

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 1113 - 30/2014**

**O ceně nemovitých věcí : Pozemku parc.č. st.254 se součástí stavby rodinného domu č.p. 197 a pozemků parc.č. 280/26, 280/43, 299/5, 299/6, 280/25, 280/28, 280/29 s příslušenstvím a součástmi v obci a katastrálním území Horní Beřkovice, okres Litoměřice, kraj Ústecký.**



**Objednatel znaleckého posudku:**

**PROKONZULTA a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno**

**Účel znaleckého posudku:**

**Aktualizace znaleckého posudku č. 1044-53/2013  
pro účely dobrovolné dražby.**

**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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 29.9.2014 znalecký posudek vypracoval:**

**-Ing. Svatomír Rous  
Straškov 88  
411 84 Straškov - Vodochody  
telefon: +420723515774  
e-mail: rous.s@tiscali.cz**

**Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává v ve 2 vyhotoveních.**

**Ve Straškově - Vodochodech 10.10.2014**



## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení aktuální obvyklé ceny (tržní hodnoty) shora uvedených nemovitých věcí zapsaných na LV č. 279 a č. 459 v obci a katastrálním území Horní Beřkovice, resp. spoluvlastnického podílu id.1/2 na těchto nemovitých věcech.

Tímto znaleckým posudkem je, podle požadavku objednatele, aktualizován vlastní posudek o obvyklé ceně č. 1044-53/2013 ze dne 17.9.2013 na cenovou úroveň porovnatelných obchodovaných nemovitých věcí k datu místního šetření, t.j. 29.9.2014.

*Definice obvyklé ceny( Zák.č.151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění) :*

„Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. obdobného majetku 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 prodávajících nebo kupujících 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 vyplývající z osobního vztahu k němu“.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům s pozemky

Adresa předmětu ocenění: Mělnická 197  
411 85 Horní Beřkovice

Kraj: Ústecký

Okres: Litoměřice

Obec: Horní Beřkovice

Katastrální území: Horní Beřkovice

Počet obyvatel: 918

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 280,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### **Koeficienty obce**

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 341,45 \text{ Kč/m}^2$

### 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.9.2014.



#### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Vlastní znalecký posudek č. 1044-53/2013 ze dne 17.9.2013,
- Výpis z KN - list vlastnictví č. 279 pro obec a k.ú. Horní Beřkovice ze dne 8.10.2014, v příloze č.1 posudku,
- Výpis z KN - list vlastnictví č. 459 pro obec a k.ú. Horní Beřkovice ze dne 8.10.2014, v příloze č.2 posudku,
- Výsledky místního šetření provedeného znalcem dne 29.9.2014,
- Územní plán rozvoje Obce Horní Beřkovice,
- Vlastní databáze znalce o realizovaných cenách srovnatelných nemovitostí, databáze cen spolupracujících znalců a odhadců v regionu, aktuální obchodované ceny srovnatelných nemovitostí na realitních serverech [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [sreality.cz](http://sreality.cz), [ereality.cz](http://ereality.cz).

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

Vlastnické (spoluvlastnické) údaje jsou uvedeny na LV č. 279 a 459 pro k.ú. Horní Beřkovice ze dne 8.10.2014, které jsou přílohami č.1 a 2 tohoto posudku.

#### **6. Dokumentace a skutečnost**

Není k dispozici stavební, projektová, ani jiná dokumentace, skutečný stav je v souladu s evidenčním stavem v KN.

#### **7. Celkový popis nemovité věci**

##### **1.) Nemovité věci zapsané na LV č. 279 :**

Oceňované „nemovitosti“ se nacházejí na východním okraji zastavěného území Obce Horní Beřkovice, v ulici Mělnická. Obec nemá větší kulturní, či turistický význam, vybavenost službami je dobrá, v místě jsou obchody se základním sortimentem, restaurační zařízení, základní škola, sportovní zařízení, psychiatrická léčebna, ordinace praktického lékaře, pošta, dopravní spojení autobusovou a železniční dopravou. V obci je vodovod, stoková síť a plynovod.

Předmětem ocenění je samostatně stojící zděný rodinný dům č.p.197 postavený na stavební parcele č.254, včetně tohoto pozemku. Dům má dvě nadzemní podlaží a podkrovi, je zastřešený valbovou střechou.

