

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 511-52-14

O ceně obvyklé:

- pozemku ozn. jako stp. 72 jehož součástí je stavba č.p. 36 (rodinný dům),
 - pozemku ozn. jako stp. 144, zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr
 - pozemku ozn. jako stp. 147, zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr
 - pozemku ozn. jako p.č. 69, ostatní plocha - neplodná půda
 - pozemku ozn. jako p.č. 732/39, ostatní plocha - jiná plocha
- vše v katastrálním území Končice a obci Žiželice, nemovité věci zapsané na LV č. 1901

Objednatel znaleckého posudku:

Královská dražební, a.s.
IČ : 24811505
Kateřinská 482/26
12800 Praha, Nové Město

Účel znaleckého posudku:

Stanovení **ceně obvyklé** nemovité věci pro potřeby
objednatelů

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., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., **podle stavu ke dni 20.11.2014 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim III.
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních, výtisk č. 1 a č. 2. Výtisk č. 3 je uložen v archivu znalce

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

O ceně obvyklé:

- pozemku ozn. jako stp. 72 jehož součástí je stavba č.p. 36 (rodinný dům),
 - pozemku ozn. jako stp. 144, zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr
 - pozemku ozn. jako stp. 147, zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr
 - pozemku ozn. jako p.č. 69, ostatní plocha - neplodná půda
 - pozemku ozn. jako p.č. 732/39, ostatní plocha - jiná plocha
- vše v katastrálním území Končice a obci Žiželice, nemovitě věci zapsané na LV č. 1901

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"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 se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

1. Cena zjištěná (nákladovým způsobem) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 441/2013Sb. (ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.).

2. Výnosový způsob - Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitečnosti – nebylo použito.

3. Porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

4. Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 36
Adresa předmětu ocenění: Končice 36
28129 Žiželice - Končice
Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Žiželice
Katastrální území: Končice
Počet obyvatel: 1 543
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 890,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	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 - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{612,36 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.11.2014 za přítomnosti znalce Ing. Průši a Ing. Náglové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 1901 pro kat. území Končice a obec Žiželice, okres Kolín, LV, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín
- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený z online přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního
- informace o letových cestách: http://lis.rlp.cz/ais_data/aip/data/valid/e6-1-1.pdf
- internetové portály: www.cuzk.cz, www.obce.cz, apod.
- skutečnosti zjištěné při místním šetření za použití fotografického přístroje Canon (místní šetření proběhlo pouze z veřejně přístupných míst, majitel nemovité věci nám místní šetření neumožnil)
- územní plán obce
- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

Použité předpisy, literatura a další podklady:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ladislav Miláček, Nerudova 1106, 50346 Třebechovice pod Orebem,
vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Ladislav Miláček, Nerudova 1106, 50346 Třebechovice pod Orebem,
vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná stavebně právní dokumentace. Při místním šetření dne 20.11.2014 nebylo znalci umožněno zaměření nemovité věci ani prohlídka, byla pořízena pouze fotodokumentace a zaměření z veřejně přístupných míst. Dle katastru nemovitostí je stavba č.p. 36 vedena jako rodinný dům, dle informací zjištěných při místním šetření se objekt jeví ke dni ocenění jako nebydlený.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je samostatně stojící objekt č.p. 36, který je součástí p.č. st. 72, vše v kat. území Končice v obci Žiželice.

Nemovitá věc je situována nedaleko centra obce, v místní části Končice. Leží přímo u hlavní silnice p.č. 659/4 ve vlastnictví Středočeského kraje, je přístupná ze zpevněné komunikace p.č. 659/1 ve vlastnictví Obce Žiželice a vzdálena cca 1 km od dálnice D11 spojující Prahu s Hradcem Králové. Nedaleko protéká řeka Cidlina. Nachází se na rovinném pozemku, v zástavbě převážně rodinných domů. Předpokládáme, že objekt je napojen na elektřinu, ostatní sítě se nepodařilo zjistit. Hned vedle objektu se nachází místní hostinec, dále se v blízkosti nachází dřevěná zvonice, obchod, kostel a ve vzdálenosti asi 400 m centrum obce Žiželice, Masarykovo náměstí, kde se nachází MŠ, pošta, muzeum, knihovna, hasiči, zastávka autobusu, dále se v obci nachází ZŠ, zdravotnické zařízení, lékárna, obchody, kulturní dům s restaurací, sportovní hala, tenisové kurty, fotbalové hřiště a další. Dle odborného odhadu stanovujeme stáří domu na 80 let.

