

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 505-9/16

**NEMOVITÁ VĚC:** pozemek č.parc. st. 36 jehož součástí je rodinný dům č.p. 5

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Všetaty, k.ú. Všetaty

Adresa nemovité věci: Nedomická 5, 277 16 Všetaty

Vlastníci stavby: SJM Franc Jaroslav a Francová Štěpánka, vlastnictví: výhradní  
Franc Jaroslav, Plickova 552/23, 149 00 Praha 4  
Francová Štěpánka, Nedomická 5, 277 16 Všetaty

Vlastníci pozemku: SJM Franc Jaroslav a Francová Štěpánka, vlastnictví: výhradní  
Franc Jaroslav, Plickova 552/23, 149 00 Praha 4  
Francová Štěpánka, Nedomická 5, 277 16 Všetaty

**OBJEDNAVATEL:** Ing. Eva Procházková – insolvenční správce

Krajský soud v Praze, č.j. KSPH 41 INS 22767/2012, dlužník Jaroslav Franc

Adresa objednatele: nám. Svobody 1548/5, 669 02 Znojmo

**ZHOTOVITEL:** Ing. Dana Tollingerová, Ph.D.

Adresa zhotovitele: Kollárova 484/10, 250 01 Brandýs nad Labem - Stará Boleslav

IČ: 67822754 telefon: 602 354 654 e-mail: dana@tollinger.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**2 500 000 Kč**

Datum místního šetření: 9.3.2016

Stav ke dni:

09.03.2016

Za přítomnosti: pana Jaroslava France

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 34 stran (z toho 21 stran textu a 13 strany příloh).  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brandýse nad Labem - Staré Boleslavi, dne 20.3.2016

Ing. Dana Tollingerová, Ph.D.

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemku č.parc. st. 36 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 5, okres Mělník, obec Všetaty, katastrální území Všetaty.

### Přehled podkladů

#### a) podklady předané objednatelem

Objednávka znaleckého posudku ze dne 4.1.2016.

#### b) další podklady získané znalcem

Informace a údaje sdělené majitelem při místním šetření.

Informace sdělené na místně příslušném stavebním úřadě.

ČÚZK, 2016. Informačního systému katastru nemovitostí. Dostupné z URL <<https://katastr.cuzk.cz>> [cit. 20.2.2016]

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Místopis

Všetaty jsou městysem v okrese Mělník, kraj Středočeský. Rozkládá se asi třináct kilometrů jihovýchodně od Mělníka a sedm kilometrů východně od města Neratovice.

Dopravní síť: Obcí prochází silnice II/244 Líbeznice - Kostelec nad Labem - Všetaty - Byšice.

Městys Všetaty jsou železniční křižovatkou tratí 070 Praha - Turnov (pražský systém Esko) a 072 Lysá nad Labem - Ústí nad Labem. Tratě se stýkají v odbočné železniční stanici Všetaty. V obci měly zastávky autobusové linky jedoucí do těchto cílů: Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Kostelec nad Labem, Mělník, Mšeno, Neratovice, Praha.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> 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:

úzké centrum - historická část

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

660/9

Městys Všetaty

### Celkový popis

Předmětná nemovitost se nachází v centru obce. Pozemek mírně svažité v jihozápadním směru.

Přístup přes pozemky ve vlastnictví Městyse Všetaty. Nemovitost s rozvojovými možnostmi.

### Silné stránky

Nemovitost v lokalitě zastavěné obdobnými stavbami, v centru obce. Nemovitost s rozvojovými možnostmi.

### Slabé stránky

Stavba s nedokončenou rekonstrukcí. Na příslušném stavebním úřadě není k dané nemovitosti

žádná stavební dokumentace. A to ani k provedené rekonstrukci.

RIZIKA	
<b>Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Na stavbě proběhla rekonstrukce, kdy bylo provedeno obytné podkroví. K této rekonstrukci neexistují na stavebním úřadě potřebné dokumenty.	
<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
<input checked="" type="checkbox"/> Ostatní finanční a právní omezení	
Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo smluvní, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Franc Jaroslav	
<b>Ostatní rizika: nejsou</b>	

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění pozemků

##### 1.1 Pozemek

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací ocenění

##### 1.1 Pozemek s rodinným domem

## OCENĚNÍ

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo	II	0,00

stabilizovaná území		
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,03
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,100}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = \mathbf{1,067}$$

### Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Všetaty:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 590,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70

O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 398,00 \text{ Kč/m}^2$$

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. Ocenění pozemků

### 1.1 Pozemek

Předmětný pozemek č.parc. st. 36 je veden v katastru nemovitostí pod druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemek je mírně svažité ve směru jiho-západním. Jedná se o bývalý statek. Při severní hranici pozemku je postaven objekt bydlení, na který navazuje vedlejší stavba, dříve chlívký, nyní užívána jako technické zázemí domu. Před vedlejší stavbou je zbudována dřevěná terasa. Při jiho-západní hranici pozemku je postavena stodola, v současné době užívána ke skladování. 3 drobné stavby zakreslené na katastrální mapě se na pozemku nevyskytují. Při jižní hranici pozemku je postaven mobilheim. Ten jako věc movitá není předmětem ocenění.

