

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 048394/2024

Obor/odvětví/specializace: ...



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ODHAD OBVYKLÉ CENY IDEÁLNÍ 1/2 NEMOVITOSTI.

pozemku č.p.386 jehož součástí je bývalá zemědělská usedlost s obytnou částí ,bývalou restaurační provozovnou čp.55 Lochovice s příslušenstvím a pozemku č.p.387, 274/4 s příslušenstvím obec katastrální území Lochovice okres Beroun.

Znalec: Jiří Huml



Zadavatel: GAVLAS s.r.o., IČ: 60472049, paní Emílie Švanová, Dis.
Politických vězňů 1 21
110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA

4 006 000 Kč

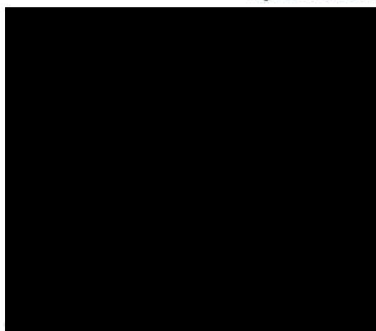
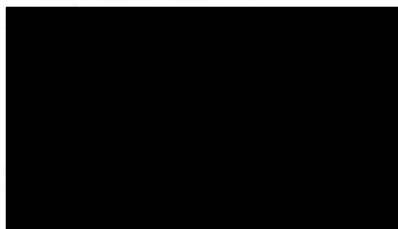
Počet stran: 17 a 1 stran příloh

Počet vyhotovení: 4

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.5. 2024

Vyhotoveno: Ve Zdicích 6.7.2024



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad obvyklé ceny poloviny nemovitosti

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny poloviny nemovitosti pro účely dražby dle zákona 26/2000 Sb.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Údaje sdělené spoluvlastníkem a zjištěné na místě samém osobně znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.5.2024 za přítomnosti paní Jany Hejné.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- geometrický plán pozemku

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se rozumí se pro účely zákona o oceňování majetku § 2 cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Při odhadu „obvyklé ceny“ se preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze skutečně dosahovaných sjednaných cen na tuzemském trhu v daném místě a čase. Tyto ceny se dále upravují hodnotícími kritérii.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data prodeje získaná od realitních kanceláří a nabízených nemovitostí v místě a okolí.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Beroun, obec Lochovice, k.ú. Lochovice
Adresa nemovité věci: Lochovice 55, 267 23 Lochovice

Vlastnické a evidenční údaje

Dle L.V.

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace se nedochovala

Místopis

Zemědělská usedlost s bývalou restaurační provozovnou s obytnou částí ve středu obce v rovinném terénu a řadové zástavbě při hlavní komunikační procházející obcí podhůří Brd s velmi dobrým silničním napojením na Prahu 30 km a okresní město Beroun 15 km. Infrastruktura a vybavení v obci dobré.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná
půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice
II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Zděný přízemní nepodsklepený dům se sedlovou střechou stáří cca 100 roků obsahující převážně bývalou restaurační provozovnu a obytnou část, Krytinou tašková, dům nezateplený s klempířskými konstrukcemi, fasáda štuková, vnitřní omítky štukové, podlahy převážně dlažba, zařizovací předměty běžné, obklady keramické, okna špaletová, dveře hladké a náplňové, vytápění ústřední teplovodní. ve dvoře usedlosti nachází se zemědělské stavby stodola 9,20*20,60*6,50m, chlévy 13,90*7,50*4,95m, studna, vedlejší stavba, venkovní úpravy. Hlavní budova obsahuje chodbu, vstup, lokál, kuchyni, restauraci, obytnou část sociální zázemí a kotelnu.

Příslušenství zahrady nepřístupné z ulice je bezcenné přestárle stromové a ploty

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Usedlost u komunikace.

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Nemovitost není udržována a převážně neužívána.