Popis objektů

Rodinný dům č.p. 36

Budova je obdélníkového půdorysu, má jedno nadzemní podlaží, zda je dům podsklepený se nepodařilo zjistit. Objekt je zastřešený sedlovou střechou o sklonu 40°. V minulosti sloužil pravděpodobně jako rodinný dům, nyní je neobydlený. K rodinnému domu č.p. 36 ještě náleží vedlejší stavby, které jsou umístěné na p.č. st. 72, jsou ve velmi zchátralém stavu a určené k demolici, na cenu obvyklou nemají vliv.

Dispoziční řešení:

jelikož nebyla umožněna prohlídka objektu, bylo pouze zjištěno, že v 1. NP se nachází 3 pokoje směrem k hlavní silnici, další místnosti neověřeny.

Konstrukční řešení:

Svislá nosná konstrukce je smíšená, zdivo z plných cihel o tloušťce cca 60 cm, základy bez izolace proti zemní vlhkosti, sokl z pískovce na přední podélné straně objektu, střecha sedlová, krov dřevěný vázaný, krytinu tvoří pálená taška - bobrovka, klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu, hromosvod chybí, stropy s rovným podhledem - pravděpodobně dřevěným, schody nezjištěny, podlahy tvoří v pokojích směrem k silnici PVC v ostatních místnostech nezjištěny, okna původní dřevěná zdvojená, dveře převážně dřevěné plné nebo prosklené, vnitřní omítky vápenné štukové, vnější omítky na části objektu již chybí, keramické obklady nezjištěny. Technický stav špatný, nutná celková rekonstrukce, na štítové zdi je viditelná trhлина. Vytápění objektu nezjištěno, pravděpodobně není. Ohřev vody nezjištěn.

Pozemky

Pozemek označený jako p.č. st. 72 - zastavěná plocha a nádvoří - 1385 m², je zastavěn z větší části rodinným domem č.p. 36

Pozemek označený jako p.č. st. 144 - zastavěná plocha a nádvoří - 119 m², způsob využití společný dvůr

Pozemek označený jako p.č. st. 147 - zastavěná plocha a nádvoří - 122 m², způsob využití společný dvůr

Pozemek označený jako p.č. 69 - ostatní plocha - 1921 m², v jednotném funkčním celku s p.č. st. 72

Pozemek označený jako p.č. 732/39 - ostatní plocha - 82 m², způsob využití jiná plocha

Územní plán

dle platné ÚPD obce Žiželice je pozemek p.č.st. 72 se stavbou č.p. 36 zařazen do zóny označené písmeny KV tj. smíšené plochy komerčně výrobní.

Doprava

Nemovitě věci jsou dobře přístupné i příjezdné z místní komunikace a silnice ve vlastnictví Středočeského kraje, parkování možné přímo na pozemku, v blízkosti se nachází několik parkovacích ploch.

Inženýrské sítě

napojení na inženýrské sítě nezjištěno. Pravděpodobně el. energie.

8. Předpoklady pro vypracování ocenění

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s „Předmětem“ ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu odhadce. Veškeré informace o „Předmětu“ ocenění byly převzaty od zástupců objednatele ocenění a vlastníka nemovitostí. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předložených objednatelem a vlastníkem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely objednatele – viz účel ocenění, v případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek o ceně obvyklé je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Cena obvyklá uvedená v závěru posudku se může (i zásadně) lišit od ceny sjednané.

9. Obsah posudku

Ocenění nákladovým způsobem – cena věčná (dle cenového předpisu)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

Ocenění porovnávacím způsobem

V principu se jedná o vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a zjištěných cen.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

B1. ocenění nákladovým způsobem (dle cenového předpisu, cena zjištěná)

Metoda stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Pro výpočet opotřebování stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Dle sdělení objednatele jde předmět ocenění do dražby.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Nemovitá věc se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy, viz příloha.	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,930$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. 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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Místní šetření proběhlo pouze zvenku, jelikož nebylo majitelem nemovité věci umožněno, tudíž nebylo možné přesně zjistit, na jaké sítě v obci je pozemek napojen.	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, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji - Dle portálu MPSV je nezaměstnanost v obci Žiželice vyšší než ve Středočeském kraji.	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,919}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,855}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. pozemek stp. č. 72 jehož součástí je rodinný dům čp. 36, pozemky stp. č. 144 a stp.č. 147, pozemky p.č. 69 a p.č. 732/39

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,306,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,306,00) / 3\,306,00 = \mathbf{0,860}$$

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 %	III	-0,01

včetně; orientace SV, S a SZ		
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,919$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,990 * 0,919 = 0,846$

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	526,63	0,846		445,53
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,860				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 72	1 385,00	445,53	617 059,05
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	69	1 921,00	445,53	855 863,13
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					1 472 922,18

