

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 036162/2024

**Zadavatel znaleckého posudku:** Okresní soud v České Lípě  
Děčínská 390  
470 01 Česká Lípa

**Číslo jednací:** 36 D 442/2020-568

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.

**Obor, odvětví, specializace:** Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

**Adresa předmětu ocenění:** Podvlčí, Dolní Beřkovice, okres Mělník

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 25.05.2024

**Zpracováno ke dni:** 25.05.2024

**Zhotovitel:** XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru  
Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 26.05.2024

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 444/1, jehož součástí je stavba bez č.p/č.ev. v obci Dolní Beřkovice, okres Mělník, katastrální území Dolní Beřkovice na listu vlastnictví č. 874.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 444/1
Adresa předmětu ocenění:	Podvlčí, Dolní Beřkovice, okres Mělník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Mělník
Obec:	Dolní Beřkovice
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Beřkovice

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 25.05.2024. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

Na pozemku se nachází stavba nezapsaná v katastru nemovitostí. Vzhledem k její velikosti a konstrukčnímu řešení je oceněna jako rekreační objekt. Stavebně technický stav nemovitosti se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, stáří objektu je stanoveno odhadem dle ortofoto map. Dále byly pro potřeby znaleckého posudky využity veřejně dostupné zdroje dat. Obhlídka objektu byla provedena z dostupné vzdálenosti.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

XXX XXXX, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa– zemřelý dne 9. 12. 2020 bez zanechání pořízení pro případ smrti

### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 444/1 v obci Dolní Beřkovice, okres Mělník, katastrální území Dolní Beřkovice na listu vlastnictví č. 874.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu – na pozemku umístěna stavba neevidována v katastru nemovitostí.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemek parc. č. 444/1 o celkové výměře 2248 m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek je stavební. Dle územního plánu je pozemek regulován jako návrh-plochy smíšené obytné venkovské, Z20a.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty – náletové dřeviny. Na pozemku se nachází stavba bez č.p/č.ev. neevidována v KN a soubor přístřešků. Dle obhlídky z dostupné vzdálenosti bylo možné vidět pouze část staveb. Přístřešky jsou vlastní výroby, smíšené konstrukce ve špatném stavu, určené spíše k demolici, bez hodnoty, proto nejsou součástí určení ceny zjištěné. Část přístřešků zasahuje na pozemek parc.č. 445 ve vlastnictví jiného majitele.

Součástí ocenění je objekt pravděpodobně rekreačního objektu – jedná se o jednopodlažní stavbu se sedlovou střechou pravděpodobně jednoduchým podkrovním spaním. Konstrukce pravděpodobně dřevěná založení předpokládám betonové. Stavebně technický stav špatný – předpoklad k demolici či rozsáhlé rekonstrukci včetně hlavních konstrukčních prvků.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemek leží v místní části obce Podvlčí a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místní části Podvlčí je nedostatečná dostupnost obchodů – nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná – je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci Dolní Beřkovice se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Lokalita je bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis pozemku</b>	Parcelní číslo	parc. č. 444/1
	Celková výměra	2248 m <sup>2</sup>
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	návrh-plochy smíšené obytné venkovské, Z20a
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	stavba bez č.p/č.ev. neevidována v KN, soubor přístřešků

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	Místní část Podvlčí
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo z rozhodnutí správního

		orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.
--	--	---

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.05.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 spoluhl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
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: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,798}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,790}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,798}$$

### 1. Objekt bez č.p./č.ev.

Stáří objektu je odhadováno dle veřejně dostupných dat, konkrétně dle ortofoto mapy.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	15 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 102,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

NP:	10*5	=	50,00 m <sup>2</sup>
podkroví:	10*5	=	50,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
NP:	50,00 m <sup>2</sup>	3,00 m
podkroví:	50,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

#### Obestavěný prostor

NP:	(10*5)*(3)	=	150,00 m <sup>3</sup>
podkroví:	(10*5)*(3,00)/2	=	75,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>225,00 m<sup>3</sup></b>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	50,00 m <sup>2</sup>
--	-------	----------------------

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 100,00 m<sup>2</sup>  
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ L
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 15 let:

$$s = 1 - 0,005 * 15 = \mathbf{0,925}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,925 = \mathbf{0,303}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,798}$

#### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 4\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 0,303 = 1\,242,91 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 225,00 \text{ m}^3 * 1\,242,91 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,798 = 223\,164,49 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 223 164,49 Kč**

