevěným krovem a taškovou krytinou. Vnitřní vybavení stanovíme jako standardní. (plastová okna, vnitřní omítky vápenné štukové, v koupelně stěny zatím bez obkladů, venkovní omítky břizolitová s obloženým soklem, podlahy jsou betonové nedokončené, v pokoji je koberec). Část konstrukcí je nedokončena.

Rodinný dům je napojen na vodovod, kanalizaci, je proveden rozvod plynu a elektřiny. Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva. Teplá voda je připravována elektrickým boilerem.

Jedná se původní rodinný dům z roku cca 1981-82, v roce 2017 byla zahájena rekonstrukce, která probíhala do roku 2022, kdy byly práce ukončeny. Rekonstrukce nebyla dokončena.

Chybějící konstrukce k dokončení (odhad nákladů na dokončení):

Podlahy s nášlapnými vrstvami	50.000,- Kč
Obklady v koupelně a na WC	30.000,- Kč
Zařizovací předměty (je dodána vana)	20.000,- Kč
Malby	30.000,- Kč
Kuchyňská linka (základní)	70.000,- Kč
Zprovoznění vytápění	20.000,- Kč
Další nespecifikované práce (štuky, opravy)	30.000,- Kč

Předpoklad nákladů na zprovoznění a dokončení alespoň základních prvků rodinného domu: 250.000,- Kč

Stávající technický stav rodinného domu je dobrý.

Seznam a plochy místností:

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m ²)	Započtená výměra (m ²)
1.PP	Chodba	1,80	0,60 (1/3)
	Prádelna	6,32	3,16 (1/2)
	Garáž	18,65	9,33 (1/2)
	Dílna	6,34	3,17 (1/2)
	Technická místnost	17,60	8,80 (1/2)
	Sklad paliva	13,53	6,77 (1/2)
	Kotelna	2,31	1,16 (1/2)
	Sklep se studnou (mimo zast.pl. 1.NP)	11,53	2,31 (1/5)
1.PP celkem		78,08	35,30
1.NP	Závětrí (krytý vstup)	6,36	0
	Zádveří	7,04	7,04
	Chodba	7,24	7,24
	WC	1,56	1,56
	Koupelna	6,03	6,03
	Kuchyně	14,83	14,83
	Obývací pokoj	19,73	19,73

	Ložnice	16,58	16,58
1.NP Celkem		79,37	73,01
Podkroví	Chodba	7,07	3,54 (1/2)
	Pokoj	18,40	18,40
	Schodiště	5,06	0
Podkroví celkem		30,18	21,94
Celková plocha		187,63	130,25
Celková plocha po zaokrouhlení		187,6	130,3

Zastavěná plocha RD:

cca 106 m²

Započitatelná užitná plocha RD včetně příslušenství:

cca 130,3 m²

Jiná stavba bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. st. 458

Jedná se o vedlejší stavbu, která sloužila jako doplňková stavba pro rodinný dům. Je rozdělená na 3 místnosti, má malý sklípek, přízemí a nevyužitý půdní prostor.

V přízemí je jedna místnost s komorou pod schody, dva sklady a schody do půdního prostoru. Obvodová konstrukce je zděná z cihelného zdiva tloušťky 30cm, strop je dřevěný rovný, střecha je sedlová s taškovou krytinou. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, venkovní omítky je břizolitová, podlaha je betonová. Okna dřevěná, dveře dřevěné náplňové. V objektu je proveden rozvod elektřiny. Stáří stavby je cca 27-30 let, technický stav je mírně zhoršený.

Zastavěná plocha: cca 55m²

Užitná plocha místnosti: 18,80 m².