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům č.p. 36

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 453,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	12,7 * 12,2	=	154,94 m ²
Podkroví:	12,7 * 12,2	=	154,94 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	154,94 m ²	4,95 m

Podkroví: 154,94 m² 2,40 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(12,7 * 12,2)*(4,95)	=	766,95 m ³
Podkroví:	(12,7 * 12,2)*(2,40)/2	=	185,93 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	952,88 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	154,94 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	309,88 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - žádné nebo pouze přípojka elektr. energie - Napojení na IS nezjištěno, pravděpodobně el. energie.	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva - Způsob vytápění stavby nezjištěn.	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD - Zákl. příslušenství v RD nezjištěno.	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - snižující hodnotu RD - Na stp. 72 se nacházejí vedlejší stavby, které jsou ve velmi špatném stavu a jsou určeny k demolici, snižují hodnotu RD.	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - mírně snižující cenu - Ke dni ocenění je RD neobydlený.	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,257}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,930

Index polohy pozemku I_P = 0,919

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 2\,453,- \text{ Kč/m}^3 * 0,257 = 630,42 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 952,88 \text{ m}^3 * 630,42 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 0,919 = 513\,412,76 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **513 412,76 Kč**

Cena staveb celkem = **513 412,76 Kč**

Ocenění porostů na pozemcích

Trvalé porosty

Místní šetření nebylo umožněno, proto nebyly trvalé porosty zjištěny. Odhadem zabírají plochu cca 150 m².

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 472 922,18
Celková výměra pozemku	m ²	3 306,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	66 829,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	4 343,92

Trvalé porosty - zjištěná cena **4 343,92 Kč**

Cena porostů celkem = **4 343,92 Kč**

pozemek stp. č. 72 jehož součástí je rodinný dům čp. 36, = 1 990 678,86 Kč
pozemek p.č. 69 - zjištěná cena

1.2. pozemky stp. č. 144 a stp. č. 147, pozemek p.č. 732/39

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	I	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	-0,01
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 0,919$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,990 * 0,919 = 0,846$

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	612,36	0,846		518,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 144	119,00	518,06	61 649,14
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 147	122,00	518,06	63 203,32
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					124 852,46

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky					
§ 9 odst. 5	12,40	0,25			3,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	732/39	82,00	3,10		254,20
Jiný pozemek - celkem						254,20

Pozemek stp. č. 144, stp. č. 147, pozemek p.č. 732/39 - zjištěná cena = 125 106,66 Kč

REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. pozemek stp. č. 72 jehož součástí je rodinný dům čp. 36, pozemek p.č. 69	1 990 678,90 Kč
1.2. pozemky stp. č. 144 a stp. č. 147, pozemek p.č. 732/39	125 106,70 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

2 115 785,60 Kč

Celkem

2 115 785,60 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

2 115 785,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. pozemek stp. č. 72 jehož součástí je rodinný dům čp. 36, pozemek p.č. 69	1 990 678,90 Kč
1.2. pozemky stp. č. 144 a stp. č. 147, pozemek p.č. 732/39	125 106,70 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

2 115 785,60 Kč

Celkem

2 115 785,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

2 115 785,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 115 790,- Kč

ocenění dle cenového předpisu	2.115.790,- Kč
--------------------------------------	-----------------------

B2. ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku, atd.), tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nepřesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

porovnání byly použity mimo jiné následující objekty:

1.) prodej rodinného domu, Žiželice - Havlíčkova

495.000,-Kč



RD 3+1 v obci Žiželice nad Cidlinou, okres Kolín. Rodinné domy jsou součástí pouliční zástavby nedaleko náměstí obce Žiželice v okrese Kolín, v klidné lokalitě mimo frekventovanou komunikaci. Dům čp. 276 tvoří rohový objekt při křižovatce místních komunikací. Nemovitosti jsou napojeny na veřejný rozvod elektřiny, kanalizace a plynu, voda je čerpána z kopané studny. Rodinný dům čp. 182 je přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům bez podkroví ve stáří cca 100 let. Dispozičně je dům řešen jako 3+1: 1.NP chodba 11,3 m², kuchyně 17,8m², spíž 4,2m², koupelna 3,1m², pokoj 19,4m², pokoj 9,7m², komora 9,4 m², WC 1m², uhelna 10,5m², pokoj 21,2m², komora 10,5m². Celková podlahová plocha 118,1 m², z toho započitatelná plocha 112,3m². Obvodové zdivo v tl. 45 cm, krov sedlový s keramickou krytinou, bez hromosvodu, klempířské konstrukce pozink, fasáda z břizolitu, okna špaletová, dveře do ocelových zárubní, podlahy v obytných místnostech zčásti z parket a s kobercem, v ostatních z betonové mazaniny a PVC, ústřední topení s radiátory a kotlem na tuhá paliva, též plynovými kamny WAW. V koupelně osazena vana, umyvadlo. V kuchyni je též osazen kotel ÚT. Rozvod pouze studené vody. Elektroinstalace 230 V. Rodinný dům čp. 276 je užíván jako kůlna a sklady. Stavba je zděná, standardní krov sedlový s taškovou krytinou, vnitřní prostory bez vybavení, podlahy z betonové mazaniny. Venkovní úpravy: vstupní plot a vrátka Na dvoře se nachází kopaná studna. Pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou a jsou užívány jako dvůr a zahrada. Celková plocha pozemků je 541 m².