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### 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

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

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,970**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,100**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = 0,970 × 1,000 × 1,100 = 1,067**

## 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</b>				
§ 4 odst. 1	398,-	1,067		424,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 36	804,00	424,67	341 434,68
Stavební pozemek - celkem			804,00	m <sup>2</sup>	<b>341 434,68</b>

## Ocenění staveb na pozemcích

### Rodinný dům

Rodinný dům č.p. 5 je postavený při severní hranici pozemku č.parc. st. 36. Pozemek napojen na IS – voda, kanalizace, elektro, vlastní studna. Stavba bývalého statku. Po roce 2000 prošel dům rekonstrukcí spojenou s modernizací a částečnou vestavbou podkroví. Dům má dvě obytná patra, není podsklepen. Zastřešený sedlovou střechou. Zděná konstrukce. Fasáda nezateplena. Vytápěno elektrokotlem, TUV zajišťována boilerem. Dispozičně dům řešen jako 2+1. V podkroví byla v rámci rekonstrukce zbudována obytná místnost, která je částečně předělena příčkou a rozdělena na prostor ložnice a dětského pokoje (pouze jedno okno ve štítu). V 1.N.P. je kuchyně s odděleným prostorem, kde je umístěn elektro kotel a boiler, koupelna, chodba a obývací pokoj. Vytápění ústřední pomocí radiátorů, případně krbem, který je v obývacím pokoji. Z obývacího pokoje vede úzké nestandardní schodiště do 2.N.P. Nášlapné vrstvy podlah - plovoucí podlaha, dlažba. Okna dřevěná, 3x plastová, dveře plné a prosklené do obložkových zárubní. Koupelna vybavena standardními zařizovacími předměty - WC, bidet, vana, umyvadlo. Kuchyňská linka standardní. V rámci rekonstrukce byla provedena přístavba uzavřeného proskleného vstupu o velikosti cca 5 m<sup>2</sup>. Částečně opravena fasáda.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 000
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 926,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.N.P.:	7,20×15,88+2,67×2,00	=	119,68 m <sup>2</sup>
2.N.P.:	7,20×6,40	=	46,08 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.N.P.:	119,68 m <sup>2</sup>	3,00 m
2.N.P.:	46,08 m <sup>2</sup>	2,24 m

**Obestavěný prostor**

nadzemní část:	$(7,20 \times 15,88) \times (4,90) + (2,67 \times 2,00 \times 2,66)$	=	574,45 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$(7,20 \times 15,88) \times (3,15/2)$	=	180,08 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>754,53 m<sup>3</sup></u>

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	119,68 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	165,76 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,39

**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 A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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 - 804 m <sup>2</sup>	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - vhodné dokončit rekonstrukci	III	0,85

Koeficient pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \times (16 + 15) = \mathbf{0,845}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} \times 0,845 = \mathbf{0,783}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,970**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,100**

**Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \times I_V = 2\,926,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,783 = 2\,291,06 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 754,53 \text{ m}^3 \times 2\,291,06 \text{ Kč/m}^3 \times 0,970 \times 1,100 = 1\,844\,494,63 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 844 494,63 Kč**

### Stodola

Při jiho-západní hranici předmětného pozemku je postavena zděná stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. V daný okamžik je stavba užívána ke skladování. Stavba je bez dveří, vrat, oken. Podlaha betonová. Stavba napojena na elektro. Vnitřní prostor rozdělen na dvě části, kdy menší část má strop. Konstrukce původní.

### **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

### **Výpočet jednotlivých ploch**

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.N.P.	12,27×8,00	=	98,16

### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.N.P.	98,16 m <sup>2</sup>	4,91 m

### **Obestavěný prostor**

#### **Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
nadzemní část	(12,27×8,00)×(4,90)	=	480,98 m <sup>3</sup>
zastřešení	(12,27×8,00)×(2,40/2)	=	117,79 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	480,98 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	117,79 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		598,77 m <sup>3</sup>

### **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	bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 45 cm a více	S	100



3. Stropy	chybí	C	80
3. Stropy	s rovným podhledem	S	20
4. Krov	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytina	tašky	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	cementový potěr	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	80	0,00	0,00
3. Stropy	S	19,80	20	1,00	3,96
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					74,53
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,7453</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		×	0,7453
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		×	<u>2,0880</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 750,71</b>
<b>Plná cena:</b> 598,77 m <sup>3</sup> × 1 750,71 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 048 272,63 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků		
Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 100 / 125 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)	×	0,200
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>209 654,53 Kč</b>
Koeficient pp	×	1,067
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>223 701,38 Kč</b>

**Stodola - zjištěná cena** = 223 701,38 Kč

### Vedlejší stavba

Při severní hranici s předmětným pozemkem je vedle obytné části postavena zděná stavba sloužící jako technické zázemí k rodinnému domu. Stavba ve zhoršeném stavebně technickém stavu. Na stavbě pravděpodobně probíhaly pouze udržovací práce bez rozsáhlejší rekonstrukce. Většina konstrukcí je původní. Stavba morálně zastaralá. Vhodná rekonstrukce spojená s modernizací.

### **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

### **Výpočet jednotlivých ploch**

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
I.N.P.	7,88×6,80	=	53,58

### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
I.N.P.	53,58 m <sup>2</sup>	2,80 m

### **Obestavěný prostor**

#### **Výpočet jednotlivých výměř**

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
nadzemní část	(7,88×6,80)×(4,40)	=	235,77 m <sup>3</sup>
zastřešení	(7,88×6,80)×(2,60/2)	=	69,66 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	235,77 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	69,66 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>305,43 m<sup>3</sup></u>

### **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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100

3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	tašky	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	P	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

### Výpočet koeficientu $K_4$

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	P	1,90	100	0,46	0,87
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	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					95,17
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9517</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		×	0,9517
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,0880

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 235,54</b>
<b>Plná cena:</b> 305,43 m <sup>3</sup> × 2 235,54 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>682 800,98 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků		
Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 100 / 125 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)	×	0,200
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>136 560,20 Kč</b>
Koeficient pp	×	1,067
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>145 709,73 Kč</b>
<b>Vedlejší stavba - zjištěná cena</b>	=	<b>145 709,73 Kč</b>

**Přístřešek****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

**Výpočet jednotlivých ploch**

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.N.P.	2,78×3,55	=	9,87

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.N.P.	9,87 m <sup>2</sup>	2,60 m

**Obestavěný prostor****Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.N.P.	(2,78×3,55)×(2,60)	=	25,66 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.N.P.	NP	25,66 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		25,66 m <sup>3</sup>

**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	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9580</b>

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		×	0,9580
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):		×	2,0880