Příslušenství:

Venkovní úpravy:

Kopaná studna v 1.PP (mimo dům), standardní oplocení pozemku (bet. podezdívka, ocel. sloupky a výplň z ocel. profilů), plotová vrata a vrátka, opěrné zdi u vjezdu do garáže, přístřešek před vchodem do domu a zpevněné plochy kolem domu a od domu k vrátkům, přípojky vody, kanalizace, plynu a elektřiny (včetně zděného pilířku)

Trvalé porosty

standardní množství porostů na pozemku parc. č. 542/22

Pozemky

parc. č. st. 427	104 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc. č. st. 458	54 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc. č. 542/22	531 m ²	zahrada

1.7. Podklady pro zpracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 1.8.2023, LV 561
- kopie katastrální mapy
- místní šetření ze dne 20.4.2023
- Znalecký posudek z roku 2022 a 2023
- informace realitních kanceláří, realitní servery a časopisy
- archiv znalce
- fotodokumentace

1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti

- Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky

Při stanovení ceny nemovitosti administrativní metodou je postupováno 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.

- metoda zjištění věcné hodnoty

při stanovení věcné ceny nemovitosti je postupováno podle výše uvedené oceňovací vyhlášky jako v případě administrativní metody, ale není zde uplatněn koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

- výnosová metoda

vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem)

- porovnávací metoda

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo v současné době nabízených porovnatelných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách

- Obvyklá (tržní) cena nemovitosti

Jedná se o cenu, za kterou je možné stejnou nebo srovnatelnou nemovitost v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2, odstavec 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ku 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje rodinných domů v okolí obce Dolní Beřkovice v okrese Mělník na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

Cena zjištěná a věcná hodnota podle platné oceňovací vyhlášky je uvedena pouze jako orientační.

2. POSUDEK

2.1. Oceňované nemovitosti – přehled

a) Hlavní stavby

- Rodinný dům č.p. 299 postavený na pozemku parc. č. st. 427 včetně venkovních úprav
- Jiná stavba bez č.p./č.e. postavená na pozemku parc. č. st. 458
- Studna

b) Trvalé porosty

c) Pozemky

parc. č. st. 427	104 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc. č. st. 458	54 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
parc. č. 542/22	531 m ²	zahrada

2.2. Věcná hodnota a cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mělník, obec Dolní Beřkovice, k.ú. Dolní Beřkovice

Adresa nemovité věci: Komenského 299/38, 277 01 Dolní Beřkovice

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:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná 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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Komenského 299/38
277 01 Dolní Beřkovice
LV: 561
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník

Obec: Dolní Beřkovice
 Katastrální území: Dolní Beřkovice
 Počet obyvatel: 1 546
 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	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)	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 železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 710,00$
Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Dobrá prodejnost menších RD se zahradou	III	0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,195$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,150$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha nemovitosti v klidné části obce	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,162$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,389$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,336$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 549,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	$(9,45 * 9,40) + (6,45 * 2,60)$	=	105,60 m ²
1.NP:	$(9,45 * 9,40) + (6,55 * 2,60)$	=	105,86 m ²
Podkroví:	$9,45 * 9,40$	=	88,83 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	105,60 m ²	2,60 m
1.NP:	105,86 m ²	2,85 m
Podkroví:	88,83 m ²	1,85 m

Obestavěný prostor

1.PP:	$((9,45 * 9,40) + (6,45 * 2,60)) * (2,60)$	=	274,56 m ³
1.NP:	$((9,45 * 9,40) + (6,55 * 2,60)) * (2,85)$	=	301,70 m ³
Podkroví:	$(9,45 * 9,40) * (1,85)$	=	164,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>740,60 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	105,86 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	300,29 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,84

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení - Nedokončená koupelna a WC	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - Nedokončená rekonstrukce domu	II	-0,01
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 41 let:

$$s = 1 - 0,005 * 41 = \mathbf{0,795}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,795 = \mathbf{0,867}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,150}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,162}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,549,- \text{ Kč/m}^3 * 0,867 = 2\,209,98 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 740,60 \text{ m}^3 * 2\,209,98 \text{ Kč/m}^3 * 1,150 * 1,162 = 2\,187\,137,16 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 187 137,16 Kč

2. Vedlejší stavba

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
1PP		10,00	2,80 m
1NP	11,45 * 4,80 =	54,96	2,75 m
půdní prostor	11,45 * 4,80 =	54,96	2,30 m
		119,92 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1PP	(10)*(2,80) =	28,00
NP	1NP	(11,45 * 4,80)*(2,75) =	151,14
Z	půdní prostor	(11,45 * 4,80)*(2,30) =	126,41
Obestavěný prostor - celkem:			305,55 m³

