

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 266/17

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 155, součástí je stavba: bez č.p., č.e, jiná stavba, pozemku p.č. 201/53, s příslušenstvím, LV číslo 1622, katastrální území Líšno, obec Bystřice, okres Benešov a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



**Objednatel znaleckého posudku:**

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář  
soudní exekutor  
Na Plískavě 1525/2  
102 00 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Exekuční řízení č.j. 003 EX 2385/17-13

**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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 07.12.2017 znalecký posudek vypracoval:**

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 18.12.2017

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 155, součástí je stavba: bez č.p., č.e, jiná stavba, pozemku p.č. 201/53, s příslušenstvím, LV číslo 1622, katastrální území Líšno, obec Bystřice, okres Benešov a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Líšno - Vokov  
257 51 Bystřice  
LV: 1622  
Kraj: Středočeský  
Okres: Benešov  
Obec: Bystřice  
Katastrální území: Líšno  
Počet obyvatel: 4 334

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 900,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{921,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.12.2017 za přítomnosti paní Huňkové, tel. 722 800 500.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 28.10.2017, LV číslo 1622, k.ú. Líšno
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

LAKTINA real s.r.o., Dlouhá 67/39, 41501 Teplice

### **Omezení vlastnického práva:**

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - LAKTINA real s.r.o.

**Jiná omezení nebyla zjištěna.**

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci - hospodářské objekty tvoří příslušenství rodinného domu č.p. 80 v místní části Líšno - Vokov. Jedná se o vedlejší stavby na rovinatých, oplocených pozemcích. Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Pozemek p.č. 201/53 je užíván k přístupu do rodinného domu č.p. 80.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné (uvnitř) a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastnicí prohlídky. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
  - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
  - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Sklad vedle RD č.p. 80
2. Sklad na zahradě
3. Průjezd
4. Chata na zahradě
5. Pozemky
6. 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., 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 jednotka 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,964}$$

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 ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemky jsou rovinaté.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,890}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,858}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,890}$$

### **1. Sklad vedle RD č.p. 80**

Přízemní, nepodsklepený, objekt skladu navazuje na rodinný dům č.p. 80 a nachází se na pozemku p.č. St. 155. Je napojen na elektřinu. Objekt byl postaven asi před 100 lety. Během užívání byl opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází bývalý průjezd, dílna, sklady a jeden pokoj. Ostatní prostory jsou už rodinný dům č.p. 80.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

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

### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	(17,00+16,60)*0,5*7,90	=	132,72

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

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	132,72 m <sup>2</sup>	3,00 m	398,16
Součet	<b>132,72 m<sup>2</sup></b>		<b>398,16</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $398,16 / 132,72 = 3,00$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $132,72 / 1 = 132,72$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. NP	$((17,00+16,60)*0,5*7,90)*(3,25)$	=	431,34 m <sup>3</sup>
zastřešení	$((17,00+16,60)*0,5*7,90)*(2,50*0,5)$	=	165,90 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	431,34 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	165,90 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>597,24 m<sup>3</sup></b>

### 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 vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	cihelné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocemenotové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	ne	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěné, zdvojené, plastové	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, betonové	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	220 V	P	100
17. Bleskosvod	ne	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100

22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	ne	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
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	P	5,80	100	0,46	2,67
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
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	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,67
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9467</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100,00	1,00	13,20	13,95	100	150	66,67	9,3005
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	32,11	100	100	100,00	32,1100
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	14,58	100	100	100,00	14,5800
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	7,39	100	100	100,00	7,3900
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,06	25	40	62,50	1,9125
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,74	25	30	83,33	0,6166
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,44	100	100	100,00	4,4400



8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,06	25	30	83,33	2,5499
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,54	100	100	100,00	2,5400
12. Vrata	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,17	100	100	100,00	3,1700
13. Okna	S	3,40	90,00	1,00	3,06	3,23	100	100	100,00	3,2300
13. Okna	S	3,40	10,00	1,00	0,34	0,36	15	50	30,00	0,1080
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,06	25	25	100,00	3,0600
16. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	2,82	25	25	100,00	2,8200
25. Ostatní	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,49	100	100	100,00	5,4900
<b>Opotřebení:</b>										<b>93,3 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9697
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9467
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0920
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 023,25</b>
<b>Plná cena:</b> 597,24 m <sup>3</sup> * 4 023,25 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 402 845,83 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 93,3 % /100)	*	0,067
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>160 990,67 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,890
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>143 281,70 Kč</b>
<b>Sklad vedle RD č.p. 80 - zjištěná cena</b>	=	<b>143 281,70 Kč</b>