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 350,21</b>
<b>Plná cena:</b> 25,66 m <sup>3</sup> × 1 350,21 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>34 646,39 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 15 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 15 / 30 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	×	0,500
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>17 323,20 Kč</b>
Koeficient pp	×	1,067
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>18 483,85 Kč</b>
<b>Přístřešek - zjištěná cena</b>	=	<b>18 483,85 Kč</b>

**Studna****Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

**Ocenění studny**

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	5,00 m × 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		=	<b>9 750,- Kč</b>
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):		×	2,3180
<b>Upravená cena studny</b>		=	<b>20 340,45 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení:  $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 100 / 125 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 80,0 \% / 100)$

×	0,200
	<b>4 068,09Kč</b>

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

=	<b>4 068,09 Kč</b>
---	--------------------

Koeficient pp

×	1,067
---	-------

**Cena stavby CS**

=	<b>4 340,65 Kč</b>
---	--------------------

**Studna - zjištěná cena**

=	<b>4 340,65 Kč</b>
---	--------------------

**Cena staveb celkem**

=	<b>2 236 730,24 Kč</b>
---	------------------------

### Ocenění porostů na pozemcích

#### Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	341 434,68
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	804,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	400,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	169 868,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	×	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>11 041,42</b>

**Porosty - zjištěná cena** = **11 041,42 Kč**

**Cena porostů celkem** = **11 041,42 Kč**

### Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

<b>Rodinný dům</b>	1 844 494,63 Kč
Stodola	223 701,38 Kč
Vedlejší stavba	145 709,73 Kč
Přístřešek	18 483,85 Kč
Studna	4 340,65 Kč
Porosty	11 041,42 Kč
Stavby, porosty na pozemku - celkem	<b>2 247 771,66 Kč</b>
Pozemky - celkem	+ <b>341 434,68 Kč</b>

Pozemek - zjištěná cena = 2 589 206,34 Kč

## Ocenění majetku obecnou metodikou

### 1. Porovnávací ocenění

#### 1.1 Pozemek s rodinným domem

##### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	238,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	804,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci

###### Název: Rodinný dům

Prodej rodinného domu 200 m<sup>2</sup>, pozemek 1 654 m<sup>2</sup>

Krátká, Všetaty - Přívory

4 635 000 Kč

Prodej dvougeneračního domu ve Všetatech, 2 x BJ 3+1. Dům se nachází v klidné části obce. Má velkou zahradu vhodnou na ovocný sad nebo jiné pěstování. Je plně zasítován. V obci se nachází mateřská škola, základní škola, pošta, lékař a obchody. Dobré spojení do Prahy cca 30km .

Celková cena:4 635 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Aktualizace:15.01.2016

Stavba:Cihlová

Stav objektu:Před rekonstrukcí

Poloha domu:Řadový

Umístění objektu:Klidná část obce

Typ domu:Přízemní

Podlaží:2 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná:359 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:200 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová:200 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku:1654 m<sup>2</sup>

Plocha zahrady:1295 m<sup>2</sup>

Parkování:1

Voda:Dálkový vodovod

Topení:Lokální tuhá paliva, Jiné

Odpad:Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt

Elektrina:400V

Doprava:Autobus

Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

**Lokalita** Krátká, Všetaty - Přívory

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno



<b>Celkový koef. Kč</b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,68	15 643

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
200,00 m <sup>2</sup>	1 654 m <sup>2</sup>	4 635 000 Kč	23 175 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Rodinný dům**

Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>, pozemek 451 m<sup>2</sup>

Mělnická, Všetaty - Přívory

1 976 000 Kč

Prodej rodinného domu 4+1 o velikosti 100m<sup>2</sup> v klidné části obce Přívory. Dům je po částečné rekonstrukci (plastová okna, nový plynový kotel, kompletní měděné rozvody topení, elektřina). V domě chodba, 2x ložnice, obývací pokoj, kuchyň, koupelna, samostatné wc, technická místnost. Na pozemku 3 kůlny + garáž. Přímo před domem autobusová zastávka.

Celková cena: 1 976 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Aktualizace: 25.02.2016

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 113 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 100 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 100 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 451 m<sup>2</sup>

Plocha zahrady: 351 m<sup>2</sup>

Parkování: 2

Rok rekonstrukce: 2007

Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet

Elektřina: 120V, 230V, 400V

Doprava: Silnice

Energetická náročnost budovy: Třída F - Velmi nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky



**Lokalita** Mělnická, Všetaty - Přívory

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,75
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

Neuvedeno

<b>Celkový koef. Kč</b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,68	13 338

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
100,00 m <sup>2</sup>	451 m <sup>2</sup>	1 976 000 Kč	19 760 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Rodinný dům**