Popis a hodnocení standardu

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

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	P	3,80	100	0,46	1,75
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					97,95
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9795

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9795
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 017,10
Plná cena: 305,55 m ³ * 3 017,10 Kč/m ³	=	921 874,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 27 / 80 = 33,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 33,8 % / 100)	*	<u>0,662</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	610 281,18 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,336</u>
Cena stavby CS	=	815 335,66 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	815 335,66 Kč

3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem	=	9 750,- Kč
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
Upravená cena studny	=	26 939,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 100 = 41,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 41,0 \% / 100)$

*	0,590
=	15 894,16Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	9 480,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,0700
	=	26 193,24 Kč
opotřebení čerpadel 41,0 %	*	0,590
	=	15 454,01 Kč

Upravená cena čerpadel	+	15 454,01 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	31 348,17 Kč
Koeficient pp	*	1,336
Cena stavby CS	=	41 881,16 Kč

Studna - zjištěná cena = **41 881,16 Kč**

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,150$

Index polohy pozemku $I_P = 1,162$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,150 * 1,000 * 1,162 = 1,336$$

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,-	1,336		948,56	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 427	104	948,56	98 650,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 458	54	948,56	51 222,24
§ 4 odst. 1	zahrada	542/22	531	948,56	503 685,36
Stavební pozemky - celkem			689		653 557,84

Pozemky - zjištěná cena celkem = 653 557,84 Kč

5. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	653 557,84
Celková výměra pozemku	m ²	689,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	80,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	75 884,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	4 932,51
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	4 932,51 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům

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.PP	$(9,45 * 9,40) + (6,45 * 2,60) =$	105,60	2,60 m
1.NP	$(9,45 * 9,40) + (6,55 * 2,60) =$	105,86	2,85 m
Podkroví	$9,45 * 9,40 =$	88,83	1,85 m
		300,29 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$((9,45 * 9,40) + (6,45 * 2,60)) * (2,60) =$	274,56
NP	1.NP	$((9,45 * 9,40) + (6,55 * 2,60)) * (2,85) =$	301,70
Z	Podkroví	$(9,45 * 9,40) * (1,85) =$	164,34
Obestavěný prostor - celkem:			740,60 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,25	100,00	8,25
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,33	100,00	21,33
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,95	100,00	7,95
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,34	100,00	7,34
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,42	100,00	3,42
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,91	100,00	0,91
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,84	100,00	5,84
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,82	100,00	2,82
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	100,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,31	100,00	2,31
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	100,00	1,01
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,22	50,00	1,61
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,23	100,00	5,23
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,21	70,00	1,55
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	70,00	0,71
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,23	90,00	4,71
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,33	80,00	3,46
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,22	80,00	2,58
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,91	100,00	1,91
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	100,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,12	90,00	2,81
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	20,00	0,10
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,12	40,00	1,65
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	70,00	0,21

26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,42	50,00	1,71
Součet upravených objemových podílů:					99,40	Rozestavěnost: 90,41		
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9940			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9940
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 [Kč/m ³]	=	5 803,78
Plná cena: 740,60 m ³ * 5 803,78 Kč/m ³	=	4 298 279,47 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9041
Nedokončená stavba	=	3 885 945,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 120 = 34,2 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 34,2 % / 100)	*	0,658

Rodinný dům - zjištěná cena = **2 556 952,15 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba

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
1PP	10,00	2,80 m
1NP	11,45 * 4,80 =	54,96
půdní prostor	11,45 * 4,80 =	54,96
		119,92 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1PP	(10)*(2,80) =
		28,00

NP 1NP	$(11,45 * 4,80) * (2,75) =$	151,14
Z půdní prostor	$(11,45 * 4,80) * (2,30) =$	126,41
Obestavěný prostor - celkem:		305,55 m³

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	P	3,80	100	0,46	1,75
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					97,95
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9795

