

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 635-141/2019

Ocenění nemovitých věcí: **pozemek parc. č. st. 96** o výměře 403 m², zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: Bzová, č.p. 75, bydlení, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 96, pozemek parc. č. st. 247* o výměře 56 m², zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: bez čp/če, garáž, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 247, pozemek parc. č. 751/3* o výměře 183 m², zahrada, **pozemek parc. č. 766/9** o výměře 1328 m², orná půda, zapsané na LV č. 18, pro k.ú. Bzová u Hořovic, obec Bzová, okres Beroun, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

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., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

Dle stavu ke dni prohlídky 25.09.2019 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 23 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 03.10.2019

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**
- 3.4. Popis a stav objektů**
- 3.5. Pozemky**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek parc. č. st. 96 o výměře 403 m², zastavěná plocha a nádvoří, Součástí je stavba: Bzová, č.p. 75, bydlení, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 96, pozemek parc. č. st. 247 o výměře 56 m², zastavěná plocha a nádvoří, Součástí je stavba: bez čp/če, garáž, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 247, pozemek parc. č. 751/3 o výměře 183 m², zahrada, pozemek parc. č. 766/9 o výměře 1328 m², orná půda, zapsané na LV č. 18, pro k.ú. Bzová u Hořovic, obec Bzová, okres Beroun, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 18 pro k.ú. Bzová u Hořovic ze dne 09.09.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Projektová dokumentace ani jiné podklady či doklady nebyly doloženy.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snižena pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad

možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 18 ze dne 09.09.2019 pro k.ú. Bzová u Hořovic SJM Míšek Václav Ing. a Míšková Dana, Pivcova 944/2, Hlubočepy, 15200 Praha 5

Adresa:	Bzová čp. 75
Název katastrálního území:	Bzová u Hořovic
Název obce:	Bzová
Název okresu:	Beroun
List vlastnictví:	LV č. 18

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

dle LV č. 18 pro k.ú. Bzová u Hořovic ze dne 09.09.2019

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v zastavěné, okrajové, jihovýchodní části obce Bzová, vjezd na pozemek ze severovýchodní strany, z komunikace parc.č. 1314/23, ve vlastnictví obec Bzová, druhý, zadní vjezd na pozemek a do garáže z jihozápadní strany z částečně zpevněné cesty (parc.č. 766/7 ve vlastnictví obec Bzová), vstup do rodinného domu z jihovýchodní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinných domů. Rodinný dům je samostatně stojící, štítem do ulice, obvodovou štítovou stěnou na severovýchodní hranici pozemku, obvodovou podélnou stěnou na severozápadní hranici pozemku, jihozápadně na rodinný dům do "L" navazuje původní stodola, jihozápadně za stodolou je zahrada, na které je bazén, dvě vrtané studny, dva vrty pro tepelné čerpadlo a u jihozápadní hranice, jako součást pozemku st.parc.č. 247 garáž se dvěma vjezdy pro dva automobily. Odkanalizování rodinného domu do veřejné kanalizace, voda z veřejného řadu a z vrtaných studní, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Obec Bzová leží na území okresu Beroun a náleží pod Středočeský kraj. V Bzové má trvalý pobyt hlášeno přibližně 470 obyvatel, v obci je veřejný vodovod, kanalizace, obecní úřad, pošta, autobusová doprava. Obec v chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 75, součást pozemku st.parc.č. 96

Rodinný dům je částečně podsklepený, přízemní, s využitým podkrovím.

Výčet místností:

1 PP (suterén):

místnost	plocha (m2)	podlaha
sklep	8,90	hliněná
celkem	8,90	

1 NP (přízemí):

místnost	plocha (m2)	podlaha
pokoj	29,90	plovoucí dřevěná
kuchyně	14,70	ker.dlažba
chodba	1,60	ker.dlažba
pokoj	13,90	plovoucí dřevěná
koupelna, WC	6,00	ker.dlažba
spíž	1,30	ker.dlažba
předsíň	5,30	ker.dlažba
pokoj	17,40	plovoucí dřevěná
WC	1,20	ker.dlažba
koupelna	1,65	ker.dlažba
celkem	92,95	

podkroví:

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba, hala	17,20	plovoucí dřevěná
pokoj	31,35	plovoucí dřevěná
koupelna, WC	5,75	ker.dlažba
pokoj	52,65	plovoucí dřevěná

celkem

106,95

Celkem byt 4+1 v přízemí a podkroví domu a byt 1+0 v přízemí domu se samostatným vchodem, zastavěná plocha rodinného domu 139m², podlahová plocha 208,80m², započítatelná plocha obytná 199,90m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké, bez izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	klenbové a dřevěné trémové
Střecha	krov dřevěný
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	cihelné do suterénu, dřevěné do podkroví
Dveře	dřevěné
Vrata	nejsou
Okna	dřevěná
Podlahy místností	keramická dlažba, plovoucí dřevěná
Vytápění	ústřední teplovodní do radiátorů, částečně podlahové tepelným čerpadlem, v některých pokojích el. přímotopy, doplňkově olejovým kotlem se svařovanou nádrží na olej, již nepoužívané
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	tepelným čerpadlem
Instalace plynu	plyn nezaveden
Kanalizace	do veřejné
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	umyvadla, vany
Záchod	splachovací
Ostatní	digestoř

Historie a stavebně technický stav:

Rodinný dům stáří dle sdělení 80 až 100 let, před 20 roky byla provedena celková rekonstrukce a vestavba podkroví, od té doby beze změn. Celkový stavebně technický stav běžný, odpovídající, spíše dobrý, lokálně poškozené omítky zemní vlhkostí a dřívějším zatékáním. Rodinný dům je užíván k bydlení.

Garáž bez čp/če, součást pozemku st.parc.č. 247

Jedná se o nepodsklepenou přízemní garáž bez podkroví pro dva automobily, postavená částečně pod zeminou, z betonového prefabrikátu, podlaha betonová, elektroinstalace světelná, vrata sekční. Garáž byla postavena přibližně před 15 roky, v dobrém, odpovídajícím stavebně technickém stavu. Zastavěná plocha 56m².

Vrtané studny

Jedná se o dvě vrtané studny hloubky dle sdělení 75m, stáří přibližně 10 let.

Vrty

Jedná se o dva vrty pro tepelné čerpadlo hloubky dle sdělení 75m, stáří přibližně 20 let.

Vedlejší stavby

Jedná se o bývalou stodolu, která je zděná, strop nad malou částí dřevěný, krov dřevěný, krytina tašková, klempířské konstrukce plechové, povrchy omítnuty, vnitřní obklady běžné keramické, schody dřevěné, dveře dřevěné, okna nejsou, vrata dřevěná, podlaha cihelná dlažba, vytápění kachlovými kamny, elektroinstalace světelná, rozvod vody studené a teplé, kanalizace do veřejné. Ve stodole je místnost pro posezení s kachlovými kamny (53m²), WC s umyvadlem, technická místnost s technologií tepelného čerpadla a olejovým kotlem, svařovaná olejová nádrž. Stodola je v dobrém, odpovídajícím stavu.

Venkovní úpravy:

V běžném rozsahu - zastřešený bazén 5 x 10m hloubky 0,90 až 1,80m, oplocení (jihozápadní oplocení zděné z kamene), vrata, vrátka, přípojky, zpevněné plochy, jezírko apod., vše v běžném, převážně dobrém stavu.

3.5. Pozemky

Pozemek st.parc.č. 96 o výměře 403m², zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rodinným domem čp. 75 a stodolou, nezastavěná část je pozemkem zahrady u domu a částečně za stodolou.

Pozemek st.parc.č. 247 o výměře 56m², zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn garáží bez čp/če

Pozemky parc.č. 751/3 o výměře 183m², zahrada a parc.č. 766/9 o výměře 1328m², orná půda jsou spolu užívané jako okrasná zahrada s bazénem, vrty a s trvalými porosty v běžném druhích.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V Bzové ke dni ocenění nejsou nabízeny žádné rodinné domy. V okolí cca deseti km je pak nabízeno přibližně osmdesát rodinných domů v cenové relaci od 500.000,- Kč za rodinný dům v původním stavu s malým pozemkem po 14.720.000,- Kč za velkou nově rekonstruovanou usedlost s velkým pozemkem. Z nabídkových cen jsou vybrány vzorky nejvíce podobné oceňované nemovité věci a dále jsou použity vzorky realizovaných kupních cen.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí

vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka za metr čtvereční započitatelné plochy. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha: 139m²

