

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5665

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům č.p. 83,

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Lašovice, k.ú. Lašovice

Adresa nemovité věci: Lašovice 83, 270 21 Lašovice

Vlastníci stavby: Aleš Hůlka, č. p. 83, 270 21 Lašovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Lucie Turanová, č. p. 83, 270 21 Lašovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Aleš Hůlka, č. p. 83, 270 21 Lašovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Lucie Turanová, č. p. 83, 270 21 Lašovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: KOVA Group a.s.

Adresa objednatele: Náměstí Kinských 76/7, 150 00 Praha 5 - Smíchov

ZHOTOVITEL : Ing. Pavel Šapovalov

Adresa zhotovitele: Dolní Hradiště 23, 33151 Dolní Hradiště

IČ: 63536111 telefon: +420602117658 e-mail: pavel@sapovalov.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny v insolvenčním řízení. (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****1 200 000 Kč**

Datum místního šetření: 8.3.2016

Stav ke dni :

27.03.2017

Za přítomnosti: paní Lucie Turanové

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

v Dolním Hradišti, dne 27.03.2017

Ing. Pavel Šapovalov

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek - odhad obvyklé ceny stavební parcely č. 82, jejíž součástí je rodinný dům č.p. 83, a pozemkové parcely č. 339/11 v obci a katastrálním území Lašovice, okres Rakovník.

Přehled podkladů

- výpis z KN LV č. 59 ze dne 12.5.2014
- informace o parcelách na www.cuzk.cz ze dne 27.3.2016
- mapa katastru nemovitostí na www.cuzk.cz ze dne 27.3.2016
- informace o nabízených nemovitostech na www.sreality.cz
- informace o prodeji rodinného domu č.p. 41 v Panoším Újezdu

Místopis

Obec Lašovice se nachází cca 6 km jižně od Rakovníka. Jedná se o malou obec se základní technickou vybaveností, bez občanské vybavenosti. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou a přístupem po silnici III. třídy.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severozápadním okraji obce. Dům je postaven na úpatí jižního svahu. V jihovýchodním rohu pozemku se nachází zděné chlívký pro chov drobného domácího zvířectva a do svahu zapuštěné sklepy. V jihozápadním rohu pozemku se nachází zděná hospodářská budova a garáž, ve svahu za domem je postavena zděná vedlejší stavba se zabíječkovou místností, ve svahu v sadu je postavena dřevěná kolna. Pozemky ve funkčním celku jsou oploceny. Na dvoře se nachází zahradní krb. Mezi domem a chlívký je umístěna domovní studna. Dům je napojen na veřejný rozvod elektrického proudu a na veřejný vodovod. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy umístěné na dvoře. Přístup je po zpevněné účelové komunikaci.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: Zástavní právo Exekuce

Komentář: Obvyklá cena je stanovena za předpokladu zrušení výše uvedených omezení.

Ostatní rizika: nejsou**OBSAH****Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům č.p. 83

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 83

OCENĚNÍ**Ocenění prováděné podle cenového předpisu****Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., 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: 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 s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,609}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
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: Vlivy zvyšující cenu - Dům je postaven v těsné blízkosti silnice I/27.	III	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,899}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,547}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,845}$$

1. Pozemky

1.1. pozemky

Jedná se o pozemek zastavěný rodinným domem a o pozemek tvořící se stavbou a stavebním pozemkem jeden funkční celek.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,167,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 3\,167,00) / 3\,167,00 = \mathbf{0,863}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,899}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,980 * 0,899 = \mathbf{0,828}$$

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	191,59	0,828		158,64
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,863				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 82	570,00	158,64	90 424,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	339/11	2 597,00	158,64	411 988,08
Stavební pozemky - celkem			3 167,00		502 412,88

1.2. Rodinný dům č.p. 83

Jedná se o volně stojící rodinný dům. Dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a částečně využitě podkroví. V suterénu domu přístupném po schodišti z 1.N.P. i z terénu na východní straně domu se nachází kotelna a sklep. V přízemí přístupném přes verandu na jižní straně domu se nachází chodba, po pravé straně chodby jsou tři pokoje, po levé straně chodby jsou schody do sklepa, WC, koupelna, jídelna a kuchyně. V čele chodby jsou schody do podkroví, kde se nachází rozestavěná koupelna, dětský pokoj a dvě nedokončené místnosti. Na domě byly provedeny stavební úpravy - výměna střešní krytiny, oken, nové instalace, koupelna, úpravy povrchů. Předpokládám provedení dalších větších stavebních úprav. Základy jsou bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo cihelné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov sedlový a pultový, krytina betonová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní vápenné štukové, vnější břizolit, podlahy betonové kryté PVC a keramická dlažba, okna plastová zasklená izolačním dvojsklem, vytápění ústřední, kotel na pevná paliva, v kuchyni sporák na PB, v koupelně vana, umyvadlo, záchod splachovací, rozvod vody studené i teplé, zdroj teplé vody elektrický bojler. Dům po provedených stavebních úpravách, některé ještě nejsou dokončeny. Předpokládám provedení větších stavebních úprav.