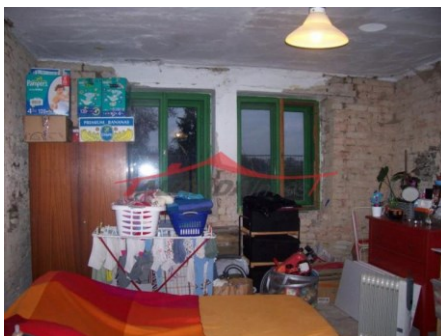
- ID zakázky: 23
- Zdroj: www.sreality.cz
- Nabízeno: PROKOZULTA, a.s.

Porovnání: připojení na inženýrské sítě, menší rozloha pozemků, umístění blíže centru obce

Cena po korekci prodeje (10 %): **445.500,- Kč**

2.) prodej rodinného domu, Žiželice - Zbraň

560.000,- Kč



Nabízíme Vám k prodeji samostatný přízemní cihlový rodinný dům 3+1 s velkou zahradou nacházející se na okraji malé obce. Dispozice: veranda, chodba, wc, koupelna, komora, kuchyň a 2

pokoje. Voda do domu zavedena z vlastní studny, elektřina zavedena, topení není rozvedeno, jsou zde ale komíny -možnost připojení kamen či kotle. U domu je velká zahrada. Dům je v původním stavu k rekonstrukci, započaty opravy. V blízkosti možnost rybaření, houbaření, apod. Veškerá občanská vybavenost v 3 km vzdálených Žiželicích. Obec se nachází jen 9 km od sjezdu z dálnice na Prahu. ZP 160 m², UP 80 m², plocha pozemku 1745 m².

- ID zakázky: N00263
- Zdroj: www.sreality.cz
- Nabízeno: TALANDA Invest, s.r.o.

Porovnání: tech. stav srovnatelný, menší rozloha pozemků, umístění dále od centra obce

Cena po korekci prodeje (10 %): **504.000,- Kč**

3.) prodej rodinného domu, Uhlířská Lhota - Rasochy

600.000,- Kč



Prodej samostatného rodinného domu se zahradou o celkové ploše 2 932 m² v obci Rasochy. Dům na okraji obce, určený k rekonstrukci, má tři obytné místnosti a chodbu, zbylá část domu je neobyvatelná. Připojen na elektřinu 230/400V, voda ze studny, přípojka plynu v dosahu. Vhodný k trvalému bydlení nebo k rekreaci, možnost chovu zvířat, plocha zahrady 2 662 m². Možná i výstavba nového RD. Smíšené svislé konstrukce, ZP 158 m², PP 120 m², rok rekonstrukce 1965, vytápění lokální na tuhá paliva.

- ID zakázky: **417726**
- Zdroj: www.sreality.cz
- Nabízeno: M & M reality holding

Porovnání: tech. stav srovnatelný, menší rozloha pozemků, napojení na elektřinu, voda ze studny

Cena po korekci prodeje (10 %): **540.000,- Kč**

4.) prodej rodinného domu, Žiželice – Rožumberkova

558.000,- Kč



Prodej samostatného přízemního cihlového rodinného domu 2+1 o CP 895 m² v obci Žiželice. Dispozice: obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, kuchyň, koupelna a samostatné WC. K domu náleží

vedlejší prostory, vlastní studna. Dům má nová plastová okna. Veškerá občanská vybavenost v místě. Klidné místo, ZP 145 m2, PP 90 m2, zahrada 750 m2, vytápění lokální na tuhá paliva, septik.

- ID zakázky: 418156
- Zdroj: www.sreality.cz
- Nabízeno: M & M reality holding

Porovnání: lepší poloha – blíže centru, napojení na vodu, elektřinu, septik, vytápění, nová plastová okna, menší pozemek

Cena po korekci prodeje (10 %): **502.200,- Kč**

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé rozdíly mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží ocenit, a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **vyšší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovité věci, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovité věci oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovité věci mají **nižší** cenu než nemovité věci porovnávané (než vzorek)

V případě výše uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny. Koeficient redukce ceny 0,9.

