

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6-2162-2019

NEMOVITÁ VĚC: Zamědělská usedlost čp. 21 s pozemky zapsanými na LV 78

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Srbeč, k.ú. Srbeč

Adresa nemovité věci: Srbeč 21, 270 65 Srbeč

Vlastnické údaje: Pavel Malkovský, Štolbova 1288/10, 162 00 Praha 6, podíl 1 / 1

OBJEDNAVATEL: pan Pavel Malkovský

Adresa objednavatele: Štolbova 1288/10, 16200 Praha 6 Břevnov

ZHOTOVITEL : Ing. Bohumír Jankovský

Adresa zhotovitele: Zavidov 121, 270 35 Petrovice

IČ: 45818819

telefon: 602459295

e-mail:

bohumir.jankovsky@gmail.com

ÚČEL OCENĚNÍ: (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 525 000 Kč

Stav ke dni : 20.11.2018

Datum místního šetření: 20.11.2018

Za přítomnosti: znalce

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 2

Počet vyhotovení: 2

V Zavidově, dne 28.1.2019

Ing. Bohumír Jankovský



NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti dle platných předpisů, tj. dle zák. 151/1997 Sb. ve znění platných vyhlášek za účelem dražby nemovitosti.

Přehled podkladů

- list vlastnictví č. 78 pro obec a k.ú. Srbeč
- informace o parcelách
- územní plán obce
- snímek z mapy

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ 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:

Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Obec Srbeč se nachází na severní části okresu Rakovník. Obec má minimální občanskou vybavenost, dopravní obslužnost je zajišťována autobusovým spojením.

Nemovitost která je předmětem ocenění se nachází v centru obce. jedná se o bývalou zemědělskou usedlost, která je nevyužívaná, není obydlená a je ve velmi špatném technickém stavu. Celá nemovitost vyžaduje kompletní rekonstrukci.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Oceňovaná zemědělská usedlost je dlouhodobě nevyužívaná, není udržovaná, její stav vyžaduje rekonstrukci.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Obytná část zemědělské usedlosti
2. Hospodářské budovy zemědělské usedlosti
3. Pozemky zapsané na LV 78

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Zamědělská usedlostčp. 21 s pozemky zapsanými na LV 78
 Adresa předmětu ocenění: Srbeč 21
 270 65 Srbeč
 LV: 78
 Kraj: Středočeský
 Okres: Rakovník
 Obec: Srbeč
 Katastrální území: Srbeč
 Počet obyvatel: 312

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 588,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
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: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Autobusová doprava místního významu	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{286,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu -	III	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,674}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Obytná část zemědělské usedlosti

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Konstr. výška[m]	Zastavěná plocha	m ²
1.NP	2,20	7,18*16,72	120,05 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	120,05*2,85	=	342,14 m ³
Zastřešení	120,05*3,25/2	=	195,08 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	342,14 m ³
Zastřešení	Z	195,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		537,22 m ³

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	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	50	1,00	3,95
3. Stropy	S	7,90	50	1,00	3,95
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40

6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					55,94
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5594

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5594
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 246,41
Plná cena: 537,22 m ³ * 2 246,41 Kč/m ³	=	1 206 816,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 100 / 160 = 62,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$	* 0,375
Nákladová cena stavby CS_N	= 452 556,14 Kč
Koeficient pp	* 1,040
Cena stavby CS	= 470 658,39 Kč
Obytná část zemědělské usedlosti - zjištěná cena	= 470 658,39 Kč

2. Hospodářské budovy zemědělské usedlosti

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	9,82*21,8+6,58*10,04	=	280,14

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	280,14 m ²	3,25 m	910,46
Součet	280,14 m ²		910,46

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	910,46 / 280,14	= 3,25 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	280,14 / 1	= 280,14 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	280,14*3,25	=	910,46 m ³
Zastřešení	280,14*3,85/2	=	539,27 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	910,46 m ³
Zastřešení	Z	539,27 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 449,73 m ³

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	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	P	11,70	100	0,46	5,38
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90

5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,40	100	0,46	2,02
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	50	1,00	2,15
13. Okna	C	4,30	50	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,88
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5488

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9436
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9462
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5488
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 171,43
Plná cena: 1 449,73 m ³ * 2 171,43 Kč/m ³	=	3 147 987,21 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 130 = 76,9 %		
Koeficient opotřebení: (1- 76,9 % / 100)	*	0,231
Nákladová cena stavby CS_N	=	727 185,05 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	756 272,45 Kč