## 2. Pergola ve tvaru písmene T dřevěná z hranolů a fošen

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 32.2. Pergola ve tvaru písmene T dřevěná z hranolů a fošen

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 16,00 m<sup>2</sup> zastavěné plochy

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	1 250,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>3 875,63</b>
<b>Plná cena:</b> 16,00 m <sup>2</sup> * 3 875,63 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>62 010,08 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 15 / 20 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,250
=	<b>15 502,52 Kč</b>
*	0,798
=	<b>12 371,01 Kč</b>

**Pergola ve tvaru písmene T dřevěná z hranolů a fošen - zjištěná cena** = **12 371,01 Kč**

## 3. Pozemek parc.č. 444/1

### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 248,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2 248,00) / 2 248,00 = \mathbf{0,889}$$

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,798**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 0,798 = 0,798**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	924,-	0,798		737,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	444/1	2 248	737,35	
	Redukční koeficient R = 0,889			655,50	1 473 564,-
Stavební pozemek - celkem			2 248		<b>1 473 564,-</b>

**Pozemek parc.č. 444/1 - zjištěná cena celkem = 1 473 564,- Kč**

### Výsledky analýzy dat

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Objekt bez č.p./č.ev.                                | 223 164,- Kč   |
| 2. Pergola ve tvaru písmene T dřevěná z hranolů a fošen | 12 371,- Kč    |
| 3. Pozemek parc.č. 444/1                                | 1 473 564,- Kč |

**Zjištěná cena - celkem: 1 709 099,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 709 100,- Kč**

slovy: jeden milion sedm set devět tisíc jedno sto Kč

## Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 444/1 v katastrálním území Dolní Beřkovice

Podvlčí, Dolní Beřkovice, okres Mělník					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Podvlčí, Dolní Beřkovice, okres Mělník	2248 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	elektrina nejspíše odpojena od distribuce, voda a kanalizace nezjištěna – pravděpodobně v obci nejsou	Stavba domu a přístřešků – špatný stav k demolici nebo nákladné rekonstrukci, stavba neevidována v KN, oplocení
1	Sřemská, Mělník, okres Mělník	884 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	elektrina, vodovod v dosahu	bez staveb, oplocení
2	Libkovice pod Řípem, okres Litoměřice	821 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	voda a elektrina na hranici pozemku, v obci kanalizace	na pozemku pozůstatky stodoly k demolici, částečně svažitý pozemek
3	Hroznová, Mělník, okres Mělník	3216 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	elektrina, vodovod a kanalizace v dosahu	bez staveb, oplocení
4	Strážnice, Vysoká, okres Mělník	1637 m <sup>2</sup>	plochy bydlení	elektrina, vodovod, trativod	stavba domu s č.ev.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 696,83 Kč	1	1 696,83 Kč	1.1	1.27 <sup>1</sup>	1	1.05	1.3 <sup>2</sup>	1.906905	889,83 Kč
2	1 096,22 Kč	1	1 096,22 Kč	1.05	1.29 <sup>3</sup>	1	1.1	1.2 <sup>4</sup>	1.78794	613,12 Kč
3	1 694,65 Kč	1	1 694,65 Kč	1.1	0.81	1	1.1	1.3 <sup>5</sup>	1.27413	1 330,04 Kč
4	1 893,71 Kč	1	1 893,71 Kč	1.03	1.12	1	1.1	1.3 <sup>6</sup>	1.649648	1 147,95 Kč
Celkem průměr										995,24 Kč
Minimum										613,12 Kč
Maximum										1 330,04 Kč
Směrodatná odchylka - s										312,27 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										682,97 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										1 307,51 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Komentáře:										
<sup>1</sup> [K2; č.1] velikost srovnávaného pozemku je výrazně menší										
<sup>2</sup> [K5; č.1] srovnávaný pozemek je výrazně lepší										
<sup>3</sup> [K2; č.2] velikost srovnávaného pozemku je výrazně menší										
<sup>4</sup> [K5; č.2] srovnávaný pozemek je znatelně lepší										
<sup>5</sup> [K5; č.3] srovnávaný pozemek je výrazně lepší										
<sup>6</sup> [K5; č.4] srovnávaný pozemek je výrazně lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí, jejich rozsah a možnosti napojení. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména stavby na pozemku, kvalitu pozemku, tvar a svažitost, rozsah provedených venkovních úprav, příslušenství, kvalitu přístupu k pozemku apod.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