Vyhodnocení srovnávací metody:

Rozpětí redukováných cen:

445.500 až 584.100,- Kč

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovité věci. Tyto srovnávací nemovité věci jsou s oceňovanými nemovitými věcmi poměrně dobře srovnatelné. Výsledná porovnávací hodnota je stanovena ve výši **400.000,- Kč**.

ocenění porovnávacím způsobem (cena obvyklá)

400.000,- Kč

B3. závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Znaleckým posudkem byly standardními metodami stanoveny jednotlivé hodnoty nemovitých věcí, tj. nákladová cena, výnosová hodnota (nebyla použita), srovnávací hodnota a navržena obvyklá cena předmětných nemovitých věcí. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovitosti byl následující rozbor:

Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- rozsáhlá výměra pozemků
- parkování na pozemku
- občanská vybavenost v obci
- výborná dopravní infrastruktura (napojení na dálnici)

Faktory negativně ovlivňující cenu:

- napojení na inženýrské sítě nezjištěno (pravděpodobně pouze elektřina)
- špatný technický stav, zanedbaná údržba nemovitých věcí
- dům ke dni ocenění neobydlený
- statické poruchy - trhlina na štítové zdi

Stavebně právní stav

Ke stavebnímu stavu oceňované nemovité věci nebyla objednatelem předložena žádná stavebně technická dokumentace.

K zástavnímu právu nebylo ve stanovení obvyklé ceny přihlíženo. Tato skutečnost nebyla ani zohledněna v závěrečném odhadu obvyklé ceny.

Z uvedené rekapitulace je patrné:

Nákladová hodnota představuje tzv. znovu pořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením.

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu. V daném případě bylo provedeno nepřímé porovnání.

cena zjištěná (dle cenového předpisu)

2 115 790,-Kč

cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem

400 000,-Kč

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na polohu nemovitostí a technický stav, byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši:

450 000,- Kč

c e n a o b v y k l á

450.000,-Kč

C. Odborný odhad - cena obvyklá

- pozemku ozn. jako stp. 72 jehož součástí je stavba č.p. 36 (rodinný dům),
 - pozemku ozn. jako stp. 144, zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr
 - pozemku ozn. jako stp. 147, zastavěná plocha a nádvoří - společný dvůr
 - pozemku ozn. jako p.č. 69, ostatní plocha - neplodná půda
 - pozemku ozn. jako p.č. 732/39, ostatní plocha - jiná plocha
- vše v katastrálním území Končice a obci Žiželice, nemovité věci zapsané na LV č. 1901

c e n a o b v y k l á

450.000,-Kč

=====

slovy: (čtyři sta padesát tisíc korun českých)

V Chrudimi 25.11.2014

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim III.
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.3.1.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí
Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 511-52-14 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1901 ze dne 16.10.2014	2
Snímek katastrální mapy ze dne 12.11.2014	2
Fotodokumentace nemovitosti pořízená dne 20.11.2014	2
Mapa oblasti	1
Zpráva o nebezpečí povodně	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2014 13:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533947 Žiželice

Kat.území: 797448 Končice

List vlastnictví: 1901

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Miláček Ladislav, Nerudova 1106, 50346 Třebechovice pod Orebem	360717/037	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 72		1385	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Končice, č.p. 36, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 72					
St. 144		119	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
St. 147		122	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
P 69		1913	ostatní plocha	nepločná půda	
732/39		82	ostatní plocha	jiná plocha	
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)					
Parcela	Díl	Typ	Výměra[m2]	Původní kat. území	
69			8		

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 690.000,- Kč a příslušenství

V-2825/2012-204

Oprávnění pro:

Podíl na pohledávce

Matoušek Pavel, Táhlá 1846, Těptín, 25168 Kamenice, RČ/IČO:
740731/0328

Matoušková Monika, Táhlá 1846, Těptín, 25168 Kamenice, RČ/IČO:
795615/0840

Zatížená nemovitost:

Parcela: St. 72

Parcela: 69

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.05.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.05.2012.

V-2825/2012-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-9790/2014-204

Z-7932/2014-204

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2014 13:55:02

Obec: 533947 Žiželice

List vlastnictví: 1901

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu 1395/1992.

POLVZ:15/1994

Z-13800015/1994-204

Pro: Miláček Ladislav, Nerudova 1106, 50346 Třebechovice pod Orebem RČ/IČO: 360717/037

- o Smlouva kupní ze dne 13.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.03.2012.