Dům má vedlejší stavbu sklad charakteru dvougaráže postavený ve dvorku proti domu při uliční (jižní) hranici objektu. Ke stavebnímu pozemku jsou přilehlé pozemky parc.č. 299/5, 299/6 a 280/26 v jednotném funkčním celku. Dále je oceněn pozemek parc.č. 280/43, který je nestavební, zahrnutý v územním plánu do lokality určené k zástavbě objekty bydlení.

##### **2.) Nemovité věci zapsané na LV č. 459 :**

Jedná se o pozemky parc.č. 280/25, 280/28, 280/29, které jsou nestavební, ale podle územního plánu rozvoje obce zastavitelné objekty bydlení.

#### **8. Obsah znaleckého posudku**

##### **List vlastnictví č. 279 k.ú. Horní Beřkovice**

##### **1. Ocenění staveb**

###### **1.1. Hlavní stavby**

###### **1.1.1. Rodinný dům č.p. 197**

###### **1.2. Příslušenství**

###### **1.2.1. Sklady - garáže**



## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky LV 279

## List vlastnictví č. 459 k.ú. Horní Beřkovice

### 1. Ocenění pozemků

#### 1.1. Pozemky LV 459

## 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - insolvenční řízení, dobrovolná dražba spoluvlastnického podílu	I	-0,01
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,950$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Okrajové části obce	III	-0,01



4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,04
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,071$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,017$$

## List vlastnictví č. 279 k.ú. Horní Beřkovice

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. Rodinný dům č.p. 197

Dům č.p. 197 je zděný, samostatně stojící, má dvě nadzemní podlaží a částečné podkrovní, zastřešený valbovou střechou. Stáří původního (přízemního) domu je nejméně 100 roků, okolo roku 1965 byl dům rozšířen nástavbou 2.NP, celkově modernizován se zastřešením valbovou střechou a v zastřešení bylo později upraveno obytné podkrovní.

Dispoziční uspořádání: 1.NP: vstupní zádveři, předsiň, obývací pokoj, koupelna, komora, WC v mezipatře.

2.NP: schodiště s předsiň, kuchyně, tři obytné místnosti, z kuchyně terasa nad vstupním zádveřím.

Podkrovní: dvě obytné místnosti se zkosenými stropy.

Konstrukce a vybavení: Základy jsou bez hydroizolací, svislé nosné konstrukce zděné ze smíšeného tl.45-60 cm, stropy trámové, krov vázaný, krytina pálená, klempířské konstrukce úplné z pozink. plechu. Vnitřní omítky štukové, vnější omítky břizolitové. Okna dřevěná špaletová a jednoduchá, vnitřní obklady běžné keramické, povrchy podlah obytných místností PVC a textilní, v ostatních místnostech keramické dlažby. Vytápění je ústřední plynovým kotlem umístěným v přístavku mimo dům vč. elektr.bojleru. Odkanalizování domu je do septiku. Celkový stavební stav domu je průměrný, vybavenost standardní, je předpoklad provedení menších stavebních úprav.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 301,- Kč/m <sup>3</sup>



### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. podzemní podlaží (sklep):		=	19,00 m <sup>2</sup>
1. nadzemní podlaží:	$6,00 \cdot 15,10 + 2,00 \cdot 6,60 + 2,00 \cdot 3,00$	=	109,80 m <sup>2</sup>
2. nadzemní podlaží:	$6,00 \cdot 15,10 + 2,00 \cdot 3,00 + 2,00 \cdot 3,00$	=	102,60 m <sup>2</sup>
podkrovi:	$4,00 \cdot 10,00$	=	40,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. podzemní podlaží (sklep):	19,00 m <sup>2</sup>	2,30 m
1. nadzemní podlaží:	109,80 m <sup>2</sup>	2,80 m
2. nadzemní podlaží:	102,60 m <sup>2</sup>	2,60 m
podkrovi:	40,00 m <sup>2</sup>	2,25 m

### Obestavěný prostor

spodní stavba (sklep):	$19,00 \cdot 2,30$	=	43,70 m <sup>3</sup>
1. nadzemní podlaží:	$109,8 \cdot 2,80$	=	307,44 m <sup>3</sup>
2. nadzemní podlaží:	$102,60 \cdot 2,60$	=	266,76 m <sup>3</sup>
podkrovi vč. zastřešení:	$6,00 \cdot 15,10 \cdot 3,00 / 2 - 2 \cdot (6,00 \cdot 3,00 \cdot 3,00) / 6 + 2 \cdot (2,00 \cdot 3,00 \cdot 2,00) / 2$	=	129,90 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>747,80 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	109,80 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	271,40 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	$ZP / ZP1 = 2,47$	