Započitatelná plocha: 199,90m²

Pozemky celkem: 1970m²

lokality	cena	druh ceny
<p>1) Týček, okr. Rokycany</p> <p>Dům byl postavený v 90. letech a kompletně rekonstruovaný v roce 2010. Nabízí celkem 5 pokojů, kuchyň s jídelnou, tři koupelny a další technické i úložné prostory na třech podlažích. Nemovitost s dobrým dispozičním řešením a praktickým zařízením, spolu se stylovými kachlovými kamny. K dispozici je na rozlehlém svažitém pozemku garáž s dílnou a kotelnou, dvě terasy, velká zahrada s rybníčkem, pergolou s krbem či hřištěm pro děti. Vytápění zajišťuje kotel na dřevěné peletky. Voda je k dispozici z vlastní studny i veřejného řádu, odpad sveden do septiku. Zastavěná plocha 125m², započitatelná plocha 170m², pozemky celkem 1410m².</p>	<p>5 000 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 07/2018</p>
  		
<p>2) Bzová, okr. Beroun</p> <p>Dvougenerační rodinná vila se třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím. Dispozice bud' 7+2, nebo 8+1, k tomu dvě koupelny (možnost vybudování třetí). K domu dále přiléhá nízkopodlažní stavení, jež sestává ze dvou garáží, dílny, skladu a přístřeší vč. grilu o celkové výměře cca 90m². Dům je podsklepen (cca 50m²) a je po kompletní rekonstrukci, jsou zde nové rozvody vody, odpadu a elektřiny, dále jsou plastová okna, zateplená fasáda a střecha, nové štuky, zinko-titanové okapy a oplechování, vnitřní podlahy a mnoho dalšího. Pozemek je rovný, pravidelného tvaru. Zastavěná plocha 110m², započitatelná plocha 230m², pozemek celkem 1650m².</p>	<p>5 550 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 06/2018</p>
  		
<p>3) Kublov, okr. Beroun</p> <p>Rodinný dům na pozemku o výměře 2510 m², dvoupodlažní, 1. NP po kompletní rekonstrukci, v 2. NP započatá rekonstrukce, dům je možno využít jako dvougenerační. Součástí domu je vyhříváný bazén s protiproudem, stodola. Zastavěná plocha 162m², započitatelná plocha 220m², pozemky celkem 2506m².</p>	<p>4 220 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 03/2019</p>

**4) Bzová, okr. Beroun****4 250 000,- Kč****kupní cena, prodej 07/2019**

Rodinný dům o dispozici 5+kk + šatna + galerie v patře, před deseti lety prošel rekonstrukcí, je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. U domu je i studna. Vytápění domu zajišťují přímotopy (snížená sazba) a krbová kamna. V přízemí domu se nachází předsíň, chodba, samostatné WC, koupelna s vanou, kuchyň s krbovými kamny, obývací pokoj a ložnice. V patře jsou dva pokoje - jeden s balkonem, prostorná galerie a šatna. U domu, který je částečně podsklepený, je přístřešek na auto, za domem kůlna a dílna. Zastavěná plocha 105m², započítatelná plocha 156m², pozemek celkem 705m².

**5) Hořovice, okr. Beroun****5 700 000,- Kč****kupní cena, prodej 06/2019**

Podsklepený dům se sedlovou střechou. V podzemí domu jsou dvě místnosti, chodba, prádelna, tři sklepy, v přízemí jsou veranda, chodba, spíž, kuchyně, dvě místnosti, koupelna, WC a v podkroví chodba, koupelna, dvě šatny a tři místnosti. Fasáda je zateplená, podlahy jsou z ker. dlažeb, PVC, lamina a kobereců, vnitřní dveře jsou dřevěné do dřev. zárubní a okna plastová. Dům je vytápěn ÚV s plynovým kotlem a je napojen na elektro a veř. vodovod a plynovod. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy. V letech 1995 - 2000 byla vyměněna střešní krytina, klemp. konstrukce, provedeny nové rozvody vody, kanalizace, elektro a v letech 2002 - 2015 byla vyměněna okna, zateplena fasáda, vyměněny podlahové konstrukce, opraveny vnitřní omítky, vnitřní dveře, zřízeny koupelny a zbudováno nové podkroví. Na pozemcích jsou zděné kolny, přístřešek na auta a krytý vyhřívaný venkovní bazén. Zastavěná plocha 123m², započítatelná plocha 185m², pozemek celkem 1901m².

**6) Hořovice, okr. Beroun****4 800 000,- Kč****kupní cena, prodej 02/2019**

Rodinný dům, rozdělený na dvě samostatné části s vlastními vchody, třemi garážemi a společnou zahradou. V zadní části zahrady dvě garáže, v přední části jedna garáž-samostatné vjezdy do domu. První část domu tvoří dvě nadzemní podlaží se vstupní chodbou a technickou místností, po schodišti vstup do bytové jednotky o dispozici 2+1 + sociální zázemí + půdní prostor. Tato část domu je z části podsklepena. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel, který je vymezen jen pro tuto bytovou jednotku, samostatné měřiče elektřiny. Druhou část domu tvoří jednopodlažní dům o dispozici 4+1 + sociální zázemí, z kuchyně vstup na zadní část zahrady, samostatný plynový kotel a měřiče energií, včetně měřidel vody. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, je v obyvatelném stavu vhodný k modernizaci interiéru. Zajistíme i financování Zastavěná plocha 150m², započítatelná plocha 185m², pozemek celkem 948m².