### 2. Sklad na zahradě

Přízemní, nepodsklepený, objekt skladu na zahradě nachází se na pozemku p.č. 201/53. Je napojen na elektřinu. Objekt byl postaven asi před 100 lety. Během užívání byl opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází dílna.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	6,50*(4,30+5,00)*0,5	=	30,23

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	30,23 m <sup>2</sup>	2,40 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	$(6,50 \cdot (4,30 + 5,00) \cdot 0,5) \cdot (2,40)$	=	72,54 m <sup>3</sup>
zastřešení	$(6,50 \cdot (4,30 + 5,00) \cdot 0,5) \cdot (2,20 \cdot 0,5)$	=	33,25 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	72,54 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	33,25 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		105,79 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	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov	sedlová	S	100
5. Krytina	pálená taška	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěné	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	220 V	P	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00

9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9687</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,32	100	150	66,67	4,8802
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	32,83	100	100	100,00	32,8300
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	20,44	100	100	100,00	20,4400
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,54	100	100	100,00	7,5400
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,36	25	40	62,50	5,2250
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,75	25	30	83,33	1,4583
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,30	100	100	100,00	6,3000
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,10	100	100	100,00	3,1000
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,14	100	100	100,00	1,1400
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,46	25	25	100,00	8,4600
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	2,76	25	25	100,00	2,7600
Opotřebení:									<b>94,1 %</b>	

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>2 558,58</b>
<b>Plná cena:</b> 105,79 m <sup>3</sup> * 2 558,58 Kč/m <sup>3</sup>		=	<b>270 672,18 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1 - 94,1 % / 100)		*	0,059
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>		=	<b>15 969,66 Kč</b>
Koeficient pp		*	0,890
<b>Cena stavby CS</b>		=	<b>14 213,- Kč</b>
<b>Sklad na zahradě - zjištěná cena</b>		=	<b>14 213,- Kč</b>

### 3. Průjezd

Přízemní, nepodsklepený, průjezd se nachází u skladu vedle domu č.p. 80 na pozemku p.č. 201/53. Je napojen na elektřinu. Objekt byl postaven asi před 50 léty.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází přístřešek.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	6,60*3,00	=	19,80

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	19,80 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	(6,60*3,00)*(3,00)	=	59,40 m <sup>3</sup>
zastřešení	(6,60*3,00)*(0,30*0,5)	=	2,97 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	59,40 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	2,97 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		62,37 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	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné sloupy	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov	pultová	S	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	ne	C	100
10. Okna	ne	C	100

11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	220 V	P	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	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	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					92,77
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9277</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S 7,10	100,00	1,00	7,10	7,65	50	150	33,33	2,5497
2. Obvodové stěny	S 31,80	100,00	1,00	31,80	34,28	50	80	62,50	21,4250
3. Stropy	S 19,80	100,00	1,00	19,80	21,34	50	80	62,50	13,3375
4. Krov	S 7,30	100,00	1,00	7,30	7,87	50	70	71,43	5,6215
5. Krytina	S 8,10	100,00	1,00	8,10	8,73	50	50	100,00	8,7300
6. Klempířské práce	S 1,70	100,00	1,00	1,70	1,83	50	50	100,00	1,8300
7. Úprava povrchů	S 6,10	100,00	1,00	6,10	6,58	50	50	100,00	6,5800
11. Podlahy	S 8,20	100,00	1,00	8,20	8,84	50	50	100,00	8,8400
12. Elektroinstalace	P 5,80	100,00	0,46	2,67	2,88	50	50	100,00	2,8800
Opotřebení:									<b>71,8 %</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	0,9277
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 450,29</b>
<b>Plná cena:</b> 62,37 m <sup>3</sup> * 2 450,29 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>152 824,59 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1 - 71,8 % / 100)	*	0,282
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>43 096,53 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,890
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>38 355,91 Kč</b>

**Průjezd - zjištěná cena**

= 38 355,91 Kč

#### **4. Chata na zahradě**

Přízemní, podsklepená samostatně stojící chata se nachází na pozemku p.č. 201/53. Není napojena na žádné sítě. Objekt je užíván asi 30 let.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází veranda a pokoj.

