

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 13/2017

O ceně pozemků zapsaných na LV č. 333 pro k.ú. Městečko u Křivoklátu, obec Městečko,
okr. Rakovník.

Objednavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš,LL.M.,
Exekutorský úřad Litoměřice,
č.j.:124 EX 12746/15-110
Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice-Město

Dle stavu ke dni 15.2.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Petr Macák
Štefánikova 1299
274 01 Slaný
telefon: 603 480 416
e-mail: macak.petr@centrum.cz

Počet stran: 20 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Slaném 17.2.2017

Obsah:

1. Úvod

1.1. Zadání

1.2. Základní pojmy

2. Nález

2.1. Základní údaje

2.2. Podklady pro vypracování posudku

2.3. Právní závady- restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena

2.4. Poloha a popis nemovitosti

3. Ocenění

3.1. Volba metody ocenění

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti

3.2.1. Metoda zjištění věcné hodnoty

3.2.2. Výnosový způsob ocenění

3.2.3. Metoda porovnávací

3.2.4. Cena dle platného cenového předpisu

4. Rekapitulace

5. Závěr

1. Úvod:

1.1 Zadání :

Zadáním objednatele je návrh obvyklé ceny nemovitosti – pozemků zapsaných na LV č. 33 pro k.ú. Městečko u Krivoklátu, obec Městečko, okr. Rakovník.

1.2 Základní pojmy:

Administrativní cena - cena zjištěná dle platného cenového předpisu - vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb..

Obvyklá cena - cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové v rodině nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumějí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnota - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Reprodukční cena - cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídít v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota - je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Porovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Požizovací cena - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení za použití tehdy platných cen a metodik bez odpočtu opotřebení.

Likvidační hodnota - je peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

2.Nález:

2.1 Základní údaje:

Adresa předmětu ocenění:	270 23 Městečko
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Městečko
Katastrální území:	Městečko u Křivoklátu
Počet obyvatel:	437

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

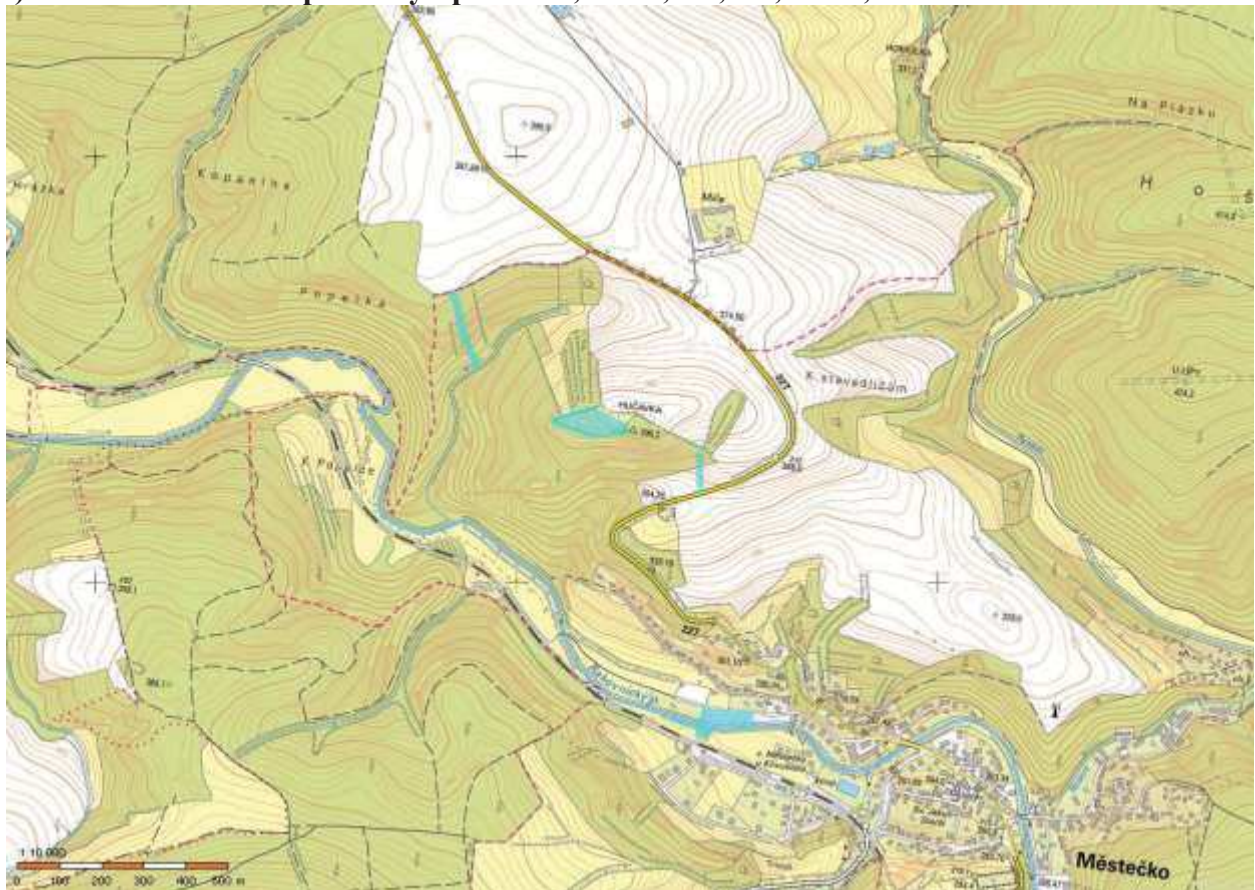
- prohlídka se zaměřením dne 15.2.2017.
- usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice, č.j.:124EX12746/15-110
- snímek pozemkové mapy
- výpis z LV č. 333 pro k.ú. Městečko u Křivoklátu
- lesní osnova

