

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2644-165/2016

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA a.s.

Křenová 299/26

60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny ideální 1/6 udržovaného přízemního rodinného domu se sedlovou střechou čp. 36 s příslušenstvím a pozemky ve Lbosíně, obec Divišov, kat. území Lbosín, okres Benešov, pro účely dražby

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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. a č. 340/2013 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 23.2.2016 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.

Mánesova 1374/53

120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz

Tel.: +420 737 858 334

Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 29.2.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny ideální 1/6 stavby rodinného domu čp.36 s příslušenstvím a pozemky ve Lbosíně, obec Divišov, zapsanými na LV 28 pro kú Lbosín u Divišova, okres Benešov, pro účely dražby

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Nemovitosti LV 28
Adresa předmětu ocenění: Lbosín
257 26 Divišov
Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Divišov
Katastrální území: Lbosín
Počet obyvatel: 1 626
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 950,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel | III | 0,70 |
| 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, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) | III | 0,95 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{560,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.2.2016 za přítomnosti panů Jiřího Adama a Martina Adama.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- úplný LV 28 pro kat. území Lbosín, okres Benešov, ze dne 13.1.2016
- výpisy z elektronické formy KN ze dne 23. 2. 2016
- snímky katastrální mapy
- místní šetření dne 23. 2. 2016
- stavební dokumentace k přístavbě z roku 1972
- informace sdělené při prohlídce dne 23. 2. 2016 panem Jiřím Adamem
- inzerce nemovitostí na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Jiří Adam, Lbosín 36, 257 26 Divišov, podíl 1/6

Jiří Adam, Lbosín 36, 257 26 Divišov, podíl 1/6

Martin Adam, Lbosín 36, 257 26 Divišov, podíl 1/6

Eva Adamová, Vatěkov 2, 256 01 Václavice, podíl 1/6

Dana Fišerová, Na Bezděkově 2005, 256 01 Benešov, podíl 1/6

Ivana Macháčková, Pražského povstání 2009, 256 01 Benešov, podíl 1/6

Nemovitost:

- objekt bydlení čp. 36 na pozemku pč. s43
- pozemek pč.st.43, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1.123m²
- pozemek pč. st.44, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 36m²
- pozemek pč.78/1, ostatní plocha – neplodná půda, výměra 70m²
- pozemek pč.79/1, trvalý travní porost, výměra 4.702m²
- pozemek pč.79/2, zahrada, výměra 298m²
- pozemek pč.79/3, trvalý travní porost, výměra 363m²
- pozemek pč.79/8, trvalý travní porost, výměra 18m²
- pozemek pč.96/3, ostatní plocha – neplodná půda, výměra 1.434m²
- pozemek pč.96/4, ostatní plocha – neplodná půda, výměra 760m²
- pozemek pč.119, orná půda, výměra 1.874m²
- pozemek pč.173/22, orná půda, výměra 303m²
- pozemek pč.173/23, orná půda, výměra 301m²
- pozemek pč.173/32, orná půda, výměra 2.655m²
- pozemek pč.173/35, orná půda, výměra 36m²
- pozemek pč.254/3, trvalý travní porost, výměra 2.689m²
- pozemek pč.254/4, trvalý travní porost, výměra 332m²
- pozemek pč.254/5, trvalý travní porost, výměra 4.762m²
- pozemek pč.431, orná půda, výměra 5.413m²
- pozemek pč.441/11, orná půda, výměra 3.143m²
- pozemek pč.461, orná půda, výměra 1.370m²
- pozemek pč.463, orná půda, výměra 1.079m²
- pozemek pč.585, orná půda, výměra 583m²
- pozemek pč.586, orná půda, výměra 5.270m²
- pozemek pč.671, orná půda, výměra 2.676m²
- pozemek pč.672, orná půda, výměra 256m²
- pozemek pč.863, orná půda, výměra 3.446m²
- pozemek pč.864, orná půda, výměra 5.488m²
- pozemek pč.1032/2, ostatní plocha – silnice, výměra 103m²
- pozemek pč.1032/5, ostatní plocha – silnice, výměra 10m²
- pozemek pč.1032/10, ostatní plocha – silnice, výměra 298m²
- pozemek pč.1032/11, ostatní plocha – silnice, výměra 75m²
- pozemek pč.1032/21, ostatní plocha – silnice, výměra 12m²
- pozemek pč.1032/22, ostatní plocha – silnice, výměra 13m²

vše zapsané na LV 28 pro kat. území Lbosín, obec Divišov, okres Benešov

6. Dokumentace a skutečnost

Na stavebním pozemku st.44 není postavena žádná stavba (v katastru je uvedena zemědělská stavba bez čp/če). Veškeré stavby, tj. objekt bydlení čp.36, 2 stodoly a dřevník se nacházejí na pozemku pč. st.43.

Stavební dokumentace byla předložena pouze k přístavbě domu čp. 36 z roku 1972, dokumentace původních staveb se nedochovala. Podle kamenného zdiva a klenutých stropů je odhadován původ domu a přilehlé stodoly před rokem 1900.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec Divišov leží v okrese Benešov, 14km východně od okresního města u sjezdu z dálnice D1 (exit 41). Městys Divišov má rozšířenou občanskou vybavenost (škola, školka, obchody, lékaři, lékárna, sportoviště), komplexní občanská vybavenost je ve 14km vzdáleném Benešově. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy. V obci je vodovod, kanalizace i plyn.

Oceňovaný rodinný dům leží v odloučené lokalitě Lbosín zhruba 3km od centra městyse Divišov pod novou rozhlednou Špulka na vrchu Březák. V okolí nemovitosti není žádná občanská vybavenost, stanice autobusu je od domu vzdálená cca 600m. Přístup k domu je po obecní asfaltové komunikaci. Dům je možné připojit pouze na některé IS, je připojen na elektřinu, do domu byla zavedena přípojka vody z obecní studny. Odvod splašek je řešen septikem na pozemku. Plyn není dostupný.

Základ přízemního domu se smíšeného zdiva se sedlovou střechou pochází z doby před cca 115 lety. V roce 1972 prošel dům rekonstrukcí s přístavbou, kdy byla přistavěna čelní stěna domu s ložnicí. Krovky jsou dřevěné vázané, stropy dřevěné, nad kuchyní klenbové, krytinu střechy tvoří původní betonové tašky. Fasáda je vápenocementová. V přízemí se nachází zádveří se samostatným WC a kotelnou, vpravo kuchyň a za ní vstup do koupelny a spíže (zbudované v části navazující stodoly, dříve zřejmě chlévy), vlevo 2 propojené pokoje (obývací pokoj a ložnice). Dům má špaletová či dvojitá dřevěná okna orientovaná na jihovýchod a jihozápad. Vytápění je etážovým ústředním topením s kotlem na tuhá paliva, vodu ohřívá bojler. V kuchyni je sporák na TP i sporák na PB (bomba). Podlahu v pokojích tvoří koberce na škvárobetonu, v kuchyni a ostatních prostorech nová dlažba.

Rodinný dům je dobře udržovaný.

Pozemek u domu je z čelní strany oplocen nízkým kovovým plotem na ocelových sloupcích s jednoduchou kovovou bránou a brankou. Před vchodem do domu je zpevněná plocha ze zámkové dlažby částečně krytá pergolou, s chodníčkem k brance, dvůr je vysypán makadamem. Na pozemku se ještě nacházejí 2 stodoly ze smíšeného zdiva, dřevník, zemní sklep za domem, přístřešek na auto a kopaná studna z roku 1944. Na zahradě je několik ovocných a okrasných stromků.

K oceňovaným nemovitostem patří mnoho zemědělských pozemků (orná půda a trvalý travní porost) v okolí Lbosína. Pozemky je součástí větších obhospodařovaných ploch, jejich hranice v terénu bez geodetického zaměření nelze určit. Zemědělské pozemky jsou pronajaty společnosti DZS Stuhařov a.s. Několik pozemků je okrajem místní komunikace ze Lbosína do Křešic, a to v místech přiléhajících zemědělských pozemků.

Předmětem ocenění je ideální 1/6 rodinného domu Lbosín čp.36, kat. území Lbosín, obec Divišov, okres Benešov

| Popis RD | Typ domu: | Samostatný RD |
|----------|--------------------------------|--|
| | Počet nadzemních podlaží : | 1 |
| | Počet podzemních podlaží : | 0 |
| | RD byl postaven v roce : | cca 1900 |
| | Základy : | Smíšené (kamenné, zděné) |
| | Konstrukce : | zděná |
| | Tloušťka nosné konstrukce: | 50 cm |
| | Stropy : | Dřevěné trámové |
| | Střecha : | Sedlová |
| | Krytina střechy : | Původní betonové tašky |
| | Vnější omítky: | vápenocementové |
| | Vnitřní omítky: | Vápenné |
| | Vybavení RD: | dřevěná špaletová či dvojí okna, vnitřní dveře překližkové, ocelové zárubně, kuch. linka bez vestavěných spotřebičů, sporák na PB, sporák na TP |
| | Rok rekonstrukce RD | 1972, další údržba cca 20 let |
| | Rozsah rekonstrukce RD: | Přístavba s vybudováním ložnice, vybudování koupelny, WC, kuchyně, rozvody, fasáda |
| | Dispozice RD: | 2 +1 |
| | Popis místností podle podlaží: | Přízemí: zádveří, 2 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, spíž, kotelna |
| | Energie využívané v RD | Elektrická energie, voda z obecní studny, jímka |
| | Řešení vytápění v RD: | ÚT s kotlem na pevná paliva |
| | Řešení ohřevu vody RD: | bojler |
| | Podlahy v RD | dlažba, obytné místnosti koberce |
| | Popis stavu RD: | Udržovaný RD v původním stavu |
| | Vady RD: | Nešikovná dispozice, nezateplený |
| | Zahrada: | zahrada s několika vzrostlými ovocnými a okrasnými stromy |
| | Venkovní stavby: | 2 stodoly za smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškami, zadní stěny s opadanou omítkou či bez omítky, dřevník, kovové oplocení s vraty a vrátky, septik, přípojka vody a elektřiny, studna, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, částečně kryté pergolou |

| | | |
|-------------------------|--|---|
| Popis okolí : | Občanská vybavenost: | V místě žádná, v Divišově rozšířená, kompletní v Benešově 14km |
| | Životní prostředí: | V odloučené části obce, zeleň v podobě lesů a luk k místě |
| | Spojení a parkovací možnosti: | Zastávka bus 600m, příjezd po asfaltové obecní cestě, parkování před a na pozemku |
| | Sousedé a lidé v okolí: | se sousedy vztahy dobré, bezproblémové |
| Další informace: | Oceňuje se ideální 1/6 všech nemovitostí | |

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 23. 2. 2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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.

Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že pro pozemky neplodné půdy a kousky ostatní komunikace nelze v místě nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, a to v blízkém ani širším okolí, jsme za účelem stanovení tržní hodnoty těchto pozemků v tomto případě použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu.

9. Obsah znaleckého posudku

A) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb - podíl 1/6

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Obytné stavení

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola I

1.2.2. Stodola II

1.2.3. Studna

1.2.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

1.2.5. Dřevník

1.2.6. Zemní sklep

2. Ocenění pozemků – podíl 1/6

2.1. Pozemky zemědělské

2.2. Pozemky silnice

2.3. Pozemky stavební

B) ocenění srovnávací metodou

1. RD s příslušenstvím – podíl 1/6

2. Zemědělské pozemky – podíl 1/6

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | 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 - nemovitosti ve spoluvlastnictví | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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 - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | IV | -0,02 |
| 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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | III | -0,05 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000 | 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 - Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,838}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,754}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Obytné stavení

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|--|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ A |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Střecha: | se šikmou nebo strmou střechou |
| Počet nadzemních podlaží: | s jedním nadzemním podlažím |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 111 |

Výpočet jednotlivých ploch

| <u>Název</u> | <u>Plocha</u> | <u>[m²]</u> |
|-----------------------|---------------------------------|------------------------|
| <u>přízemí</u> | 6,25*(9,75+3,4+5,2+5)+(3,4*2,4) | = 154,10 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| <u>Název</u> | <u>Zastavěná plocha</u> | <u>Konstr. výška</u> |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| <u>přízemí</u> | 154,10 m ² | 2,55 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| <u>Název</u> | <u>Obestavěný prostor</u> | <u>[m³]</u> |
|--------------|--|-------------------------|
| přízemí | (6,25*(9,75+3,4+5,2+5)+(3,4*2,4))*(2,55) | = 392,95 m ³ |
| zastřešení | (6,25*(9,75+3,4+5,2+5)*3,8/2+(3,4*2,4))*(1,55/2) | = 221,22 m ³ |

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

| <u>Název</u> | <u>Typ</u> | <u>Obestavěný prostor</u> |
|------------------------------|------------|---------------------------|
| přízemí | NP | 392,95 m ³ |
| zastřešení | Z | 221,22 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 614,17 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | kamenné | P | 100 |
| 2. Zdivo | Smíšené | P | 65 |
| 2. Zdivo | zděné tl. 45 cm | S | 35 |
| 3. Stropy | dřevěné | S | 50 |
| 3. Stropy | klenuté | P | 50 |
| 4. Střecha | krov dřevěný, vázaný | P | 100 |
| 5. Krytina | tašky | P | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | | S | 100 |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné, štukové | S | 100 |
| 8. Fasádní omítky | břízolitové omítky | S | 100 |
| 9. Vnější obklady | chybí | C | 100 |
| 10. Vnitřní obklady | běžné keramické obklady | S | 100 |
| 11. Schody | chybí | C | 100 |
| 12. Dveře | hladké plné dveře | S | 100 |
| 13. Okna | dřevěná špaletová | S | 100 |
| 14. Podlahy obytných místností | koberec | S | 100 |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba | S | 100 |
| 16. Vytápění | ústřední topení | S | 100 |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová | S | 100 |
| 18. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 19. Rozvod vody | ocelové trubky, studená i teplá voda | S | 100 |
| 20. Zdroj teplé vody | bojler | S | 100 |
| 21. Instalace plynu | chybí | C | 100 |
| 22. Kanalizace | litinové potrubí | S | 100 |
| 23. Vybavení kuchyně | plynový sporák | S | 100 |
| 24. Vnitřní vybavení | umyvadlo, vana, WC | S | 100 |
| 25. Záchod | splachovací | S | 100 |
| 26. Ostatní | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | P | 8,20 | 100 | 0,46 | 3,77 |
| 2. Zdivo | P | 21,20 | 65 | 0,46 | 6,34 |
| 2. Zdivo | S | 21,20 | 35 | 1,00 | 7,42 |
| 3. Stropy | S | 7,90 | 50 | 1,00 | 3,95 |
| 3. Stropy | P | 7,90 | 50 | 0,46 | 1,82 |
| 4. Střecha | P | 7,30 | 100 | 0,46 | 3,36 |
| 5. Krytina | P | 3,40 | 100 | 0,46 | 1,56 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,90 | 100 | 1,00 | 0,90 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 8. Fasádní omítky | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 9. Vnější obklady | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 11. Schody | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|---------------------------------|---|------|-----|------|------|
| 12. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00 |
| 16. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 18. Bleskosvod | C | 0,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90 |
| 21. Instalace plynu | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 23. Vybavení kuchyně | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 |
| 25. Záchod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 26. Ostatní | C | 3,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 74,22

Koeficient vybavení K₄: 0,7422

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy | P | 8,20 | 100,00 | 0,46 | 3,77 | 5,08 | 116 | 175 | 66,29 | 3,3675 |
| 2. Zdivo | P | 21,20 | 65,00 | 0,46 | 6,34 | 8,55 | 116 | 140 | 82,86 | 7,0845 |
| 2. Zdivo | S | 21,20 | 35,00 | 1,00 | 7,42 | 10,00 | 44 | 100 | 44,00 | 4,4000 |
| 3. Stropy | S | 7,90 | 50,00 | 1,00 | 3,95 | 5,33 | 116 | 140 | 82,86 | 4,4164 |
| 3. Stropy | P | 7,90 | 50,00 | 0,46 | 1,82 | 2,45 | 116 | 140 | 82,86 | 2,0301 |
| 4. Střecha | P | 7,30 | 100,00 | 0,46 | 3,36 | 4,53 | 116 | 116 | 100,00 | 4,5300 |
| 5. Krytina | P | 3,40 | 100,00 | 0,46 | 1,56 | 2,10 | 116 | 116 | 100,00 | 2,1000 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,90 | 100,00 | 1,00 | 0,90 | 1,21 | 44 | 50 | 88,00 | 1,0648 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 7,81 | 44 | 50 | 88,00 | 6,8728 |
| 8. Fasádní omítky | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 | 3,77 | 44 | 50 | 88,00 | 3,3176 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 100,00 | 1,00 | 2,30 | 3,10 | 20 | 50 | 40,00 | 1,2400 |
| 12. Dveře | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 4,31 | 44 | 60 | 73,33 | 3,1605 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 7,01 | 44 | 50 | 88,00 | 6,1688 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,96 | 44 | 80 | 55,00 | 1,6280 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00 | 100,00 | 1,00 | 1,00 | 1,35 | 20 | 30 | 66,67 | 0,9000 |
| 16. Vytápění | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 7,01 | 44 | 50 | 88,00 | 6,1688 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 5,79 | 44 | 50 | 88,00 | 5,0952 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 4,31 | 44 | 50 | 88,00 | 3,7928 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,90 | 100,00 | 1,00 | 1,90 | 2,56 | 20 | 40 | 50,00 | 1,2800 |
| 22. Kanalizace | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 4,18 | 44 | 50 | 88,00 | 3,6784 |
| 23. Vybavení kuchyně | S | 0,50 | 100,00 | 1,00 | 0,50 | 0,67 | 20 | 30 | 66,67 | 0,4467 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 4,10 | 100,00 | 1,00 | 4,10 | 5,52 | 20 | 30 | 66,67 | 3,6802 |
| 25. Záchod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,40 | 1 | 30 | 3,33 | 0,0133 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 76,4 % |

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,7422

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1370

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 3 268,91

Plná cena: 614,17 m³ * 3 268,91 Kč/m³

= 2 007 666,45 Kč

Koeficient opotřebení: (1- 76,4 % /100)

* 0,236

Nákladová cena stavby CS_N

= 473 809,28 Kč

Koeficient pp

* 0,754

Cena stavby CS

= 357 252,20 Kč

Obytné stavení - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 357 252,20 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 6

Obytné stavení - zjištěná cena

= 59 542,03 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola I

Původní stodola z větší části kamenná, nová vrata.