Hospodářské budovy zemědělské usedlosti - zjištěná cena

= 756 272,45 Kč

3. Pozemky zapsané na LV 78

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	286,-	1,040		297,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 37	1 003	297,44	298 332,32
Stavební pozemek - celkem				1 003	298 332,32

Pozemky zapsané na LV 78 - zjištěná cena celkem = 298 332,32 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace reprodukčních cen

1. Obytná část zemědělské usedlosti	1 206 816,38 Kč
2. Hospodářské budovy zemědělské usedlosti	3 147 987,21 Kč

Rekapitulace reprodukčních cen - celkem:

4 354 803,59 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Obytná část zemědělské usedlosti	470 658,40 Kč
2. Hospodářské budovy zemědělské usedlosti	756 272,40 Kč
3. Pozemky zapsané na LV 78	298 332,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 525 263,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 525 260,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetdvacetpěttisícdvěstěšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 525 260 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetdvacetpěttisícdvěstěšedesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá je stanovena nákladovým způsobem, protože v okrese Rakovník, Kladno, Beroun, Praha - západ a Louny se na trhu nevyskytuje obdobná nemovitost, která by svým stavem a velikostí odpovídala nemovitosti oceňované.

Obvyklá cena

1 525 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetdvacetpěttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.16

V Zavidově 28.1.2019



Ing. Bohumír Jankovský
Zavidov 121
270 35 Petrovice
telefon: 602459295
e-mail: bohumir.jankovsky@gmail.com

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 7.12.2000 pod č.j. Spr. 4143/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6-2162-2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2018-052.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Fotodokumentace

2



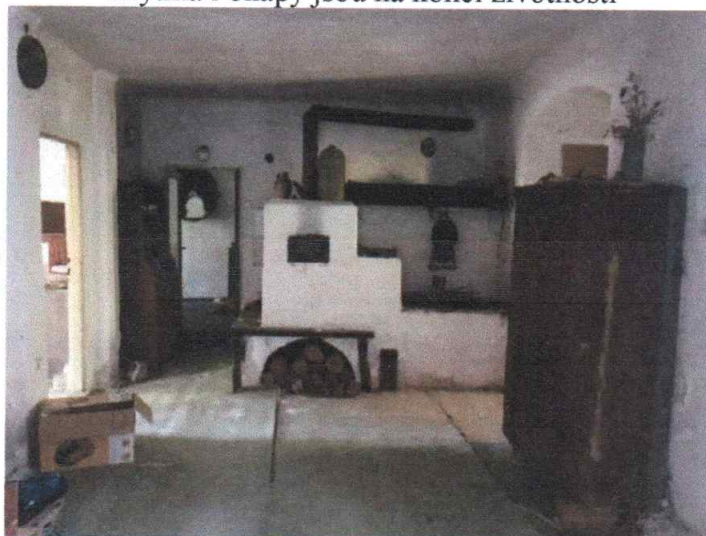
Dvůr oceňované nemovitosti



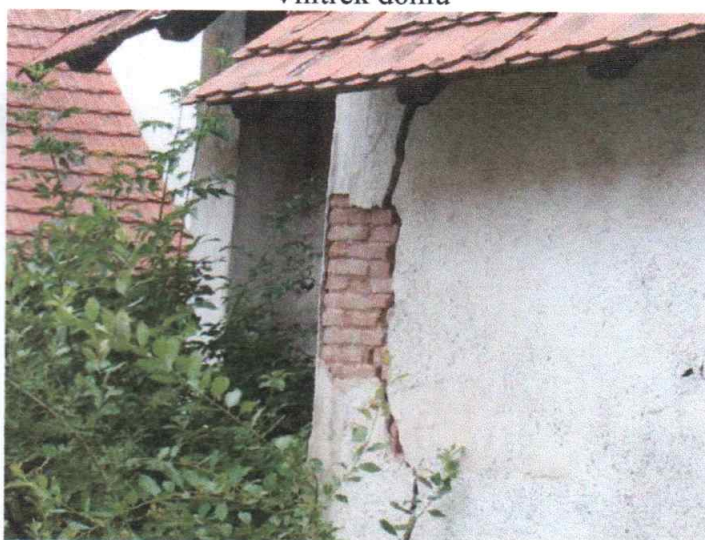
Nemovitost není užívaná



Krytina i okapy jsou na konci životnosti



Vnitřek domu



Trhliny na zdivu