3.3. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova

1.2. Studna

1.3. Venkovní úpravy

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky s příslušenstvím

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

č. P_i

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Prodej poloviny nemovitosti	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Prodej pouze podílu na nemovitosti	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,641$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,890$$

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: 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	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: Přijezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD -- špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Obytná zástavba	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 - \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,929$$

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

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 0,595$$

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

$$\text{Koefficient pp} = I_T * I_P = 0,827$$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Lochovice

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 4 893,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
-------------------	----	----------------

O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - Středisková obec	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Malá obec v podhůří Brd.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Obec na řec e Litavce	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Infrastruktura v obce kapacitní nemožnost napojení na vodovod.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Průměrné komunikační napojení obce	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Rozšířená vybavenost	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,531,00 \text{ Kč/m}^2$$

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova

Prizemní zděné budova restaurace s obytnou částí na kamenných základech stáří přes 100 roků se střechou sedlovou vaznicové soustavy, krytinou taškovou stropy polospalnými s přístavbou sociálního zázemí zděnou s plochou střechou a krytinou lepenkovou

Objekt je napojen na elektro, kanalizace svedena do jímky, vodovod je ze studny a obsahuje obytnou část s příslušenstvím, sál, lokál, klubovnu, sociální zázemí pro personál a návštěvníky vodárnu s kotelnou, sklad, schodiště, průjezd. V podstřeší je půda.

Stav objektu neudržovaný, zevní prohlídkou zjištěno napadení krovu a stropu červotočem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	238,00 m ²
	238,00 m²

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
I.NP	26,40*10,10+8,90*7,60+1,70*7,20+5,0*7,20	= 382,52

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	382,52 m ²	3,90 m	1 491,83
Součet	382,52 m²		1 491,83

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 491,83 / 382,52	= 3,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	382,52 / 1	= 382,52 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
I.NP	(26,40*10,10*8,00+8,60*7,60*8,10+1,70*7,20*7,90 +5,0*7,20*3,10) = 2 870,83 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	2 870,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 870,83 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	P	5,90	100	0,46	2,71
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,70	100	0,46	2,62
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8963

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9373
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8385
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8963
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0040
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 669,28
Plná cena: 2 870,83 m ³ * 4 669,28 Kč/m ³	=	13 404 709,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 125 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Budova - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 680 941,82 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Budova - věcná hodnota	=	1 340 470,91 Kč

1.2. Studna

Neudržovaná studna stáří cca 100 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 7,00 m
Elektrické 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	+	9 750,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 3 810,- Kč/m	+	7 620,- Kč
Základní cena celkem		=	17 370,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
Upravená cena studny		=	52 276,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 140 = 71,4 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 71,4 \% / 100)$		*	0,286
		=	14 951,15 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,3440
	=	32 443,49 Kč
opotřebení čerpadel 71,4 %	*	0,286
	=	9 278,84 Kč

Upravená cena čerpadel	+	9 278,84 Kč
Studna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	24 229,99 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Studna - věcná hodnota	=	12 115,- Kč

1.3. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Výměra: 48,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	831,29
Plná cena: 48,00 m ² * 831,29 Kč/m ²	=	39 901,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Venkovní úpravy - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,500
=	19 950,96 Kč
*	1 / 2

Venkovní úpravy - věcná hodnota

= 9 975,48 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	238,00 m ²
Obestavěný prostor:	4 605,68 m ³
Zastavěná plocha:	693,74 m ²
Plocha pozemku:	4 255,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 164 m2, pozemek 644 m2
Lokalita:	Otmíče, okres Beroun

Exkluzivně v zastoupení majitele nabízím na prodej samostatný rodinný dům s pozemkem o celkové výměře 644 m2 v obci Otmíče.

Dům je nepodsklepený, je ve stavu před rekonstrukcí, byl postaven roku 1958, má dvě nadzemní podlaží a prostornou půdu k dalšímu možnému využití.

V přízemí se nachází garáž. Stavba je zděná z cihel a škvárbetonových tvárnic, má sedlovou střechu s valbami a krytina je z pálených tašek. Okna jsou dřevěná špaletová, podlahy v přízemí jsou betonové a v patře prkenné. Dům je v současné době bez vytápění a sociálního zařízení, dříve k vytápění sloužila lokální kamna.

Dům je napojen na elektřinu a do budíku ve fasádě je přiveden plyn. Je možné se připojit také k obecnímu vodovodu, který je přiveden k pozemku před domem. Pro likvidaci domovního odpadu je potřeba vybudovat jímku nebo čistírnu odpadních vod.