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

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|---------|--------|---|-------------------|
| stodola | 8,65*5 | = | 43,25 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná. plocha | Konstr. výška |
|---------|----------------------|---------------|
| stodola | 43,25 m ² | 3,00 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|------------|---------------------|---|-----------------------|
| stodola | ((8,65)*5)*(3,00) | = | 129,75 m ³ |
| zastřešení | ((8,65)*5)*(3,65/2) | = | 78,93 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| stodola | NP | 129,75 m ³ |
| zastřešení | NP | 78,93 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 208,68 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|-------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | Kamenné | P | 100 |
| 2. Obvodové stěny | kamenné | P | 100 |
| 3. Stropy | chybí | C | 100 |
| 4. Krov | dřevěný neumožňující podkroví | S | 100 |
| 5. Krytina | betonové tašky | P | 100 |
| 6. Klempířské práce | žlaby a svody z pozinku | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | vápenná omítka | S | 50 |
| 7. Úprava povrchů | chybí | C | 50 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 10. Okna | jednoduchá | S | 100 |
| 11. Podlahy | chybí | C | 100 |
| 12. Elektroinstalace | světelná | P | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | P | 7,10 | 100 | 0,46 | 3,27 |
| 2. Obvodové stěny | P | 31,80 | 100 | 0,46 | 14,63 |
| 3. Stropy | C | 19,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | P | 8,10 | 100 | 0,46 | 3,73 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 50 | 1,00 | 3,05 |
| 7. Úprava povrchů | C | 6,10 | 50 | 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 | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | C | 8,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | P | 5,80 | 100 | 0,46 | 2,67 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 40,45 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,4045 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,4045 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |

| | | |
|--|---|----------------------|
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | <u>2,0880</u> |
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 950,17 |
| Plná cena: 208,68 m ³ * 950,17 Kč/m ³ | = | 198 281,48 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 116 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 116 / 125 = 92,8 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Stodola I - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|---|---------------------|
| * | <u>0,150</u> |
| = | 29 742,22 Kč |
| * | <u>0,754</u> |
| = | 22 425,63 Kč |
| = | 22 425,63 Kč |
| * | <u>1 / 6</u> |
| = | 3 737,61 Kč |

Stodola I - zjištěná cena

1.2.2. Stodola II

Novější stodola, průjezdní, smíšené zdivo kámen - cihly, ze dvora novější omítka, ostatní strany téměř bez omítky, dřevěná vrata. Navázání dřevníku na štítovou stěnu způsobuje „ujíždění“ zadního rohu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|-------------------|----------|---|-------------------|
| stodola II | 13,3*7,5 | = | 99,75 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná. plocha | Konstr. výška |
|-------------------|----------------------|---------------|
| stodola II | 99,75 m ² | 4,00 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|------------|---------------------|---|-----------------------|
| stodola II | (13,3*7,5)*(4,00) | = | 399,00 m ³ |
| zastřešení | (13,3*7,5)*(4,00/2) | = | 199,50 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| stodola II | NP | 399,00 m ³ |
| zastřešení | Z | 199,50 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 598,50 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|-------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonové neizolované | P | 100 |
| 2. Obvodové stěny | smíšené zdivo | S | 100 |
| 3. Stropy | chybí | C | 100 |
| 4. Krov | dřevěný neumožňující podkroví | P | 100 |
| 5. Krytina | betonové tašky | P | 100 |
| 6. Klempířské práce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | vápenná omítka | P | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné svlakové | P | 100 |
| 10. Okna | chybí | C | 100 |
| 11. Podlahy | chybí | C | 100 |
| 12. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | P | 7,10 | 100 | 0,46 | 3,27 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | C | 19,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov | P | 7,30 | 100 | 0,46 | 3,36 |
| 5. Krytina | P | 8,10 | 100 | 0,46 | 3,73 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | P | 6,10 | 100 | 0,46 | 2,81 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | P | 3,00 | 100 | 0,46 | 1,38 |
| 10. Okna | C | 1,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | C | 8,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | C | 5,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 48,05 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,4805 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,4805 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |

| | | |
|--|---|----------------------|
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | <u>2,0880</u> |
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 128,69 |
| Plná cena: 598,50 m ³ * 1 128,69 Kč/m ³ | = | 675 520,97 Kč |
| Výpočet opotřebení lineární metodou | | |
| Stáří (S): 72 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 100 = 72,0 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 72,0 % / 100) | * | <u>0,280</u> |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 189 145,87 Kč |
| Koeficient pp | * | <u>0,754</u> |
| Cena stavby CS | = | 142 615,99 Kč |
| Stodola II - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 142 615,99 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | <u>1 / 6</u> |
| Stodola II - zjištěná cena | = | 23 769,33 Kč |

1.2.3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Studna § 19 | |
| Typ studny: | kopaná |
| Hloubka studny: | 8,00 m |
| Ruční čerpadlo: | 1 ks |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| prvních 5,00 m hloubky: | 5,00 m * 1 950,- Kč/m |
| další hloubka: | 3,00 m * 3 810,- Kč/m |

| | |
|---|---------------------|
| + | 9 750,- Kč |
| + | 11 430,- Kč |
| = | 21 180,- Kč |
| * | 0,9000 |
| * | 2,3180 |
| = | 44 185,72 Kč |

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | |
|---|---|
| Stáří (S): 72 roků | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 72 / 100 = 72,0 % | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 72,0 % / 100) | * |

| | |
|---|-------------------|
| * | <u>0,280</u> |
| = | 12 372,-Kč |

Ocenění čerpadel

| | | | |
|--|----------------------|---|-------------------|
| ruční čerpadlo: | 1 ks * 2 054,- Kč/ks | + | 2 054,- Kč |
| Základní cena čerpadel celkem | | = | 2 054,- Kč |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): | | * | 0,9000 |

| | | |
|--|---|-------------|
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): | * | 2,3180 |
| | = | 4 285,05 Kč |
| opotřeбені čerpadel 72,0 % | * | 0,280 |
| | = | 1 199,81 Kč |

| | | |
|--|---|---------------------|
| Upravená cena čerpadel | + | 1 199,81 Kč |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 13 571,81 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,754 |
| Cena stavby CS | = | 10 233,14 Kč |
| Studna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 10 233,14 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 6 |
| Studna - zjištěná cena | = | 1 705,52 Kč |

1.2.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

| Název stavby | Cena stavby |
|----------------|---------------------|
| Obytné stavení | 59 542,03 Kč |
| Stodola I | 3 737,61 Kč |
| Stodola II | 23 769,33 Kč |
| Dřevník | 1 752,37 Kč |
| Celkem: | 88 801,34 Kč |

Ocenění

| | |
|----------------------|-----------|
| Cena staveb celkem: | 88 801,34 |
| 5,00 % z ceny staveb | * 0,0500 |

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 4 440,07 Kč

1.2.5. Dřevník

Dřevník navázaný na štítovou stěnu stodoly II způsobuje „ujíždění“ zadního rohu stodoly. Dřevěná jednostranně pobitá konstrukce s pultovou střechou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--|
| Vedlejší stavba § 16: | typ F |
| Svislá nosná konstrukce: | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny |
| | 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|---------|---------|---|-------------------|
| dřevník | 7,5*1,7 | = | 12,75 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná. plocha | Konstr. výška |
|---------|----------------------|---------------|
| dřevník | 12,75 m ² | 4,00 m |

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|---------|--------------------|---|----------------------|
| dřevník | (7,5*1,7)*(4,00) | = | 51,00 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| dřevník | NP | 51,00 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 51,00 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|----------------------|-----------------------|------------------------|-------------|
| 1. Základy | betonové pásy | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | jednostranně obříjené | S | 100 |
| 3. Stropy | chybí | S | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |
| 5. Krytina | pálená krytina | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | nátěry | S | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 10. Okna | chybí | S | 100 |
| 11. Podlahy | chybí | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | chybí | S | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|-------------|-------|------------------------|
| 1. Základy | S | 8,30 | 100 | 1,00 | 8,30 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,90 | 100 | 1,00 | 31,90 |
| 3. Stropy | S | 21,20 | 100 | 1,00 | 21,20 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | S | 11,10 | 100 | 1,00 | 11,10 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|-------|-----|------|---------------|
| 6. Klempířské práce | S | 1,60 | 100 | 1,00 | 1,60 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,70 | 100 | 1,00 | 3,70 |
| 10. Okna | S | 1,40 | 100 | 1,00 | 1,40 |
| 11. Podlahy | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 |
| 12. Elektroinstalace | S | 4,00 | 100 | 1,00 | 4,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0000 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 970,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | <u>2,0880</u> |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 822,82 |
| Plná cena: 51,00 m ³ * 1 822,82 Kč/m ³ | = | 92 963,82 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 44 / 50 = 88,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | |
|---|---|--------------|
| Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100) | * | <u>0,150</u> |
|---|---|--------------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 13 944,57 Kč |
|---|---|---------------------|

| | | |
|---------------|---|--------------|
| Koeficient pp | * | <u>0,754</u> |
|---------------|---|--------------|

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| Cena stavby CS | = | 10 514,21 Kč |
|-----------------------|---|---------------------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Dřevník - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 10 514,21 Kč |
|---|---|---------------------|

| | | |
|---------------------------------|---|--------------|
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | <u>1 / 6</u> |
|---------------------------------|---|--------------|

| | | |
|--------------------------------|---|--------------------|
| Dřevník - zjištěná cena | = | 1 752,37 Kč |
|--------------------------------|---|--------------------|

1.2.6. Zemní sklep

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 15. Zemní sklep zděný nebo betonový