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9795
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]	=	3 017,10
Plná cena: 305,55 m ³ * 3 017,10 Kč/m ³	=	921 874,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 80 = 33,8 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,8 \% / 100)$	*	0,662
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	610 281,18 Kč

2.2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

Základní cena celkem

= 9 750,- Kč

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

Upravená cena studny

= 26 939,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 100 = 41,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 41,0 \% / 100)$

* 0,590

= 15 894,16 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks + 9 480,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 9 480,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,9000

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

* 3,0700

= 26 193,24 Kč

opotřebení čerpadel 41,0 %

* 0,590

= 15 454,01 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 15 454,01 Kč

Studna - zjištěná cena

= 31 348,17 Kč

3. Hodnota pozemků

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 427	104	4 200,00		436 800
zastavěná plocha a nádvoří	st. 458	54	4 200,00		226 800
zahradá	542/22	531	4 200,00		2 230 200
Celková výměra pozemků		689	Hodnota pozemků celkem		2 893 800

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	2 187 137,- Kč
2. Vedlejší stavba	815 336,- Kč
3. Studna	41 881,- Kč
4. Pozemky	653 558,- Kč
5. Trvalé porosty	4 933,- Kč

Výsledná cena - celkem: 3 702 845,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 702 850,- Kč

slovy: Třimiliony sedmsetdvatisíc osmsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 702 850 Kč

slovy: Třimiliony sedmsetdvatisíc osmsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům	2 556 952,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Vedlejší stavba	610 281,- Kč
2.2. Studna	31 348,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	641 629,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	2 893 800,- Kč

Věcná hodnota nemovitosti: 6.092.381,- Kč

2.3. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová metoda je jednou ze standardních metod pro ocenění zejména komerčně využitelných nemovitostí, případně rezidenčních nemovitostí. Tato metoda může být aplikována tam, kde je poptávka po pronájmu nemovitostí a trh s pronájmy alespoň částečně funguje. (tato situace je většinou pouze ve velkých či větších městech)

Oceňovaná nemovitost se nachází v malé obci bez možnosti nalezení obvyklých nájmu za užívání srovnatelných rodinných domů. Jejich stanovení by proto bylo nepřesné a hodnota nemovitosti zjištěná výnosovou metodou zkreslená. Z těchto důvodů výnosovou metodu nevyužiji.

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: nestanovena

2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a z informací na internetových stránkách.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (rodinné domy) v okrese Mělník a Litoměřice a okolí pro ocenění nemovitosti porovnávací metodou.

Příklad 1

Prodej, rodinný dům 4+1, garáž
Nabídková cena: 4.590.000,- Kč (po snížení)
Cena za 1m² užitné plochy: 22.950,- Kč
Zastavěná plocha: 165m²
Užitná plocha: cca 207m²
Plocha pozemku: 609m²
Adresa: Kostomlaty pod Řípem, okr. Litoměřice
Budova: cihlová, 2NP
Inž.sítě: V,K,E
Stav domu: dobrý
Parkování: 2x garáž + na pozemku



Příklad 2

Prodej, rodinný dům 3+1
Nabídková cena: 7.290.000,- Kč (po snížení)
Cena za 1m² užitné plochy: 33.136,- Kč
Zastavěná plocha: 147m²
Užitná plocha: cca 220m²
Plocha pozemku: 709m²
Adresa: Dlouhá ul. Horní Beřkovice, okr. Mělník
Budova: cihlová, 1PP, 1NP, půda
Inž. sítě: V, E, K, P
Stav domu: zhoršený
Parkování: 2xgaráž v PP



Příklad 3

Prodej, rodinný dům, 4+1
Nabídková cena: 4.900.000,- Kč
Cena za 1m² užitné plochy: 45.370,- Kč
Zastavěná plocha: 146m²
Užitná plocha: cca 108m²
Plocha pozemku: 1038m²
Adresa: Bořivoje, Mělník
Budova: cihlová, část PP (29m²), 2NP
Inž.sítě: V, P, E
Stav domu: původní před rek.
Parkování: garáž + na pozemku



Příklad 4

Prodej, rodinný dům, kolna, pergola
Nabídková cena: 5.490.000,- Kč
Cena za 1m2 užité plochy: 54.900,- Kč
Zastavěná plocha: 120m2
Užitná plocha: cca 100m2
Plocha pozemku: 719m2
Adresa: Libkovice pod Řípem, okr. Litoměřice
Budova: smíšená, 2NP + půda
Inž. sítě: V, E, K, + studna
Stav domu: dobrý po část. rekonstrukcích
Parkování: 3x na pozemku



Vyhodnocení srovnávací metody

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, velikostí užité plochy, vybavením, napojením na inženýrské sítě, možnostmi parkování a velikostí pozemku.