7) Libomyšl, okr. Beroun

8 590 000,- Kč

nabídková cena

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej luxusně vybaveného RD 7+kk, v obci Libomyšl 4 km od D5 EXIT 28 Zdice Praha Plzeň - 25 min od Prahy. Dům je dvoupodlažní, užitná plocha 329 m² s vlastní zahradou o velikosti 1 518 m², s krytým bazénem, stodolou, dvojgaráží, posezením s grilováním a dětským koutkem. První podlaží - jídelna, prostorná hala, obývací pokoj s kachlovými kamny, kuchyňský kout, dvě komory, oddělené toalety a prostorná koupelna s vanou, hydromasážním sprchovým koutem a další toaletou. Dále pokoj pro hosty a vstup do garáže. Kuchyň je plně vybavena všemi spotřebiči (indukce, trouba, digestoř, myčka, lednice s mrazákem, mikrovlnná trouba). Druhé podlaží nabízí velmi prostorný společenský obývací pokoj s krbem, dále čtyři oddělené ložnice, šatnu, koupelnu s vanou a separátní toaletu. Povrch podlah tvoří keramická dlažba, plovoucí dřevěné podlahy s vykládanými motivy a lité podlahy. Celý objekt je napojen na rozvod elektrické energie, vodovod, vlastní studnu a na ČOV. V domě je elektronické zabezpečovací zařízení napojené na telefon. Vytápění je řešeno ÚT s kotlem na elektřinu, kachlovými kamny v prvním podlaží a krbem v podlaží druhém. TUV pomocí elektrického bojleru. Venkovní krytý bazén má slanou vodu, elektrolýzu, protiproud a filtraci. Stodola stojí kolmo na obytnou část v čele dvora. Studna je napojena na rodinný dům a má hloubku cca 7 m. Dům je situován v centru obce a přístup umožňuje ze dvou stran. V obci je základní občanská vybavenost včetně prodejny COOP, smíšeného zboží, restauračních zařízení a několika řemeslných služeb. S okolím je obec spojena hromadnou autobusovou a železniční dopravou Beroun 15 km. Veškeré informace a prohlídky u RK. Hypotéku vyřídíme do 72 hodin. Ev. číslo: 622257. Celková cena: 8 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize Poznámka k ceně: V ceně jsou zahrnuty veškeré poplatky včetně provize RK, vyjma daně z nabytí. Beroun 10 min - 15 km. ID zakázky: 622871 Aktualizace: 28.09.2019 Stavba: Smíšená Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 514 m² Užitná plocha: 329 m² Plocha podlahová: 329 m² Plocha pozemku: 1518 m² Parkování: 3 Garáž: Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední elektrické Odpad: ČOV pro celý objekt Elektřina: 230V



8) Broumy, okr. Beroun

7 950 000,- Kč

nabídková cena

Zprostředkujeme Vám prodej velkého rodinného domu s rozlehlým pozemkem v centru obce Broumy, okr. Beroun. V přízemí se nachází vstupní hala, velký obývací pokoj, propojený s jídelnou a kuchyní, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, 2 skladovací místnosti, technická místnost a garáž pro 2 vozidla s dílnou. Na schodiště v prvním patře navazuje obývací hala, z níž se vchází do 2 samostatných velkých ložnic, dalšího neprůchozího pokoje, pracovny a koupelny se sprchovým koutem a WC. Užitná plocha může být snadno zvětšena, v patře je zatím nevyužitý půdní prostor vhodný k úpravě pro další obývací místnost, příp. pro umělecký ateliér apod. V přízemí je ve všech místnostech keramická dlažba, v patře jsou prkenné podlahy, pouze v koupelně je dlažba. Dům prošel postupnou nákladnou rekonstrukcí, zdivo cihlové, z pórobetonových tvárnic, sádkokartonové příčky vyplněné tepelnou izolací. Do vypracování PENB a zjištění skutečné energetické náročnosti budovy je dle zákona inzerována třída G. El. podlahové topení na noční proud + kotel na dřevoplyn + krbová kamna v obývacím pokoji. Obecní vodovod + studna (společná se sousedním domem), obecní kanalizace + vlastní jímka. Na střeše solární panely na ohřev vody. U domu je zastřešená terasa a menší sklepní prostor. Dlážděné nádvoří je zakončeno vjezdovými vraty s brankou. K domu náleží rozlehlý pozemek, který slouží jako zahrada. Na konci je další přístupová cesta, v případě potřeby lze část pozemku oddělit jako samostatnou parcelu. V obci veškerá občanská vybavenost – obchody, restaurace, pošta, praktický lékař i