Pozemek:	644,00 m ²			
Užitná plocha:	164,00 m ²			
Zastavěná plocha:	108,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,81			
K2 Velikosti objektu	1,12			
K3 Poloha	1,05			
K4 Provedení a vybavení	1,06			
K5 Celkový stav	1,02			
K6 Vliv pozemku	1,09			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 700 000	164,00	28 659	1,12	32 098



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 140 m2, pozemek 216 m2
Lokalita:	Králův Dvůr - Levín, okres Beroun

Nabízíme prodej rodinného domu s garáží na pozemku o celkové výměře 216 m2 v obci Levín u Králova Dvora, okr. Beroun. Samostatně stojící dům byl v roce 2010 kompletně zrekonstruován: nová okna a dveře, rozvody elektřiny, vody, vnitřní omítky, podlahy, topení – el. přímotopy a krbová kamna s horkovzdušnými

rozvody, sádkartonové podhledy, zateplení fasády. Dispozice domu: I.NP obytná plocha 60 m² - zádveří s vestavěnou skříň, předsíň, kuchyně, obývací pokoj, koupelna, samostatná toaleta a dřevěné schodiště do podkrovní. Kuchyně je vybavena moderní kuchyňskou linkou s vestavěnou sklokeramickou deskou a elektrickou troubou. Prostorná koupelna má rohovou vanu, ohřev teplé vody zajišťuje bojler, možnost umístění elektrického kotle. II.NP obytná plocha 67 m² – ložnice a velký obývací pokoj (42,3 m²), který lze rozdělit na dvě místnosti. Z obývacího pokoje se vstupuje na terasu (5,3 m²), která je přístupná i z pozemku. Pod terasou je garáž se sociálním zázemím a úložným prostorem. Dům je částečně podsklepený, ve sklepe je studna hl. 2 m. Nemovitost je napojena na elektřinu, vodovod, plyn v ulici, kanalizaci.

Pozemek: 216,00 m²
Užitná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny
 0,75

K2 Velikosti objektu
 1,11

K3 Poloha
 0,84

K4 Provedení a vybavení
 0,87

K5 Celkový stav
 0,88

K6 Vliv pozemku
 1,14

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 500 000	140,00	53 571	0,61	32 678

Název: Prodej rodinného domu 373 m², pozemek 626 m²

Lokalita: Rpety, okres Beroun

Naše společnost nabízí dvougenerační samostatně stojící rodinný dům v malebné obci Rpety nedaleko Hořovic v okrese Beroun. V domě jsou dvě samostatné bytové jednotky o dispozici 1+1, 2+1 a dále prostorná dvougaráž. Další obytné prostory lze získat podkrovní přístavbou.

Dům prošel rekonstrukcí - nové rozvody el. 220/380 V, vody, odpadů, topení, plastová okna, bezpečnostní dveře, zateplení. Topení zajištěno kotlem na tuhá paliva, ohřev vody el. bojlerem. Každá bytová jednotka i garáž má vlastní elektroměr.

el: K domu náleží zahrada o rozloze 626 m².

V obci je mateřská škola a obchod, další občanská vybavenost je v nedalekých Hořovicích.

Pozemek: 626,00 m²
Užitná plocha: 144,00 m²
Zastavěná plocha: 373,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

0,87

K2 Velikosti objektu

1,08

K3 Poloha

1,05

K4 Provedení a vybavení

0,92

K5 Celkový stav

0,88

K6 Vliv pozemku

1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 100 000	144,00	35 417	0,88	31 167

Název: Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 869 m²**Lokalita:** Lochovice, okres Beroun

