

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2133-067/2016**

O ceně pozemku č.parc. 199/129 k.ú. a obec Lány  
okres Kladno

**Objednavatel znaleckého posudku:**

REXIM REALITY s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

za účelem zjištění ceny nemovitosti

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. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 8.8.2016 znalecký posudek vypracovala:

Miroslava Dostálová  
Pod lomem 12  
143 00 Praha 4

Počet stran: 6 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 8.8.2016

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Stanovení odhadu obvyklé ceny pozemku č.parc. 199/129 k.ú. a obec Lány okres Kladno.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky  
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Lány  
Lány, okres Kladno  
Kraj: Středočeský  
Okres: Kladno  
Obec: Lány  
Katastrální území: Lány  
Počet obyvatel: 2 060  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 500,00 Kč/m<sup>2</sup>

### Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
01. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
02. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
04. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
06. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 648,00 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace sdělené objednatelem
- výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 852 vydaný Katastrálním pracovištěm Kladno dne 1.4.2016
- ortofotomapa a informace o pozemku - nahlížení do KN

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Agensy APEX s.r.o., Slávy Horníka 207/21, 150 00 Praha 5 - Košře,  
vlastnictví: výhradní

## 5. Dokumentace a skutečnost

Pozemek č.parc. 199/129 čtvercového tvaru, přístupný po zpevněné komunikaci, možnost napojení na inž. sítě. Pozemek ve funkčním celku s pozemkem č.parc. 199/128 a č.parc. 747 - zastavěná plocha rodinným domem č.p. 510, tzn. že oceňovaný pozemek má funkci zahrady. Pozemky i rodinný dům ve vlastnictví stejného subjektu. Pozemky se nacházejí v rozsáhlém chráněném území.

## 6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek rovinatý, sloužící jako zahrada, v zástavbě rodinných domů. Zastávka autobusů v docházkové vzdálenosti. V obci obchod, zdravotnické zařízení, pošta, školka.

## 7. Obsah znaleckého posudku

### 1. Ocenění pozemků

#### 1.1. Pozemky

## 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. a č. 53/2016 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 je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek	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 - Negativní - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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	I	0,00

dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přejezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,070$$

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

## 1. Ocenění pozemků

### 1.1. Pozemky

Pozemek č.parc. 199/129 čtvercového půdorysu, přístupný po zpevněné komunikaci, možnost napojení na inž. sítě. Pozemek sloužící jako zahrada, ve funkčním celku s pozemky č.parc. 747 a 199/128. Pozemek v zástavbě rodinných domů.

#### Ocenění

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,070$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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 - bez vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	648,-	1,070		693,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	199/129	828,00	693,36	574 102,08
Stavební pozemek – celkem			828,00		<b>574 102,08</b>

Pozemky - zjištěná cena = **574 102,08 Kč**

### C. REKAPITULACE

#### Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	574 102,10 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	<b>574 102,10 Kč</b>
Celkem	<b>574 102,10 Kč</b>

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **574 102,10 Kč**

číslo slovy: Pětsetsedmdesátčtyřtisícjednosto Kč

Pozemek č.parc. 199/129 určený k výstavbě rodinného domu s možností napojení na inž. síť. Jeho výměra 828 m<sup>2</sup> umožňuje výstavbu rodinného domu větší zastavěné plochy a též možnost vedlejší stavby. Odhad obvyklé ceny stanovuji ve výši **2 100,- Kč/m<sup>2</sup>, t.j.**

**1 738 800,- Kč**

číslo slovy : jedenmilionsedmsetřicetostisícostmsetkorun

Praze, 8.8.2016

Miroslava Dostálová  
Pod lomem 12  
143 00 Praha 4



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu ČR ze dne 8.11.1995 č.j. Spr. 1246/95, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2133-067/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 067.