995,24 Kč/m<sup>2</sup>

\* 2248 m<sup>2</sup>

---

= 2 237 292 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 237 000 Kč**

## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

### **Výsledek dle cenového předpisu**

1 709 100 Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů**

2 237 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 444/1, jehož součástí je stavba bez č.p/č.ev. v obci Dolní Beřkovice, okres Mělník, katastrální území Dolní Beřkovice na listu vlastnictví č. 874.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

2 240 000,- Kč

Slovy: dvamilionydvěstěčtyřettisíc korun českých



## Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,  
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.05.2024



.....  
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....  
Martin Málek

.....  
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 036162/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,  
Ortofoto mapa,  
Výřez z územního plánu,  
Výřez z povodňové mapy,  
Fotodokumentace předmětu ocenění,  
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">10100</a>	825
<a href="#">12310</a>	1423

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Jonáš Dalibor
Zapsáno do seznamu likvidační podstaty pozůstalosti
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.05.2024 21:00.



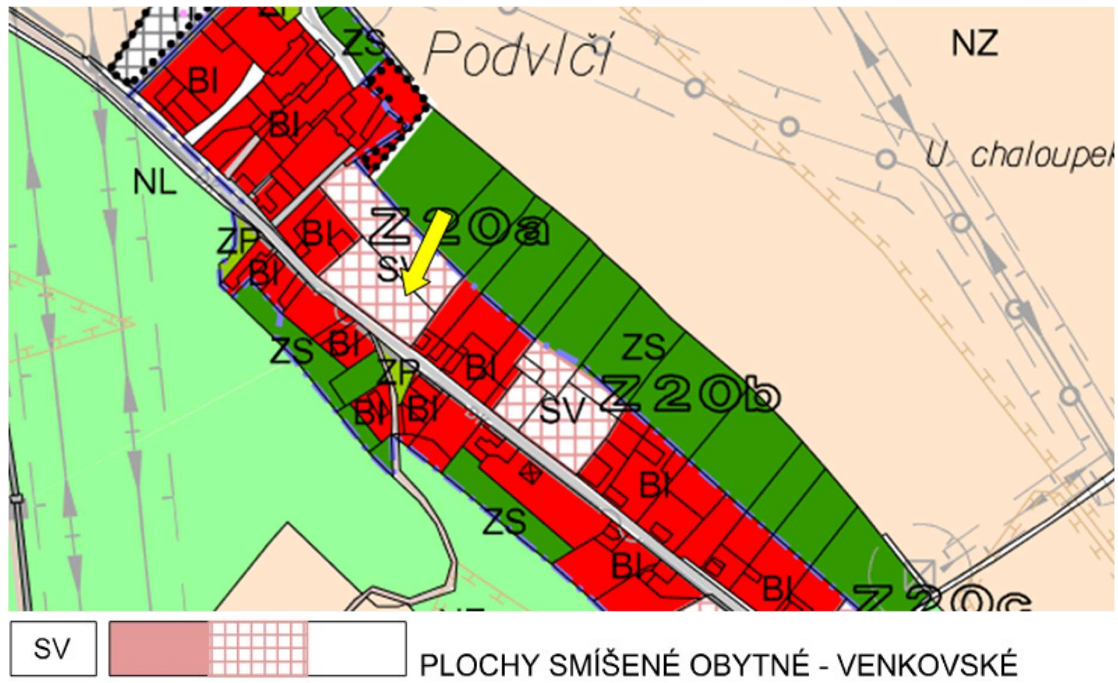
## Ortofoto mapa







## Výřez z územního plánu



28. Z20 **Podvlčí** – malá část lokality s navrženou dostavbou volných pozemků RD (smíšené bydlení, příp. i rekreace) – ve volných prolukách možnost umístění celkem cca 5 RD (4 části: Z20a, b, c, d), *naprostá většina ploch leží v zastavěném území*