Hledáte jedinečný dům se zahradou na krásném místě v obci s vlastním geniem loci přímo nad zurčící říčkou pramenící v chráněné oblasti Brd, v oblasti doslova obklopené nejrozsáhlejšími lesy středních Čech a několika CHKO? Dům se nachází na unikátním místě nejen v rámci obce, ale rovněž ohledně geografické lokace a přístupnosti z jakéhokoliv světového směru včetně Prahy, Berouna či Příbrami. I přes svou přístupnost a při výhledu přes celou vnitřní část obce Lochovice pozemek (869 m²) nejen že nabízí pocit úplného soukromí na zahradě, jejíž součástí je keřovitý svah oddělující pozemek od okolí, ale poskytuje i jistotu proti případnému zvýšení hladiny Litavky. Z druhé strany domu je klidná příjezdová ulice, která neslouží k provozu vozidel a od navazující komunikace je oddělena zelení a domy. Pár desítek metrů vzdálené historické hradiště a zámek zcela dotváří jedinečnou atmosféru místa, kde občas zastíní šumění říčky zvon Ondřej. Dům je postaven okolo roku 1830, má zastavěnou plochu 148 m² a nebyly na něm provedeny žádné zásadní úpravy, obvodové zdi jsou silné kamenné a zejména v létě zpříjemňují pobyt a samozřejmě i v zimě dokáží akumulovat a vydávat velké množství tepla. Celý objekt má díky fortelnosti historických řemeslníků, na rozdíl od mnoha novostaveb, svou duši. Stavba má 100 m² podlahové plochy, velký půdní prostor, balkon a je takřka celá podsklepena. Dispozice NP je 4+1, dům má dva vchody s předsiněmi, jedna je se schody do podkrovní, obývací pokoj, tři ložnice, kuchyň, velkou koupelnu a balkon. Sklepy 66 m², ve kterých se nachází kotel na tuhá paliva, mají také dva východy na zahradu a tvoří je čtyři velké a dvě menší klenuté prostory. Dům je napojen na elektřinu, vodovodní řád, má i svou vlastní studnu s možností čerpání vody z říčky a na pozemek je přivedena kanalizace. Veškerá občanská vybavenost, včetně pár set metrů vzdáleného nádraží, autobusové zastávky, školky, školy, či Hořovic vzdálených 6km.

Pozemek: 869,00 m²
Užitná plocha: 100,00 m²
Zastavěná plocha: 148,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

0,75

K2 Velikosti objektu

1,04

K3 Poloha

1,02

K4 Provedení a vybavení

0,88

K5 Celkový stav

0,84

K6 Vliv pozemku

1,03

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 670 000	100,00	56 700	0,61	34 587

Název: Prodej rodinného domu 126 m², pozemek 1 661 m²

Lokalita: Libomyšl, okres Beroun

K prodeji pozemek s přílehlými budovami, jehož dominantou je prostorná stodola. To vše se nachází v klidné a nezátopové části obce Libomyšl, okres Beroun. Dům i přílehlé budovy jsou určeny k rekonstrukci - je zde možnost budovy a nebo jen jejich část rozebrat - vznikl by tak prostorný rovinatý pozemek k výstavbě nového objektu na bydlení. Stále by tu zůstalo dostatek prostoru k využití pro drobné podnikání - například k chovu zvířat, truhlářství, autoopravně a podobně. Na pozemku je dále dvoupodlažní budova, vhodná k výstavbě více bytových jednotek, které se do budoucna mohou stát dobrou investicí k pronájmu. Součástí prodeje také prostorná stodola. Na hranici pozemku elektřina, veřejný vodovod a veřejná kanalizace. Obec Libomyšl se nachází mezi městy Beroun a Hořovice, proto je zde dobrá dopravní dostupnost na Prahu a Plzeň. Nájezd na D5 cca 5 minut. V obci se nachází obchod s potravinami a několik restaurací.

Pozemek: 1 661,00 m²

Užitná plocha: 126,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

0,75

K2 Velikosti objektu

1,11

K3 Poloha

1,12

K4 Provedení a vybavení

1,14

K5 Celkový stav

1,02

K6 Vliv pozemku

0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

5 500 000

126,00

43 651

0,87

37 976



Zdroj: www.sreality.cz

Název: Prodej vícegeneračního domu 260 m², pozemek 1 371 m²

Lokalita: Lochovice, okres Beroun

Naše RK Vám nabízí k prodeji dva rodinné domy se samostatnými č.p. v původním areálu zemědělské usedlosti včetně dvou garáží a vedlejší stavby. První rodinný dům o velikosti 6+1 užitná plocha 175m², přízemní, malý sklep, vytápění ústřední s plynovým kotlem, napojený na veřejnou kanalizaci, elektro, vlastní kopanou studnou. Stáří cca. 120 let, průměrný technický stav. Druhý přízemní rodinný dům o velikosti 3+1 užitná plocha 85, prošel rekonstrukcí v r. 1995, napojen na elektro, veřejný vodovod, kanalizace, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, sedlová střecha, krytina Bramac. Průměrný technický stav. Ideální pro podnikání. Obec se nachází ve vzdálenosti 6 km od Hořovic, 7 km od nájezdu na dálnici D5, do Prahy a Plzně cca. 30 minut.