Prodej rodinného domu 400 m<sup>2</sup>, pozemek 2 655 m<sup>2</sup>

Všetaty - Přívory, okres Mělník

1 900 000 Kč

Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji udržovanou zemědělskou usedlost – objekt, který je velmi vhodný pro podnikání. Nemovitost se nachází ve střední části obce Přívory v zástavbě rodinných domů a je přístupná ze zpevněné obecní komunikace. Zastavěná plocha a nádvoří má celkovou rozlohu 1404 m<sup>2</sup> a jsou zde hospodářské budovy a sklady. Dům je zastřešen sedlovou střechou a má dvě nadzemní podlaží, kde jsou dvě bytové jednotky. V přízemí se nachází byt dispozice 4+1 a v patře je byt dispozice 3+1. K domu náleží hospodářská budova, 2 chlévy, 2 sklady a také studna. Dům je částečně podsklepený. Vstup do domu je přístavěným zádveřím do haly se schodištěm - nalevo je přízemní obytná část, zde je obytný pokoj, kuchyň, předstíň (2. vstup ze dvora) a WC. Napravo od schodiště jsou 3 pokoje a koupelna. Sklep je přístupný z kuchyně. Ve druhém podlaží je byt 3+1, schody na půdu, kde se nabízí možnost půdní vestavby, a jeden pokoj. Dům je napojen na elektřinu, voda je čerpána ze studny, ale je možné napojit se na obecní vodovod. Kanalizace je svedena do jímky. Podlahy jsou betonové, schody tvoří železobeton, okna jsou dřevěná dvojí špaletová, rozvody teplé vody a studené vody jsou v kuchyni i v koupelnách. Ústřední vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva, kamny na tuhá paliva. V obci je veškerá občanská vybavenost. K usedlosti patří slunná zahrada o celkové výměře 1251 m<sup>2</sup>, jež může sloužit jako stavební pozemek. Celková plocha parcely tedy činí 2655 m<sup>2</sup>. Inženýrské sítě se nacházejí v obecní příjezdové cestě. Usedlost je možno koupit samostatně za výše uvedenou cenu 1 900 000 Kč. Zahradu, jejíž cena je 1 180 000, je možno koupit pouze s usedlostí. Celková cena za usedlost i zahradu tak činí 3 080 000. V

Celková cena: 1 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poznámka k ceně: Cena vč. provize RK a právního i finančního servisu

Aktualizace: 04.03.2016

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 2. podlaží

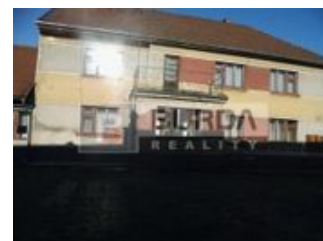
Počet bytů:2  
 Plocha zastavěná:1404 m<sup>2</sup>  
 Užitná plocha:400 m<sup>2</sup>  
 Plocha podlahová:250 m<sup>2</sup>  
 Plocha pozemku:2655 m<sup>2</sup>  
 Sklep:  
 Garáž:  
 Rok rekonstrukce:1950  
 Voda:Místní zdroj  
 Topení:Ústřední tuhá paliva  
 Elektřina:400V  
 Doprava:Vlak, Silnice  
 Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

**Lokalita** Všetaty - Přivory, okres Mělník

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,25
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,25
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Neuvedeno



<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
1,05	5 010

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
400,00 m <sup>2</sup>	1 404 m <sup>2</sup>	1 900 000 Kč	4 750 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Rodinný dům**

Prodej rodinného domu 250 m<sup>2</sup>, pozemek 500 m<sup>2</sup>

Na Chaloupkách, Všetaty - Přivory

1 400 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej patrového rodinného domu v klidné lokalitě s pěkným výhledem do okolí. Tento dům o velikosti 5+1, je velice variabilní, má optimální zahradu, dvůr, garáž a několik užitkových prostor. Kanalizace, vodovod, vlastní studna a plynová přípojka součástí stavby. Vytápění el. kotlem, ale také tuhá paliva. Možno vše předělat, přípojka na plyn na hranici pozemku. Občanská vybavenost na velmi slušné úrovni, vlak, Pld, spojení na Prahu. Využití domu, trvalé bydlení nebo chata.

Celková cena:1 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Aktualizace:27.02.2016

Stavba:Cihlová

Stav objektu:Dobrý

Poloha domu:Samostatný

Umístění objektu:Klidná část obce

Typ domu:Patrový

Podlaží:2

Plocha zastavěná:100 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:250 m<sup>2</sup>  
 Plocha podlahová:250 m<sup>2</sup>  
 Plocha pozemku:500 m<sup>2</sup>  
 Garáž:  
 Datum nastěhování:Ihned  
 Rok rekonstrukce:1975  
 Voda:Dálkový vodovod  
 Topení:Ústřední tuhá paliva  
 Plyn:Plynovod  
 Odpad:Veřejná kanalizace  
 Telekomunikace:Telefon, Internet  
 Elektřina:400V  
 Doprava:Vlak, Silnice, Autobus  
 Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

**Lokalita** Na Chaloupkách, Všetaty - Přívory

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,25
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

Neuvedeno

<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
1,13	6 300

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
250,00 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1 400 000 Kč	5 600 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena	5 010 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 073 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	15 643 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>10 073 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 397 374 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

**1. Ocenění pozemků**

1.1 Pozemek	2 589 206,00 Kč
-------------	-----------------

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Porovnávací ocenění**

1.1 Pozemek s rodinným domem	2 397 374,00 Kč
------------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	2 397 374 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	2 589 206 Kč

## Obvyklá cena

### 2 500 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.7

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997. 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 oblíbenosti. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.

Na základě provedené analýzy území a získaných podkladů je možné zkonstatovat, že se s obdobnými nemovitostmi v dané lokalitě obchoduje. Reprezentativní vzorek skutečně realizovaných odchodů se však nepodařilo získat. Z tohoto důvodu byla základní porovnávací metodika, která vycházela z porovnání jednotlivých nemovitostí, doplněna o další podpůrné propočty. Jako pomocná metodika byl zvolen výpočet zjištěné ceny, jak vychází z doporučení Ministerstva financí ČR.