### 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 B
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 větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00



Koeficient pro stavby 49 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (49 + 15) = 0,680$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,680 = 0,775$$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,071$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,301,- \text{ Kč/m}^3 * 0,775 = 1\,783,28 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 747,80 \text{ m}^3 * 1\,783,28 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 1,071 = 1\,356\,807,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,356\,807,- \text{ Kč}$$

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Sklady - garáže

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.nadzemní podlaží	7,30*6,30	=	45,99

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.nadzemní podlaží	45,99 m <sup>2</sup>	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
vrchní stavba	45,99*2,30	=	105,78 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	105,78 m <sup>3</sup>

Obestavěný prostor - celkem:

105,78 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	železobetonový	S	100
4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěná vrata	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	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	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					98,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9890</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9890
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750
<hr/>			
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]		=	2 052,18
Finální cena:	105,78 m <sup>3</sup> * 2 052,18 Kč/m <sup>3</sup>	=	217 079,60 Kč



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 39 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 39 / 70 = 55,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 55,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,443
=	96 166,26 Kč
*	1,017
=	97 801,09 Kč
=	97 801,09 Kč

Sklady - garáže - zjištěná cena

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky LV 279

#### 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	I	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez jiných vlivů	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,071$

Celkový index  $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 0,950 \cdot 1,000 \cdot 1,071 = 1,017$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	341,45	1,017		347,25



§ 9 odst. 3 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění

§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1) 341,45 1,017 0,300 104,18

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	254	427,00	347,25	148 275,75
§ 4 odst. 1	zahrada	280/26	463,00	347,25	160 776,75
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	orná půda	280/43	1 144,00	104,18	119 181,92
§ 4 odst. 1	zahrada	299/5	409,00	347,25	142 025,25
§ 4 odst. 1	orná půda	299/6	828,00	347,25	287 523,-
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					857 782,67

Pozemky LV 279 - zjištěná cena = 857 782,67 Kč

## List vlastnictví č. 459 k.ú. Horní Beřkovice

### 1. Ocenění pozemků

#### 1.1. Pozemky LV 459

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez jiných vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,071$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,071 = 1,017$$

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>§ 9 odst. 3 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	341,45	1,017	0,300	104,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	zahrada	280/25	598,00	104,18	62 299,64
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	orná půda	280/28	1 860,00	104,18	193 774,80
§ 9 odst. 3 (§ 4 odst. 1)	zahrada	280/29	142,00	104,18	14 793,56
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>270 868,-</b>

**Pozemky LV 459 - zjištěná cena** = **270 868,- Kč**



## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace výsledných cen

#### List vlastnictví č. 279 k.ú. Horní Beřkovice

##### 1. Ocenění staveb

###### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 197

1 356 807,- Kč

###### 1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklady - garáže

97 801,10 Kč

##### 1. Ocenění staveb celkem

1 454 608,10 Kč

##### 2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky LV 279

857 782,70 Kč

##### 2. Ocenění pozemků celkem

857 782,70 Kč

#### List vlastnictví č. 279 k.ú. Horní Beřkovice celkem

2 312 390,80 Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

#### Výsledná cena:

1 156 195,40 Kč

#### List vlastnictví č. 459 k.ú. Horní Beřkovice

##### 1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky LV 459

270 868,- Kč

##### 1. Ocenění pozemků celkem

270 868,- Kč

#### List vlastnictví č. 459 k.ú. Horní Beřkovice celkem

270 868,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

#### Výsledná cena:

135 434,- Kč

### Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 291 629,40 Kč



**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 291 630,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstědevadesátjednatisícšestsettřicet Kč

**Uvedená výsledná cena spoluvlastnického podílu jedné poloviny (id.1/2) na nemovitých věcech je v daném místě a čase cenou obvyklou.**

Ve Straškově - Vodochodech 10.10.2014

Ing. Svatomír Rous  
Straškov 88  
411 84 Straškov - Vodochody  
telefon: +420723515774  
e-mail: rous.s@tiscali.cz



#### **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 22.6.1999 pod č.j. Spr. 3862/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1113 - 30/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 30/2014.



#### **E. SEZNAM PŘÍLOH**

1. Výpis z KN - list vlastnictví č. 279 pro obec a k.ú. Horní Beřkovice ze dne 8.10.2014,
2. Výpis z KN - list vlastnictví č. 459 pro obec a k.ú. Horní Beřkovice ze dne 8.10.2014.