Pozemek: 1 371,00 m²

Užitná plocha: 260,00 m²

Zastavěná plocha: 370,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

0,89

K2 Velikosti objektu

1,05

K3 Poloha

1,08

K4 Provedení a vybavení

0,98

K5 Celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku

1,35

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 500 000	260,00	25 000	1,34	33 500

Minimální jednotková porovnávací cena	31 167 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 668 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 976 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	33 668 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	238,00 m ²
Vlastnický podíl *	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	4 006 492 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky s příslušenstvím

3.1.1. pozemky

Pozemky v mírně svažitém terénu tvořící jeden celek v okraji obce v zastavěném území.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,890$

Index polohy pozemku $I_P = 0,929$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Vlivy snižující cenu - Uzavřený pozemek stavbami	I	-0,02

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,890 * 0,980 * 0,929 = 0,810$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 531,-	0,810		1 240,11
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 531,-	0,810	0,300	372,03

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	386	1 012	1 240,11	1 254 991,32
§ 9 odst. 4 a)	ovocný sad	387	3 087	372,03	1 148 456,61
§ 4 odst. 1	zahrada	274/4	156	1 240,11	193 457,16

Stavební pozemky - celkem	4 255	2 596 905,09
---------------------------	-------	--------------

3.1.2. Trvalé poroty

Okrasné a ovocné keře a stromové podprůměrně udržované.

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 448 448,48
Celková výměra pozemku	m ²	1 168,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	372 033,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	24 182,15

Trvalé poroty = **24 182,15 Kč**

Pozemky s příslušenstvím - rekapitulace

3.1.1. Pozemky:

2 596 905,09 Kč

Pozemky s příslušenstvím - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **2 621 087,24 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 2**

Pozemky s příslušenstvím - cena zjištěná celkem = **1 310 543,62 Kč**

4.2. Výsledek analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova	1 340 470,90 Kč
1.2. Studna	12 115,- Kč
1.3. Venkovní úpravy	9 975,50 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 362 561,40 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům 4 006 492,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky s příslušenstvím 1 310 543,60 Kč

Porovnávací hodnota	4 006 492 Kč
Věcná hodnota	2 673 105 Kč
z toho hodnota pozemku	1 310 544 Kč

Obvyklá cena 4 006 000 Kč

slovy: čtyři miliony šest tisíc Kč

Silné stránky

Obec s průměrným vybavením ,velký pozemek.

Slabé stránky

Neudržované stavby

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost v centru obce .

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena	4 006 000 Kč
slovy: čtyři miliony šest tisíc Kč	

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zástavní právo a související zápisy týkající se se předmětu dražby zapsané na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby protože v souladu s §167,odst.4 zákona č.182/2006 ,v platném znění zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst.5 a§300 zákona 182/2006 v platném znění vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby,protože v souladu s § 285 odst.1 zákona č.182/2006 v platném znění zpeněžením předmětu dražby zanikají.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Mapy a foto

3

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 31.8.1987, č. j.854/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro obor nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048394/2024.

Ve Zdicích 6.7.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Huml



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.6.

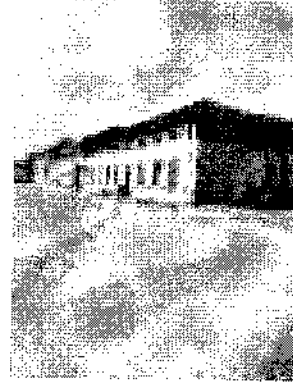
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 048394/2024

počet stran A4 v příloze:

Mapy a foto

3



Kopie katastrální mapy ze dne 2.3.2022



Pozemek p.č. 386 v k.ú. č. 686468

Mapa oblasti