Název	nabídková prodejní cena v Kč	započítatel. plocha v m2	jednotková cena v Kč / m2	obec - umístění, vybavenost	pozemek v m2	parkování	Stáří, reko	Technický stav	vlastnosti, vybavení	inž. sítě	Provize RK
RD č.p. 299, parc. č. st. 427, st.458, 542/22, k.ú. a obec Dolní Beřkovice, okr. Mělník		130		malá obec bez OV	689	garáž + na pozemk u	cca 1981, rek 2017-22	zhoršený, nedokonč ená rekonstr.	standard	V, E, K	
Srovnávací objekty											
RD Kostomlaty , okr. Litoměřice	4 590 000	207	22 174	obec s část.OV a infrastr.	609	2xgaráž + na pozemku	nezjištěn o	dobrý	4+1, cihelné zdivo, garáže	V,K,E	ano
RD Horní Beřkovice, okr. Mělník	7 290 000	220	33 136	malá obec bez OV	709	2xgaráž v PP + na pozemku	nezjištěn o	zhoršený	3+1, cihelný dům, půda k vestavbě	V,E,K,P	ano
RD Bořivoje, Mělník	4 900 000	108	45 370	součást Mělníka	1038	garáž + na pozemku	původní stav před. Rek.	zhoršený	4+1, cihelné zdivo	P, E, V	ano
RD Libkovice pod Řípem, okr. Litoměřice	5 490 000	100	54 900	obec s OV	719	na pozemku	po část. rek.	průměrný	smíšené zdivo, krytá pergola, dřevník	V,K, E	ano

Název	Požadovaná jednotková cena v Kč / m ²	koef. Redukce	Požadovaná jednotková cena po redukcí Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena oceň. objektu ze srovnání Kč
RD Kostomlaty	22 174	1,00	22 174	0,95	0,95	1,10	1,00	1,10	0,95	1,00	0,95	0,99	22 398
RD H. Beřkovice	33 136	1,00	33 136	1,00	0,95	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,94	35 251
RD Bořivoje	45 370	0,95	43 102	1,10	1,05	1,00	1,05	0,80	0,80	1,00	0,90	0,70	61 574
RD Libkovice	54 900	0,95	52 155	1,03	1,05	0,90	1,03	0,90	0,90	1,00	0,90	0,73	71 445
celkem Kč												190 668	
průměr Kč												47 667	
max Kč												71 445	
min Kč												22 398	

K1	koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
K2	koeficient úpravy na velikost užité plochy
K3	koeficient úpravy na arkování
K4	koeficient úpravy na velikost pozemku
K5	koeficient úpravy na celkový stav
K6	koeficient úpravy na vybavení, dispozice bytů
K7	koeficient úpravy na další vlastnosti (IS)
K8	koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
I	index odlišnosti $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou: 47.667,- Kč/m²
 Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou (po zaokr.): 47.670,- Kč/m²
 Započitatelná užité plocha RD s přísl.: 130,3 m²
 Hodnota rodinného domu: 130,3 m² * 47.670,- Kč/m² = 6.211.401,- Kč

Předpoklad nákladů na zprovoznění a dokončení alespoň základních prvků rodinného domu: 250.000,- Kč

Hodnota rodinného domu srovnávací metodou upravená 5.961.401,- Kč

Hodnota rodinného domu srovnávací metodou (po zaokrouhlení) 5.960.000,- Kč

Hodnota nemovitosti porovnávací metodou 5.960.000,- Kč

2.5. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění pozemku parc. č. st. 427, jehož součástí je stavba č.p. 299 – rodinný dům s příslušenstvím, pozemku parc. č. st. 458, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – jiná stavba a pozemku parc. č. 542/22 v katastrálním území a obci Dolní Beřkovice, okres Mělník byly použity tyto metody:

