

# **Dodatek znaleckého posudku**

**č. 3049/61/2013**

řeší cenu pozemků č. 196/33, 199/149 a 199/150 evidované na LV č. 760,  
katastrální území Lány, obec Lány, okr. Kladno.

**Objednatel dodatku:**

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

**Účel dodatku:** Zjištění obvyklé ceny dle zákona č.151/1997 Sb., podle stavu ke dni 25.9.2013  
dodatek vypracoval:

Zdeněk Myslík  
Kovářova 141/1a  
155 00 Praha 5

Dodatek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 15.11.2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny pozemků č. 196/33, 199/149 a 199/150 evidované na LV č. 760, které nebyly předmětem ocenění v původním posudku viz text v posudku.

Dodatek dále řeší určení obvyklých cen jednotlivých pozemků ze zjištěných tržních hodnot všech pozemků na LV č. 760 katastrální území Lány, obec Lány, okr. Kladno.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky č. 196/33, 199/149 a 199/150

Adresa předmětu ocenění: Lány 542  
270 61 Lány

Kraj: Středočeský

Okres: Kladno

Obec: Lány

Katastrální území: Lány

Počet obyvatel: 1 949

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 42,0359 \text{ Kč/m}^2$   
kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k):  $42,04 \text{ Kč/m}^2$

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.7.2013 a 25.9.2013

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 760, Katastrálního úřadu Kladno

Spisová dokumentace

Snímek katastrální mapy

Informace poskytnuté při fyzické prohlídce.

Prohlídka a zaměření nemovitostí

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 760 podle stavu ke dni 4.10.2013

SJM Franc Jiří Mgr. 760820/1183

a Francová Markéta Ing. 756126/0036

Na Spravedlnosti 1185,

271 01 Nové Strašecí

## **6. Celkový popis nemovitosti**

### **N á l e z**

#### **Technický popis oceňovaných nemovitostí**

Jedná se o pozemky v katastru nemovitostí evidované jako orné půdy, tedy pozemky, které ve smyslu odst. 1, § 32 vyhl. nejsou stavebními, ale jsou zahrnuty platným územním plánem jako pozemky určené k zastavění a v daném případě:

**orné půdy č. 196/33, 199/149 a 199/150** s nedořešeným právním stavem. Původní záměr vytvořit přístupovou cestu mezi zahradami řadových domů ve dvorní části nebyl dokončen a vznikla proluka nikam nevedoucí mezi pozemky jiných vlastníků. Jedná se tedy o pozemky, které netvoří funkční celek se stavbou ani stavebním pozemkem, ale lze je charakterizovat jako pozemky určené k místní účelové komunikaci s omezeným zájmem budoucích vlastníků. V daném případě si lze jen těžko představit zájemce o pozemek na který nemá umožněn přístup. Tyto pozemky mohou být předmětem zájmu jen vlastníků s nimi sousedícími, katastrální území Lány, obec Lány, okr. Kladno.

orná půda č. 196/33	.....	10 m <sup>2</sup>
orná půda č. 199/149	.....	32 m <sup>2</sup>
orná půda č. 199/150	.....	32 m <sup>2</sup>

## **7. Obsah dodatku:**

### **a) Pozemky**

- a<sub>1</sub>) Pozemky - určené k zastavění komunikací

## **B. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **Administrativní cena (vyhláška 450/2013 Sb.)**

#### **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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **a) Ocenění pozemků**

##### **a<sub>1</sub>) Pozemky - určené k zastavění**

#### **Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	+ 100 %
1.4.2. polohy v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	+ 350 %
Úprava cen:	+ 450 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

a

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	<b>1,0300</b>
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	<b>2,3180</b>

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 32 odst. 1 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 6 b)</b>						
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 6b)	42,04	0,30	2,3180	1,0300	450,00	165,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 orná půda odst. 6b)		196/33	10,00	165,61	1 656,10
§ 32 odst. 1 (§28 orná půda odst. 6b)		199/149	32,00	165,61	5 299,52
§ 32 odst. 1 (§28 orná půda odst. 6b)		199/150	32,00	165,61	5 299,52
Stavební pozemky – celkem					12 255,14

**Pozemky - určené k zastavění - zjištěná cena = 12 255,14 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**12 260,- Kč**

## Metoda tříd polohy

### a) Pozemky a<sub>1</sub>) Pozemky - určené k zastavění komunikací

#### Pozemky oceněné metodou tříd polohy.

Název: orná půda	parcelní číslo: 196/33	výměra:	10 m <sup>2</sup>
Název: orná půda	parcelní číslo: 199/149	výměra:	32 m <sup>2</sup>
Název: orná půda	parcelní číslo: 199/150	výměra:	32 m <sup>2</sup>

Výměra pozemků celkem = **74 m<sup>2</sup>**

#### Výpočet věcné ceny pozemků metodou tříd polohy:

Reprodukční cena stavby: 95 000,- Kč

Zastavěná plocha hlavním objektem: 70 m<sup>2</sup>

#### Tabulka tříd polohy:

Název znaku	Třída polohy
Všeobecná situace:	Třída 4
Intenzita využití pozemku:	Třída 4
Dopravní relace k velkoměstu:	Třída 4
Obytný sektor:	Třída 3
Řemesla, průmysl, administrativa, obchod:	Třída 3