V-1376/2012-204

Pro: Miláček Ladislav, Nerudova 1106, 50346 Třebechovice pod Orebem RČ/IČO: 360717/037

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela		BPEJ	Výměra [m2]
PK	69	30300	8

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

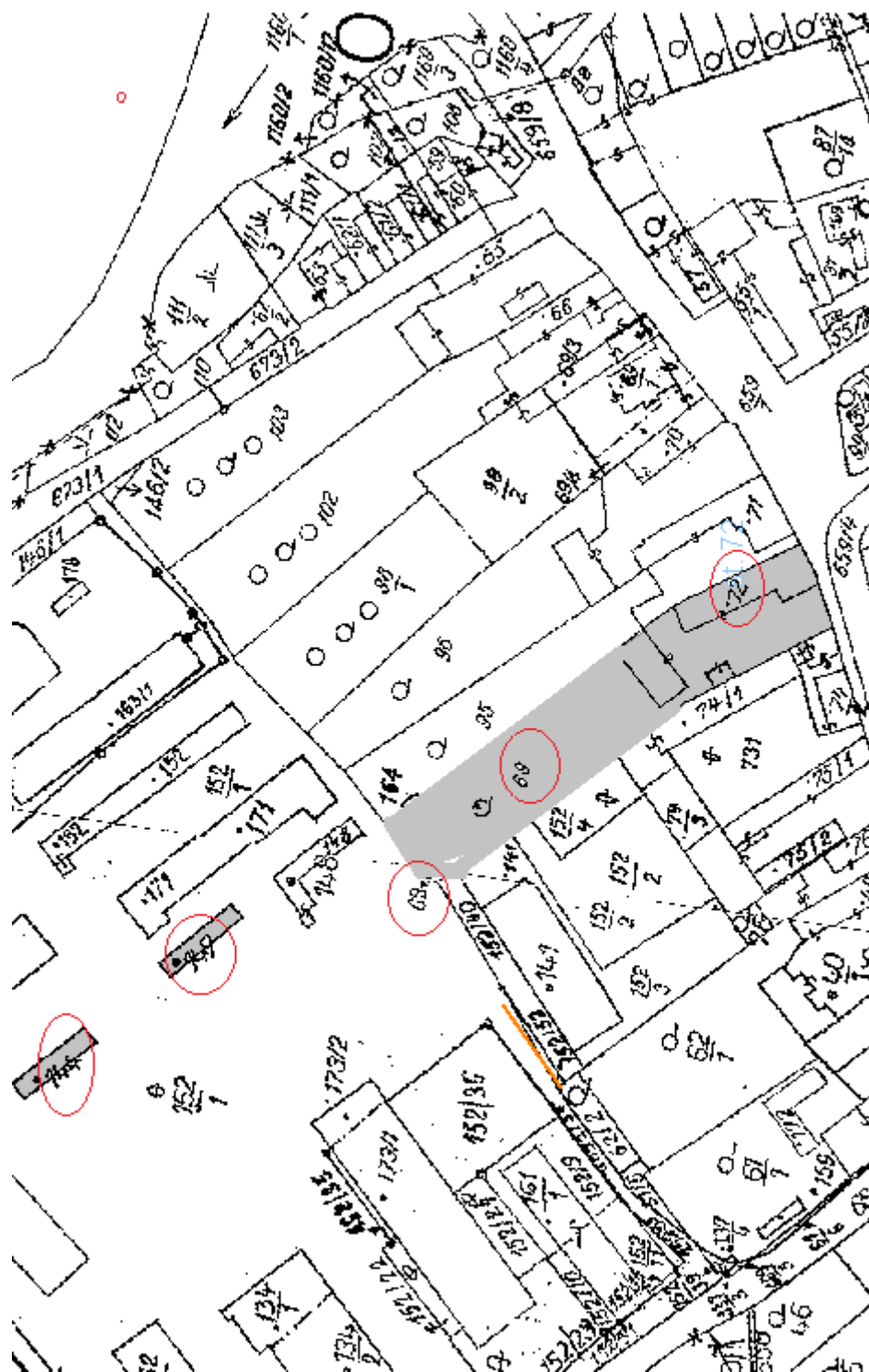
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