2.3. Právní závady-restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena:

Na nemovitosti nebyly zjištěny jiná omezení vlastnického práva než ta která jsou uvedeny v části „C“ LV č. 333 pro k.ú. Městečko u Křivoklátu.

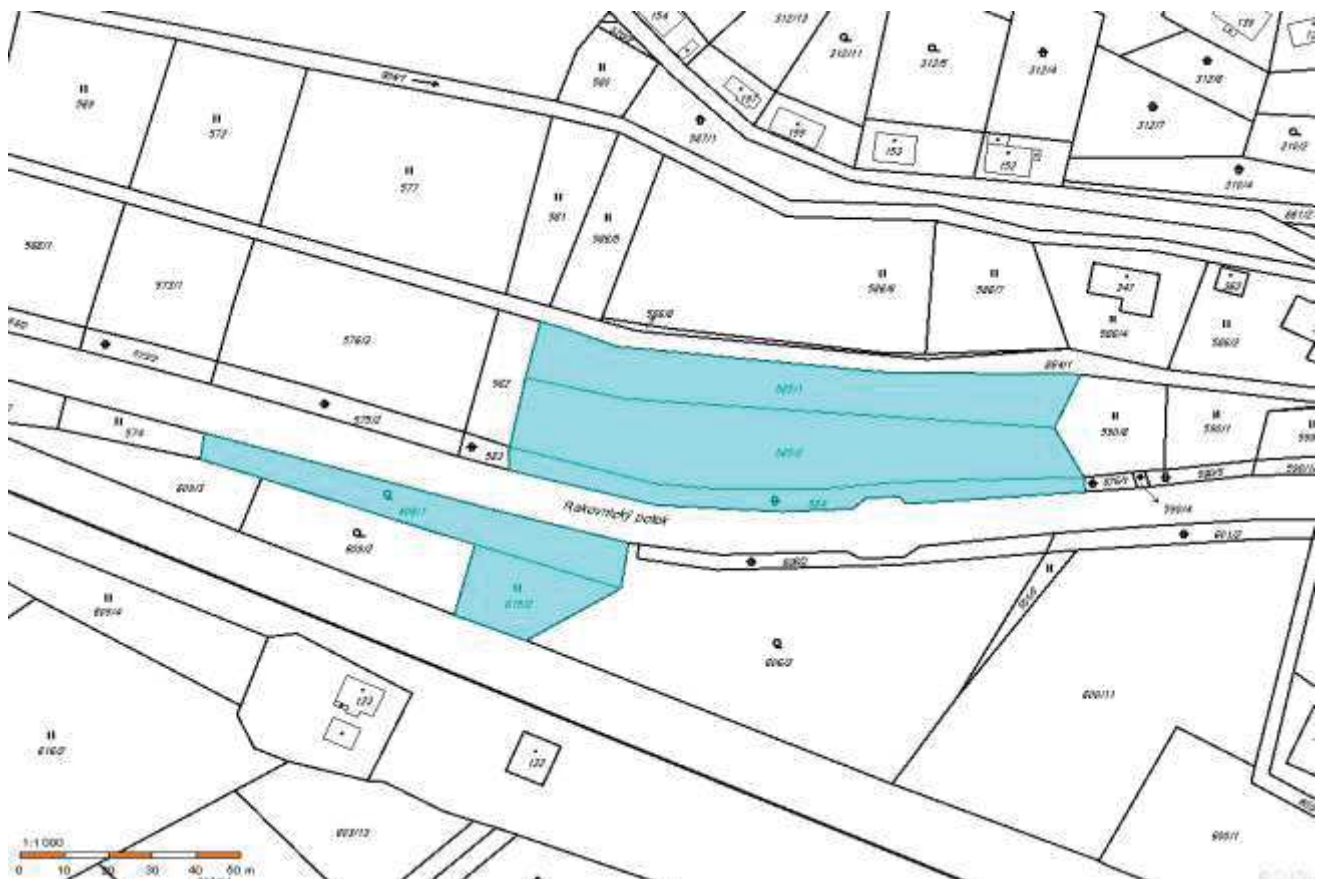
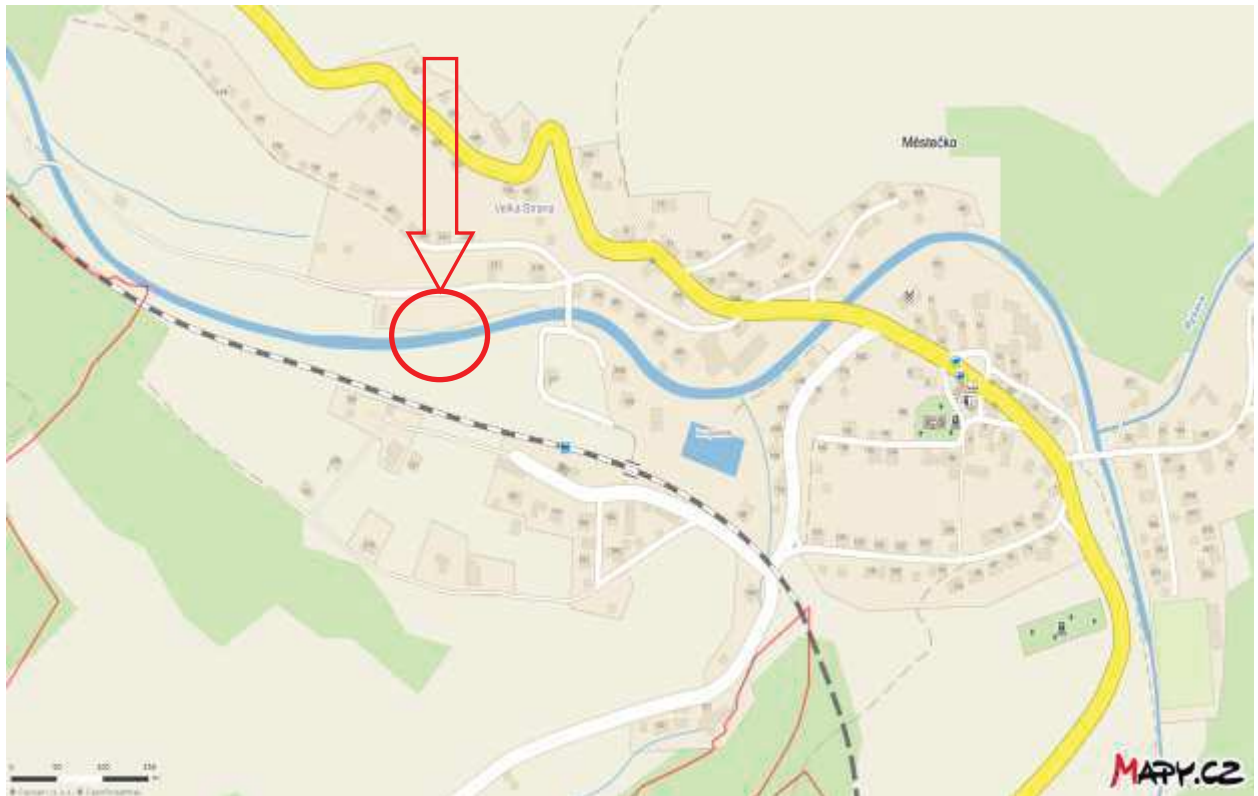
2.4. Poloha a popis nemovitosti:

I) Lesní a zemědělské pozemky - p.č.345/6, 349/6,417,418, 484/2, 485



Lesní a zemědělské pozemky se nacházejí severně ve vzdálenosti 400-1000m od okraje zástavby obce po levé straně silnice č. 227 směrem na Rakovník

II) Pozemky v zastavěné části obce- p.č. 584, 585/1, 585/2, 606/1,615/2



Obec Městečko se nachází jihovýchodně ve vzdálenosti 13 km od bývalého okresního města Rakovník. Pozemky se nacházejí na západním okraji obce. Pozemky p.č. 606/1 a 615/2 jsou situovány na pravém břehu Rakovnického potoka, podél jejich jižní strany je železniční trať. Na pozemcích jsou náletové dřeviny a několik bezcenných ovocných stromů. Pozemky p.č. 585/1, 585/2 a 594 jsou na levém břehu Rakovnického potoka. Pozemky jsou rovinné, přístupné po zpevněné komunikaci, je provedeno napojení na elektřinu. Pozemky p.č. 585/1 a 585/2 jsou zapsány v katastru nemovitostí jako orná půda a p.č. 584 jako ostatní plocha – neplodná půda. Na pozemku p.č. 585/1 je postavena stavba, která byla postavena bez stavebního povolení a není kolaudována. Obec Městečko nemá zpracovaný územní plán a vzhledem k umístění pozemků v zastavitelné části lze předpokládat jejich budoucí využití jako stavebních.

III) Stavba na pozemku p.č. 585/1



Jedná se o jednoduchou stavbu zděné a částečně dřevěné konstrukce, přízemní bez podsklepení a podkroví. Krov je sedlový s pálenou taškovou krytinou, nejsou provedeny omítky.

3. Ocenění:

3.1. Volba metody ocenění:

Na základě zjištěných skutečností (druh a poloha nemovitosti) byl proveden výběr metod ocenění pro danou nemovitost. Byly použity metody stanovení ceny porovnáním a dle cenového předpisu.

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti:

3.2.1. Věcná hodnota :

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění jsou pozemky, není věcná hodnota stanovena.

3.2.2. Ocenění na základě výnosů z pronájmu:

Porovnatelné pozemky nejsou v této oblasti pronajímány, ale pronajímatelé ceny nájmu nesdělují. Z tohoto důvodu nelze stanovit cenu na základě výnosů z pronájmu.

3.2.3. Metoda porovnávací:

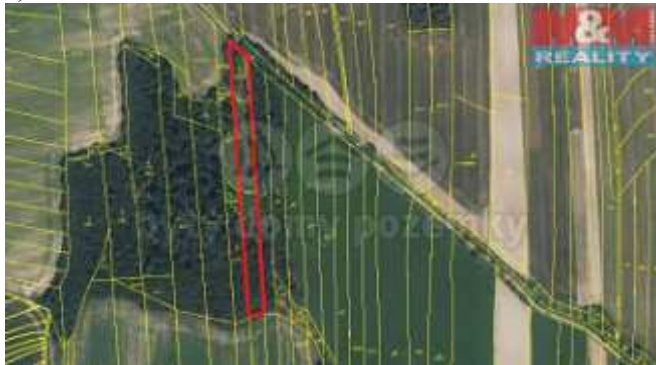
I) Lesní a zemědělské pozemky

p.č.345/6, 349/6,417, 418, 484/2, 485

Lesní pozemky:

Nabídka realitních kanceláří:

1)



Prodej lesa 5 018 m², Malinová, okres Rakovník

110 000 Kč (22 Kč za m²) lesní pozemek vysázen dubem na okraji obce Malinová 3842 m².

Velmi zajímavá investice.