### **Závěr**

Předmětná nemovitost je atypická. Vedlejší stavby jsou ve zhoršeném stavebně technickém stavu s výrazným morálním opotřebením. Rodinný dům prošel rekonstrukcí interiéru spojenou s modernizací. Na základě provedené analýzy území a získaných podkladů je možné zkonstatovat, že obdobné rodinné domy se nyní obchodují sporadicky. Absence vhodných nemovitostí, s nimiž by bylo možné předmětnou nemovitost porovnat, je ze současného trhu nemovitostí zřejmá. Aplikovat při ocenění porovnávací metodiku je tak obtížné. Z tohoto důvodu byla základní porovnávací metodika, která vycházela z porovnání jednotlivých nemovitostí doplněna o další podpůrné výpočty. Jako pomocná metodika byl zvolen výpočet administrativní ceny, kdy byla vyčíslena cena pozemku s rodinným domem.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem hodnotím cenu zjištěnou dle vyhlášky, tj. 2.600.000,- Kč jako maximální, jako minimální pak hodnotu vycházející z porovnávací metodiky tj. 2.400.000,- Kč. S ohledem na významnou korelaci porovnávací hodnoty a ceny zjištěné dle vyhlášky vycházející z porovnávací metodiky se při stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí přikláním k ceně, která ležící v intervalu vymezeném výše uvedenými hodnotami. Při stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí se s ohledem k poloze, tvaru, velikosti, stavebně technickému stavu a možnosti využití přikláním k hodnotě **2.500.000,- Kč.**

V Brandýse nad Labem - Staré Boleslavi 20.3.2016

Ing. Dana Tollingerová, Ph.D.  
Kollárova 484/10  
250 01 Brandýs nad Labem - Stará Boleslav  
telefon: 602 354 654  
e-mail: dana@tollinger.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>„Prohlašuji, že jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.“</p> <p>Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3. 12. 1998 č. j. Spr 6576/98 z oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí, stavebnictví - odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 505-9/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 92016.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 674	11
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 9.3.2016	1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2016 00:00:00

Okras: CZ0206 Mělník Obec: 535320 Všetaty  
 Kat.území: 787485 Všetaty List vlastnictví: 674  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Franc Jaroslav a Francová Štěpánka, Plickova 552/23, Háje, 14900 Praha 4, Nedomická 5, 27716 Všetaty	680721/1037 755523/0012	
SJM = společné jmění manželů		

## B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 36	804	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Všetaty, č.p. 5, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 36				

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Crezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

- o Zástavní právo soudcovské  
pro pohledávku ve výši 4.303,- Kč s příslušenstvím Pořadí se řídí dnem 29.03.2004.  
Jitka, a.s., Qtín 3, 37701 Parcela: St. 36 Z-7331/2004-206  
Jindřichův Hradec, RČ/ČO: 13502905  
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení m soud.zástavního práva 14 E-23/2004  
-5 ze dne 07.04.2004. Právní moc ke dni 11.05.2004.  
Z-7331/2004-206  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo smluvní  
ze dne 7.1.2000 ve výši 680 000,- Kč. Právní účinky vkladu ke dni 10.1.2000.  
Hypoteční banka, a.s., Radlická Parcela: St. 36 Z-6599/2006-206  
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,  
RČ/ČO: 13584324  
Listina Smlouva V2 59/2000.  
PCLVZ: 1/2000 Z-12400001/2000-206  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo soudcovské  
- pro pohledávku ve výši 30.446,- Kč s příslušenstvím  
- pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 10.12.2010  
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Parcela: St. 36 Z-15356/2011-206  
Lišeň, 18200 Praha  
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení m soud.zástavního práva 16 E-49/2010  
-15 ze dne 20.12.2010. Právní moc ke dni 08.07.2011.  
Z-14345/2011-206  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo soudcovské  
- pro pohledávku ve výši 18.243,- Kč s příslušenstvím  
- pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 10.12.2010

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 KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2016 00:00:00

Okras: CZ0206 Mělník Obec: 535320 Všetaty  
 Kat.úzení: 787485 Všetaty List vlastnictví: 674  
 V kat.úzení jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k	
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Lišeň, 18200 Praha	Parcela: St. 36	Z-15356/2011-206
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení m soud.zástavního práva 16 E-50/2010 -23 ze dne 03.01.2011. Právní moc ke dni 23.04.2011.		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		Z-14412/2011-206
o Zástavní právo soudcovské ze dne 18.1.2001 pro pohledávku ve výši 266 923,- Kč.		
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Lišeň, 18200 Praha	Parcela: St. 36	Z-17695/2011-206
Listina Usnesení soudu o nař.výkonu rozhod.zřízení m soudc.zást.práva 2951/2000.		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		PCLVZ: 19/2001 Z-12400019/2001-206
o Zástavní právo soudcovské - pro pohledávku ve výši 7.383,- Kč s příslušenstvím pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 10.12.2010		
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Lišeň, 18200 Praha	Parcela: St. 36	Z-17695/2011-206
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení m soud.zástavního práva 16 E-54/2010 -4 ze dne 20.12.2010. Právní moc ke dni 20.04.2011.		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		Z-7224/2011-206
o Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 7.928,- Kč pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 10.12.2010		
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Lišeň, 18200 Praha	Parcela: St. 36	Z-17695/2011-206
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení m soud.zástavního práva 16 E-52/2010 -25 ze dne 03.01.2011. Právní moc ke dni 20.04.2011.		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		Z-7684/2011-206
o Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 32.914,- Kč s příslušenstvím		
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Lišeň, 18200 Praha	Parcela: St. 36	Z-17695/2011-206
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení m soud.zástavního práva 16 E-53/2010 -23 ze dne 03.01.2011. Právní moc ke dni 20.04.2011.		
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		Z-7686/2011-206

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 KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2016 00:00:00