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):	2 299,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

suterén:	$10,70 * 3,00 + 4,00 * 5,00$	=	52,10 m ²
přízemí:	$10,70 * 11,60 + 1,50 * 3,50$	=	129,37 m ²
podkroví:	$10,70 * 8,60$	=	92,02 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	52,10 m ²	2,30 m
přízemí:	129,37 m ²	2,70 m
podkroví:	92,02 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	$52,10 * 2,30$	=	119,83 m ³
vrchní stavba:	$10,70 * 8,60 * 3,40 + 10,70 * 3,00 * 2,70 +$ $3,50 * 1,50 * 2,20$	=	411,09 m ³
zastřešení:	$10,70 * 8,60 * 3,35 / 2 + 3,00 * 0,70 / 2 * 10,70 +$ $+ 1,50 * 0,50 / 2 * 3,50$	=	166,68 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	697,60 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	129,37 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	273,49 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,11

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: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 80 let:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,536}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,899}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,299,- \text{ Kč/m}^3 * 0,536 = 1\,232,26 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 697,60 \text{ m}^3 * 1\,232,26 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 0,899 = 726\,434,34 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **726 434,34 Kč**

Cena staveb celkem = **726 434,34 Kč**

Pozemky - celkem = **502 412,88 Kč**

Pozemky - zjištěná cena = **1 228 847,22 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 83

Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o volně stojící rodinný dům. Dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a částečně využitě podkroví. V suterénu domu přístupném po schodišti z 1.N.P. i z terénu na východní straně domu se nachází kotelna a sklep. V přízemí přístupném přes verandu na jižní straně domu se nachází chodba, po pravé straně chodby jsou tři pokoje, po levé straně chodby jsou schody do sklepa, WC, koupelna, jídelna a kuchyně. V čele chodby jsou schody do podkroví, kde se nachází rozestavěná koupelna, dětský pokoj a dvě nedokončené místnosti. Na domě byly provedeny stavební úpravy - výměna střešní krytiny, oken, nové instalace, koupelna, úpravy povrchů. Předpokládám provedení dalších větších stavebních úprav. Základy jsou bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo cihelné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov sedlový a pultový, krytina betonová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní vápenné štukové, vnější břizolit, podlahy betonové kryté PVC a keramická dlažba, okna plastová zasklená izolačním dvojsklem, vytápění ústřední, kotel na pevná paliva, v kuchyni sporák na PB, v koupelně vana, umyvadlo, záchod splachovací, rozvod vody studené i teplé, zdroj teplé vody elektrický bojler. Dům po provedených stavebních úpravách, některé ještě nejsou dokončeny. Předpokládám provedení větších stavebních úprav.

Obestavěný prostor:	698,00 m ³
Zastavěná plocha:	129,00 m ²
Plocha pozemku:	3 167,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej rodinného domu 90 m2, pozemek 200 m2
Lokalita: Panoší Újezd, okres Rakovník
Popis: Nabízíme k prodeji ideální polovinu rodinného domu v klidné obci, 10 km od města Rakovník. K zmiňované polovině patří novostavba mezonetového podkrovního bytu s vlastním vchodem. Byt je obýván cca 1 rok a lze ho rozšířit o další obytné části a získat tím dispozice až 5+1. K domu patří dvorek, společná kotelna na tuhá paliva a zeleninová zahrádka. Byt má vlastní měřiče spotřeby, napojen na kanalizaci a lze ho ihned plnohodnotně obývat. V obci dobrá občanská vybavenost. Naše společnost Vám zajistí nejvýhodnější financování a pojištění. Více info v RK.