#### **Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové
2. Podezdívka jen u typu I	ne
3. Obvodové stěny	dřevěné
4. Stropy	rovné
5. Zastřešení	pultové
6. Krytina	IPA
7. Klempířské konstrukce	pozinkované, část
8. Úprava povrchů	nátěr
9. Schodiště	ne
10. Dveře	dřevěné
11. Okna	dřevěné
12. Podlahy	prkna
13. Vytápění	na
14. Elektroinstalace	na
15. Rozvod vody	na
16. Zdroj teplé vody	ne
17. Rozvod propan-butanu	ne
18. Kanalizace	na
19. Záchod	na
20. Okenice	ne
21. Vnitřní vybavení	na
22. Ostatní	ne

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně chaty jsou venkovní úpravy, zpevněné plochy oplocení a vrata.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	25 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 954,- Kč/m <sup>3</sup>

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

1. NP:  $5,20 \cdot 3,50 = 18,20 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	18,20 m <sup>2</sup>	2,10 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	$(5,20 \cdot 3,50) \cdot (2,10)$	=	38,22 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$(5,20 \cdot 3,50) \cdot (0,60 \cdot 0,5)$	=	5,46 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>43,68 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkrovní nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ F
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkrovní	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m <sup>2</sup> vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívaná se stavbou: Nad 400 m <sup>2</sup>	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 25 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 25 = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \cdot V_{10} \cdot 0,875 = \mathbf{0,449}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,890}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \cdot I_V = 2\,954,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,449 = 1\,326,35 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 43,68 \text{ m}^3 \cdot 1\,326,35 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 0,890 = 51\,562,12 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 51 562,12 Kč**

### 5. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1\,342,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,342,00) / 1\,342,00 = \mathbf{0,949}$$

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,890}$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,890 = \mathbf{0,890}$**

**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 <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	874,03	0,890		777,89
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,949				

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. 155	132,00	777,89	102 681,48
§ 4 odst. 1	zahrada	201/53	1 210,00	777,89	941 246,90
Stavební pozemky - celkem			1 342,00		<b>1 043 928,38</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 1 043 928,38 Kč**

### 6. Trvalé porosty

Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty.

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné**



**zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	1 043 928,38
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 342,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	38 894,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>2 528,14</u>
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b>	=	<b>2 528,14 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

1. Sklad vedle RD č.p. 80	143 281,70 Kč
2. Sklad na zahradě	14 213,- Kč
3. Průjezd	38 355,90 Kč
4. Chata na zahradě	51 562,10 Kč
5. Pozemky	1 043 928,40 Kč
6. Trvalé porosty	2 528,10 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 293 869,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 293 870,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesátřítisícosmsetšedesát Kč

## **STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo 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 věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

**Metoda nákladová** - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového

předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

### **Metoda porovnávací**

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - nemovitosti.cz, sreality.cz, reality.cz a na další.

### **1. Prodej chalupy 270 m2, pozemek 913 m2 Zvěstov, okres Benešov**

#### **990 000 Kč**

Nabízíme k prodeji hospodářský objekt v obci Libouň. Celková plocha 913 m2. Vhodné k podnikání (menší provozovna, truhlárna, šicí dílny...). Budova je určena k rozsáhlé rekonstrukci. Součástí je šenk, velký společenský sál, obytný prostor pro vlastníky či provozovatele, soc. zařízení. Horní patro obsahuje pokoje pro ubytování. Součástí je stodola garáž. Objekt je částečně podsklepen, přívod elektřiny, připojení na vodovod, jímka, el. bojler, kamna na tuhá paliva ve více místnostech. Plynová přípojka na hranici pozemku.

Celková cena: 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poznámka k ceně: cena je uvedena včetně provize, bez daně z nabytí

ID zakázky: 611119

Aktualizace: 16.12.2017

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 650 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 270 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 270 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 913 m<sup>2</sup>

Sklep: 60 m<sup>2</sup>

Parkování: 3

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické

Odpad: Septik

Elektrina: 230V, 400V

Doprava: Silnice

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

Vybavení: Částečně

## **2. Prodej chalupy 70 m<sup>2</sup>, pozemek 3 459 m<sup>2</sup> Maršovice - Zahrádka, okres Benešov**

**1 150 000 Kč**

Nabízíme k prodeji chalupu o zastavěné ploše 90 m<sup>2</sup> se zahradou 3.369 m<sup>2</sup> (ze které je ještě cca 1.110 m<sup>2</sup> stavebního pozemku) v malé vesničce 7 km od Bystřice u Benešova. Dispozice chalupy: obývací pokoj, ložnice, kuchyň, chodba, wc. V druhé části chalupy je původní chlívěk (možnost předělat na kotelnu) a kůlna se vstupem na půdu. Voda ze studny, elektrina 220/380, lokální topení na tuha paliva. Část zahrady je stavební pozemek. Bystřice 7 km, Benešov 13 km. V případě zájmu Vám zdarma zprostředkujeme sjednání hypotéky. Více info v RK.