Okras: CZ0206 Mělník Obec: 535320 Všetaty  
 Kat.území: 787485 Všetaty List vlastnictví: 674  
 V kat. území jsou pozenky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcel a)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zástavní právo soudcovské               <ul style="list-style-type: none"> <li>- pro pohledávku ve výši 10.000,- Kč s příslušenstvím</li> <li>- pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 21.09.2011</li> </ul> </li> </ul>	
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Lišeň, 18200 Praha	Parcela: St. 36 Z-17693/2011-206
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení m soud.zástavního práva 16 E-62/2011 -16 ze dne 11.10.2011. Právní moc ke dni 30.11.2011.	Z-17693/2011-206
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zástavní právo soudcovské               <ul style="list-style-type: none"> <li>pro pohledávku ve výši 22.371,- Kč</li> <li>pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 26.9.2011</li> </ul> </li> </ul>	
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Lišeň, 18200 Praha	Parcela: St. 36 Z-598/2012-206
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení m soud.zástavního práva 16 E-64/2011 -14 ze dne 05.10.2011. Právní moc ke dni 12.11.2011.	Z-598/2012-206
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zástavní právo soudcovské               <ul style="list-style-type: none"> <li>pro pohledávku ve výši 20.636,- Kč</li> <li>pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 21.9.2011</li> </ul> </li> </ul>	
Česká správa sociálního zabezpečení, Křížová 1292/25, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/ÍČO: 00006963	Parcela: St. 36 Z-602/2012-206
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení m soud.zástavního práva 16 E-61/2011 -14 ze dne 05.10.2011. Právní moc ke dni 09.11.2011.	Z-602/2012-206
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu               <ul style="list-style-type: none"> <li>k zajištění jistiny ve výši 31.902,- Kč a příslušenství</li> </ul> </li> </ul>	
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vínohrady, 13000 Praha 3, RČ/ÍČO: 41197518	Parcela: St. 36 Z-396/2013-206
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-22490/2011 -33 ze dne 07.09.2012. Právní moc ke dni 24.09.2012.	Z-396/2013-206
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
<ul style="list-style-type: none"> <li>o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu               <ul style="list-style-type: none"> <li>k zajištění daňových pohledávek a jejich příslušenství v celkové výši 40.924,- Kč</li> </ul> </li> </ul>	
Česká republika, RČ/ÍČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: St. 36 Z-8527/2014-206

Nemovitosti jsou v území obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.  
 strana 3



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2016 00:00:00

Okras: CZ0206 Mělník Obec: 535320 Všetaty  
 Kat. území: 787485 Všetaty List vlastnictví: 674  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcel a)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28, Nové Město, 11000 Praha 1	
Li stina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák. č. 337/1992 Sb.) 116581/09/011941105766 ze dne 13.07.2009. Právní moc ke dni 18.08.2009.	Z-12379/2009-206
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky 11.862,- Kč s příslušenstvím Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky, Drahojbojova 1404/4, Li beň, 19000 Praha 9, RČIČO 47114975	Z-3953/2015-206
Li stina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 85 EX- 9115/2011 -16 ze dne 12.10.2011. Právní moc ke dni 31.10.2011.	Z-5137/2012-206
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 30 446,00 Kč s příslušenstvím Česká republika, RČIČO 00000001- Parcela: St. 36 001, vykonává: Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Li beň, 18200 Praha	Z-3794/2015-206
Li stina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 046 EX- 689/2008 -11 ze dne 31.05.2010. Právní moc ke dni 30.07.2010.	Z-10140/2010-206
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 7 383,- Kč s příslušenstvím Česká republika, RČIČO 00000001- Parcela: St. 36 001, vykonává: Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Li beň, 18200 Praha	Z-3794/2015-206
Li stina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 046 EX- 690/2008 -7 ze dne 31.05.2010. Právní moc ke dni 30.07.2010.	Z-10141/2010-206
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 7 928,00 Kč s příslušenstvím Česká republika, RČIČO 00000001- Parcela: St. 36 001, vykonává: Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Li beň, 18200 Praha	Z-3794/2015-206
Li stina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 046 EX- 688/2008 -11 ze dne 31.05.2010. Právní moc ke dni 30.07.2010.	Z-10142/2010-206

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.  
 strana 4

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2016 00:00:00

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 535320 Všetaty  
 Kat. území: 787485 Všetaty List vlastnictví: 674  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
 Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
 k zajištění pohledávky ve výši 2 000 Kč s příslušenstvím  
 Česká republika, RČ/ÍČO: 00000001- Parcela: St. 36 V- 2079/ 2014- 206  
 001, vykonává: Obvodní soud pro  
 Prahu 10, 28. pluku 1533/ 29b,  
 Vršovice, 10000 Praha 10, RČ/ÍČO:  
 00024473
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 095 EX-  
 350/ 2014 P 02- 011 ze dne 20. 03. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 21. 03. 2014. Zápis  
 proveden dne 17. 04. 2014. P V- 2079/ 2014- 206
- Listina Vyrozměření soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 095 EX- 350/ 2014 - 028  
 Právní moc ke dni 4. 4. 2014  
 . Právní účinky zápisu ke dni 21. 05. 2014. Zápis proveden dne 29. 05. 2014. Z- 3405/ 2014- 206
- Listina Vyrozměření soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 095 Ex- 350/ 2014 - 043  
 Právní moc ke dni 11. 08. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 15. 09. 2014. Zápis  
 proveden dne 23. 09. 2014. Z- 6356/ 2014- 206
- Pořadí k 21. 03. 2014 09: 37
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
 k zajištění pohledávky ve výši 59 615 Kč s příslušenstvím  
 Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky, Drahojbova 1404/ 4,  
 Líbeň, 19000 Praha 9, RČ/ÍČO: Parcela: St. 36 V- 2531/ 2014- 206  
 47114975
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 085 EX-  
 2365/ 2014 - 15 ze dne 01. 04. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 02. 04. 2014. Zápis  
 proveden dne 29. 04. 2014. V- 2531/ 2014- 206
- Pořadí k 02. 04. 2014 16: 00
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
 k zajištění pohledávky ve výši 934 Kč s příslušenstvím  
 Slavia pojišťovna a. s., Revoluční Parcela: St. 36 V- 3122/ 2014- 206  
 655/ 1, Staré Město, 11000 Praha 1,  
 RČ/ÍČO: 60197501
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 181 EX-  
 2961/ 2014 - 51 ze dne 18. 04. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 22. 04. 2014. Zápis  
 proveden dne 20. 05. 2014. V- 3122/ 2014- 206
- Pořadí k 22. 04. 2014 13: 59
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
 k zajištění pohledávky ve výši 6 540 s příslušenstvím  
 Česká kancelář pojistitelů, Na Parcela: St. 36 V- 4170/ 2014- 206  
 Pankráci 1724/ 129, Nusle, 14000

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.  
 strana 5

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09. 03. 2016 00: 00: 00

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 535320 Všetaty  
 Kat. území: 787485 Všetaty List vlastnictví: 674  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Praha 4, RČ/ČO 70099618

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 182 EX-2882/2014 -27 ze dne 23. 05. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 23. 05. 2014. Zápis proveden dne 19. 06. 2014.