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra: 12,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): | [Kč/m ³] | = | 1 800,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | <u>2,2920</u> |
| Základní cena upravená [Kč/m³] | | = | 3 713,04 |
| Plná cena: 12,00 m ³ * 3 713,04 Kč/m ³ | | = | 44 556,48 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 72 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 72 / 80 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Zemní sklep - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|---|--------------------|
| * | 0,150 |
| = | 6 683,47 Kč |
| * | 0,754 |
| = | 5 039,34 Kč |
| = | 5 039,34 Kč |
| * | 1 / 6 |
| = | 839,89 Kč |

Zemní sklep - zjištěná cena

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky zemědělské

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

| Název | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra [m ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|----------------------|----------------|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|--------------|
| trvalý travní porost | 79/1 | 72911 | 4 702,00 | 7,04 | | 7,04 | 33 102,08 |
| trvalý travní porost | 79/3 | 72911 | 363,00 | 7,04 | | 7,04 | 2 555,52 |
| trvalý travní porost | 79/8 | 72911 | 18,00 | 7,04 | | 7,04 | 126,72 |
| orná půda | 119 | 72911 | 1 874,00 | 7,04 | | 7,04 | 13 192,96 |
| orná půda | 173/22 | 72911 | 303,00 | 7,04 | | 7,04 | 2 133,12 |
| orná půda | 173/23 | 72911 | 301,00 | 7,04 | | 7,04 | 2 119,04 |
| orná půda | 173/32 | 72911 | 2 655,00 | 7,04 | | 7,04 | 18 691,20 |
| orná půda | 173/35 | 72911 | 36,00 | 7,04 | | 7,04 | 253,44 |
| trvalý travní porost | 254/3 | 52914 | 1 898,00 | 5,00 | | 5,00 | 9 490,00 |
| trvalý travní porost | 254/3 | 56811 | 791,00 | 1,38 | | 1,38 | 1 091,58 |
| trvalý travní porost | 254/4 | 56811 | 332,00 | 1,38 | | 1,38 | 458,16 |
| trvalý travní porost | 254/5 | 52914 | 4 762,00 | 5,00 | | 5,00 | 23 810,00 |
| orná půda | 431 | 52914 | 5 413,00 | 5,00 | | 5,00 | 27 065,00 |
| orná půda | 441/11 | 52901 | 2 370,00 | 9,00 | | 9,00 | 21 330,00 |
| orná půda | 441/11 | 52951 | 773,00 | 6,47 | | 6,47 | 5 001,31 |
| orná půda | 461 | 55011 | 1 370,00 | 6,34 | | 6,34 | 8 685,80 |

| | | | | | | |
|------------------------------------|-----|-------|--------------------------|------|------|-------------------|
| orná půda | 463 | 55011 | 1 079,00 | 6,34 | 6,34 | 6 840,86 |
| orná půda | 585 | 52951 | 583,00 | 6,47 | 6,47 | 3 772,01 |
| orná půda | 586 | 52951 | 5 270,00 | 6,47 | 6,47 | 34 096,90 |
| orná půda | 671 | 52914 | 212,00 | 5,00 | 5,00 | 1 060,00 |
| orná půda | 671 | 53201 | 1,00 | 6,61 | 6,61 | 6,61 |
| orná půda | 671 | 72944 | 182,00 | 2,80 | 2,80 | 509,60 |
| orná půda | 671 | 72904 | 2 281,00 | 5,30 | 5,30 | 12 089,30 |
| orná půda | 672 | 52914 | 89,00 | 5,00 | 5,00 | 445,00 |
| orná půda | 672 | 72904 | 12,00 | 5,30 | 5,30 | 63,60 |
| orná půda | 672 | 72944 | 155,00 | 2,80 | 2,80 | 434,00 |
| orná půda | 863 | 72914 | 3 446,00 | 4,22 | 4,22 | 14 542,12 |
| orná půda | 864 | 72901 | 3 223,00 | 8,08 | 8,08 | 26 041,84 |
| orná půda | 864 | 72914 | 2 265,00 | 4,22 | 4,22 | 9 558,30 |
| Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 | | | | | | |
| Celkem: | | | 46 759,00 m ² | | | 278 566,07 |

Jiné pozemky oceněné 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 nevyužívané pozemky | | | | | | |
| § 9 odst. 5 | 6,31 | 0,25 | | | | 1,58 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Srážka | Cena [Kč] |
|--|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------|----------------------|
| § 9 odst. 5 | ostatní plocha | 78/1 | 70,00 | 1,58 | | 110,60 |
| § 9 odst. 5 | ostatní plocha | 96/3 | 1 434,00 | 1,58 | | 2 265,72 |
| § 9 odst. 5 | ostatní plocha | 96/4 | 760,00 | 1,58 | | 1 200,80 |
| Jiné pozemky - celkem | | | 2 264,00 m ² | | | 3 577,12 |
| Pozemky zemědělské - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | | = | 282 143,19 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | | * | 1 / 6 |
| Pozemky zemědělské - zjištěná cena | | | | | = | 47 023,87 Kč |

2.2. Pozemky silnice

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|---|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah | |
| II Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a | -0,40 |

přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m

P2. Charakter a zastavěnost území

IV V kat. úz. mimo sídelní část obce v nezastavěném území -0,20

P3. Povrchy

I Komunikace se zpevněným povrchem 0,00

P4. Vlivy ostatní neuvedené

II Vlivy snižující cenu – pouze malé úseky -0,30

P5. Komerční využití

I Bez možnosti komerčního využití 0,60

Součet srážek a přírážek ve znacích 1 až 4 je -0,900 ale lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,90.

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,060}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace | | | | |
| § 4 odst. 3 | 560,- | 0,060 | 1,000 | 33,60 |
| Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15. | | | | 84,- |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------|
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha | 1032/2 | 103,00 | 84,00 | 8 652,- |
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha | 1032/5 | 10,00 | 84,00 | 840,- |
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha | 1032/10 | 298,00 | 84,00 | 25 032,- |
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha | 1032/11 | 75,00 | 84,00 | 6 300,- |
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha | 1032/21 | 12,00 | 84,00 | 1 008,- |
| § 4 odst. 3 | ostatní plocha | 1032/22 | 13,00 | 84,00 | 1 092,- |
| Ostatní stavební pozemky - celkem | | | 511,00 m ² | | 42 924,- |
| Pozemky silnice - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | | | | = | 42 924,- Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | | | | * | 1 / 6 |
| Pozemky silnice - zjištěná cena | | | | = | 7 154,- Kč |

2.3. Pozemky stavební

Ocenění

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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť 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 |

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 0,838$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,838 = 0,754$

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. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 560,- | 0,754 | | 422,24 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st43 | 1 123,00 | 422,24 | 474 175,52 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st44 | 36,00 | 422,24 | 15 200,64 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 79/2 | 298,00 | 422,24 | 125 827,52 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 1 457,00 | m ² | 615 203,68 |

Ocenění porostů na pozemcích

Porost

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

| | | |
|---|----------------|------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 615 203,68 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 1 457,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | m ² | 150,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 63 336,00 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,065 |
| Cena smíšeného porostu: | = | 4 116,84 |

| | | |
|--|---|----------------------|
| Porost - zjištěná cena | = | 4 116,84 Kč |
| Cena porostů celkem | = | 4 116,84 Kč |
| Pozemky - celkem | + | 615 203,68 Kč |
| Pozemky stavební - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 619 320,52 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem | * | 1 / 6 |
| Pozemky stavební - zjištěná cena | = | 103 220,09 Kč |

B) ocenění srovnávací metodou

1. Srovnávací hodnota RD

Všechny srovnávané nemovitosti jsou starší obytné domy s dalšími hospodářskými budovami ležící v okrese Benešov nebo Praha – východ s dobrou dostupností dálnice D1. Popis vybraných srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku | | | | | |
|--|----------------------------|----------------------------------|---|---|---|
| Oceňovaný objekt č. | Lokalita - K1 | výměry, dispozice - K2 | pozemek - K3 | stav - K4 | IS, vedl.stavby - K5 |
| | RD čp.36, Divišov - Lbosín | přízemí, 2+1, UP 120m2 | pozemek 1457m2, malá zahrádka, dvůr | udržovaný, ÚT s kotlem na TP, úpravy 1972 | elektrina, obecní studna, vlastní studna, jímka, 2 stodoly, dřevník |
| 1 | RD Struhařov | přízemí, 2+kk, UP 100m2, | 1987m2, travnatý dvůr, udržovaný | původní stav, kamna na TP | elektrina, 2 studny, septik, stodola, chlévy, hosp. budova |
| 2 | RD Zdislavice | přízemí, 2+1, UP 140m2, ZP 300m2 | 3900m2, zatravněný dvůr | původní stav, nová střecha, kamna na TP | elektrina, vodovod + kanalizace, studna, 2x stodola |
| 3 | RD Hradiště | přízemí, 2+kk, UP 75m2, ZP 248m2 | celkem 4.510m2, zatravněný dvůr, sad se vzrostlými stromy | původní stav, nová střecha, kamna na TP, bez koupelny | elektrina, vodovod, suché WC, stodola, kůlna |

| č | Cena požadovaná resp. Zaplacená | Koef. Redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - pozemek | K4 - stav a vybavení | K5 - IS | K-6 jiné | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího |
|---|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|--------------|----------------------|---------|----------|---------------|---|
| 1 | 1 990 000 | 0,85 | 1691500 | 1 | 0,98 | 1,05 | 0,85 | 1 | 1,3 | 1,137045 | 1 487 628 |
| 2 | 1 270 000 | 0,85 | 1079500 | 1 | 1,02 | 1,3 | 1,1 | 1,1 | 1,3 | 2,085798 | 517 548 |
| 3 | 1 435 000 | 0,85 | 1219750 | 1 | 0,95 | 1,3 | 0,9 | 0,9 | 1,3 | 1,300455 | 937 941 |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 981 039 |
| Minimum | | | | | | | | | | | 517 548 |
| Maximum | | | | | | | | | | | 1 487 628 |
| Směrodatná výběrová odchylka - s | | | | | | | | | | | 486 474 |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 494 565 |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 1 467 513 |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu v obci a lokalitě, OV | | | | | | | | | | | |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost obytného objektu | | | | | | | | | | | |
| K3 - Koeficient úpravy na pozemek - zohledněna velikost, porost | | | | | | | | | | | |
| K4 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu - D2 a D3 nová střecha, D3 bez koupelny a WC | | | | | | | | | | | |
| K5 - Koeficient úpravy na další vlastnosti - připojení na IS, vedlejší stavby | | | | | | | | | | | |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - zohledněno spoluvlastnictví | | | | | | | | | | | |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |

Srovnávací hodnota RD s příslušenstvím:

Na základě výše uvedených údajů stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na 980.000Kč za celek, vzhledem k ztížené obchodovatelnosti podílu na nemovitosti stanovujeme srovnávací hodnotu ideální 1/6 nemovitosti ve výši 15% celku, tedy **147.000,-Kč**

2. Srovnávací hodnota zemědělských pozemků

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku | | | | | |
|--|---------------------------------|--|------------|-----------|-----------------------|
| č. | lokalita | typ a rozměry | stav | poloha | pronájem |
| Oceňovaný objekt | pozemky Lbosín | zem. Pozemky, celkem 5.701m ² | obdělávané | mimo obec | pronajato, podíl |
| 1 | pozemek Maskovice, okr. Benešov | orná, 3.958m ² | obdělávané | mimo obec | bez pronájmu |
| 2 | pozemek Ondřejov, okr. PhaV | zem.pozemky, 10.161m ² | obdělávané | mimo obec | bez pronájmu, podíl |
| 3 | Pozemek Pětihosty, okr. PhaV | zem.pozemky, 48.405m ² | obdělávané | mimo obec | pronájem, podíl |
| 4 | Pozemek Pyšely, okr. Benešov | zem.pozemky, 11.368m ² | obdělávané | mimo obec | bez pronájmu, podíl |
| 5 | Pozemek Zruč n/S, okr. Benešov | orná + trvalý travní porost, 5.882m ² | obdělávané | mimo obec | pronajato bez smlouvy |

| č | Cena požadovaná resp. Zaplacená | Koef. Redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - lokalita | K2 - velikost | K3 - poloha | K4 - stav | K5 - nájem | K-6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena m2 oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího |
|---|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------|---------------|-------------|-----------|------------|-------------------|---------------|--|
| 1 | 20 | 0,8 | 16 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,2 | 1,3 | 1,56 | 10 |
| 2 | 18 | 0,8 | 14,4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,2 | 1 | 1,2 | 12 |
| 3 | 17 | 0,8 | 13,6 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 14 |
| 4 | 21 | 0,8 | 16,8 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,2 | 1 | 1,2 | 14 |
| 5 | 18 | 0,8 | 14,4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,3 | 1,3 | 11 |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 12 |
| Minimum | | | | | | | | | | | 10 |
| Maximum | | | | | | | | | | | 14 |
| Směrodatná výběrová odchylka - s | | | | | | | | | | | 2 |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 10 |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 14 |
| K1 - Koeficient úpravy na lokalitu pozemku | | | | | | | | | | | |
| K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku - uvažován 1m ² | | | | | | | | | | | |
| K3 - Koeficient úpravy na polohu a přístup | | | | | | | | | | | |
| K4 - Koeficient úpravy na celkový stav - obdělávané | | | | | | | | | | | |
| K5 - Koeficient úpravy - zohledněny nájem/volnost | | | | | | | | | | | |
| K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněno podílové vlastnictví, ztížená obchodovatelnost podílu | | | | | | | | | | | |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |

Srovnávací hodnota zemědělských pozemků:

Na základě výše uvedených údajů stanovujeme srovnávací hodnotu oceňovaných zemědělských pozemků o celkové výměře 49.023m² na **12,-Kč/m²**, tj za celek 588.276,- Kč, ideální 1/6 tedy na 98.046,- Kč.

C. REKAPITULACE

A) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb – podíl 1/6

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Obytné stavení 59 542,- Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola I 3 737,60 Kč

1.2.2. Stodola II 23 769,30 Kč

1.2.3. Studna 1 705,50 Kč

1.2.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 4 440,10 Kč

1.2.5. Dřevník 1 752,40 Kč

1.2.6. Zemní sklep 839,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem 95 786,80 Kč

2. Ocenění pozemků – podíl 1/6

2.1. Pozemky zemědělské 47 023,90 Kč

2.2. Pozemky silnice 7 154,- Kč

2.3. Pozemky stavební 103 220,10 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 157 398,- Kč

Celkem podíl 1/6 253 184,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 253 190,- Kč

B) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota RD s pozemky – podíl 1/6 147 000,- Kč

Srovnávací hodnota zemědělských pozemků – podíl 1/6 98. 046,- Kč

Hodnota pozemků ostatních komunikací – podíl 1/6 7. 154,- Kč

Výsledná cena: 252 200,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu, místním podmínkám polohy a zejména k tomu, že jde o ideální 1/6 nemovitostí, stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti - ideální 1/6 nemovitostí zapsaných na LV 28 pro kú Lbosín, tj. rodinného domu čp.36 s příslušenstvím a všemi pozemky ve Lbosíně, obec Divišov, okres Benešov ke dni 23.2.2016 na

250.000,-Kč

Slovy: Dvěštěpadesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Jana Petrželová

V Praze, dne 29. 2. 2016

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2644-165/2016 znaleckého deníku.

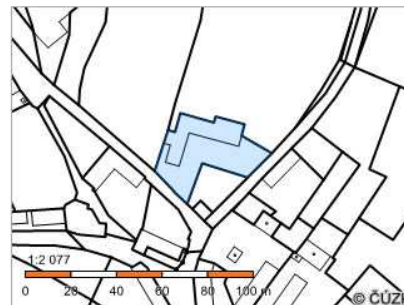
E. Seznam příloh

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí
- ortomapy
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické formy katastru nemovitostí:

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 43 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 1123 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | Lbosín [79600] ; č. p. 36; zemědělská usedlost |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 43 |
| Stavební objekt: | č. p. 36 |
| Adresní místa: | č. p. 36 |

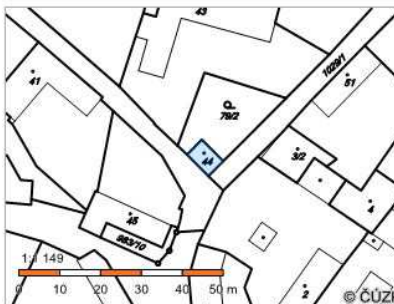
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Adam Jiří, Lbosín 36, 25726 Divišov | 1/6 |
| Adam Jiří, Lbosín 36, 25726 Divišov | 1/6 |
| Adam Martin, Lbosín 36, 25726 Divišov | 1/6 |
| Adamová Eva, Vatečkov 2, 25601 Václavice | 1/6 |
| Fišerová Dana, Na Bezděkově 2005, 25601 Benešov | 1/6 |
| Macháčková Ivana, Pražského povstání 2009, 25601 Benešov | 1/6 |

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 44 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 36 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |

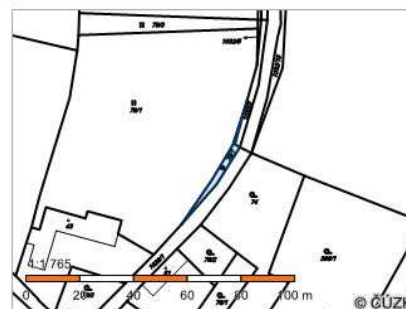


Součástí je stavba

| | |
|--|------------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | zemědělská stavba |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 44 |

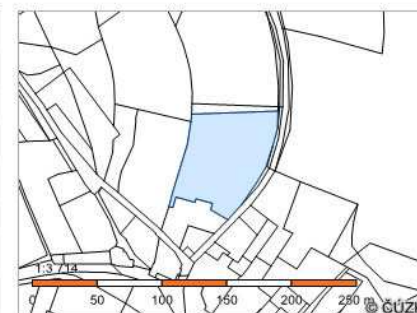
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 78/1 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 70 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | neplodná půda |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



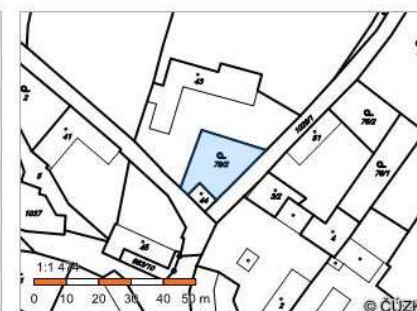
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 79/1 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 4702 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