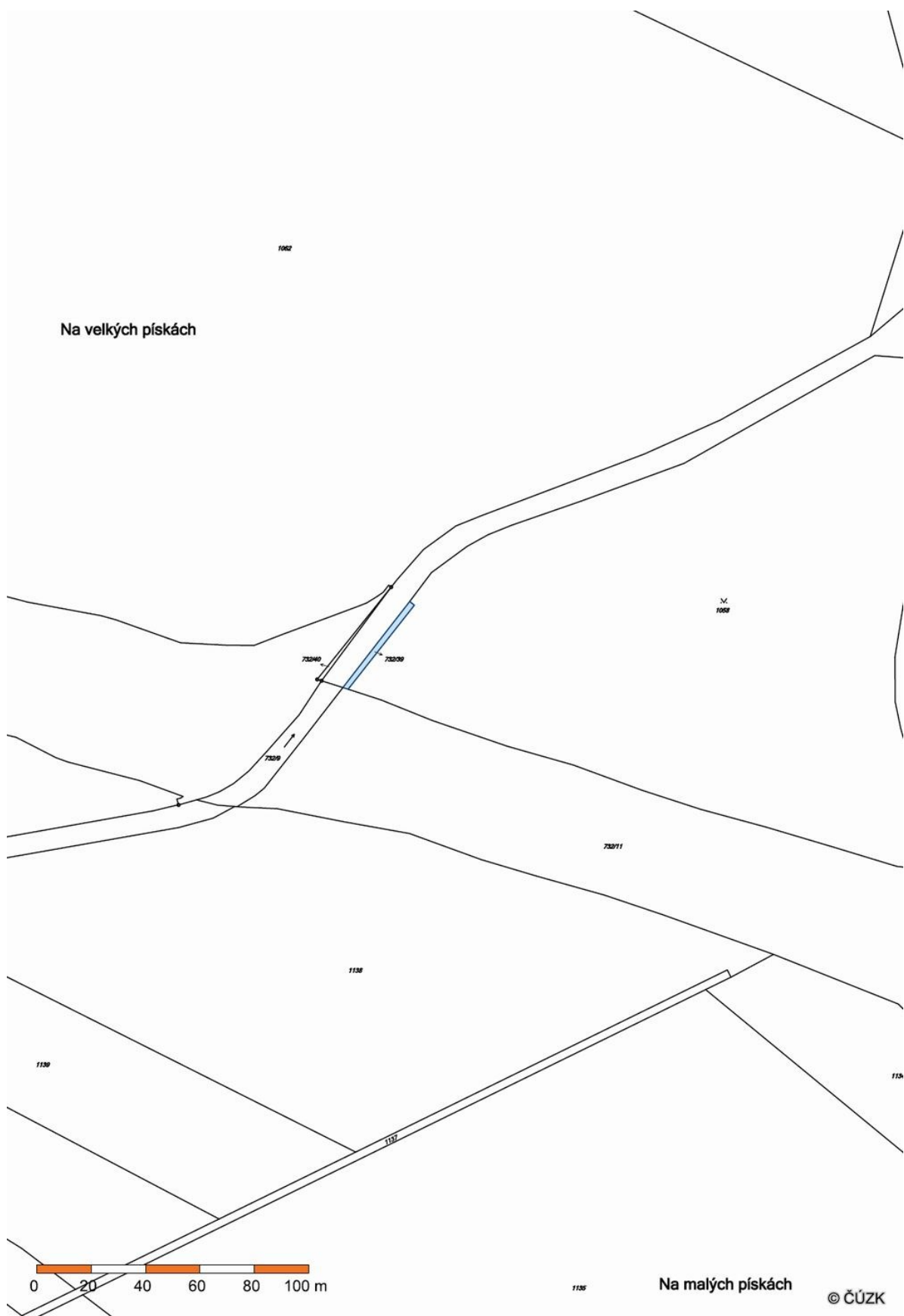
Vyhotoveno: 16.10.2014 14:12:55

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.
strana 2.