2)



Prodej lesa 10 317 m², Otročiněves, okres Beroun

290 000 Kč (28 Kč za m²) Prodej 50 let starého lesa mezi Otročiněvsí a Nižborem. Ohraničeno silnicí a polem. Vhodné pro rekreaci, včelíny, pěstování lesních kultur

Lesní pozemky p.č. 349/6, 417, 484/2 a 485 – celková výměra 4 219,-m² – nebyl zjištěn prodej porovnatelného pozemku a ani v nabídce realitních kanceláří nebyly zjištěny porovnatelné pozemky. Prodeje jsou často realizovány za ceny dle cenového předpisu a lze tuto cenu považovat za obvyklou:

$$4\,219,-\text{m}^2 * 30 \text{ Kč/m}^2 = \underline{\underline{126\,570,-\text{Kč}}}$$

Zemědělské pozemky

Nabídka realitních kanceláří:

1)



Prodej pole 3 377 m², Hřebečnínky, okres Rakovník

59 900 Kč (18 Kč za m²) zemědělský pozemek v obci Hřebečnínky o výměře 3377 m². Obec se nachází zhruba 13 km jižně od Rakovníka ve Středočeském kraji. V současné době je pozemek obhospodařován bez nájemní smlouvy a je zahrnut v LPIS- možnost dotace. Dle katastru nemovitostí je veden jako orná půda

2)



Prodej pole 8 532 m², Rakovník - Rakovník I, okres Rakovník

114 300 Kč (13 Kč za m²) zemědělský pozemek KÚ Rakovník, okres Rakovník. Parcela č. 2724/2 má charakter trvalého travního porostu a výměru 8532m²

Realizované prodeje:

1) V-4777/2015-212, k.ú. Městečko u Křivoklátu, pozemek p.č. 600/3
orná půda 1478,-m² kupní cena 20 000,-Kč

13.50 Kč/m²

2)V-4385/2016-212, k.ú. Městečko u Křivoklátu, pozemek p.č.368-orná půda
o výměře 1036m², kupní cena 7 000,-Kč

6.76Kč/m²

3) V-5612/2016-212, k.ú. Městečko u Křivoklátu, pozemky p.č. 172/9, 854/2 – orná půda
o celkové výměře 2 979,-Kč, kupní cena 29 790,-Kč

10,-Kč/m²

Zemědělské pozemky p.č. 345/6, 418 o celkové výměře 8 254 m²- byly zjištěny prodeje orné půdy v rozpětí 6.67 Kč/m²-13.50 Kč/m². V nabídce realitních kanceláří jsou zemědělské pozemky nabízeny ve velkém rozpětí 13-40,-Kč/m². Většinou se jedná o nadhodnocené nabídky. Vzhledem k nižší kvalitě pozemků lze považovat za obvyklou cenu v úrovni nejnižší zjištěné ceny realizovaných prodejů: $8\,254\text{-m}^2 \cdot 6.67\text{Kč/m}^2 = \underline{\underline{55\,054\text{-Kč}}}$

Celkem: **181 624,-Kč**
Zaokrouhleno: **180 000,-Kč**
Podíl id ½ **90 000,-Kč**

II) Pozemky v zastavěné části obce
p.č. 584, 585/1, 585/2, 606/1, 615/2

Realizované prodeje:

1) V-2036/2014-212, k.ú. Městečko u Křivoklátu, pozemek p.č. 47/3 – zahrada 164m² se stavbou montované kolny, kupní cena 240 000,-Kč – není rozdělena cena stavby a pozemku

2) V-6316/2015-212, k.ú. Městečko u Křivoklátu, pozemek p.č. 306/4 – zahrada o výměře 112m², kupní cena 150 000,-Kč – součástí pozemku je stavba

3)V-920/2016-212, k.ú. Městečko u Křivoklátu, dražba, pozemek p.č. 171/21,id. 1/2-ostatní plocha o výměře 335 m2, vydražená cena 9 180,-Kč **55,-Kč/m²**

4)V-3094/2016-212, k.ú. Městečko u Křivoklátu, id.1/2 pozemek p.č. 39/1-zahrada o výměře 1299m2, kupní cena 50 000,-Kč **77,-Kč/m²**

5) V- 5937/2016-212, k.ú. Městečko u Křivoklátu, pozemek p.č. 34/1 – zahrada o výměře 905m², kupní cena 24 100,-Kč **26.63Kč/m²**

Pozemky p.č. 606/1 – ovocný sad, 615/2- trvalý travní porost
Tyto pozemky vzhledem k jejich poloze pravděpodobně nebudou v budoucnu stavebními.