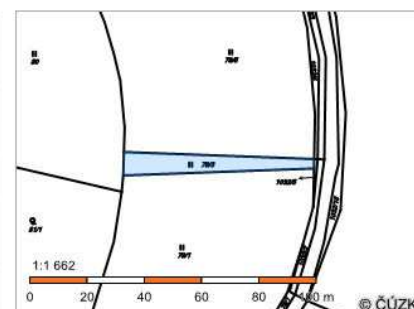
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 79/2 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 298 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zahrada |



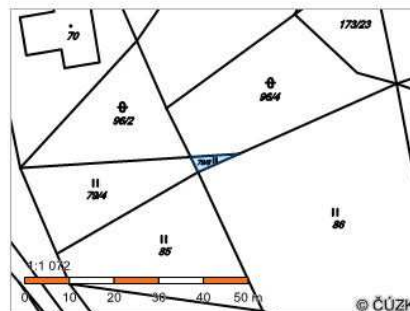
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 79/3 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 363 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



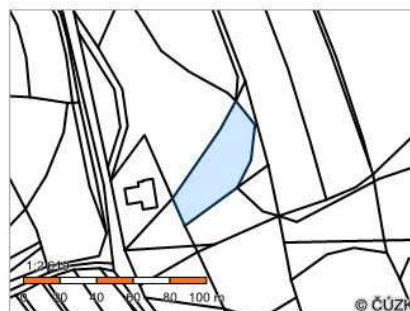
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 79/8 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 18 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



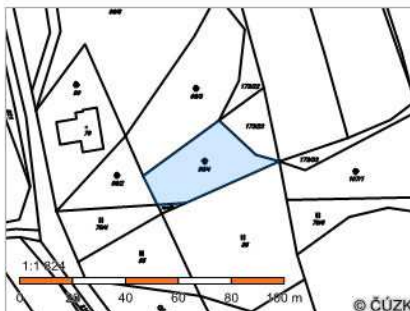
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 96/3 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 1434 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | neplodná půda |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



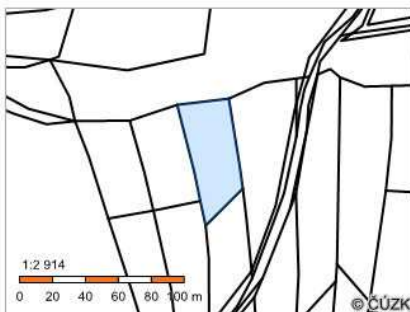
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 96/4 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 760 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | neplodná půda |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



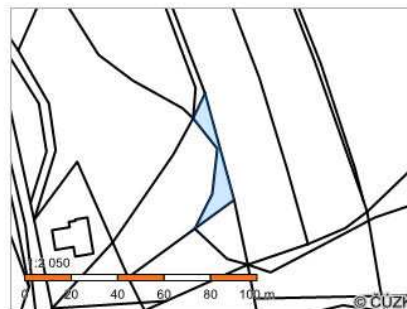
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 119 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 1874 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



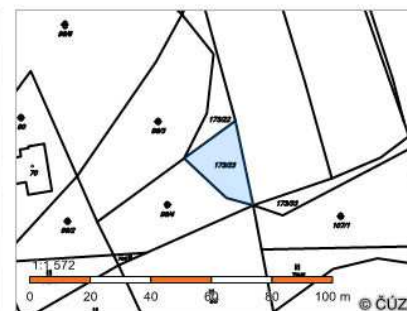
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 173/22 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 303 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



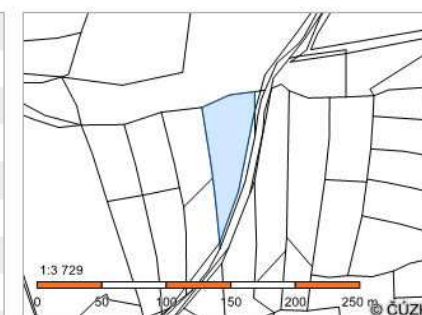
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 173/23 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 301 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



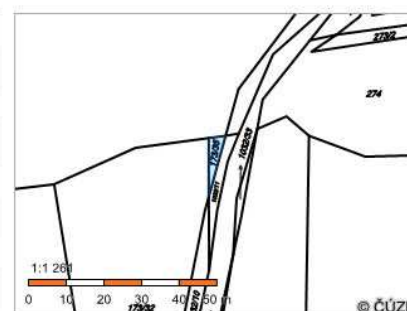
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 173/32 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 2655 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



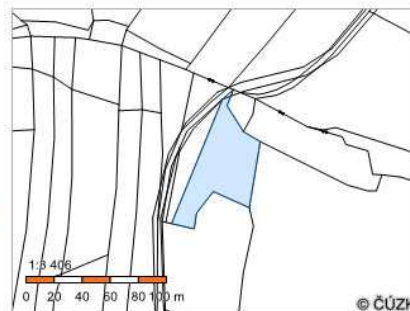
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 173/35 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 36 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



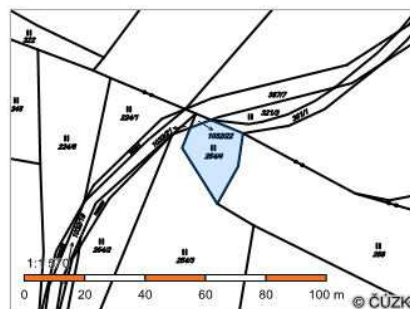
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 254/3 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 2689 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



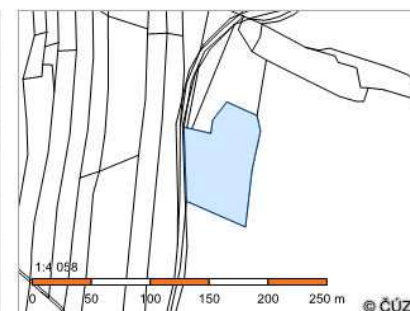
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 254/4 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 332 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



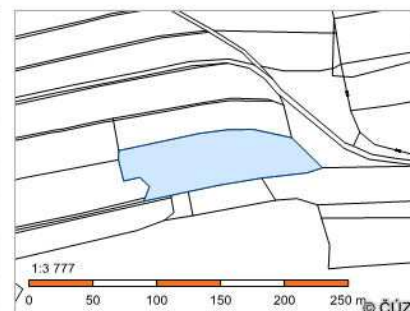
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 254/5 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 4762 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



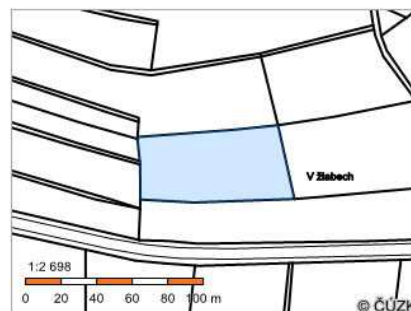
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 431 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 5413 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



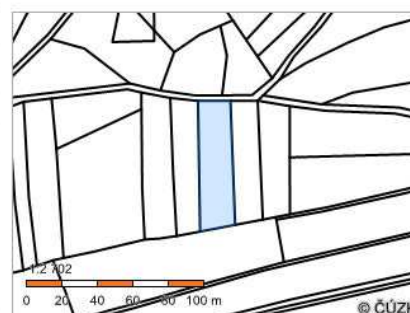
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 441/11 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 3143 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



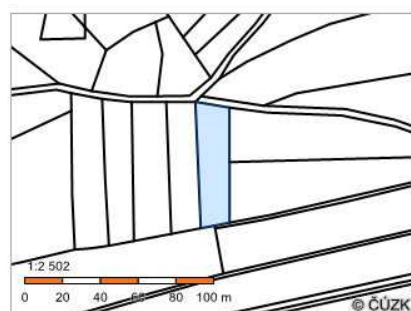
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 461 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 1370 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



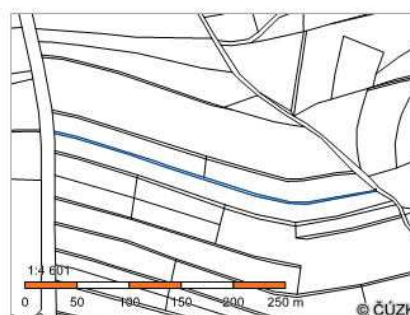
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 463 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 1079 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



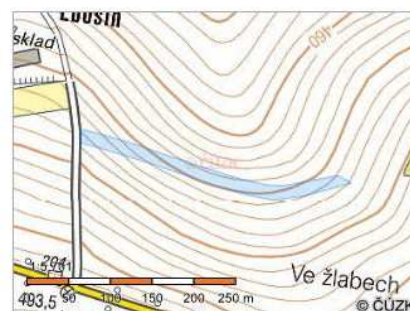
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 585 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 583 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



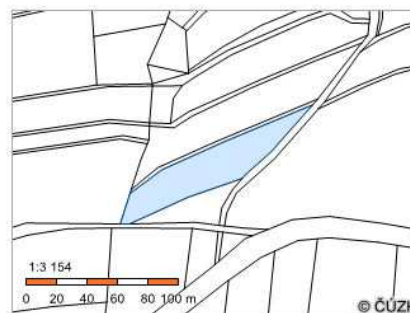
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 586 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 5270 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



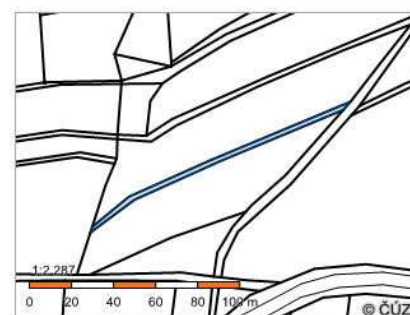
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 671 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 2676 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