Pozemek: 200,00 m²
Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
850 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,62



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena
1 377 000 Kč

Název:	Prodej rodinného domu 194 m², pozemek 763 m²	
Lokalita:	Městečko, okres Rakovník	
Popis:	Nabízíme k prodeji RD 6+1 s garáží, garážovým stáním, pergolou, zahradou na pozemku o celkové rozloze 763m ² , v obci Městečko u Křivokláta. V přízemí domu se nachází prostorná vstupní chodba, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou, samostatné WC a sauna se sprchou. V patře je velká společenská místnost a tři samostatné pokoje. Vytápění domu je ústředním topením kotlem na tuhá paliva, ohřev vody el. bojlerem, elektroinstalace 220/380V, vlastní studna, odpad do jímky. Dům je ve velmi dobře udržovaném stavu, může sloužit k trvalému bydlení i rekreaci, jelikož se nachází v CHKO Křivoklátsko, 2km od státního hradu Křivoklát. V místě je základní občanská vybavenost.	
Pozemek:	763,00 m ²	
Užitná plocha:	194,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 740 000 Kč	0,81	1 409 400 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 265 m²	
Lokalita:	Senec, okres Rakovník	
Popis:	Nabízíme rodinný dům/chalupu 2+1 o výměře 88 m ² v obci Senec u Rakovníka. V přízemí se nachází dva prostorné a slunné pokoje o výměře 25 m ² , kuchyně, koupelna a WC. V domě jsou nové betonové odizolované podlahy, okna špaletová, odpad napojen na kanalizaci, voda napojena na řad s možností využití studny. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Součástí domu je zahrádka, která poskytuje dostatek prostoru pro letní využití. Na okraji obce se nachází senecký rybník, který je ideální pro milovníky rybaření. Pro zájemce o pěší a cyklo turistiku se zde nachází Pavlíkovská rozhledna, v okolí řada cyklostezek, které Vás dovedou do CHKO Křivoklátsko. Občanská vybavenost: v sousední obci Lubná (1 km) je mateřská a základní škola, pošta, jednota. Město Rakovník je vzdáleno 3 km od obce. Bydlení je vhodné pro rodiny, které chtějí trávit svůj čas v krásném a klidném prostředí. Nabídka exkluzivně pouze naše RK.	
Pozemek:	265,00 m ²	
Užitná plocha:	80,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,30	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 260 000 Kč	1,05	1 326 780 Kč

Název:	Prodej rodinného domu 80 m2, pozemek 311 m2	
Lokalita:	Panoší Újezd, okres Rakovník	
Popis:	Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 v obci Panoší Újezd. Dům je v původním stavu, na kraji obce. V přízemí domu se nachází chodba, dva pokoje , kuchyně a koupelna s vanou a umývadlem a s bojlerem, WC je suché na pozemku. Vhodná půdní vestavba. Na pozemku jsou zděné chlívky, dílna, garáž. V obci je základní občanská vybavenost, Coop, MŠ, další služby v Rakovníku 9km. Naše společnost Vám zajistí nejvýhodnější hypotéku a pojištění. Více v RK.	
Pozemek:	311,00 m ²	
Užitná plocha:	80,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 080 000 Kč	0,97	1 049 760 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 140 m2, pozemek 370 m2	
Lokalita:	Senec, okres Rakovník	
Popis:	Nabízíme k prodeji nemovitost na vl. pozemku 370m2. Dům v centru malé obce má nová plastová okna a plot s podezdívkou. Zánovní střecha včetně krovů. Dispozice je 3+1 s koupelnou a WC. Výborná možnost půdní vestavby. Objekt je napojen na el. 220/380V, obecní vodovod a vlastní jímku (probíhá výstavba kanalizace). Přípojka plynu je u domu. Vytápění je řešeno dvěma krbovými kamny a bylo zde ÚT s radiátory (nutnost nového kotle). Na pozemku je stodola. Dobrá dostupnost do Rakovníka. Krásné okolí, vhodné trvalému bydlení i rekreaci.	
Pozemek:	370,00 m ²	
Užitná plocha:	140,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena



Zdroj: www.sreality.cz

1 150 000 Kč

0,89

1 024 650 Kč

Název:	Prodej rodinného domu 90 m2, pozemek 218 m2	
Lokalita:	Panoší Újezd, okres Rakovník	
Popis:	Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 v obci Panoší Újezd. V přízemí domu je vstupní hala, koupelna, WC, kuchyň, obývací pokoj a v podkroví ložnice. Dům je vytápěn krbovými kamny, horní místnost vytápí wačky. K domu náleží pozemek o výměře 218 m2, na pozemku je stodola. V blízkosti mateřská škola. Naše společnost Vám zařídí nejvýhodnější hypotéku a pojištění. Více info v RK.	
Pozemek:	218,00 m ²	
Užitná plocha:	90,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 370 000 Kč	0,81	1 109 700 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	1 024 650 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 216 215 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 409 400 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 216 215 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 216 215 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky	1 228 847,20 Kč
1.1. Oceňované pozemky	502 412,88 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 83	726 434,30 Kč
	<hr/>
	= 1 228 847,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 228 847,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 228 850,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstědvacetosmtisícospadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 83	1 216 215,- Kč
--------------------------	----------------