## Výřez z povodňové mapy





## Fotodokumentace předmětu ocenění







## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

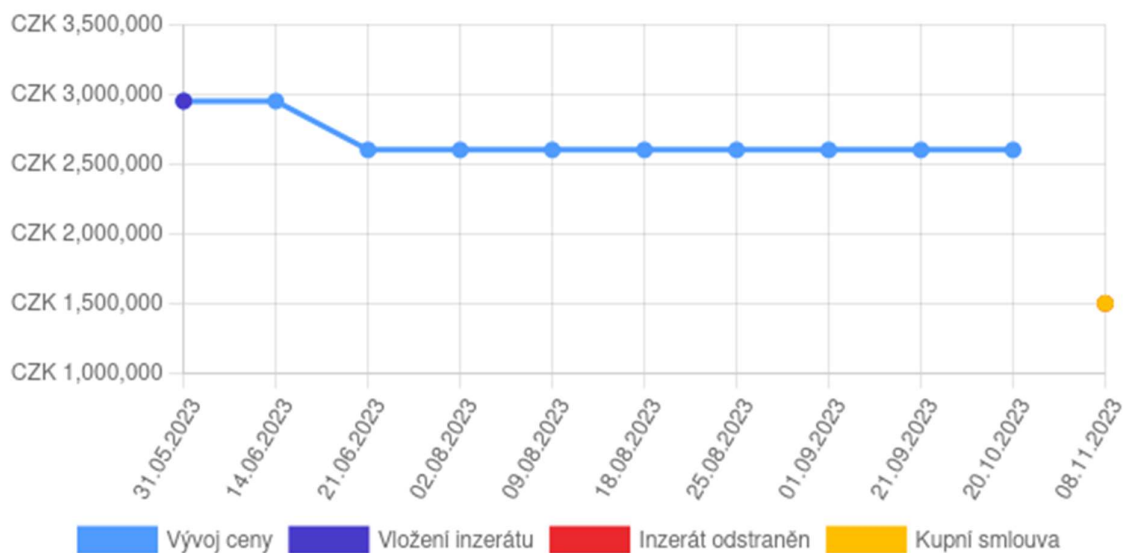


Pozemek, 884 m<sup>2</sup>, Střemská, Mělník, okres Mělník

Celková cena: 1 500 000 Kč

Lokalita: Střemská, Mělník, okres Mělník

#### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

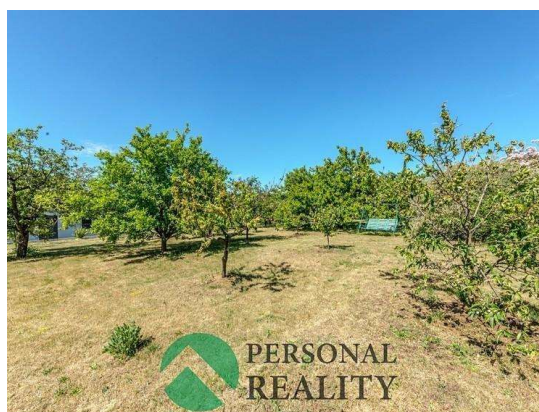
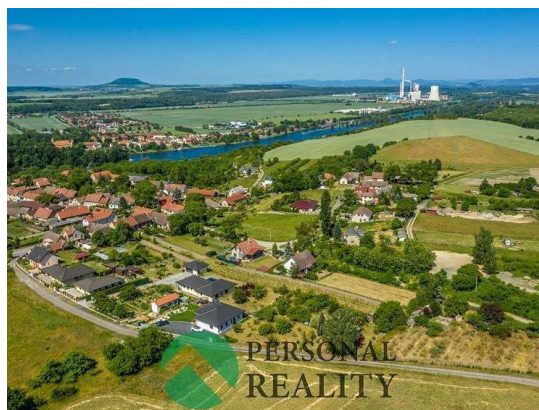
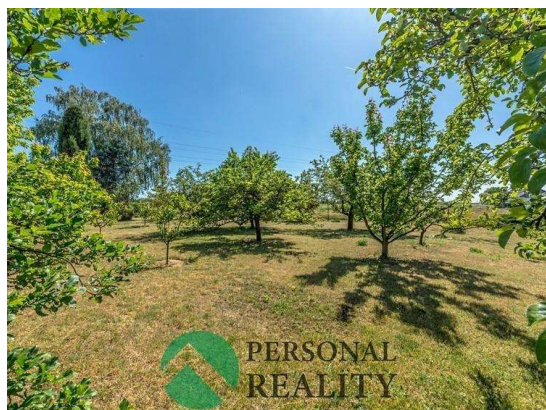


#### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Střemská, Mělník, okres Mělník	<b>Cena dle KS</b>	1 500 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	08.11.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7326/2023-206
<b>Poznámka k ceně</b>	+ provize RK	<b>Plocha pozemku</b>	884 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek
<b>Voda</b>	Vodovod		