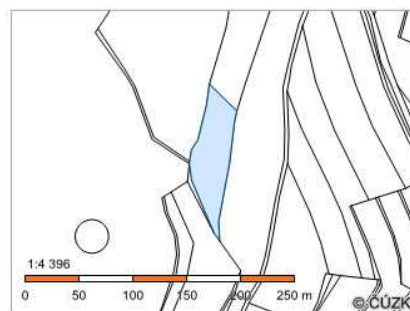
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 672 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 256 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



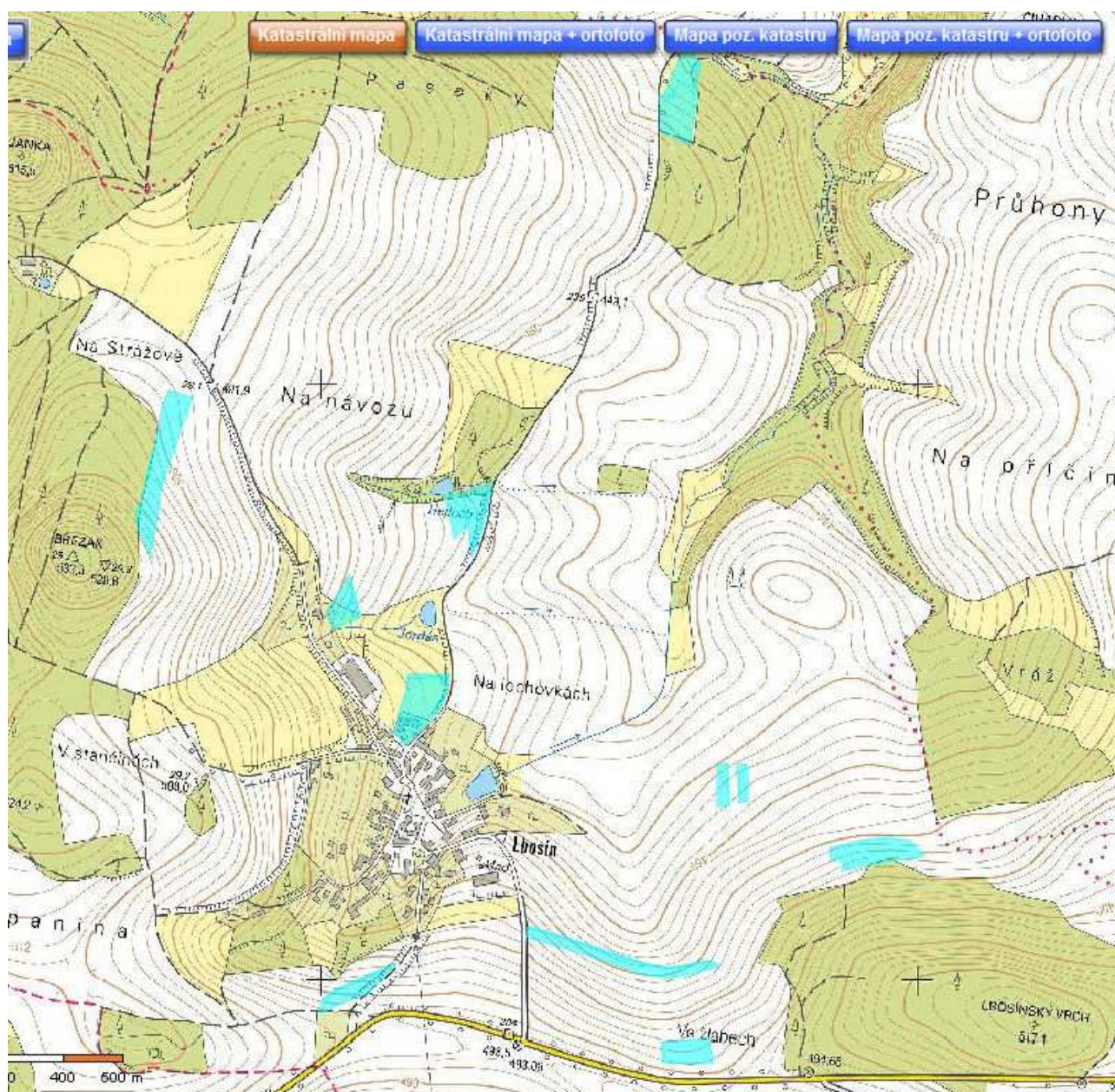
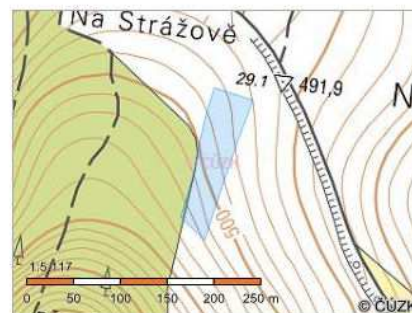
Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 863 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m ²]: | 3446 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |

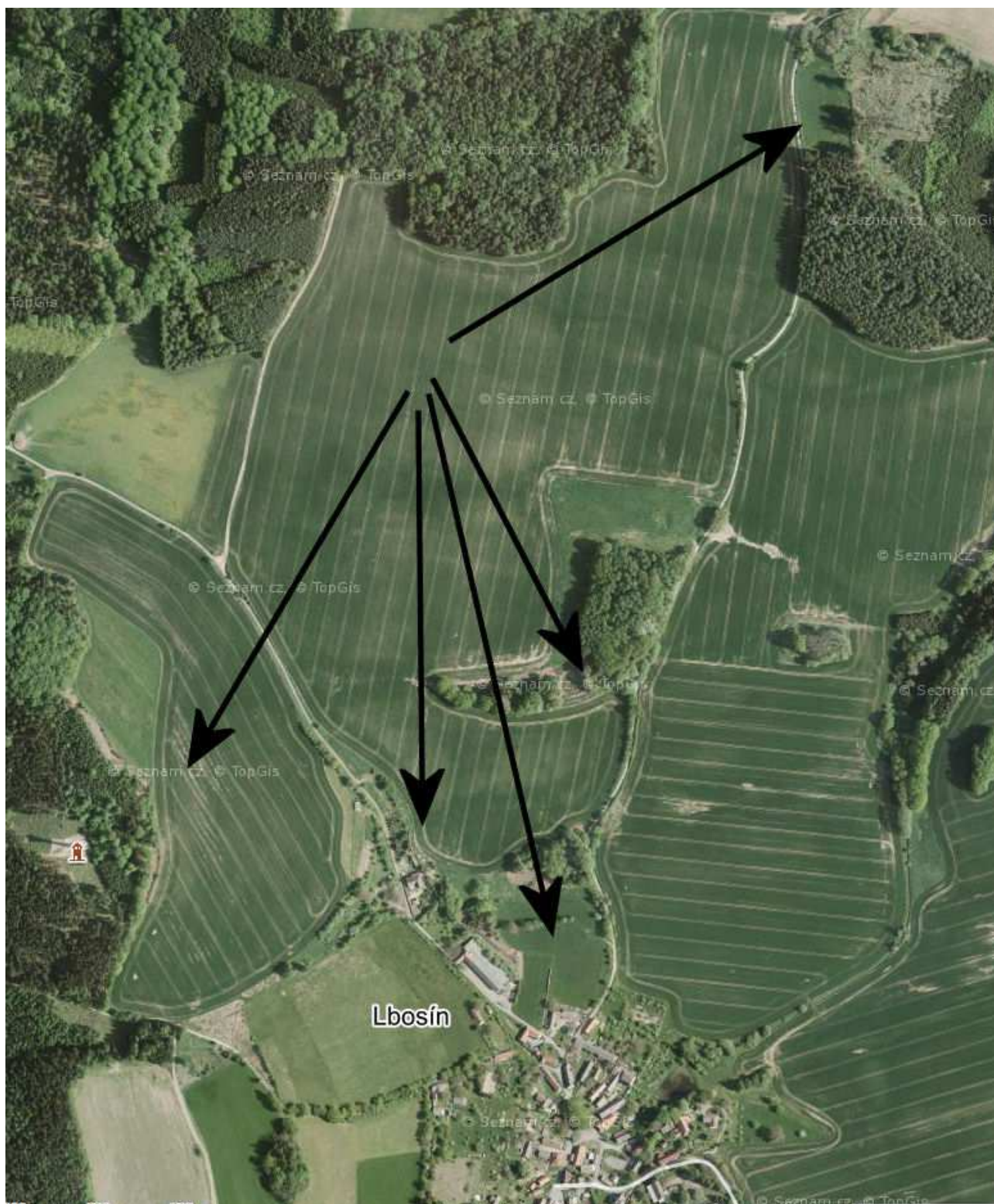


Informace o pozemku

| | |
|--------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 864 |
| Obec: | Divišov [529621] |
| Katastrální území: | Lbosín [679607] |
| Číslo LV: | 28 |
| Výměra [m²]: | 5488 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



Mapy:



Fotodokumentace:









Srovnávané nemovitosti:

RD č.1:



Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 1 987 m²

Struhařov, okres Benešov

1 990 000 Kč

Nabízíme ke koupi původní zemědělskou usedlost na klidném a pěkném místě v Jezeře. Jedná se o soubor tří budov – dům původně využívaný částečně k bydlení (současná dispozice 2kk, cca 60 m²) a částečně jako hospodářská budova, dále stodola a chlévy. Budovy jsou kamenné a cihlové, leží na vlastním oploceném pozemku o celkové výměře parcely 1987 m². Na zahradě jsou mimo budovy dále vzrostlé ovocné stromy, udržovaný trávník. Zastavěná plocha a nádvoří 646 m². Dům je podsklepený částečně. Příjezdová komunikace – asfaltová – veřejná. IS – 2 vlastní studny – jedna původní kopaná, druhá vrtaná o hloubce 21 m s pitnou vodou – zavedeno do domu, elektřina, je třeba dobudovat jímku. Podlahy – vykopány původní. Okna – původní dřevěná. Nemovitost vhodná po dokončení započaté rekonstrukce jak k rekreaci, tak trvalému bydlení. Lokalita: Jezero – místní část obce Struhařov, cca 9 km východně od Benešova u Prahy. V Benešově je veškerá občanská

RD č.2:



Prodej rodinného domu 85 m², pozemek 711 m²

Zdislavice, okres Benešov

1 270 000 Kč

RD/chalupa, 2+1, 85 m², Zdislavice u Vlašimi, vlastní pozemek 711 m², elektřina 220/380 V, odpad do kanalizace (splašková i dešťová), obecní vodovod + vlastní studna, telefon, topení kamna na tuhá paliva, WC splachovací, koupelna s vanou, 2 x velká stodola, příjezd autem až na dvůr, na domě nová střecha + nový komín, celé podsklepeno (3 x sklep), suché, uzavřený dvůr, příjezd autem až na pozemek, klidná část obce, výborná dostupnost z dálnice, parkování ve stodole, hezké okolí obce.

RD č.3:



Prodej rodinného domu 75 m², pozemek 4 510 m²

Hradiště, okres Benešov

1 435 000 Kč

Nemovitost v podblanické krajině, na velmi klidném a příjemném místě, s rozsáhlými pozemky. Zemědělská usedlost se skládá z domu k bydlení, hospodářské části (chlévy), a pozemků o celkové výměře 4 510 m². Dispozice domu je 2+kk: obývací pokoj s kuchyní, pokoj, hala, předsiň a sklep. Půda je prostorná, s možností vybudování podkrovních pokojů. Dům je vytápěn kamny na pevná paliva. IS: voda z obecního vodovodu, elektřina 230 a 400 V, suché WC. Střecha je nová, tvoří ji betonová taška. PENB - třída G. Před domem je velký dvůr, předzahrádka, skalky, okrasné keře a stromky. Za domem je ovocný sad o výměře 3163 m². Jedná se o velmi klidné místo, na konci

Pole č.1:



ZEMEDELSKEPOZEMKY.CZ



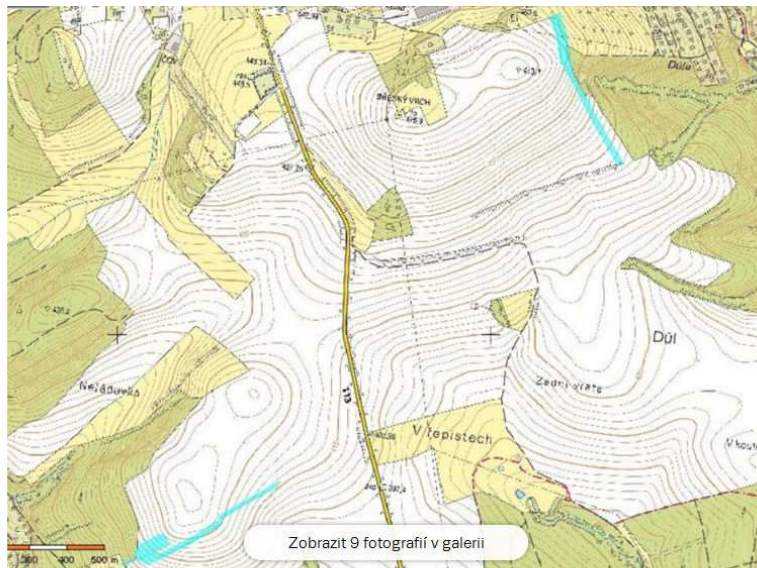
vracíme půdě její cenu

[Zpět na výpis](#)

| | | |
|---------------------------|--------------------|---|
| Nabídky | Číslo nabídky: | 22436 |
| Vložit nabídku | Typ nabídky: | prodej |
| Vložit poptávku | Katastrální území: | Lešany nad Sázavou |
| Cena zemědělských pozemků | Okres: | Benešov |
| O serveru | Popis nabídky: | Prodám pole u obce Maskovice, k.ú.Břežany u Lešan |
| Vyhledávání v nabídkách: | Výměra: | 3958 m ² |
| Vyhledat | Cena: | 20 Kč/m ² |
| OK | Volné od: | neuvedeno |

Kontakt

Pole č.2:



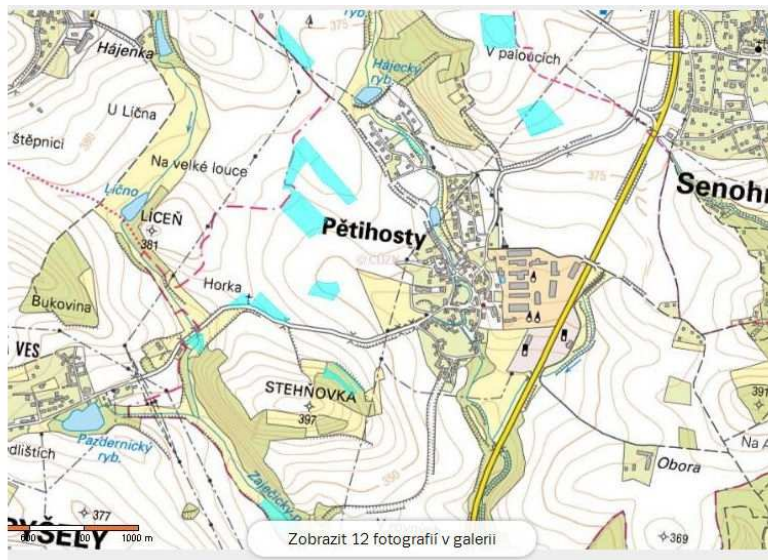
Prodej pole 10 161 m²

Ondřejov, okres Praha-východ

179 000 Kč (18 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji rozlehlé zemědělské pozemky v katastrálním území Ondřejov u Prahy. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 5/8, když podílu odpovídá výměra 10.161 m². Zemědělské pozemky nejsou zatíženy pachtovním vztahem. Podrobnější informace sdělí makléř zakázky. Doporučujeme.

Pole č.3:



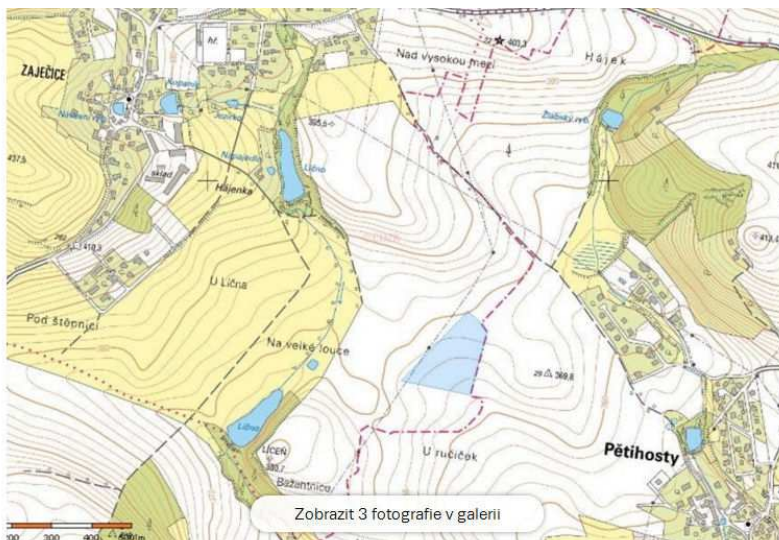
Prodej pole 48 405 m²

Pětihosty, okres Praha-východ

829 000 Kč (17 Kč za m²)

Nabízíme ke koupi zemědělské pozemky v katastrálním území Pětihosty. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2, když podílu odpovídá výměra 48.405 m². Z celkové výměry jsou 1.523 m² lesní pozemky a 46.882 m² zemědělské pozemky. Pozemky jsou zatíženy pachtovním vztahem.

Pole č.4:



Prodej pole 11 368 m²

Pyšely, okres Benešov

238 000 Kč (21 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek v katastrálním území Zaječice. K prodeji je spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2, když podílu odpovídá výměra 11.368 m². Na pozemek není uzavřený platný pachtovní vztah. Podrobnější informace sdělí makléř zakázky.

Pole č.5:



Prodej pole 5 882 m²

Zruč nad Sázavou, okres Kutná Hora

105 900 Kč (18 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji tři zemědělské pozemky v podílovém spoluvlastnictví, nacházející se v okolí Želivce. Želivec je část města Zruč nad Sázavou v okrese Kutná Hora. Nachází se cca 3,5 km na severovýchod od Zruče nad Sázavou. V katastru je pozemek č. 109/2 evidován jako orná půda a pozemky č. 103 a č. 355 jsou evidovány jako trvalý travní porost. V současné době jsou pozemky obhospodařovány bez nájemního vztahu. V případě zájmu nás prosím kontaktujte.