Nabídka realitních kanceláří:

1)



Prodej zahrady 1 766 m², Krušovice, okres Rakovník

150 000 Kč (85 Kč za m²) zahrada o rozloze 1766 m² v obci Krušovice, okr. Rakovník . V blízkosti je možnost připojení elektrického proudu. Zahrada se nachází v klidné tiché části mimo bytovou zástavbu v okolí je zeleň, pole, louky, stromy. Na pozemku se nemůže stavět.

2)



Prodej stavebního pozemku 738 m², Křivoklát, okres Rakovník

399 000 Kč (541 Kč za m²) Stavební pozemek o rozloze 738 m² v městysi Křivoklát. Pozemek se nachází ve stávající zástavbě u Rakovnického potoka. K dispozici v místě je elektřina a pitná voda ze studny. V obci bude realizován veřejný vodovod a kanalizace. Veškerá občanská vybavenost v obci. Krásné místo pod středověkým hradem Křivoklát v CHKO Křivoklátsko. Vyhledávaná rekreační lokalita, dobré autobusové i vlakové spojení

3)



Prodej stavebního pozemku 1 925 m², Křivoklát - Častonice, okres Rakovník Panorama

595 000 Kč (309 Kč za m²) Pozemek v krásné lokalitě nad meandrem řeky Berounky v obci Častonice nedaleko Křivoklátu. Jedná se o svažité pozemek s krásným výhledem na Berounku. Obec Častonice je součástí Křivoklátu, kde jsou obchody a potřebné služby. Pozemek se skládá ze dvou částí, jedna polovina je územním plánem určená k zástavbě rodinným domem, druhá polovina je zalesněná a není určená k zástavbě

4)



Prodej stavebního pozemku 1 424 m², Nový Dům, okres Rakovník

562 480 Kč (395 Kč za m²) prodej stavebního pozemku 1424 m². pozemek je na okraji obce v krásné lokalitě, kde hranici tvoří potok. Pozemek je přístupný po obecní cestě. Na hraně pozemku je el. vedení. Možno napojit na obecní vodovod. Rakovník je vzdálen 10 km, Praha 50 km.

Pozemky p.č. 606/1 – ovocný sad, 615/2- trvalý travní porost

Tyto pozemky vzhledem k jejich poloze pravděpodobně nebudou v budoucnu stavebními. Byly zjištěny tři prodeje porovnatelných pozemků v cenách 27-55 Kč/m². Porovnáním lze uvažovat s cenou 40 Kč/m²: $(878+510)m^2 * 40 \text{ Kč/m}^2 = \underline{\underline{55\,520,-\text{Kč}}}$

Pozemky p.č. 584 – ostatní plocha 588,-m², 585/1– orná půda 1430 m², 585/2– orná půda 2 160 m²
Obec Městečko nemá zpracovaný územní plán. Vzhledem k poloze pozemků a výstavbě nových domů v blízkosti lze předpokládat využití pozemků jako stavebních. Porovnáním s nabídkovými cenami 300-550 Kč/m² lze uvažovat s cenou 350,- Kč/m²:

$(588+1430+2160)m^2 * 350,-\text{Kč/m}^2 = \underline{\underline{1\,462\,300,-\text{Kč}}}$

Pozemky v zastavěné části obce celkem:

1 517 820,-Kč

podíl ½

758 310,-Kč

zaokrouhleno:

760 000,-Kč

3.2.4. Cena dle platného cenového předpisu:

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 428,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod,	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \underline{\underline{194,00 \text{ Kč/m}^2}}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní	I	-0,04

5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,679}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,048}$$

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: 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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000,	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,242}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,843}$$

Lesní a zemědělské pozemky - p.č.345/6, 349/6,417,484/2, 485

1. Lesní a zemědělské pozemky p.č. 345/6, 349/6, 417, 418, 484/2, 485.

1.1. pozemky

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	418	43816	7 636,00	1,53	20,00	1,84	14 050,00
orná půda	345/6-část	43816	312,00	1,53	20,00	1,84	574,00
orná půda	345/6-část	43846	306,00	1,25	20,00	1,50	459,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			8 254,00 m ²				15 083,-