stomatolog, ZŠ a MŠ, sportoviště. Autobusové spojení do Berouna, Žebráku, Hořovic. Příjemné prostředí pro trvalé bydlení i pro rekreační účely. CHKO Křivoklátsko, v blízkosti údolí řeky Berounky, hrady Křivoklát, Týřov, Žebrák a Točnick. Doporučujeme prohlídku, zajišťuje berounský makléř. Ev. číslo: 26848. Celková cena: 7 950 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 26848 Aktualizace: 27.09.2019 Stavba: Smíšená Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 252 m² Užitná plocha: 309 m² Plocha podlahová: 309 m² Plocha pozemku: 2351 m² Sklep: Parkování: 2 Garáž: Voda: Dálkový vodovod Odpad: Veřejná kanalizace



9) Kublov, okr. Beroun

7 690 000,- Kč

nabídková cena

Samostatně stojící zděný rodinný dům o dispozici 7+1, bazén a garáž se nachází na jižní straně mírného svahu s dech beroucím výhledem do krajiny. Celková plocha prodávaného pozemku je 1700 m². Dispozice rodinného domu: 1.N.P. vstup, vstupní chodba, hala se schodištěm do 2.N.P. rozlehlý obývací pokoj s přípravou na kuchyňský kout a samostatný pracovní ostrůvek, spíž, pracovna, z haly je pak vstup do samostatné koupelny s WC a do druhé pracovny. Místnost s technickým zázemím pro bazén a tepelné čerpadlo, je zde také ovládání podlahového topení. Z haly je také vstup do části domu, kde se nachází vnitřní bazén s protiproudem, je zde také samostatné WC, sprcha a příprava na saunu. Bazén o velikosti 4x7m. 2.N.P. schodiště, schodištní hala, samostatné WC, koupelna s WC, 4x ložnice a pracovna. Topení a zdroj teplé vody je zajištěn pomocí tepelného čerpadla vzduch - voda. Ústřední topení je podlahové v kombinaci s radiátory. Elektro 230/400V. voda z vřt, kanalizace obecní. Dům je vybavený kamerovým systémem. Jedná se o právě dokončenou stavbu, u které již proběhlo kolaudační řízení a zápis do katastru nemovitostí. Dům postaven s cihlového zdiva Porotherm 37cm a zateplen 10cm polystyren. Při stavbě byl kladen důraz na provedení a kvalitu. Nízké náklady na provoz - třída energetické náročnosti - Velmi úsporná. Více informací o provedení stavby, zázemí, samostatně stojící garáži atd. u makléře. Z domu je překrásný výhled do krajiny, jedná se o klidné místo s dostatkem soukromí. Celková cena: 7 690 000 Kč za nemovitost ID zakázky: TR12590 Aktualizace: 26.08.2019 Stavba: Cihlová Stav objektu: Novostavba Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 210 m² Užitná plocha: 290 m² Plocha pozemku: 1700 m² Parkování: Garáž: Voda: Dálkový vodovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V



