



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 156/16-2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku:

O ceně pozemku parc.č. 217/20 zahrada, k.ú. Kolečovice, Středočeský kraj.

Znalec: Ing. Kristina Řezníčková
K Padesátníku 162
164 00 Praha 6
telefon: 777 569 553
e-mail: kristina.reznickova@gmail.com
IČ: 02213478

Zadavatel: JUDr. Ladislava Š E B Á N K O V Á
Husovo nám. 2347
26901 Rakovník I

Počet stran: 7

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 7.6.2021

Vyhotoveno: V Praze 17.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně pozemku parc.č. 217/20 zahrada, k.ú. Kolečovice, Středočeský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vyhotoven pro veřejnou dobrovolnou dražbu provedenou AC Aukredit s.r.o., se sídlem Palackého 70, 252 29 Dobřichovice, IČ: 04600967 v rámci likvidace pozůstalosti po zůstaviteli Františku Jelínkovi r.č. 450704/160 .

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel sdělil všechny potřebné informace a skutečnosti k vypracování znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.6.2021 za přítomnosti zástupce zadavatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při získávání dat se použily standardní zdroje viz níže.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Usnesení Obvodního soudu v Rakovníku čj. 26 D 508/2017-129 ze dne 25.9.2019 o ustanovení znalce
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Rakovník LV č. 207
- snímek katastrální mapy
- data, údaje a informace sdělené zástupcem zadavatele
- poznatky získané při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Údaje o pozemku sdělené zadavatelem odpovídají jejich skutečnému stavu zjištěnému při prohlídce a zaměření nemovitosti a jsou zcela věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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. 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., č. 443/2016 Sb. a č. 448/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byly použity standardní postupy pro zjištění obvyklé ceny nájemného:

- prohlídka a zaměření objektů za účasti zástupce zadavatele
- pořízení výpisu z KN formou dálkového přístupu

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Kolešovice
270 02 Kolešovice
LV: 207
Kraj: Středočeský
Okres: Rakovník
Obec: Kolešovice
Katastrální území: Kolešovice
Počet obyvatel: 809

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 382,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce 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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 416,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

V části ALV je zapsán vlastník František Jelínek r.č.450704/160.

V části BLV je zapsán pozemek parc.č. 217/20 zahrada.

Dokumentace a skutečnost

Předložená dokumentace odpovídá skutečnosti.

3.3. Obsah

1. pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.2. Ocenění

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. pozemek

Předmětem ocenění je pozemek - zahrada v územním plánu obce evidován jako zastavitelná plocha. Přístup je pouze přes pozemky jiných vlastníků, inženýrské sítě nejsou provedeny.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,040$$

Index polohy pozemku

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: Okrajové části obce	III	-0,01
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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 snižující cenu - Přístup na pozemek je přes parcely jiných vlastníků.	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,616}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,616 = \mathbf{0,641}$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	416,-	0,641	0,300	80,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	217/20	832	80,00	66 560,-
Stavební pozemek - celkem				832	66 560,-

Pozemek - cena celkem = **66 560,- Kč**

1. pozemek 66 560,- Kč

Výsledná cena - celkem: **66 560,- Kč**

slovy: Šedesátšesttisícpětsetšedesát Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Vypracovat znalecký posudek o ceně pozemku parc.č. 217/20 zahrada, k.ú. Kolečovice, Středočeský kraj.

5.2. Odpověď

Výsledná cena je
v daném místě a čase
cenou obvyklou.

Výsledná cena - celkem: **66 560,- Kč**

slovy: Šedesátšesttisícpětsetšedesát Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 16/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 31.5.2016 pod č.j. 2047/z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

V souladu s §127a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, znalkyně prohlašuje, že si je vědoma následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 156/16-2021 evidence posudků.

V Praze 17.6.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kristina Řezníčková
K Padesátníku 162
164 00 Praha 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