Cena zjištěná	3.702.850,- Kč
Věcná hodnota nemovitosti	6.092.381,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	5.960.000,- Kč

3. ZÁVĚR

Na základě objednávky zástupce firmy Fatum manus, s.r.o. je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit cenu níže uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 561

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Kladné a záporné vlivy na obvyklou cenu nemovitosti:

Kladné vlivy:

- Nemovitost se nachází v klidné části obce
- V rodinném domě byla zahájena rekonstrukce, některé prvky jsou nové (plastová okna, rozvody ZTI, část podlah, část omítek, vana)
- nemovitost je napojená na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn
- k nemovitosti patří pozemky o celkové výměře 689m²
- k RD patří vedlejší stavba, menší část může být užívána jako letní byt
- rodinný dům má garáž v 1.PP

Záporné vlivy

- rekonstrukce domu není dokončena a v současné době je obyvatelná velmi omezeně (není dokončena koupelna a WC)
- vlhká a částečně opadaná omítka v 1.PP
- menší občanská vybavenost obce Dolní Beřkovice

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami s přihlédnutím k výše uvedeným kladným a záporným vlivům na obvyklou cenu bude stanovena obvyklá cena výše uvedených nemovitostí, která vychází ze srovnávací metody.

Obvyklá cena výše uvedené nemovitosti: 5.960.000,- Kč

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 427, jehož součástí je stavba č.p. 299 – rodinný dům s příslušenstvím, pozemku parc. č. st. 458, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – jiná stavba a pozemku parc. č. 542/22 s příslušenstvím v katastrálním území a obci Dolní Beřkovice, okr. Mělník na:

5.960.000,- Kč

Slovy: pět milionů devět set šedesát tisíc korun českých

V Praze, 18.8. 2023

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.7304 – 119 - 23 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 63-23.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2023 16:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534765 Dolní Beřkovice
Kat.území: 628654 Dolní Beřkovice List vlastnictví: 561
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Malý Michal, Bronzová 2025/31, Stodůlky, 15500 Praha 5	900109/0329	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 427		104	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Beřkovice, č.p. 299, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 427					
St. 458		54	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 458					
	542/22		531 zahrada		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 pohledávky:

- budoucí, určená druhem a dobou vzniku, budoucí peněžité pohledávky ze smlouvy o úvěru a zástavní smlouvy, do výše 3 024 000 Kč s příslušenstvím, které budou vznikat do 18.12.2053

Oprávnění pro

Finale Bridge Europe s.r.o., Jindřicha Plachty 596/8,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 08744033

Povinnost k

Parcela: St. 427, Parcela: St. 458, Parcela: 542/22

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
131/12214/17/2/01 ze dne 28.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.01.2018 10:28:37. Zápis proveden dne 07.02.2018; uloženo na prac. Mělník
V-321/2018-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 30.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2022 08:00:00. Zápis
proveden dne 27.07.2022.

V-5129/2022-206

Pořadí k 16.01.2018 10:28

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, Zajištěný dluh zahrnuje: (a) jistinu úvěru až do úhrnné výše 30 000 000 Kč; (b) úroky; (c) úroky z prodlení; (d) Transakční náklady; (e) náklady spojené s vymáháním Zajištěného Dluhu, který vznikl nebo vznikne v budoucnu na základě Podzástavní Smlouvy nebo jiných Zajišťovacích dokumentů; (f) smluvní pokuta vzniklá dle Smlouvy o Úvěru, Podzástavní Smlouvy jakož i jiných Zajišťovacích dokumentů; (g) náhrada škody či bezdůvodné obohacení vzniklé v souvislosti se Smlouvou o Úvěru, Podzástavní Smlouvou jakož i jinými Zajišťovacími dokumenty; (h)