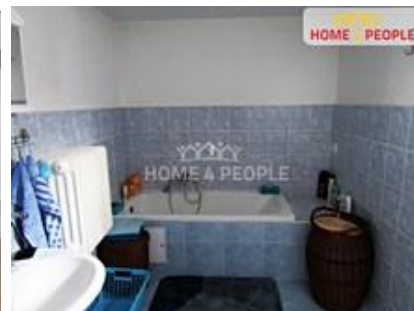
10) Podmokly, okr. Rokycany

2 900 000,- Kč

nabídková cena

Zprostředkujeme Vám prodej vybaveného rodinného domu 5+1 v klidné části obce Podmokly na Rokycansku. V domě se nachází obývací pokoj, ložnice, kuchyň, samostatná prostorná jídelna, dva pokoje, koupelna a samostatné WC. V chodbě jsou dvě skladovací komory. Prostorná půda, přístupná venkovními dveřmi. Celý dům je ve velmi dobrém stavu, plastová okna, obecní vodovod + vlastní studna, jímka, kotel na tuhá paliva, nádrže na dešťovou vodu. K domu náleží venkovní pergola, kruhové místo pro nadzemní bazén, zdělá kůlna a dřevěné kryté parkovací místo. Další auta mohou parkovat na rozlehlém pozemku. Příjemná a klidná lokalita nedaleko údolí Berounky (2 km od Zvíkovce). Vhodné k trvalému bydlení i k rekreačním účelům. V obci se nachází obchod s potravinami a restaurace. MŠ/ZŠ v cca 2 km vzdálené obci Mlečice. Autobusové spojení (Rokycany, Zbiroh), firemní autobusová doprava do průmyslové zóny Žebrák. Doporučujeme prohlídku. Cena včetně vybavení. Při rychlém jednání možnost slevy. Ev. číslo: 25317. Celková cena: 2 900 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 25317 Aktualizace: Včera Stavba: Smíšená Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu:

Samostatný Typ domu: Přízemní Podlaží: 1 Plocha zastavěná: 209 m² Užitná plocha: 209 m² Plocha podlahová: 209 m² Plocha pozemku: 1645 m²



Použité koeficienty:

- K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, přístup a příjezd k nemovitosti apod.
- K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav
- K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar
- K4 – koeficient velikosti objektů
- K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace
- K6 – koeficient zdroje
- K7 - koeficient časový
- K8 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m ²	Kč/m ² upravená
1. RD Týček, okr. Rokycany	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	29412	25217
2. RD Bzová, okr. Beroun	1,00	0,95	1,00	1,05	0,95	1,00	0,95	24130	21723
3. RD Kublov, okr. Beroun	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	19182	19134
4. RD Bzová, okr. Beroun	1,00	0,95	1,10	0,95	0,95	1,00	0,95	27244	24409
5. RD Hořovice, okr. Beroun	0,95	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	30811	23775
6. RD Hořovice, okr. Beroun	0,95	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	0,95	25946	27046
7. RD Libomyšl, okr. Beroun	1,00	0,95	1,00	1,10	0,95	0,95	0,95	26109	23393
8. RD Broumy, okr. Beroun	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	0,95	0,95	25728	26702
9. RD Kublov, okr. Beroun	1,00	0,95	1,00	1,10	0,90	0,95	0,95	26517	22508
10. Podmokly, okr. Rokycany	1,00	1,05	1,00	1,00	1,10	0,95	0,95	26517	27641
minimum									19134
maximum									27641
median									24092
průměr									24155
jednotková cena (median)									24092
započitatelná plocha m ²									199,9
porovnávací hodnota celkem									4 816 028

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 4 800 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – rekonstruovaný rodinný dům, pěkný pozemek

Slabé stránky – objemově spíše větší, částečně vlhkost zdiva

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 25.09.2019**

ve výši: 4 800 000,- Kč

slovy: čtyřimilionyosmset tisíc Kč

V Pardubicích, 03.10.2019

Vypracoval
Renáta Havířová

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 635-141/2019 znaleckého deníku.

