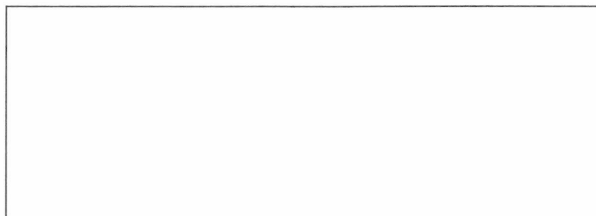


Naše značka: SPU 076028/2024
Spisová značka: SZ SPU 068097/2024
UID: spuess920932a0
Vyřizuje.: Renata Letová
Tel.: 601592042
ID DS: z49per3
E-mail: r.letova@spucr.cz
Datum: 28.2.2024



**Poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím,
v pl.zn., týkající se nemovitosti v k.ú. Újezd u Průhonic**

Dobrý den,

k Vaší žádosti o poskytnutí informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v pl. zn. (dále InfZ), zaevidované dne 21.2.2024 pod č.j. SPU 068097/2024 ve věci poskytnutí znaleckého posudku č. 1131/101/69 ze dne 19.12.1996 vyhotoveného soudním znalcem Ing. Jaroslavem Záluským Vám sdělujeme:

Požadovaný anonymizovaný znalecký posudek Vám v příloze zasíláme.

S pozdravem

Ing. Jiří Veselý
ředitel
Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. město Praha

Příloha:
znalecký posudek

Pozemkový fond ČR
územní pracoviště Praha

U Topíren č. 2
Praha 7 - Holešovice

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

o ceně pozemku č.p. 677 v katastrálním území Újezd u Průhonic
a ostatních částí vyskytujících se na tomto pozemku

Praha, 19.12.1996

Vypracoval : Ing. Jaroslav Záluský

I) Ú V O D

Na základě objednávky Pozemkového fondu ČR, pracoviště Praha, ze dne 11.11.1996, vypracoval jsem znalecký posudek o ceně pozemku č.p. 677, který se nachází v katastrálním území Újezd u Průhonic.

Znalecký posudek slouží pro vyrovnaní nároků oprávněným osobám ve smyslu zákona č. 229/91 Sb. a pozdějších předpisů.

Pro výpočet ceny byly znalci poskytnuty tyto podklady :

- objednávka PF Praha ze dne 11.11.1996
- informace PF Praha o velikosti a charakteru pozemku
- informace paní (oprávněná osoba)

Dále byla znalcem provedena prohlídka nemovitosti dne 4.12.1996 za přítomnosti paní

Předmětem ocenění jsou tyto části :

- 1) Pozemek
- 2) Studna
- 3) Ochranný objekt nad studnou
- 4) Oplocení
- 5) Porosty

Ocenění nemovitosti je provedeno dle vyhlášky č. 182/88 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/90 Sb.

II) N Á L E Z a P O S O U Z E N Í

1) Pozemek

Podle informací pracovníků PF Praha se jedná o parcelu č. 677 o velikosti 415.0 m², ležící na okraji obce Újezd u Průhonic. Pozemek byl vyčleněn pro vybudování studny pro Státní statek. Původně byl oplocen ze všech čtyř stran. Je charakterisován jako zastavěná plocha. Tím, že pozemek leží uprostřed polí, není k němu zřízena přístupová cesta. Je rovinatý.

Výpočet ceny :

výměra : 415.0 m²

jednotková cena je 250,- Kč/ m²

slevy dle přílohy č. 7, tab. I :

pol.č.1: samostatné sídlo	-60%
pol.č.2: nezpevněná cesta	-10%
pol.č.3: není vodovod	- 5%
pol.č.4: není kanalisace	- 7%
pol.č.6: není škola	- 4%
pol.č.9: hladina spodní vody	- 5%
pol.č.10: ochranné pásmo	- 5%

základní cena : 415.0 × 250,-	=	103 750,00 Kč
sleva : 60 %	= -	62 250,00 Kč
		<u>41 500,00 Kč</u>

ostatní slevy : 36%	-	<u>14 940,00 Kč</u>
---------------------	---	---------------------

Výsledná cena		26 560,00 Kč
		=====

2) Studna

Jde o studnu kopanou, která byla vyhloubena dle odhadu v roce 1954. Je vyzkružena a zakryta betonovým dvojdílným poklopem. Není opatřena ručním ani elektrickým čerpadlem. Hloubka studny je 5.30 m.

Výpočet ceny :

základní cena : 5.0 × 770,00 Kč	=	3 850,00 Kč
0.3 × 1 410,00 Kč	=	<u>423,00 Kč</u>
		4 273,00 Kč

znehodnocení : 42 × 1.2% = 50.4 %	= -	<u>2 153,60 Kč</u>
-----------------------------------	-----	--------------------

Výsledná cena :		2 119,40 Kč
		=====

3) Ochranný objekt :

Byl postaven nad studnou jako cihelný s pultovou střechou. Dnes je domek značně poškozený. Chybějí dveře a kompletní střecha s krytinou. Omítky jsou poničené. Zařazení objektu dle konstrukce je provedené v příloze č. 1. Zastavěná plocha : 3.7 × 3.2 = 11.84 m².