Průměrná třída polohy: 3,60

Povyšující faktory: 0,00

Redukující faktory: 0,00

Výsledná třída polohy: 3,60

Podíl ceny stavebního pozemku: 11,40 %

#### Výpočet ceny:

Základní cena pozemku:  $(95\ 000,- \text{ Kč} * 11,40\ %) / (100,0 - 11,40\ %) = 12\ 223,48 \text{ Kč}$

Jednotková cena stavebního pozemku:  $12\ 223,48 \text{ Kč} / 74 \text{ m}^2 = 165,18 \text{ Kč/m}^2$

Výsledná cena pozemku: 12 223,48 Kč

Pozemky - určené k zastavění komunikací - výsledná cena = 12 223,48 Kč

Cena pozemků činí celkem 12 220,- Kč

## Indexová metoda

### a<sub>1</sub>) Pozemky - určené k zastavění komunikací

Výchozí cena: = 400,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Korekce výchozí ceny:

A - územní struktura: \* 1,05

B - typ stavebního pozemku: \* 0,55

C - třída velikosti obce:	*	0,55
D - typ polohy:	*	1,30
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,00
F - speciální charakteristiky:	*	1,00

**Výchozí cena upravená** = 166,43 Kč/m<sup>2</sup>

**Jednotková cena stavebního pozemku:** 166,43 Kč/m<sup>2</sup>

**Oceňované stavební pozemky:**

orná půda	p.č. 196/33	10 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 199/149	32 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 199/150	32 m <sup>2</sup>

Výměra stavebních pozemků: 74 m<sup>2</sup>

74,00 m<sup>2</sup> á 166,43 Kč/m<sup>2</sup> = 12 315,82 Kč

**Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem** = **12 315,82 Kč**

**Cena pozemků činí celkem** **12 320,- Kč**

**Porovnávací hodnota**

**a) Pozemky<sub>a1</sub>) Pozemky - určené k zastavění komunikací**

**Seznam porovnávaných pozemků:**

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
reálná obchodovatelná hodnota	400,-	1	400,00	0,41	1,00	165,64

165,64 / 1,000

**Oceňované pozemky:**

orná půda	p.č. 196/33	10 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 199/149	32 m <sup>2</sup>
orná půda	p.č. 199/150	32 m <sup>2</sup>

Výměra oceňovaných pozemků: 74 m<sup>2</sup>

74,00 m<sup>2</sup> á 165,64 Kč/m<sup>2</sup> = 12 257,36 Kč

**Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem** = **12 257,36 Kč**

**Pozemky - určené k zastavění komunikací - výsledná cena** = **12 257,36 Kč**

**Cena pozemků činí celkem** **12 260,- Kč**

**C. Rekapitulace pozemků č. 196/33, 199/149 a 199/150 - dle LV č. 760****Administrativní cena:**

Administrativní cena pozemků: 12 260,- Kč

**Věcná hodnota:****Věcná hodnota pozemků:**

Cena metodou tříd polohy: 12 220,- Kč

Cena indexovou metodou: 12 320,- Kč

**Stanovená věcná hodnota pozemků: 12 260,- Kč****Porovnávací cena:**

Porovnávací cena pozemků: 12 260,- Kč

**Obvyklá cena:****12 260,- Kč**

slovy: dvanácttisícdvěšedesát Kč

**z toho cena jednotlivých pozemků na LV č. 760**

orná půda č. 196/33 ..... 1 660,-Kč

orná půda č. 199/149 ..... 5 300,-Kč

orná půda č. 199/150 ..... 5 300,-Kč

**Rekapitulace pozemků č. st.778, 199/137 a 199/139 - dle LV č. 760**

Zastavěná plocha a nádvoří st. 778 ..... 77 220,-Kč

orná půda č. 199/137 ..... 51 270,-Kč

orná půda č. 199/139 ..... 21 510,-Kč

**celkem ..... 150 000,-Kč****Celková rekapitulace LV 760****Obvyklá cena: 162 260,- Kč**

slovy: jednošedesátdvatisícdvěšedesát Kč

Celková rekapitulace LV č. 760 a LV č. 778LV 760 **Obvyklá cena:**

<b>162 260,- Kč</b>
---------------------

slovy: jednošedesátdvatisícdvěšedesát Kč

LV 778 **Obvyklá cena:**

<b>1 800 000,- Kč</b>
-----------------------

slovy: jedenmiliónosmsettisíc Kč

LV č. 760 a 778 celkem**Obvyklá cena celkem:**

<b>1 962 260,- Kč</b>
-----------------------

slovy: jedenmilióndevětšedesátdvatisícdvěšedesát Kč



Dodatek vypracován dne 15.11.2013

Tento dodatek je nedílnou součástí znaleckého posudku č. 3049/61/2013 a podal jsem jej jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Dodatek je zapsán pod poř. č. 3049/61/2013D znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

155 00 Zdeněk Myslík  
Kovářova 141/1a  
P r a h a 5  
mob. 602 35 21 86  
tel/fax 2516 20 5 18