

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 132/8212/2014

o stanovení obvyklé ceny domu čp. 60 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Lhotky u Malotic,
obec Malotice, Středočeský kraj

Objednatel znaleckého posudku:

Česká zemědělská univerzita v Praze
Školní lesní podnik v Kostelci n./Č.lesy
nám. Smiřických 1
IČO: 60460709
281 63 Kostelec nad Černými lesy

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé pro účely
dobrovolné dražby zákona č. 26/2000 Sb.

Dle 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 2.7.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Karel Fousek
Tyršova 503
281 63 Kostelec nad Č. lesy
tel.: 602372506
e-mail: fousek.karel@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kostelci nad Č. lesy 2.7.2014

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stanovení obvyklé ceny domu čp. 60 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Lhotky u Malotic
Adresa předmětu ocenění: Malotice
281 63 Malotice
Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Malotice
Katastrální území: Lhotky u Malotic
Počet obyvatel: 309

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 130,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	IV	0,80
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 191,19 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.7.2014 za přítomnosti Ing. Karel Fousek, zástupce objednatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 31.7.2013, list vlastnictví č.708
- informace z katastru nemovitostí ze dne 1.7.2014, list vlastnictví č. 708
- kopie katastrální mapy
- neúplná a neověřená projektová dokumentace domu čp. 60 a hospodářského objektu z roku 1972
- informace zástupce objednatele o stavu a stáří nemovitosti

4. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Dům čp. 60

1.1.2. Hospodářský objekt

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Dům čp. 60

Přízemní, montovaná, dřevěná stavba typu „Okál“ na zděném podzemním podlaží. Stavebně technický stav je výrazně zhoršený vzhledem k mokrému podzemnímu podlaží, naprosto zanedbané údržbě, dlouhodobému neužívání objektu.

Dispozičně se jedná o:

PP - chodba, schodiště, sklepní prostory, dílna, prádelna, kotelna a uhelna

I.NP - veranda, chodba, schodiště, WC, koupelna, kuchyň, spíž, dva pokoje a lodžie

II.NP (podkroví) - chodba, dva pokoje a lodžie.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

41 let

Základní cena ZC (příloha č. 24):

3 504,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PP:	11,8*7,4	=	87,32 m ²
I.NP:	(11,8*7,4)+(4,09*1,4)	=	93,05 m ²
II.NP (podkroví):	11,8*7,4	=	87,32 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
PP:	87,32 m ²	2,60 m
I.NP:	93,05 m ²	2,80 m
II.NP (podkroví):	87,32 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

PP:	87,32*2,6	=	227,03 m ³
I.NP:	(11,8*7,4*2,8)+(4,09*1,4*2,9)	=	261,10 m ³
II.NP (podkroví)	+87,32*3,07	=	268,07 m ³
zastř.:			
Obestavěný prostor - celkem:		=	756,20 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	87,32 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	267,69 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,07	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ N
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
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 větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
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 - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Dřevěná kůlnička.	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium 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 41 let:

$$s = 1 - 0,005 * 41 = 0,795$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,795 = 0,286$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,940$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00

3. Poloha pozemku v obci - Samoty	V	-0,20
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,752$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,504,- \text{ Kč/m}^3 * 0,286 = 1\,002,14 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 756,20 \text{ m}^3 * 1\,002,14 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 0,752 = 535\,686,58 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 535\,686,58 \text{ Kč}$$

1.1.2. Hospodářský objekt

Přízemní, nepodsklepený, zděný hospodářský objekt se sedlovou střechou, který je též dlouhodobě mimo provoz a jeho stavebně technický stav je také výrazně zhoršený. V době užívání se dispozičně jednalo o chodbu, kancelář, sociální zařízení, sklad, garáž a hospodářskou část.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,940$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Samoty	V	-0,20
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,752$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,707$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.NP	16,65*6,4	= 106,56

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	106,56 m ²	3,00 m	319,68
Součet	106,56 m ²		319,68

$$\begin{aligned} \text{Průměrná výška podlaží:} & \quad \text{PVP} = 319,68 / 106,56 = 3,00 \text{ m} \\ \text{Průměrná zastavěná plocha podlaží:} & \quad \text{PZP} = 106,56 / 1 = 106,56 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
I.NP+zastř.	106,56*5	= 532,80 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.NP+zastř.	NP	532,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		532,80 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6945

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9819
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6945
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 532,80 m³ * 2 362,30 Kč/m³

