

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 3791 - 12/2017**

**o ceně nemovitostí a pozemků uvedených na LV č. 268**

pro katastrální území Mitrovice, obec Mezno, Středočeský kraj.

- Objednavatel posudku:** Šárka Sochorová  
Baranova 1878/10  
130 00 Praha 3
- Účel posudku:** Stanovení ceny pro smluvní převod nemovitosti
- Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.
- Oceněno ke dni:** 5.února 2017
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Merten  
Armády 246/32  
155 00 Praha 13 – Stodůlky

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 28 stran.

V Praze, dne 10.února 2017



# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá na jižním okraji zastavěné části Mitrovic, které jsou součástí obce Mezno a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena bývalou zemědělskou usedlostí č.p. 43 s pozemkem p.č. st.44 (zastavěná plocha o výměře 869 m<sup>2</sup>). Usedlost sestává z obytné části a dále drobných hospodářských stavení a venkovních úprav.

Předmětem ocenění jsou i zemědělské a lesní pozemky, nacházející se v nezastavěné části Mitrovic. Pozemky jsou uvedeny na Výpisu z KN, který je přílohou tohoto posudku.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Mitrovice, obec Mezno, list vlastnictví č. 268, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 18.1.2016.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Mitrovice, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 18.1.2016.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 5.2.2017.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 268 pro k.ú. Mitrovice, obec Mezno zapsán

- |  |     |
|--|-----|
| 1) Košátko Luboš<br>Křížkovského 1491/5, 130 00 Praha - Žižkov                     | 1/2 |
| 2) SJM Jan Sochor a Šárka Sochorová<br>oba Baranova 1878/10, 130 00 Praha - Žižkov | 1/2 |

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1
- 2) Stodola
- 3) Obytná část býv. zemědělské usedlosti
- 4) Hospodářská část usedlosti
- 5) Dřevník
- 6) Kolna

- 7) Venkovní úpravy
- 8) Pozemek s BPEJ 72914
- 9) Pozemek s BPEJ 72941
- 10) Pozemky s BPEJ 72911
- 11) Pozemek s BPEJ 76811
- 12) Pozemek s BPEJ 73716
- 13) Pozemek s BPEJ 72901
- 14) Pozemek s BPEJ 83421
- 15) Lesní pozemek
- 16) Lesní porosty - zjednodušený způsob

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Okres : Benešov  
Obec : Mezno  
Katastrální území : Mitrovice  
Pozemek parcelní číslo : st.44  
Druh pozemku dle výpisu z KN : zastavěná plocha  
List vlastnictví číslo : 268

Pozemky má přibližně tvar protáhlého trojúhelníka orientovaného ve směru sever - jih, velmi mírně svažitého charakteru. Na pozemku je realizována bývalá zemědělská usedlost čp.43. Stavba na pozemku je napojená na síť elektro, vodovodní přípojka je vysazena, objekt k ní připojen není.

#### 2.1.2 Výměra pozemku

st.44	869	=	869.00 m <sup>2</sup>
celkem =			869.00 m <sup>2</sup>

#### 2.1.3 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> Do 500 obyvatel	5	0.50
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	6	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektrína, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	3	0.70
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.1357

I<sub>u</sub> = SOUČIN(U<sub>i</sub>) = 0.1357

### 2.1.4 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	1	-0.01
<b>2. Svažitost pozemku a expozice</b> Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>Celkem</b>		-0.01

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.01 = 0.990$$

### 2.1.5 Výpočet I<sub>t</sub> - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T <sub>i</sub>
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
<b>7. Hospodářsko - správní význam obce</b> Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality	3	1.00
<b>8. Poloha obce</b> Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
<b>9. Občanská vybavenost obce</b> Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	2	1.00
<b>Celkem 1. až 5. znak</b>		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

### 2.1.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.03
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	4	-0.02
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b> Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	-0.02
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b> Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0.00
<b>7. Osobní hromadná doprava</b> Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	2	-0.03
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
<b>9. Obyvatelstvo</b> Bezproblémové okolí	2	0.00
<b>10. Nezaměstnanost</b> Vyšší než je průměr v kraji	1	-0.02
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>Celkem *</b>		<b>-0.06</b>

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.06) \times 1.01 = 0.949$$

### 2.1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>265,-</b>
ZC = ZCv x Iu = 1950 Kč x 0.1357 = 265 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.9400
I = Io x It x Ip = 0.990 x 1.000 x 0.949		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>249,10</b>
Cena za celou výměru 869.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>216.467,90</b>
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>216.468,-</b>

## 2.2 Stodola

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Stodola se nachází v jižní části pozemku. Jedná se o zděnou stavbu se sedlovou střechou opatřenou krytinou z pálených keramických tvarovek. Vybavení konstrukcemi středně a krátkodobé životnosti je převážně podstandardního provedení. Objekt je blíže neurčeného stáří, opotřebení je s ohledem na technický stav odhadnuto na 75 %.