Slunný pozemek o velikosti 884 m<sup>2</sup>, který je určený k výstavbě rodinného bydlení. Pozemek leží v klidné lokalitě, v nově zastavěné části Vehlovic. Klidné místo vhodné pro děti a procházky s domácími mazlíčky. Zastavitelnost pozemku je 30 %. Inženýrské sítě - elektřina v dosahu pár metrů. Veřejný vodovod cca 15 m od pozemku. V této části obce není zavedena veřejná kanalizace. Je potřeba počítat s vybudováním jímky. Vehlovice nejsou v záplavové oblasti. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem, který pro Vás rádi zajistíme. Termíny prohlídek jsou možné po domluvě téměř kdykoliv. Pro více informací kontaktujte makléřku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

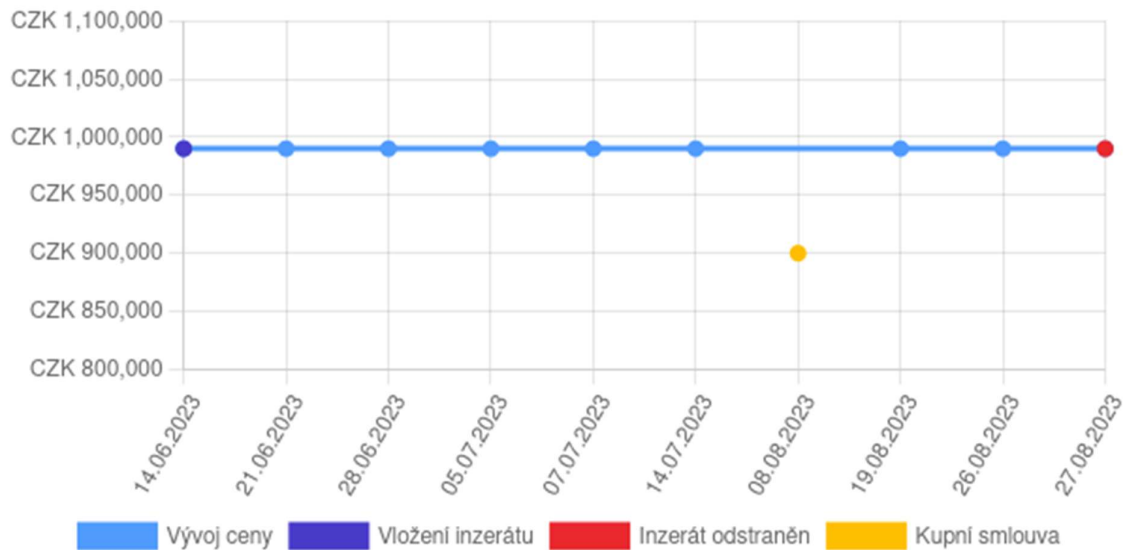


**Pozemek, 821 m<sup>2</sup>, Libkovice pod Řípem, okres Litoměřice**

**Celková cena: 900 000 Kč**

**Lokalita: Libkovice pod Řípem, okres Litoměřice**

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



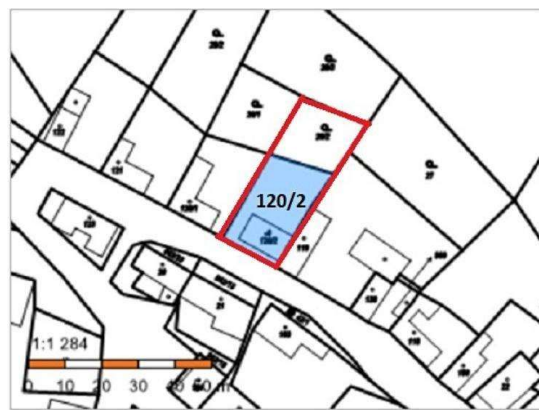
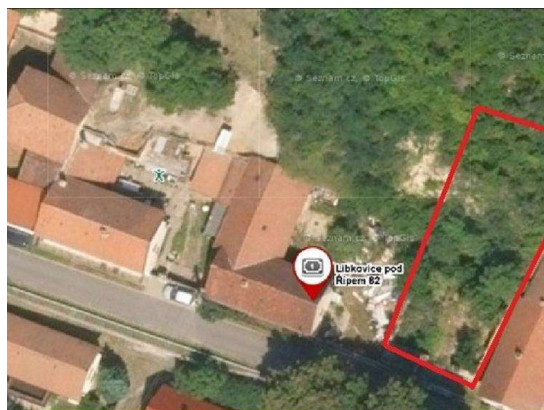
### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Libkovice pod Řípem, okres Litoměřice	<b>Cena dle KS</b>	900 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	08.08.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-7848/2023-506
<b>Poznámka k ceně</b>	za nemovitost	<b>Plocha pozemku</b>	821 m <sup>2</sup>
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Zasíťovaný pozemek</b>	Ano		