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	349/6	2C2	461,00	2,47		2,47	1 139,00
lesní pozemek	417	2C2	489,00	2,47		2,47	1 208,00
lesní pozemek	484/2	2S2	1 097,00	3,42		3,42	3 752,00
lesní pozemek	485	2A1	1 900,00	3,05		3,05	5 795,00
lesní pozemek	485	2S2	272,00	3,42		3,42	930,00
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem			4 219,00 m ²				12 824,-

1.2. Trvalé porosty

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěžce Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Věkový hodnot. faktor fa
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
borovice lesní	38	22	1,000	120
461	100	34,97	19,43	0,711
$Ha = [(34,97 - 19,43) * 0,711 + 19,43] * 1,00 * 100 \% = 30,4789 \text{ Kč/m}^2$				14 051,00
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				* 0,590
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				* 1,000
borovice lesní - celkem				= 8 290,-

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěžce Au [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Věkový hodnot. faktor fa
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa (\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena

dub letní	66	14	0,800	140
489	50	32,51	30,70	0,602
Ha=[(32,51-30,70)*0,602+30,70]*0,80*50 % = 12,7158 Kč/m ²				6 218,00
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
dub letní - celkem				=
				3 917,-

Název	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				Cena
modřín evropský	66	16	0,800	140
489	50	29,43	17,77	0,608
Ha=[(29,43-17,77)*0,608+17,77]*0,80*50 % = 9,9437 Kč/m ²				4 862,00
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
modřín evropský - celkem				=
				3 549,-

Název	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				Cena
modřín evropský	48	24	0,900	90
1 097	100	44,04	17,77	0,602
Ha=[(44,04-17,77)*0,602*1/0,908+17,77]*0,90*100 % = 31,6682 Kč/m ²				34 740,00
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
modřín evropský - celkem				=
				27 445,-

Název	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				Cena
smrk ztepilý	96	20	0,700	100
1 900	100	39,38	14,29	0,950
Ha=[(39,38-14,29)*0,950+14,29]*0,70*100 % = 26,6879 Kč/m ²				50 707,00
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stárl) * 0,005]				*
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*
smrk ztepilý - celkem				=
				49 693,-

Název	Stárl [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl [roků]
Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z				Cena
modřín evropský	48	24	0,900	90

272	100	44,04	17,77	0,602	0,908
Ha=[(44,04-17,77)*0,602*1/0,908+17,77]*0,90*100 % = 31,6682 Kč/m ²				8 614,00	
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]				*	0,790
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				*	1,000
modřín evropský - celkem				=	6 805,-
Celkem - lesní porosty				=	99 699,- Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena				=	99 699,- Kč
Cena porostů celkem				=	99 699,- Kč
Pozemky - celkem				+	27 907,- Kč
Lesní a zemědělské pozemky p.č. 345/6, 349/6, 417, 418, 484/2, 485, -				=	127 606,- Kč
zjištěná cena					

Pozemky v zastavěné části obce - p.č. 584, 585/1, 585/2, 606/1,615/2

1. Pozemky v zastavěné části obce- p.č. 584, 585/1, 585/2, 606/1,615/2

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,048$

Index polohy pozemku $I_P = 1,242$

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. 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: Ochranné pásmo	II	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,048 * 0,980 * 1,242 = 1,276$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	194,-	1,276	0,800	198,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	585/1	1 430,00	198,04	283 197,20
§ 4 odst. 2 - bez sítí	orná půda	585/2	2 160,00	198,04	427 766,40
Stavební pozemky - celkem			3 590,00		710 963,60

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ovocný sad	606/1	45600	878,00	10,51	20,00	12,61	11 072,00
trvalý travní porost	615/2	45600	510,00	10,51	20,00	12,61	6 431,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 1 388,00 m² **17 503,-**

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužitá pozemky						
§ 9 odst. 5	5,46	0,25			20 %	1,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	584	588,00	1,64		964,32
Jiný pozemek - celkem			588,00			964,32

Pozemky v zastavěné části obce- p.č. 584, 585/1, 585/2, 606/1,615/2 = 729 430,92 Kč - zjištěná cena

Stavba na pozemku p.č. 585/1

1. Stavba na pozemku p.č. 585/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než	I	-0,06

nabídka		
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - stavba postavena bez stavebního povolení, není znám vlastník stavby	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,295}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,456}$$