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2023 16:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534765 Dolní Beřkovice
Kat.území: 628654 Dolní Beřkovice List vlastnictví: 561
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dluh vzniklý z nebo v souvislosti s odstoupením od Smlouvy o Úvěru nebo z titulu neplatnosti Smlouvy o Úvěru a jakéhokoliv Zajišťovacího dokumentu; a (i) Poplatků dle Sazebníku nebo dle Smlouvy o Úvěru; s tím, že kromě shora uvedeného jsou Zajištěným Dluhem také všechny druhy peněžitých Dluhů uvedených pod body (a) až (i) Podzástavce vůči Podzástavnímu věřiteli, které vzniknou v budoucnu ať už v důsledku plynutí času, splnění podmínky, plnění podle Smlouvy o Úvěru, její změny nebo uzavření nové smlouvy o Úvěru nebo jinak, pokud vzniknou v době ode dne uzavření Podzástavní Smlouvy až do dne, který nastane za dvacet (20) let po dni uzavření Podzástavní Smlouvy a pokud nepřekročí částku ve výši 60 000 000 Kč.

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrátova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 19.08.2022; uloženo na prac. Mělník

Pořadí k 26.07.2022 08:00

V-5638/2022-206

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.; o zákazu zcizení 131/12214/17/2/01 ze dne 28.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2018 10:28:37. Zápis proveden dne 07.02.2018; uloženo na prac. Mělník
V-321/2018-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 131/12214/17/2/01 ze dne 28.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2018 10:28:37. Zápis proveden dne 07.02.2018; uloženo na prac. Mělník
V-321/2018-206

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 22.08.2022; uloženo na prac. Mělník
Z-15280/2022-206

o Zákaz zcizení

- zanikne v okamžiku zániku zástavního práva, nejpozději však zanikne uplynutím dne 18.12.2053

Oprávnění pro

Finale Bridge Europe s.r.o., Jindřicha Plachty 596/8,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 08744033

Povinnost k

Parcela: St. 427, Parcela: St. 458, Parcela: 542/22

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 131/12214/17/2/01 ze dne 28.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2018 10:28:37. Zápis proveden dne 07.02.2018; uloženo na prac. Mělník
V-321/2018-206

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2023 16:15:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534765 Dolní Beřkovice

Kat.území: 628654 Dolní Beřkovice

List vlastnictví: 561

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

Typ vztahu

ze dne 30.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 27.07.2022.

V-5129/2022-206

Pořadí k 16.01.2018 10:28

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Malý Michal, Bronzová 2025/31, Stodůlky, 15500 Praha 5,
RČ/IČO: 900109/0329

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00048/2023 -009 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 11:55:36. Zápis proveden dne 29.03.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-1416/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 427, Parcela: St. 458, Parcela: 542/22

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 176 EX-00048/2023 -018 ze dne 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 12:15:40. Zápis proveden dne 30.03.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-1322/2023-206

o Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné

Povinnost k

Parcela: St. 427, Parcela: St. 458, Parcela: 542/22

Listina Oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné 915NDE/2023 ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 12.06.2023.

Z-2518/2023-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Malý Michal, Bronzová 2025/31, Stodůlky, 15500 Praha 5,
RČ/IČO: 900109/0329

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00159/2023 -009 ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2023 10:35:33. Zápis proveden dne 15.06.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-2620/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 427, Parcela: St. 458, Parcela: 542/22

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2023 16:15:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534765 Dolní Beřkovice

Kat.území: 628654 Dolní Beřkovice

List vlastnictví: 561

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 176 EX-00159/2023 -017 ze dne 13.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2023 10:35:33. Zápis proveden dne 16.06.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-2668/2023-206

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2018 10:29:46. Zápis proveden dne 08.02.2018.