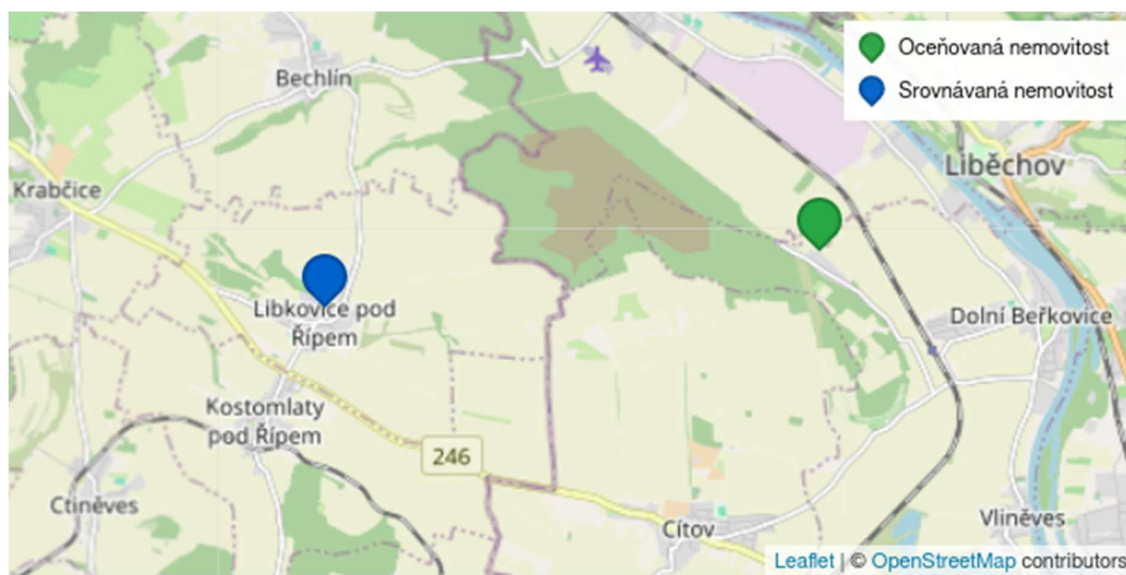
Nabízíme k prodeji pozemek 821m<sup>2</sup> vhodný ke stavbě v obci Libkovice pod Řípem, 15min autem od Roudnice nad Labem. Jedná se o dva pozemky, č.120/2 /498m<sup>2</sup>, na kterém stojí zbylá část bývalé stavby a 26/2 / 323m<sup>2</sup>. Na hranici jsou všechny sítě: voda, a elektrika. Obec je napojená na kanalizaci. Veškerá občanská vybavenost je v nedaleké Roudnici n. L.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