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1271  
SKP: 46.21.15.3.1  
Typ podle účelu užití: Z - budovy pro zeměděl.(skl.a úpr.produktů)  
Druh konstrukce: Zděné

### 2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	16,75*6,30*0,10	=	10.55 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	16,75*6,30*3,80	=	400.99 m <sup>3</sup>
Zastřešení	16,75*6,30*3,20/2	=	168.84 m <sup>3</sup>
celkem =			580.39 m <sup>3</sup>

### 2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	16,75*6,30 105.52 m <sup>2</sup>	0.00 m	3.80 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 105.52 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 3.80 m.

### 2.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b> podstandard	0.13100	100%	-0.131
3.	<b>Stropy</b> chybí	0.13800	100%	-0.138*1.852
6.	<b>Klempířské konstrukce</b> chybí	0.00700	100%	-0.007*1.852
10.	<b>Schody</b> chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
11.	<b>Dveře</b> podstandard	0.02400	100%	-0.024



<b>13. Okna</b> chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
<b>14. Povrchy podlah</b> podstandard	0.03000	100%	-0.03
<b>16. Elektroinstalace</b> chybí	0.06100	100%	-0.061*1.852
<b>17. Bleskosvod</b> chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
<b>25. Ostatní</b> chybí	0.05400	100%	-0.054*1.852
			-0.77023

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.77023) = 0.5841$$

### 2.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 75 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 75%.

### 2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>2.115,-</b>
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 105.52 m <sup>2</sup> PZP)		x 0.9825
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.10 / 3.80 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.8526
K4: podle vybavení stavby		x 0.5841
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1630
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9490
pp = It x Ip = 1.000 x 0.949		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.595,71</b>
Cena za celý obestavěný prostor 580.39 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>926.134,13</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>926.134,13</b>
Snížení ceny za opotřebení 75%	- Kč	<b>694.600,60</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>231.533,53</b>
<b>Stodola</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>231.534,-</b>

## 2.3 Obytná část býv. zemědělské usedlosti

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

### 2.3.1 Popis

Předmětem ocenění je obytná část zemědělské usedlosti č.p. 43 postavené na pozemku p.č. st.44 v katastrálním území Mitrovice na okrese Benešov. Jedná se volně stojící objekt, s půdoryse připomínající tvar obráceného písmene T, který je v části půdorysu podsklepen a který má dvě nadzemní podlaží.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné a jsou založeny na neizolovaných základových pasech. Stropy jsou s rovnými podhledy. Sedlová střecha má dřevěný krov běžného provedení a je opatřena krytinou z pálených keramických tvarovek. Klempířské konstrukce jsou úplné a jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Na inženýrské sítě je objekt napojen pouze elektro přípojkou. Přípojka na obec vodovod je vysazena, ale k napojení objektu zatím nedošlo. Odkanalizování je do žumpy na pozemku. Vytápění je pomocí lokálních topidel na pevná paliva. Konstrukce středně a krátkodobé životnosti a prvky vybavení stavby jsou převážně podstandardního provedení. Objekt je blíže neurčeného stáří. Opatřebení je s ohledem na dosti špatný technický stav domu odhadnuto na 80 %.

### 2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

### 2.3.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$(13,25-7,40)*8,05*1,05+7,40*8,05*(0,10+2,25+0,30)+(8,20*7,15+3,45*2,65)*0,60$	=	247.97 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$13,25*8,05*6,20+(8,25*7,15+2,65*3,70)*2,60$	=	840.17 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$13,25*8,05*2,10/2+8,25*7,15*2,80/2+2,65*3,70*2,00/2$	=	204.38 m <sup>3</sup>
		celkem =	1292.52 m <sup>3</sup>

### 2.3.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.07100	100%	-0.071
9.	Vnější obklady chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852