V- 4170/ 2014- 206

Pořadí k 23. 05. 2014 19: 20

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 4 000 Kč s příslušenstvím

Česká republika, RČ/ČO 00000001- Parcela: St. 36  
 001, vykonává: Obvodní soud pro Prahu 10, 28. pluku 1533/ 29b, Vršovice, 10000 Praha 10, RČ/ČO 00024473

V- 6266/ 2014- 206

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 095 EX-350/2014 / P03-040 ze dne 25. 07. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 28. 07. 2014. Zápis proveden dne 21. 08. 2014.

V- 6266/ 2014- 206

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 095 Ex- 350/ 2014 - 043 Právní moc ke dni 11. 08. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 15. 09. 2014. Zápis proveden dne 23. 09. 2014.

Z- 6356/ 2014- 206

Pořadí k 28. 07. 2014 09: 50

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 36

Z- 6451/ 2003- 206

Listina Exekuční příkaz Ex-565/2002 -15 ze dne 04. 11. 2003.

Z- 6451/ 2003- 206

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 36

Z- 4924/ 2008- 206

Listina Exekuční příkaz 046 Ex-690/2008 -3 ze dne 05. 04. 2008.

Z- 4924/ 2008- 206

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 36

Z- 4928/ 2008- 206

Listina Exekuční příkaz 046 Ex-689/2008 -3 ze dne 05. 04. 2008.

Z- 4928/ 2008- 206

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 36

Z- 5042/ 2008- 206

Listina Exekuční příkaz 046 Ex-688/2008 -3 ze dne 05. 04. 2008.

Z- 5042/ 2008- 206

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

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

strana 6

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2016 00:00:00

Kres: CZ0206 Mělník Obec: 535320 Všetaty  
 Kat. území: 787485 Všetaty List vlastnictví: 674  
 V kat. území jsou pozenky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
-----------------------------	-------------

## o Nařízení exekuce

Franc Jaroslav, Plíckova 552/23, Háj e, 14900 Praha 4,  
 RČ/ IČO: 680721/ 1037

Z-46754/2008-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 64 Nc-111/2008 3 OSP4 ze dne 01.02.2008; uloženo  
 na prac. Praha

Z-46754/2008-101

## o Nařízení exekuce

Franc Jaroslav, Plíckova 552/23, Háj e, 14900 Praha 4,  
 RČ/ IČO: 680721/ 1037

Z-46755/2008-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 65 Nc-104/2008 3 OSP4 ze dne 30.01.2008; uloženo  
 na prac. Praha

Z-46755/2008-101

## o Nařízení exekuce

Franc Jaroslav, Plíckova 552/23, Háj e, 14900 Praha 4,  
 RČ/ IČO: 680721/ 1037

Z-46757/2008-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 Nc-104/2008 3 OSP4 ze dne 04.02.2008; uloženo  
 na prac. Praha

Z-46757/2008-101

## o Nařízení exekuce

Franc Jaroslav, Plíckova 552/23, Háj e, 14900 Praha 4,  
 RČ/ IČO: 680721/ 1037

Z-88292/2008-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 Nc-4125/2008 -8 OS P10 ze dne 03.07.2008;  
 uloženo na prac. Praha

Z-88292/2008-101

## o Nařízení exekuce

Franc Jaroslav, Plíckova 552/23, Háj e, 14900 Praha 4,  
 RČ/ IČO: 680721/ 1037

Z-121899/2008-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 Nc-1767/2008 -5 OS P4 ze dne 01.09.2008;  
 uloženo na prac. Praha

Z-121899/2008-101

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 36

Z-17310/2008-206

Listina Exekuční příkaz 067 Ex-6231/2008 -13 ze dne 19.11.2008.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.  
 strana 7

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2016 00:00:00

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 535320 Všetaty  
 Kat. území: 787485 Všetaty List vlastnictví: 674  
 V kat. území jsou pozenky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
 Oprávnění pro

Povinnost k

Z-17310/2008-206

## o Nařízení exekuce

Franc Jaroslav, Plíckova 552/23, Háje, 14900 Praha 4,  
 RČ/ÍČ: 680721/1037

Z-18178/2008-206

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 Nc-6922/2008 -9 ze dne 30.10.2008; uloženo na  
 prac. Mělník

Z-18178/2008-206

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 36

Z-3981/2009-206

Listina Exekuční příkaz 99 EX-6991/2008 -4 ze dne 14.03.2009. Právní moc ke dni 27.05.2009.  
 Z-3981/2009-206

## o Nařízení exekuce

Mgr. Jan Pekárek, Exekutorský úřad Praha 10

Franc Jaroslav, Plíckova 552/23, Háje, 14900 Praha 4,  
 RČ/ÍČ: 680721/1037

Z-70177/2010-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 Nc-1121/2009 9 OSP 4 ze dne 18.06.2009;  
 uloženo na prac. Praha

Z-70177/2010-101

## o Nařízení exekuce

Francová Štěpánka, Nedomická 5, 27716 Všetaty,  
 RČ/ÍČ: 755523/0012

Z-14380/2011-206

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 4 EXE-759/2011 -23 ze dne 07.09.2011; uloženo na  
 prac. Mělník

Z-14380/2011-206

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 36

Z-14665/2011-206

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX-9115/2011 -15 ze dne 12.10.2011.