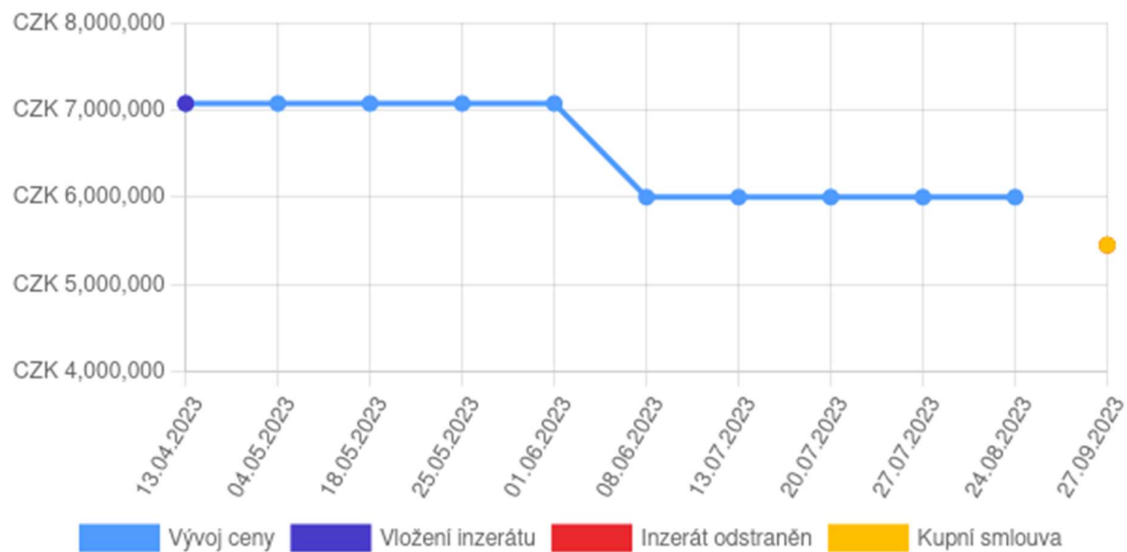


**Pozemek, 3216 m<sup>2</sup>, Hroznová, Mělník, okres Mělník**

**Celková cena: 5 450 000 Kč**

**Lokalita: Hroznová, Mělník, okres Mělník**

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Hroznová, Mělník, okres Mělník	<b>Cena dle KS</b>	5 450 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	27.09.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-6272/2023-206
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize a právního servisu	<b>Plocha pozemku</b>	3216 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek

Exkluzivně vám nabízíme ke koupi pozemky určené k zástavbě na Mělníku v části Vehlovice. Pozemky s celkovou plochou 3216 m<sup>2</sup> nabízí možnost individuálního bydlení s velkou zahradou či prostor pro výstavbu několika rodinných domů v rámci menšího developerského projektu. Veřejné sítě vodovodu, kanalizace a elektřiny se nachází v komunikaci u pozemku. Příjezd zajištěn po veřejné komunikaci. V těsné blízkosti této

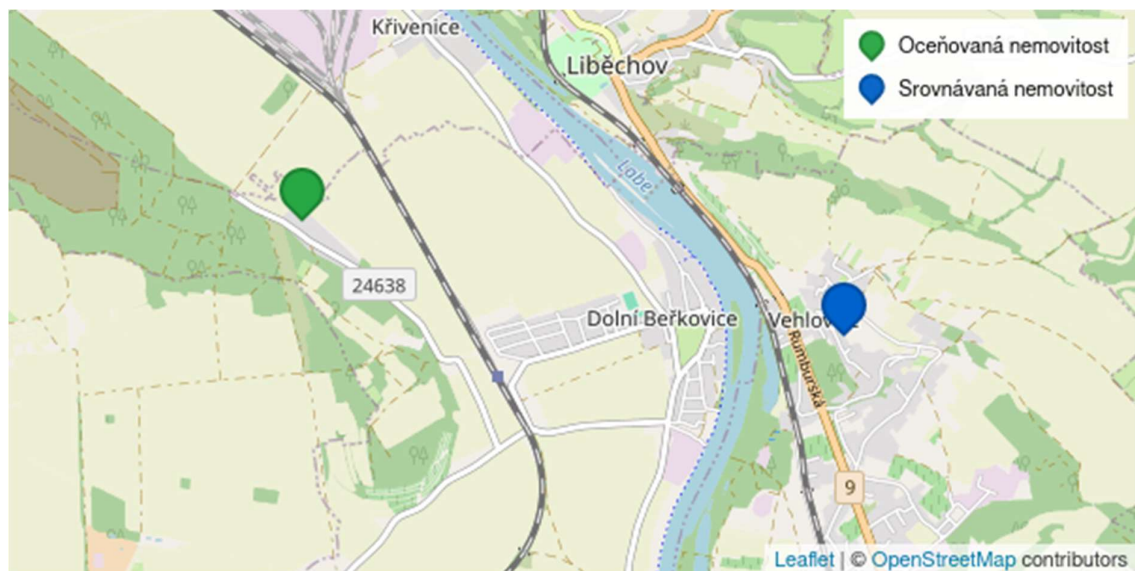


nemovitosti se nachází fotbalové, víceúčelové a dětské hřiště. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat a domluvíme si prohlídku. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvýhodnější nabídkou.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