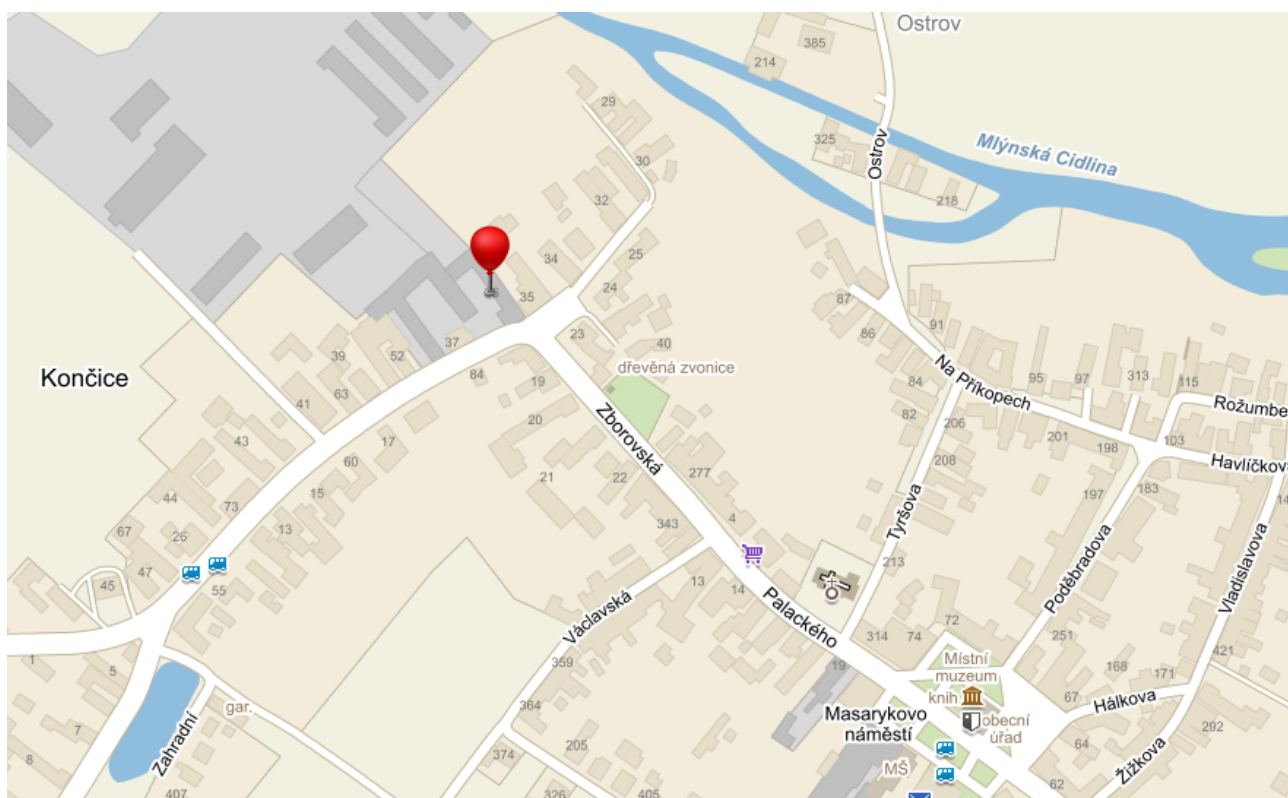
FOTODOKUMENTACE



FOTODOKUMENTACE



MAPA OBLASTI





Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Kolín
Obec - část obce: Žiželice - Končice

Ulice, č.p./č.o.: 36
PSČ: 28129

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

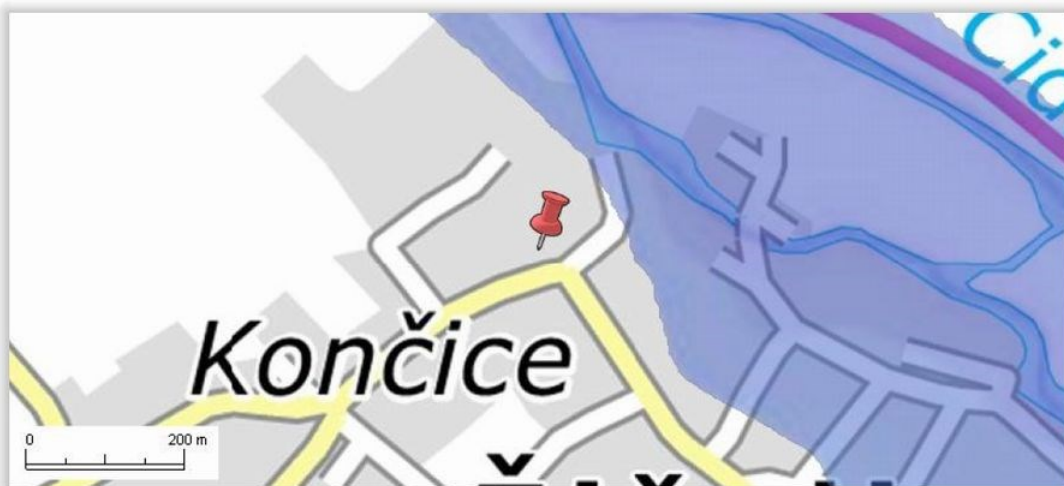
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -673532 Y: -1046805

Souřadnice GPS: N: 50°8'4,51" E: 15°23'18,66"

Kód adresy: 2426668 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Na informace zde zveřejněné, se nevztahuje žádná záruka správnosti, přesnosti, aktuálnosti, dostupnosti a úplnosti.

Intermap Technologies nenese jakoukoliv odpovědnost za ztráty - ať přímé či nepřímé - vzniklé nesprávným použitím nebo použitím nesprávných a neúplných informací. Disclaimer – úplné znění ke stažení [zde](#).