<b>10. Vnitřní obklady</b> chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852
<b>12. Dveře</b> podstandard	0.03300	100%	-0.033
<b>14. Podlahy obytných místností</b> podstandard	0.02200	100%	-0.022
<b>15. Podlahy ostatních místností</b> podstandard	0.01100	100%	-0.011
<b>16. Vytápění</b> podstandard	0.04400	100%	-0.044
<b>18. Bleskosvod</b> chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
<b>19. Rozvod vody</b> chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
<b>20. Zdroj teplé vody</b> chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
<b>21. Instalace plynu</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
<b>22. Kanalizace</b> chybí	0.02800	100%	-0.028*1.852
<b>23. Vybavení kuchyní</b> podstandard	0.00500	100%	-0.005
<b>24. Vnitřní hygienické vybavení</b> chybí	0.05100	100%	-0.051*1.852
<b>25. Záchod</b> chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
<b>26. Ostatní</b> chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
			-0.56566

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.56566) = 0.6945$$

### 2.3.5 Opotřebení stavby

Při stáří 80 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 80%.

### 2.3.6 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.975,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.6945
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1630
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9490
pp = It x Ip = 1.000 x 0.949		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.252,43

Cena za celý obestavěný prostor 1292.52 m <sup>3</sup>	= Kč	2.911.310,82
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	2.911.310,82
Snížení ceny za opotřebení 80%	- Kč	2.329.048,66
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	582.262,16

---

<b>Obytná část býv.zemědělské usedlosti</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>582.262,-</b>
---	-----------------------	------------------

---

## 2.4 Hospodářská část usedlosti

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

### 2.4.1 Popis

Hospodářská část usedlosti konstrukčně navazuje na zadní trakt obytné části. Jedná se o zděnou stavbu se sedlovou střechou opatřenou krytinou z pálených keramických tvarovek. Vybavení konstrukcemi středně a krátkodobé životnosti je převážně podstandardního provedení. Objekt je blíže neurčeného stáří, opotřebení je s ohledem na technický stav odhadnuto na 80 %.

### 2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

### 2.4.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	8,10*5,00*0,10	=	4.05 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	8,10*5,00*4,00	=	162.00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	8,10*5,00*2,70	=	109.35 m <sup>3</sup>
celkem =			275.40 m <sup>3</sup>

### 2.4.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 \* n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	<b>Stropy</b> podstandard	0.19300	100%	-0.193
6.	<b>Klempířské konstrukce</b> chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
8.	<b>Schodiště</b> chybí	0.03800	100%	-0.038*1.852
9.	<b>Dveře</b> podstandard	0.03100	100%	-0.031
10.	<b>Okna</b> chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
11.	<b>Podlahy</b> podstandard	0.06800	100%	-0.068

<b>12. Elektroinstalace</b>			
chybí	0.04900	100%	-0.049*1.852
			<hr/> -0.50683

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.50683) = 0.7263$$

### 2.4.5 Opotřebení stavby

Při stáří 80 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 80%.

### 2.4.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.250,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7263
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9490
pp = It x Ip = 1.000 x 0.949		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.456,40</b>
Cena za celý obestavěný prostor 275.40 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>401.092,56</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>401.092,56</b>
Snížení ceny za opotřebení 80%	- Kč	<b>320.874,05</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>80.218,51</b>
<b>Hospodářská část usedlosti</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>80.219,-</b>

## 2.5 Dřevník

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

### 2.5.1 Popis

Jedná se o jednoduchou zděnou stavbu se sedlovou střechou, která je přistavěna k severní štítové stěně stodoly. Objekt je blíže neurčeného stáří, opotřebení je s ohledem na technický stav odhadnuto na 85 %.

### 2.5.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

### 2.5.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	3,70*3,40*0,10	=	1.26 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	3,70*3,40*2,80	=	35.22 m <sup>3</sup>
Zastřešení	3,70*3,40*1,70/2	=	10.69 m <sup>3</sup>
celkem =			47.17 m <sup>3</sup>

### 2.5.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	<b>Stropy</b> podstandard	0.19300	100%	-0.193
6.	<b>Klempířské konstrukce</b> chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
8.	<b>Schodiště</b> chybí	0.03800	100%	-0.038*1.852
9.	<b>Dveře</b> podstandard	0.03100	100%	-0.031
10.	<b>Okna</b> chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
11.	<b>Podlahy</b> podstandard	0.06800	100%	-0.068
12.	<b>Elektroinstalace</b> chybí	0.04900	100%	-0.049*1.852
				-0.50683

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.50683) = 0.7263$$

### 2.5.5 Opotřebení stavby

Při stáří 75 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 75%.

### 2.5.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7263
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9490
pp = It x Ip = 1.000 x 0.949		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.456,40
Cena za celý obestavěný prostor 47.17 m <sup>3</sup>	= Kč	68.698,39

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	68.698,39
Snížení ceny za opotřebení 75%	- Kč	51.523,79
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	17.174,60

<b>Dřevník</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>17.175,-</b>
----------------	-----------------------	-----------------

## 2.6 Kolna

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

### 2.6.1 Popis

Jedná se o jednoduchou dřevěnou stavbu trámkové konstrukce s jednostranným opláštěním a s pultovou střechou, která je přistavěna k jižní štítové stěně hospodářské části usedlosti. Objekt je blíže neurčeného stáří, opotřebení je s ohledem na technický stav odhadnuto na 75%.

### 2.6.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	E1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná jednostranně obíjená

### 2.6.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	3,90*2,30*0,10	=	0.90 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	3,90*2,30*1,80	=	16.15 m <sup>3</sup>
Zastřešení	3,90*2,30*1,90/2	=	8.52 m <sup>3</sup>
celkem =			25.56 m <sup>3</sup>

### 2.6.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy</b> podstandard	0.07700	100%	-0.077
3.	<b>Stropy</b> podstandard	0.20200	100%	-0.202
6.	<b>Klempířské konstrukce</b> chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
7.	<b>Úprava povrchů</b> podstandard	0.05200	100%	-0.052
8.	<b>Schodiště</b> chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
9.	<b>Dveře</b> podstandard	0.03000	100%	-0.03
10.	<b>Okna</b> chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852

<b>11. Podlahy</b>			
podstandard	0.08200	100%	-0.082
<b>12. Elektroinstalace</b>			
chybí	0.03900	100%	-0.039*1.852
			-0.63931

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.63931) = 0.6548$$

### 2.6.5 Opotřebení stavby

Při stáří 85 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 85%.

### 2.6.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>970,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.6548
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9490
pp = It x Ip = 1.000 x 0.949		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.018,91</b>
Cena za celý obestavěný prostor 25.56 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>26.043,34</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>26.043,34</b>
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	<b>22.136,84</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>3.906,50</b>
<b>Kolna</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>3.907,-</b>

## 2.7 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

### 2.7.1 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

#### 2.7.1.1 Popis

Jedná se přípojky inženýrských sítí včetně příslušenství, oplocení včetně vrat a vrátek, zpevněné plochy a venkovní schodiště



### 2.7.1.2 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Obytná část býv.zemědělské usedlosti	582262.00
2.	Hospodářská část usedlosti	80219.00
3.	Dřevník	17175.00
4.	Kolna	3907.00
Celkem zjištěná cena		683563.00

### 2.7.1.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	683.563,-
3,5% ze zjištěné ceny	= Kč	23.924,71
<b>Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>23.925,-</b>
<b>Venkovní úpravy</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>23.925,-</b>

## 2.8 Pozemek s BPEJ 72914

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

### 2.8.1 Popis

Okres	: Benešov
Obec	: Mezno
Katastrální území	: Mitrovice
Pozemek parcelní číslo	: 304/4, 304/6 - část, 332/8 - část
Druh pozemku dle výpisu z KN	: 304/4, 304/6 – zahrada 332/8 – trvalý travní porost
List vlastnictví číslo	: 268

### 2.8.2 Výměra zemědělského pozemku

304/4	1192	=	1192.00 m <sup>2</sup>
304/6 - část	228	=	228.00 m <sup>2</sup>
332/8 - část	9	=	9.00 m <sup>2</sup>
celkem =			1429.00 m <sup>2</sup>

### 2.8.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (BPEJ=72914)	= Kč	4,22
Cena za celou výměru 1429.00 m <sup>2</sup>	= Kč	6.030,38
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	6.030,38
<b>Pozemek s BPEJ 72914</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>6.030,-</b>

## 2.9 Pozemek s BPEJ 72941

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

### 2.9.1 Popis

Okres : Benešov  
Obec : Mezno  
Katastrální území : Mitrovice  
Pozemek parcelní číslo : 304/6 - část, 307/2 - část, 314 - část 315/1 - část,  
316/1 - část,  
Druh pozemku dle výpisu z KN : 304/6 – zahrada  
307/2, 314, 315/1 – trvalý travní porost  
316/1 – orná půda  
List vlastnictví číslo : 268

### 2.9.2 Výměra zemědělského pozemku

304/6 - část	336	=	336.00 m <sup>2</sup>
307/2 - část	1	=	1.00 m <sup>2</sup>
314 - část	88	=	88.00 m <sup>2</sup>
315/1 - část	385	=	385.00 m <sup>2</sup>
316/1 - část	1496	=	1496.00 m <sup>2</sup>
celkem =			2306.00 m <sup>2</sup>

### 2.9.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (BPEJ=72941)	= Kč	5,60
Cena za celou výměru 2306.00 m <sup>2</sup>	= Kč	12.913,60
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	12.913,60
<b>Pozemek s BPEJ 72941</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>12.914,-</b>

## 2.10 Pozemky s BPEJ 72911

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

### 2.10.1 Popis

Okres : Benešov  
Obec : Mezno  
Katastrální území : Mitrovice  
Pozemek parcelní číslo : 306 - část, 307/2 - část, 310 - část, 323  
Druh pozemku dle výpisu z KN : 306, 307/2, 323 – trvalý travní porost  
310 – orná půda  
List vlastnictví číslo : 268

### 2.10.2 Výměra zemědělského pozemku

306 - část	1537	=	1537.00 m <sup>2</sup>
307/2 - část	155	=	155.00 m <sup>2</sup>

310 - část	3483	=	3483.00 m <sup>2</sup>
323	1915	=	1915.00 m <sup>2</sup>
celkem =			7090.00 m <sup>2</sup>

### 2.10.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (BPEJ=72911)	= Kč	7,04
Cena za celou výměru 7090.00 m <sup>2</sup>	= Kč	49.913,60
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	49.913,60
<b>Pozemky s BPEJ 72911</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>49.914,-</b>

## 2.11 Pozemek s BPEJ 76811

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

### 2.11.1 Popis

Okres	: Benešov
Obec	: Mezno
Katastrální území	: Mitrovice
Pozemek parcelní číslo	: 304/6 - část, 306 - část, 307/2 - část, 309, 310 - část, 314 - část, 315/1 - část, 316/1 - část, 332/8 - část
Druh pozemku dle výpisu z KN	: 304/6 - zahrada 306, 307/2, 309, 314, 315/1, 332/8 – trvalý travní porost 310, 316/1 – orná půda
List vlastnictví číslo	: 268

### 2.11.2 Výměra zemědělského pozemku

304/6 - část	951	=	951.00 m <sup>2</sup>
306 - část	61	=	61.00 m <sup>2</sup>
307/2 - část	1262	=	1262.00 m <sup>2</sup>
309	266	=	266.00 m <sup>2</sup>
310 - část	163	=	163.00 m <sup>2</sup>
314 - část	1773	=	1773.00 m <sup>2</sup>
315/1 - část	123	=	123.00 m <sup>2</sup>
316/1 - část	142	=	142.00 m <sup>2</sup>
332/8 - část	212	=	212.00 m <sup>2</sup>
celkem =			4953.00 m <sup>2</sup>

### 2.11.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (BPEJ=76811)	= Kč	1,33
Cena za celou výměru 4953.00 m <sup>2</sup>	= Kč	6.587,49
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	6.587,49
<b>Pozemek s BPEJ 76811</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>6.587,-</b>

## 2.12 Pozemek s BPEJ 73716

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

### 2.12.1 Popis

Okres : Benešov  
Obec : Mezno  
Katastrální území : Mitrovice  
Pozemek parcelní číslo : 414/1, 414/3  
Druh pozemku dle výpisu z KN : 414/1, 414/3 – orná půda  
List vlastnictví číslo : 268

### 2.12.2 Výměra zemědělského pozemku

414/1	3097	=	3097.00 m <sup>2</sup>
414/3	677	=	677.00 m <sup>2</sup>
celkem =			3774.00 m <sup>2</sup>

### 2.12.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (BPEJ=73716)	= Kč	1,35
Cena za celou výměru 3774.00 m <sup>2</sup>	= Kč	5.094,90
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	5.094,90
<b>Pozemek s BPEJ 73716</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>5.095,-</b>

## 2.13 Pozemek s BPEJ 72901

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

### 2.13.1 Popis

Okres : Benešov  
Obec : Mezno  
Katastrální území : Mitrovice  
Pozemek parcelní číslo : 643/1 - část, 643/2  
Druh pozemku dle výpisu z KN : 643/1, 643/2 – orná půda  
List vlastnictví číslo : 268

### 2.13.2 Výměra zemědělského pozemku

643/1 - část	2663	=	2663.00 m <sup>2</sup>
643/2	1192	=	1192.00 m <sup>2</sup>
celkem =			3855.00 m <sup>2</sup>

### 2.13.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (BPEJ=72901)	= Kč	8,08
Cena za celou výměru 3855.00 m <sup>2</sup>	= Kč	31.148,40
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	31.148,40
<b>Pozemek s BPEJ 72901</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>31.148,-</b>

### 2.14 Pozemek s BPEJ 83421

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

#### 2.14.1 Popis

Okres : Benešov  
Obec : Mezno  
Katastrální území : Mitrovice  
Pozemek parcelní číslo : 643/1 - část  
Druh pozemku dle výpisu z KN : 643/1 – orná půda  
List vlastnictví číslo : 268

#### 2.14.2 Výměra zemědělského pozemku

643/1 - část	339	=	339.00 m <sup>2</sup>
celkem =			339.00 m <sup>2</sup>

### 2.14.3 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> zem.pozemku (BPEJ=83421)	= Kč	4,08
Cena za celou výměru 339.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.383,12
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	1.383,12
<b>Pozemek s BPEJ 83421</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.383,-</b>

### 2.15 Lesní pozemek

Oceněno podle § 7, přílohy č.6 vyhlášky.

#### 2.15.1 Popis

Okres : Benešov  
Obec : Mezno  
Katastrální území : Mitrovice  
Pozemek parcelní číslo : 470  
Druh pozemku dle výpisu z KN : 470 – lesní pozemek  
List vlastnictví číslo : 268

### 2.15.2 Výměra lesního pozemku

470	2079	=	2079.00 m <sup>2</sup>
			<hr/>
celkem =			2079.00 m <sup>2</sup>

### 2.15.3 Úprava ceny pozemku

Tvar lesních pozemků (protáhlé, malé) (až -20%) -15%

### 2.15.4 Výpočet ceny lesního pozemku (§ 7 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> les.pozemku (SLT=50)	= Kč	7,08
Cena za celou výměru 2079.00 m <sup>2</sup>	= Kč	14.719,32
Po započtení -15.00% všech přírážek a srážek	= Kč	12.511,42
<hr/>		
Lesní pozemek	Cena celkem Kč	12.511,-
<hr/>		

## 2.16 Lesní porosty - zjednodušený způsob

Oceněno podle § 45, přílohy č.35 vyhlášky.

### 2.16.1 Výpočet ceny lesního porostu zjedn.způsobem (§ 45 vyhlášky)

Smrk		
(skup. 1, bonita 9, cena 0.57, zast. 100%, zakm. 0.90)		
22 let, 2079.00 m <sup>2</sup> x 0,51 Kč	= Kč	1.060,29
<hr/>		
Lesní porosty - zjednodušený způsob	Cena celkem Kč	1.060,-
<hr/>		

### 3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1	Kč	216.468,-
2) Stodola	Kč	231.534,-
3) Obytná část býv.zemědělské usedlosti	Kč	582.262,-
4) Hospodářská část usedlosti	Kč	80.219,-
5) Dřevník	Kč	17.175,-
6) Kolna	Kč	3.907,-
7) Venkovní úpravy	Kč	23.925,-
<b>Zjištěná výsledná cena usedlosti</b>	<b>Kč</b>	<b>1.155.490,-</b>
<hr/>		
8 Pozemek s BPEJ 72914	Kč	6.030,-
9 Pozemek s BPEJ 72941	Kč	12.914,-
10) Pozemky s BPEJ 72911	Kč	49.914,-
11) Pozemek s BPEJ 76811	Kč	6.587,-
12) Pozemek s BPEJ 73716	Kč	5.095,-
13) Pozemek s BPEJ 72901	Kč	31.148,-
14) Pozemek s BPEJ 83421	Kč	1.383,-
15) Lesní pozemek	Kč	12.511,-
16) Lesní porosty - zjednodušený způsob	Kč	1.060,-
<b>Zjištěná výsledná cena zemědělských a lesních pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>126.642,-</b>
<hr/>		
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>1.282.132,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>1.282.130,-</b>

Slovy: Jeden milion dvě stě osmdesát dva tisíce jedno sto třicet Kč

V Praze, dne 10.února 2017

.....  
vypracoval

## 4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 3.1.1991, č.j. Spr. 518/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 3791 - 12/2017.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Merten