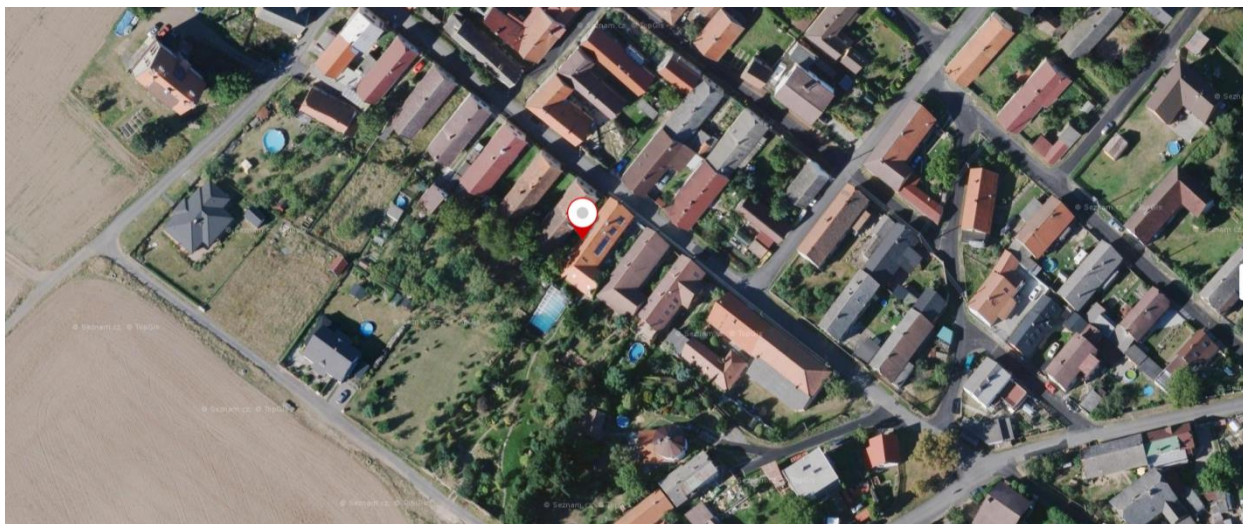
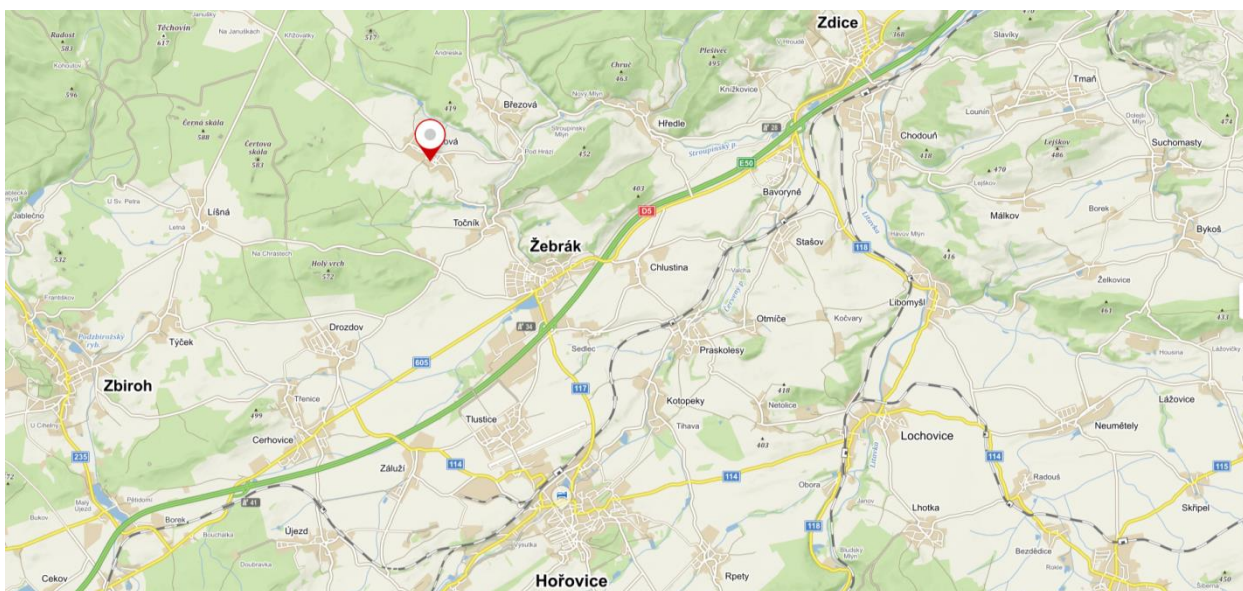
8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