Pro: Malý Michal, Bronzová 2025/31, Stodůlky, 15500 Praha 5

V-322/2018-206

RČ/IČO: 900109/0329

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
542/22	10501	531

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:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.08.2023 16:20:07

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

547/5

387

483

542/14

543

Komenského 542/21

542/24

482

388

542/15

484

542/2

542/22

427

213

542/4

458

481

249/2

542/7

829

434

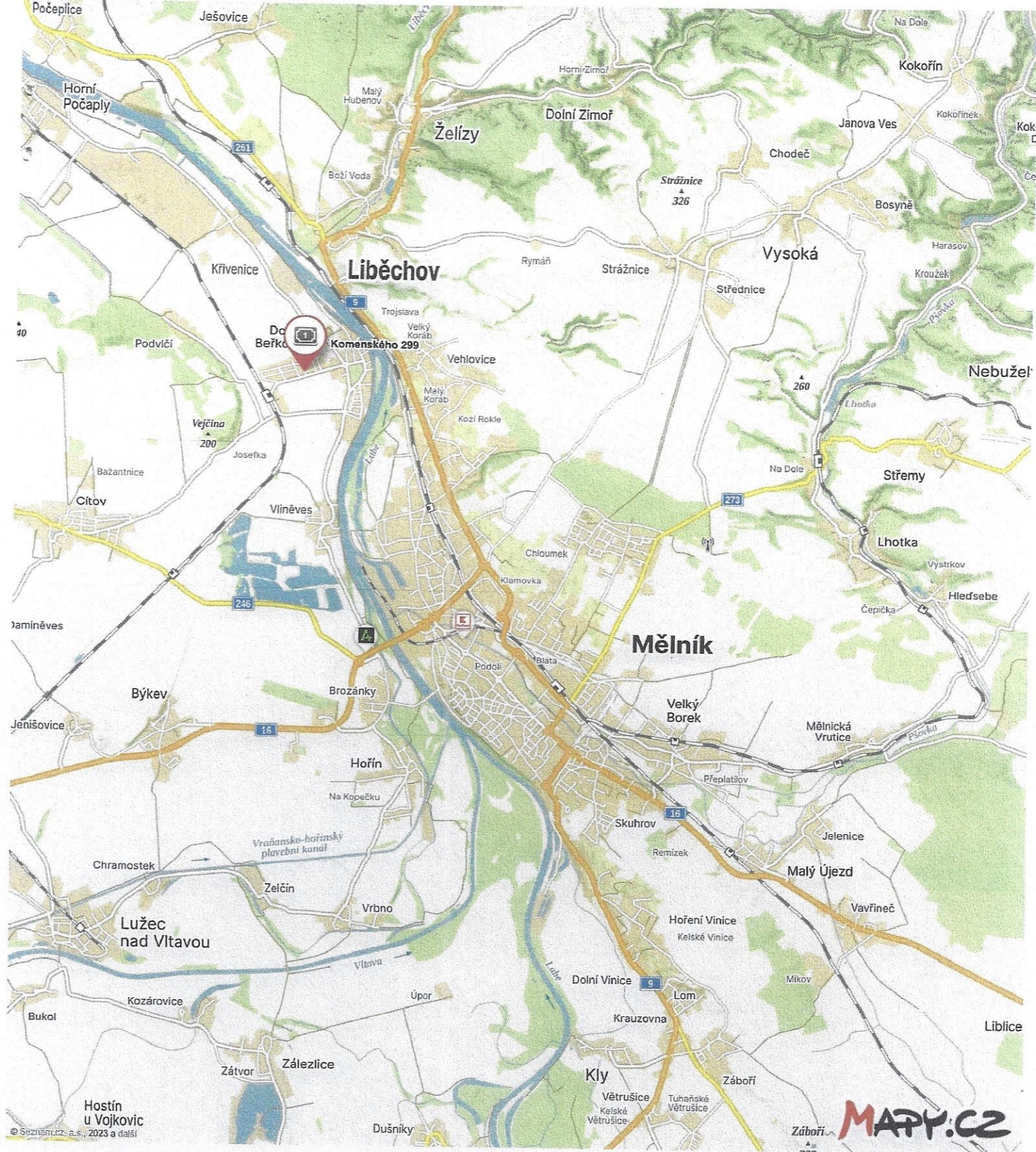
230

229

769/2

1:500





Rodinný dům č.p. 299, parc. č. st. 427, st. 458 a 542/22, k.ú. a obec Dolní Beřkovice,
okr. Mělník, LV 561

Pohled z ulice



Pohled ze zahrady



Vedlejší stavba