Z-14665/2011-206

## o Nařízení exekuce

JUDr. Igor Ivanko, Exekutorský úřad Praha 10

Franc Jaroslav, Plíckova 552/23, Háje, 14900 Praha 4,  
 RČ/ÍČ: 680721/1037

Z-66626/2012-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE-4474/2011 13 OS P4 ze dne 12.10.2011;  
 uloženo na prac. Praha

Z-66626/2012-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.  
 strana 8

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09. 03. 2016 00:00:00

Okras: CZ0206 Mělník Obec: 535320 Všetaty  
 Kat. území: 787485 Všetaty List vlastnictví: 674  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
 Oprávnění pro

Povinnost k

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 36 Z-11081/2012-206

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX-22490/2011 -34 ze dne 07. 09. 2012.  
 Z-11081/2012-206

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9  
 Francová Štěpánka, Nedomická 5, 27716 Všetaty,  
 RČ/ÍČ: 755523/0012

Z-15409/2014-101

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX-2365/14-8 k 16 EXE-  
 1194/2014 -18 Okresní soud v Mělníku ze dne 14. 03. 2014. Právní účinky zápisu ke dni  
 14. 03. 2014. Zápis proveden dne 27. 03. 2014; uloženo na prac. Praha

Z-15409/2014-101

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 36 Z-2235/2014-206

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX-2365/2014 -16 ze dne  
 01. 04. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 02. 04. 2014. Zápis proveden dne  
 10. 04. 2014; uloženo na prac. Mělník

Z-2235/2014-206

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Tvrdková, Hornokráská 650/29,  
 140 00 Praha 4

Franc Jaroslav, Plíckova 552/23, Háj e, 14900 Praha 4,  
 RČ/ÍČ: 680721/1037

Z-17182/2014-101

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 095 EX-350/2014 013 ze dne  
 20. 03. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 21. 03. 2014. Zápis proveden dne 08. 04. 2014;  
 uloženo na prac. Praha

Z-17182/2014-101

## o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor Mgr. Lukáš Křivánek, Exekutorský úřad Karlovy Vary, sídl em  
 T. G Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Francová Štěpánka, Nedomická 5, 27716 Všetaty,  
 RČ/ÍČ: 755523/0012

Z-2748/2014-206

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 181 EX-2961/2014 -30 ze dne  
 11. 04. 2014. Právní účinky zápisu ke dni 22. 04. 2014. Zápis proveden dne 25. 04. 2014;  
 uloženo na prac. Mělník

Z-2748/2014-206

## o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor Mgr. Jana Kalistová, Exekutorský úřad Praha 8, Kolbenova

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.  
 strana 9

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2016 00:00:00

Okras: CZ0206 Mělník Obec: 535320 Všetaty  
 Kat. území: 787485 Všetaty List vlastnictví: 674  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcel a)

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
-----------------------------	-------------

942/38a, 190 00 Praha 9

Francová Štěpánka, Nedomická 5, 27716 Všetaty,  
RČ/ÍČO: 755523/0012

Z-3497/2014-206

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 182 EX-2882/2014 - 15 ze dne 25.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.05.2014. Zápis proveden dne 28.05.2014; uloženo na prac. Mělník

Z-3497/2014-206

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 36

Z-3495/2014-206

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 182 EX-2882/2014 - 26 ze dne 23.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.05.2014. Zápis proveden dne 05.06.2014; uloženo na prac. Mělník

Z-3495/2014-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárny 245/10, 190 00 Praha 9

Francová Štěpánka, Nedomická 5, 27716 Všetaty,  
RČ/ÍČO: 755523/0012

Z-67465/2014-101

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 12717/14-12 k 16 EXE-6196/2014 - 11 ze dne 22.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.10.2014. Zápis proveden dne 30.10.2014; uloženo na prac. Praha

Z-67465/2014-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Franc Jaroslav, Plickova 552/23, Háj e, 14900 Praha 4,  
RČ/ÍČO: 680721/1037

Z-6688/2015-206

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku čj. KSPH 71 INS 22767/2012-A-46 ze dne 18.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.10.2015. Zápis proveden dne 19.10.2015; uloženo na prac. Mělník

Z-6688/2015-206

D Jí né zápis

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
-----------------------------	-------------

o Podán návrh na naří z. výkonu rozh. zří zení m soudc. zást av. prá va

Parcela: St. 36

Z-59/2011-206

Listina Oznámení o podání návrhu na naří z. výkonu rozh. zří zení m soudc. zást . pr. 16 E-59/2010 ze dne 13.12.2010.

Z-59/2011-206

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.  
 strana 10

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.03.2016 00:00:00

Kres: CZ0206 Mělník Obec: 535320 Všetaty  
 Kat. území: 787485 Všetaty List vlastnictví: 674  
 V kat. území jsou pozenky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcel a)

Typ vztahu  
 Oprávnění pro

Povinnost k

o Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. zřízení m soudc. zástav. práva

Parcel a: St. 36

Z- 13633/ 2011- 206

Listina Ozámení o podání návrhu na nařiz. výkonu rozh. zřízení m soudc. zást. pr. 16 E-62/ 2011 ze dne 21.09.2011.

Z- 13633/ 2011- 206

o Změna výměr obnovou operát u

LV 674

Z- 12400673/ 1996- 206

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 2.6.2011

Parcel a: St. 36

Z- 8355/ 2011- 206

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-6231/ 2008 -67 ze dne 02.06.2011.

Z- 8355/ 2011- 206

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 3174/ 1999 ze dne 7.10.1999, právní účinky vkladu ke dni 20.10.1999.

PCLVZ: 197/ 1999

Z- 12400197/ 1999- 206

Pro: Franc Jaroslav a Francová Štěpánka, Plickova 552/ 23, Háj e,  
14900 Praha 4, Nedomická 5, 27716 VšetatyRČ / ČO: 680721/ 1037  
755523/ 0012

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:  
 Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD  
 Vyhotoveno dalkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.03.2016 23:44:15

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



## Kopie katastrální mapy ze dne 20.3.2016



Pozemek p.č. st. 36 v k.ú. č. 787485