*	2,0670
=	2 362,30
=	1 258 633,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 50 = 82,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 82,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,180
=	226 554,02 Kč
*	0,707
=	160 173,69 Kč

Hospodářský objekt - zjištěná cena

= 160 173,69 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna

Kopaná studna se zdravotně závadnou vodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	11,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00 *
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,940$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,03

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Samoty	V	-0,20
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,752$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,707$$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 5 200,- Kč/m	+	5 200,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 11 990,- Kč/ks	+	11 990,- Kč

Základní cena celkem

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

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

Studna neslouží trvale svému účelu:

Upravená cena studny

=	45 990,- Kč
*	0,8000
*	2,3020
*	0,2000
=	16 939,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 100 = 21,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 21,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,790
=	13 381,84 Kč
*	0,707
=	9 460,96 Kč
=	9 460,96 Kč

Studna - zjištěná cena

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Další vlivy se nevyskytují.	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,940$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Samoty	V	-0,20
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,752$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,752 = 0,707$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	191,19	0,707		135,17

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 73	101,00	135,17	13 652,17
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 74	116,00	135,17	15 679,72
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	131/3	2 953,00	135,17	399 157,01
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					428 488,90

Pozemky - zjištěná cena = **428 488,90 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Trvalé porosty tvoří starší ovocné stromy a okrasné dřeviny.

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

Celková cena pozemku:	Kč	428 488,90
Celková výměra pozemku	m ²	3 170,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 500,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	202 755,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	13 179,08

Trvalé porosty - zjištěná cena **13 179,08 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Dům čp. 60	535 686,60 Kč
1.1.2. Hospodářský objekt	889 853,80 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Studna	11 975,90 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 437 516,30 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	428 488,90 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	428 488,90 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty	13 179,10 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	13 179,10 Kč
Celkem	1 879 184,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	1 879 184,30 Kč
--	------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Dům čp. 60	535 686,60 Kč
1.1.2. Hospodářský objekt	160 173,70 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Studna	9 461,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	705 321,30 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	428 488,90 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	428 488,90 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty	13 179,10 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

13 179,10 Kč

Celkem

1 146 989,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 146 989,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 146 990,- Kč

slovy: Jeden milion jedno sto čtyřicet šest tisíc devět set devadesát Kč

Stanovení ceny obvyklé

Ke stanovení obvyklé ceny použil znalec metodu porovnání tržních cen (realizovaných cen), která je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, které se na trhu realizují a jsou známé a srovnatelné svým charakterem, stavem, velikostí, polohou a lokalitou.

Podrobnější údaje o porovnávaných nemovitostech jsou uloženy u archivního paré znaleckého posudku.

Porovnání oceňované nemovitosti s realizovanými prodeji nemovitostí:

- 1) novostavba rodinného domu v k.ú. Zásmyky včetně pozemků o výměře 640m² - realizováno za cenu 2.700.000,-- Kč
- 2) starší rodinný dům v k.ú. Český Brod po částečné modernizaci včetně pozemků o výměře 465m² - realizováno za cenu 2.250.000,-- Kč
- 3) rodinný dům v havarijním stavu v k.ú. Zásmyky před rekonstrukcí včetně pozemků o výměře 126m² - realizováno za cenu 340.000,-- Kč
- 4) starší rodinný dům před rekonstrukcí v k.ú. Kostelec n./Č.lesy včetně pozemků o výměře 509m² - realizováno za cenu 900.000,-- Kč
- 5) starší bytový dům po částečné modernizaci k.ú. Kostelec n./Č.lesy včetně pozemků o výměře 1114m² - realizováno za cenu 3.040.000,-- Kč
- 6) starší rodinný dům po částečné modernizaci k.ú. Hradové Střimelice včetně pozemků o výměře 10843m² - realizováno za cenu 3.500.000,-- Kč

S ohledem na tyto skutečnosti, individuální polohy nemovitostí, po zohlednění všech zmíněných porovnávaných parametrů lze konstatovat, že srovnatelná hodnota a tudíž cena obvyklá domu čp. 60 s příslušenstvím a pozemky v kat. území Lhotky u Malotic je ve výši

1.200.000,-- Kč

slovy: jedenmiliondvěstětisíc korun českých

V Kostelci nad Č. lesy 2.7.2014

Ing. Karel Fousek
Tyršova 503
281 63 Kostelec nad Č. lesy



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 20. 12. 1990 čj. Spr. 1238/89 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 132/8212/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 132/2014.