Výpočet ceny :

základní cena : 11.84 × 620,00 Kč	=	7 340,80 Kč
znehodnocení : max. 85 %	= -	<u>6 239,68 Kč</u>

Výsledná cena :		1 101,12 Kč
		=====

4) Oplocení

Bylo postavené na všech čtyřech stranách pozemku. Je provedené z ocelových sloupků a pletiva. Plot od postavení není udržován. Jedna strana vůbec chybí. Tím je pozemek a studna volně přístupná. Zařazení dle konstrukce je provedené v příloze č.2.

Výpočet ceny :

základní cena : 62.70 × 75,00 Kč/ m	=	4 702,50 Kč
znehodnocení : max. 90 %	= -	<u>4 232,25 Kč</u>

Výsledná cena :		470,25 Kč
		=====

5) Porosty :

Jedná se pouze o jeden okrasný listnatý strom, jehož stáří se odhaduje na 50 roků. Nebyl vysázen, ale vyrostl náletem semen z okolního lesa.

Výpočet ceny :

listnatý strom 1 ks á (265,- Kč - 50%) = 132,50 Kč
=====

R E K A P I T U L A C E

1) Pozemek	26 560,00 Kč
2) Studna	2 119,40 Kč
3) Ochranný domek	1 101,12 Kč
4) Oplocení	470,25 Kč
5) Porosty	132,50 Kč

Souhrnná cena	30 383,27 Kč
	=====
Zaokrouhleno	30 380,00 Kč
	=====

V A R I A N T A č. 2

=====

Po dohodě s pracovníky PF Praha je vypracována ještě varianta č. 2, která spočívá pouze v přepočtu ceny pozemku. Při prohlídce bylo zjištěno, že zastavěná plocha ve skutečnosti je jen 3.70 x 3.20 m. Ostatní pozemek je velmi znehodnocen jeho neudržováním. Povrch je nerovný, místy se propadá, protože je značně podmáčen. Jeho využitelnost je odvislá od provedení odvodňovacích úprav. V současné době se jedná o pozemek ostatní, neplodný.

1) Pozemek :

a) zastavěný :

základní cena : 3.70 x 3.20 x 250.00	=	2 960.00 Kč
sleva 60 %	= -	1 776.00 Kč
		<u>1 184.00 Kč</u>
ostatní slevy : 36 %	= -	426.24 Kč
výsledná cena :		<u>757.76 Kč</u>
		=====

b) ostatní :

výsledná cena : (\$ 14, odst. 5)

$$(415.00 - 11.84) \times 3, -) = 1\,209.48 \text{ Kč}$$

=====

výsledná cena obou pozemků :

1 967.24 Kč
=====

REKAPITULACE č. 2

1) Pozemek	1 967.24 Kč
2) Studna	2 119.40 Kč
3) Ochranný domek	1 101.12 Kč
4) Oplocení	470.25 Kč
5) Porosty	132.50 Kč
-----	-----
Souhrnná cena	5 790.51 Kč
	=====
Zaokrouhleno	5 790.00 Kč
	=====

Z N A L E C K Á D O L O Ž K A :

Znalecký posudek jsem vypracoval jako soudní znalec, jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 4.9.1967, pod čj. Spr 2664/67 pro obory stavebnictví a projektování a dodatkem ze dne 18.7.1973 pro obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek obsahuje celkem 5 (pět) stran, 2 (dvě) přílohy a je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem 1131/101/96.

Likvidace znalečného je provedena samostatně a to dle vyhlášky č. 77/93 Sb., § 16



Ing. Jaroslav Záluský

Konstantinova 1477/16
149 00 Praha 4 - Chodov
tel. 791 24 28

Garáže a vedlejší stavby
příloha 8.3 k vyhl.

str. ①

DOMEK					
znak	body	znak	body	znak	body
1. opazování do terénu					
2. základy a podezdívka	2.4	25			
3. vnější konstrukce (mimo společných)	3.3	390			
4. stropy					
5. krov	5.2	30			
6. krytina	6.4	40			
7. vnější úprava povrchů	7.4	40			
8. vnitřní úprava povrchů	8.3	30			
9. kanalizace					
10. rozvod vody					
11. ústřední topení (topení)					
12. elektroinstalace					
13. okna					
14. dveře	14.2	25			
15. vrata					
16. podlahy	16.4	40			
17. klempířské konstrukce					
18. vnitřní vybavení					
19. schodiště					
20. okenice					
21. mříže					
22. barva					
Bodové ohodnocení celkem		620			

Opotřebení za každý rok stáří

zděné 1,25 %

ostatní 3,33 %

nejvýše však celkem 80 %

Ploty

příloha č. 4 k vyhl.

	O PLOCE N Í									
	znak	bod y	znak	bod y	znak	bod y	znak	bod y	znak	bod y
1. základy	1.3	10								
2. podezdívka										
3. plot	3.3	45								
4. povrchová úprava										
5. výška plotu od terénu	5.3	20								
celkem bodové ohodnocení		75								

	znak	bod y	znak	bod y	znak	bod y	znak	bod y	znak	bod y
1. základy										
2. podezdívka										
3. plot										
4. povrchová úprava										
5. výška plotu od terénu										
celkem bodové ohodnocení										

Opotřebení za každý rok stárí:

zděné	2,0 ‰
s podezdívkou	2,50 ‰
ostatní	3,33 ‰
nejvýše však celkem	90 ‰