Celková cena: 1 150 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 99

Aktualizace: 10.11.2017

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 90 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 70 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 3459 m<sup>2</sup>

Sklep:

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Jímka

Elektrina: 230V

Doprava: Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

### **3. Prodej zemědělské usedlosti 6 918 m<sup>2</sup>, pozemek 6 918 m<sup>2</sup> Vrchotovy Janovice, okres Benešov**

**1 650 000 Kč**

Exkluzivně nabízíme k prodeji menší zemědělskou usedlost u obce Vrchotovy Janovice, okres Benešov. Usedlost se nachází na rovném pozemku, je částečně oplocená, a skládá se z obytného stavení, hospodářského stavení, a stodoly, na pozemku je též udírna, suché WC, a vlastní studna. V obytném stavení jsou dvě místnosti, chodba, a dvě technické místnosti, vytápění je lokální na tuhá paliva, voda z obecního řádu, a elektrina 230/400V. Do jednoho roku bude vybudovaná obecní kanalizace, přípojka nové vody, a plynu. Za obytným domem je oplocená zahrada ze studnou, a před domem předzahrádka. Přilehlé pozemky včetně zastavěných budov, mají celkovou plochu 6 918 m<sup>2</sup>. Usedlost je jako polosamota, nemá přímého souseda, a je kousek od vsi s vlastním příjezdem z asfaltové místní komunikace mimo obec. V Janovicích je částečné občanské vybavení, a to potraviny, doktor, zámecká restaurace, veškeré občanské vybavení ve městech Votice 7 km, Sedlčany 12 km. Mezinárodní silniční komunikace E 55 Praha-Tábor 5 km, Praha 50 km. Dopravní spojení, vlak, autobus.

Celková cena: 1 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: PO204020

Aktualizace: 25.11.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Polosamota

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1. podlaží z celkem 1

Plocha zastavěná: 210 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 6918 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 50 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 6918 m<sup>2</sup>

Parkování:

Voda: Dálkový vodovod

Elektrina: 400V

Doprava: Vlaková, Silnice, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

### **Vyhodnocení porovnávací metody:**

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši cca 600-800 tis. Kč.

**Metoda výnosová** - nebyla použita.

### **Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:**

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

#### **1. Práva:**

##### **Omezení vlastnického práva:**

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - LAKTINA real s.r.o.

**Jiná omezení nebyla zjištěna.**

#### **2. Závady:**

**Nebyly zjištěny.**

## **Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:**

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

**Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí**

**650 000,- Kč**

**slovy: Šestsetpadesáttisíc Kč**

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 18.12.2017

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 266/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 266/17.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2017 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2385/17 pro Mgr. Richard Bednář  
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529451 Bystřice  
 Kat.území: 616834 Lišno List vlastnictví: 1622  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo LAKTINA real s.r.o., Dlouhá 67/39, 41501 Teplice	28704347	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 155		132	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 155					
201/53		1210	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zahájení exekuce	pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Pliskavě 1525/2, 102 00 Praha 10	

LAKTINA real s.r.o., Dlouhá 67/39, 41501 Teplice,  
RČ/IČO: 28704347

Z-26214/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 2385/17-6 k 45 EXE-1553/2017 5 ze dne 29.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2017. Zápis proveden dne 05.06.2017; uloženo na prac. Praha

Z-26214/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
povinný: LAKTINA real s.r.o., IČ: 28704347

Parcela: St. 155	Z-3057/2017-201
Parcela: 201/53	Z-3057/2017-201

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor 003 EX-2385/2017 -11 ze dne 31.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 01.06.2017. Zápis proveden dne 07.06.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-3057/2017-201

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.03.2010.

V-1174/2010-201

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2017 16:35:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 529451 Bystřice  
Kat.území: 616834 Líšno List vlastnictví: 1622  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: LAKTINA real s.r.o., Dlouhá 67/39, 41501 Teplice RČ/IČO: 28704347

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
201/53	52901	1210

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.11.2017 16:41:06

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.  
strana 2