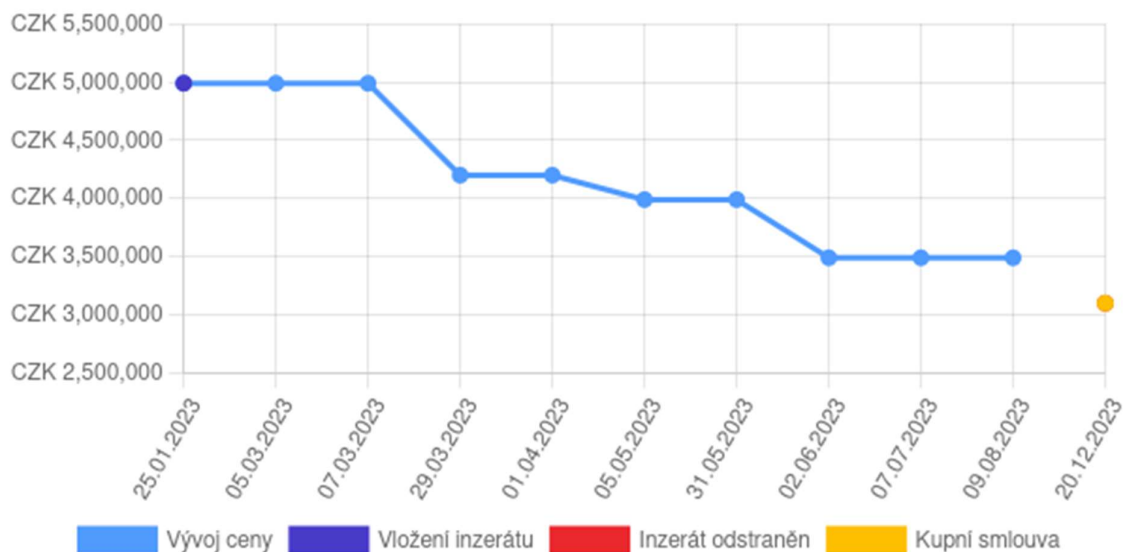


Pozemek, 1637 m<sup>2</sup>, Strážnice, Vysoká, okres Mělník

Celková cena: 3 100 000 Kč

Lokalita: Strážnice, Vysoká, okres Mělník

### 2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Strážnice, Vysoká, okres Mělník	<b>Cena dle KS</b>	3 100 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	20.12.2023	<b>Číslo řízení</b>	V-8408/2023-206
<b>Poznámka k ceně</b>	Včetně provize RK a veškerého právního servisu., včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	<b>Plocha pozemku</b>	1637 m <sup>2</sup>
<b>Elektřina</b>	230V a 400V	<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva
<b>Druh pozemku</b>	Stavební pozemek	<b>Kanalizace</b>	Trativod



Prodej pozemku na Kokořínsku, v obci Strážnice, jehož součástí je budova vhodná k vestavbě interiéru. Veškeré podrobné informace najdete na webu [www\(tečka\)bydlenistraznice\(tečka\)cz](http://www(tečka)bydlenistraznice(tečka)cz). Budova je bez čísla popisného a evidenčního. Pozemek o celkové ploše (včetně zastavěné části) 1.637 m<sup>2</sup> je velmi mírně svažité a nachází se v klidné části obce u cesty směrem na Chodeč. Vede na něj cesta s dálkově ovládanými vraty, která je společná s dalšími dvěma majiteli. Z parcely je moc hezký výhled do okolí na jihovýchodní stranu. Minimální zástavba v okolí zase zaručuje klid a soukromí. Celý pozemek je dle územního plánu vhodný k výstavbě, v tomto případě ale bude pro mnoho lidí zajímavá rekonstrukce stávající budovy, tedy spíše vestavba interiéru. Jedná se totiž o poctivou stavbu ze 70. let se střechou z roku 2012. Z té doby jsou latě a střešní krytina z pálených tašek. Trámová konstrukce (krokve, kleštiny, sloupky a vazní trámy) je původní, ale ve výborném stavu. Objekt má minimum nosných prvků a prakticky je zde možné vybourat většinu vnitřních zdí a pustit se do seberealizace. Celková vnitřní podlahová plocha je 105 m<sup>2</sup>, z čehož je přibližně 25 m<sup>2</sup> sklep, obytná část má necelých 35 m<sup>2</sup>. Zbytek tvoří garáž a původní část s umývárnou. Budova má obdélníkový tvar cca 6 x 15 metrů navíc s přístavbou ve formě prosklené verandy – vstupem do obytné části. Přestože je tato nemovitost na Kokořínsku, hranice CHKO je kilometr od ní. Při stavbě/přestavbě tak nového majitele nečeká tolik omezení. Veškeré podrobné informace najdete na webu [www\(tečka\)bydlenistraznice\(tečka\)cz](http://www(tečka)bydlenistraznice(tečka)cz).

#### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení