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: 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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000,	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,939}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,277$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,428$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
I.N.P.	13,50*7,0	=	94,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.N.P.	94,50 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	94,5*3,20	=	302,40 m ³
zastřešení	94,5*1,7/2	=	80,33 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	302,40 m ³
zastřešení	Z	80,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		382,73 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	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	60	1,00	3,66
7. Úprava povrchů	C	6,10	40	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	N	1,10	100	1,54	1,69
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9645

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9645
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 038,-
Plná cena: 382,73 m ³ * 2 038,- Kč/m ³	=	780 004,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 1 / 80 = 1,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 1,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,987
=	769 864,- Kč
*	0,277
=	213 252,33 Kč

Stavba na pozemku p.č. 585/1 - zjištěná cena	=	213 252,33 Kč
---	---	----------------------

Cena dle cenového předpisu-Rekapitulace výsledných cen

Lesní a zemědělské pozemky - p.č.345/6, 349/6,417,484/2, 485

1. Lesní a zemědělské pozemky p.č. 345/6, 349/6, 417, 418, 484/2, 485,	127 606,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	27 907,- Kč
1.2. Trvalé porosty	99 699,- Kč
	<hr/>
	= 127 606,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Lesní a zemědělské pozemky - p.č.345/6, 349/6,417,484/2, 485 - celkem:	* <hr/>	1 / 2
		63 803,- Kč

Pozemky v zastavěné části obce - p.č. 584, 585/1, 585/2, 606/1,615/2

1. Pozemky v zastavěné části obce- p.č. 584, 585/1, 585/2, 606/1,615/2	729 431,- Kč
--	--------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

Pozemky v zastavěné části obce - p.č. 584, 585/1, 585/2, 606/1,615/2 - celkem:	* <hr/>	1 / 2
		364 716,- Kč

Stavba na pozemku p.č. 585/1

1. Stavba na pozemku p.č. 585/1	213 252,- Kč
---------------------------------	--------------

Stavba na pozemku p.č. 585/1 - celkem:	213 252,- Kč
---	---------------------

4.Rekapitulace:

- věcná hodnota	nestanoveno
- výnosová hodnota	nestanoveno
- porovnávací hodnota	
I) Lesní a zemědělské pozemky – id. 1/2 p.č.345/6, 349/6,417, 418, 484/2, 485	90 000,-Kč
II) Pozemky v zastavěné části obce – id. 1/2 p.č. 584, 585/1, 585/2, 606/1,615/2	760 000,-Kč
- cena dle platného cenového předpisu	
I) Lesní a zemědělské pozemky – id. 1/2 p.č.345/6, 349/6,417, 418, 484/2, 485	63 800,-Kč
II) Pozemky v zastavěné části obce –id.1/2 p.č. 584, 585/1, 585/2, 606/1,615/2	364 820,-Kč
III) stavba na pozemku p.č. 585/1	210 000,- Kč

5. Závěr:

Zadaným úkolem ocenění bylo provést návrh obvyklé ceny nemovitosti – ceně pozemků zapsaných na LV č. 333 pro k.ú. Městečko u Křivoklátu, obec Městečko, okr. Rakovník

Na základě výše uvedeného považuji za obvyklou cenu stanovenou porovnáním, v případě stavby na pozemku p.č. 585/1 cenu dle cenového předpisu:

I) Lesní a zemědělské pozemky-id.1/2
p.č.345/6, 349/6,417, 418, 484/2, 485 **90 000,-Kč**

Slovy:-devadesáttisíc,-Kč

II) Pozemky v zastavěné části obce – id. 1/2
p.č. 584, 585/1, 585/2, 606/1,615/2 **760 000,-Kč**

Slovy:-sedmsetšedesáttisíc,-Kč

III) stavba na pozemku p.č. 585/1 **210 000,- Kč**

Slovy: - dvěstědesettisíc,-Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 915/87, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady cen nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 13/2017 znaleckého deníku.

Prohlášení: v souladu s § 127a) Občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Ve Slaném 17.2.2017

Ing. Petr Macák
Štefánikova 1299
274 01 Slaný
tel.: 603480416
e-mail: macak.petr@centrum.cz

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **95181605-28769-170324080516**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **20** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 24.03.2017



95181605-28769-170324080516

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.