Obvyklá cena

1 200 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.4

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena majetku a služby se na základě ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. určuje porovnáním. V tomto případě bylo porovnání uskutečněno s nabízenými domy na prodej na www.sreality.cz a rovněž byl rodinný dům oceněn porovnávací metodou podle cenového předpisu platného k datu ocenění (vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb.).

Závěr

Takto zjištěná hodnota nemovitostí po zaokrouhlení odpovídá podle názoru znalce ceně obvyklé.
V Dolním Hradišti 27.03.2017

Ing. Pavel Šapovalov
Dolní Hradiště 23
33151 Dolní Hradiště
telefon: +420602117658
e-mail: pavel@sapovalov.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 4.5.1993 pod č.j. Spr. 2670/93 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5665 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20170031.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

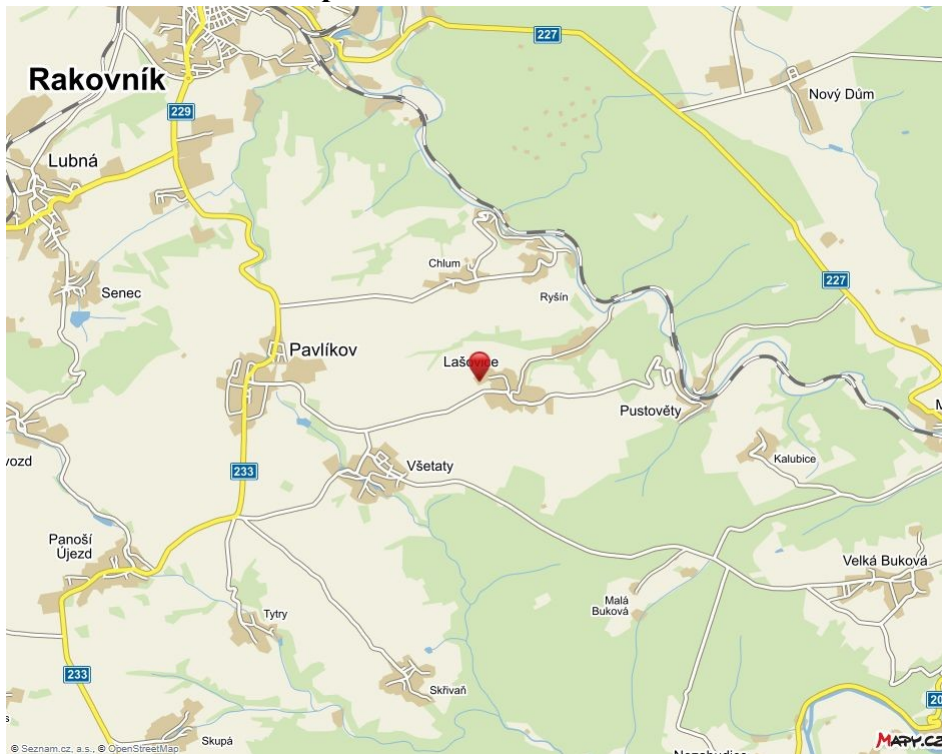
Mapové podklady

2

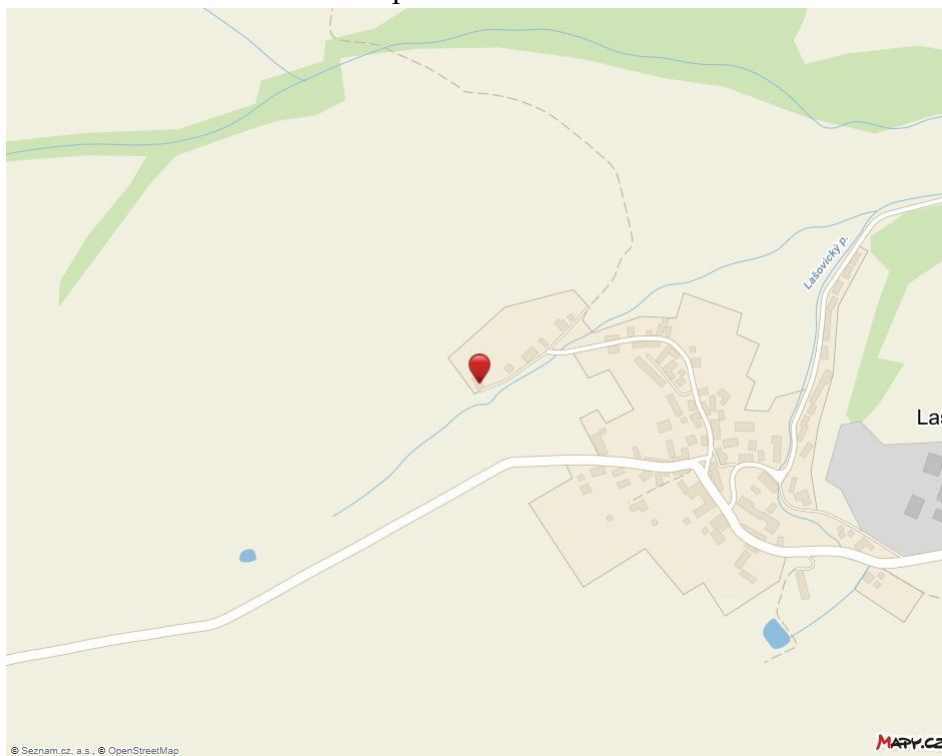
Informace o parcelách

2

Mapa oblasti ze dne 27.3.2017



Pozemek p.č. 82 v k.ú. č. 679216



Pozemek p.č. 82 v k.ú. č. 679216

Kopie katastrální mapy ze dne 27.3.2017

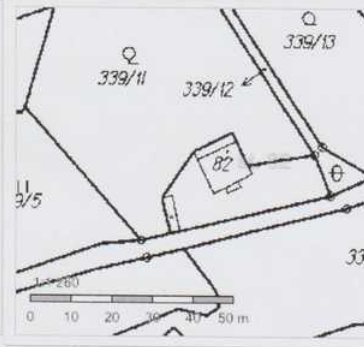


Pozemek p.č. 82 v k.ú. č. 679216

© ČÚZK

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 82](#)
 Obec: [Lašovice \[542008\]](#)
 Katastrální území: [Lašovice \[679216\]](#)
 Číslo LV: [59](#)
 Výměra [m²]: 570
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: GUST2880.Z.S.IV-16-11
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Lašovice \[79219\]](#); č. p. 83; objekt k bydlení
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 82](#)
 Stavební objekt: [č. p. 83](#)