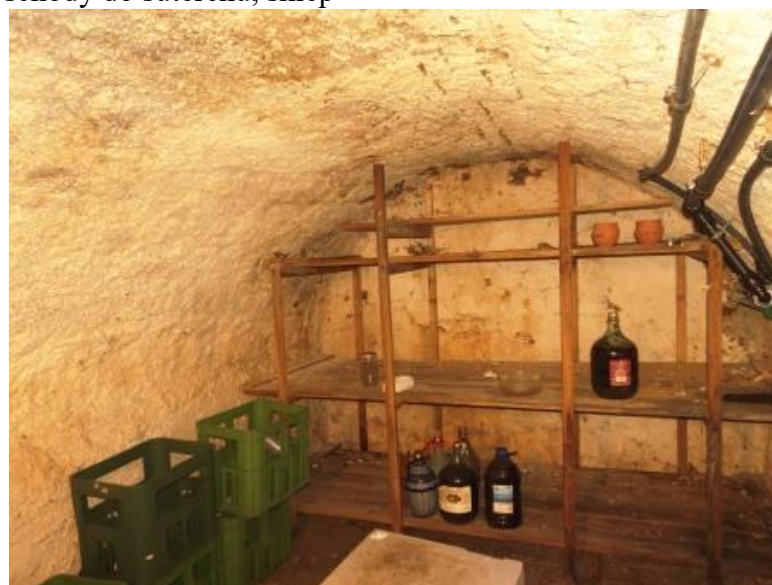
8.2. Fotodokumentace





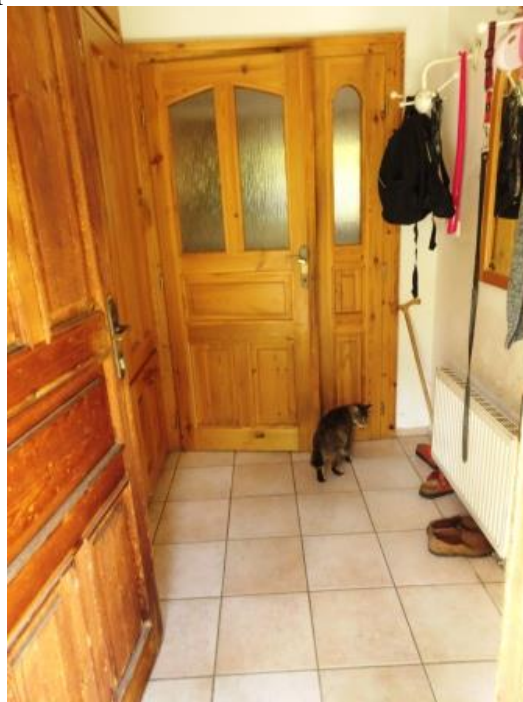
1 PP (suterén)

schody do suterénu, sklep



1 NP (přízemí)

vstup, předsíň



kuchyně



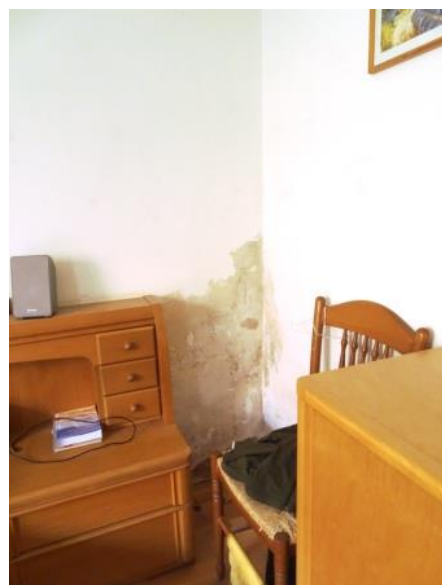
pokoj



koupelna, WC



pokoj



podkroví

schody do podkroví



chodba, hala



chodba, hala



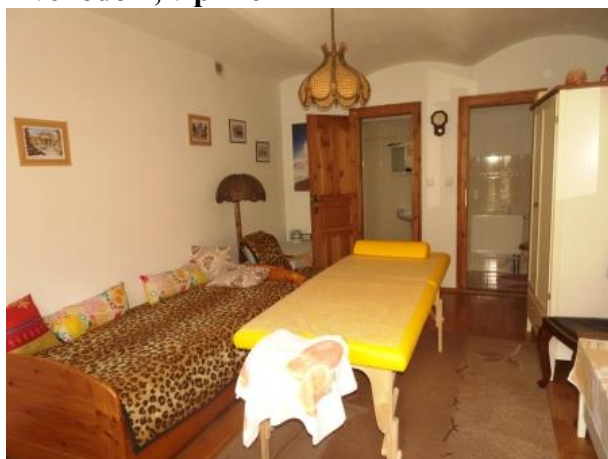
koupelna, WC



dva pokoje



byt 1+0 se samostatným vchodem, v přízemí



stodola

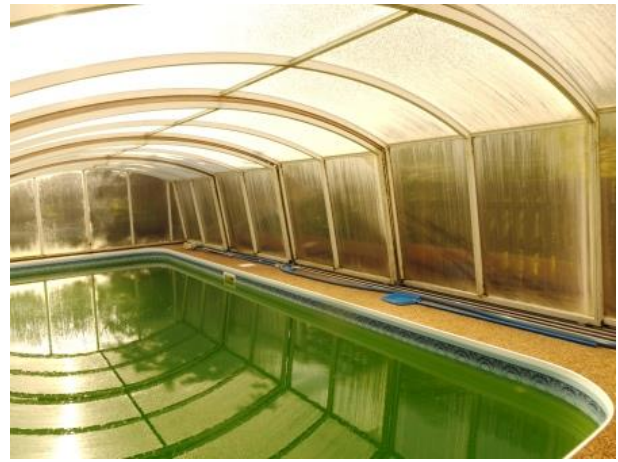




garáž



bazén



zahrada



zadní oplocení, vjezd do garáže



pohled jihovýchodní před RD, vjezd



pohled severovýchodní před RD, stodola



pohledy z ulice





katastrální mapa