 Adresní místa: [č. p. 83](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hůlka Aleš, č. p. 83, 27021 Lašovice	1/2
Turanová Lucie, č. p. 83, 27021 Lašovice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 Zahájení exekuce - Hůlka Aleš
 Zahájení exekuce - Turanová Lucie
 Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.03.2017 13:00:00.

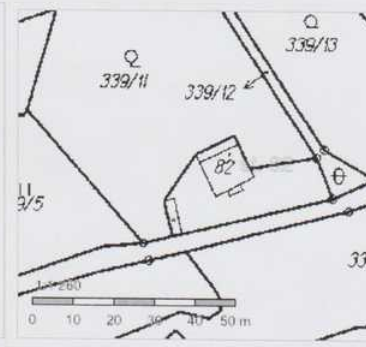
© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Svatýškovy, 18211 Praha 6-
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

http://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=bFPoxFeKd0Jof8NTwBQVR702aDTu8S2YwupwgXHYJnTdyHt5pxXESDCRB_NHO1lgaldJ... 1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 82](#)
 Obec: [Lašovice \[542008\]](#)
 Katastrální území: [Lašovice \[679216\]](#)
 Číslo LV: [59](#)
 Výměra [m²]: 570
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list: GUST2880,Z.S.IV-16-11
 Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Lašovice \[79219\]](#); č. p. 83; objekt k bydlení
 Stavba stojí na pozemku: p. č. [st. 82](#)
 Stavební objekt: [č. p. 83](#)
 Adresní místa: [č. p. 83](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hůlka Aleš, č. p. 83, 27021 Lašovice	1/2
Turanová Lucie, č. p. 83, 27021 Lašovice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hůlka Aleš
Zahájení exekuce - Turanová Lucie
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

[Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.03.2017 13:00:00.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Společný, 18211 Praha 8-P
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mailovou adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

http://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=bFPoxFeKd0jontf8NTwBQVR702aDTu8S2YwuapwgXHYJnTdyHt5pxXESDCRB_NHO1lgaldJ... 1/2