

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 18/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 133, jehož součástí je rodinný dům č.p. 116, pozemky p.p.č., 615/2 a 615/3 včetně příslušenství a porostů k.ú. Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany

Znalec: Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice
telefon: 776 788 782
e-mail: galina.ozanova@seznam.cz
IČ: 45411581

Zadavatel: Fatum manus s.r.o., RČ/IČO: 11753340
Na vinici 2092/34
100 00 Strašnice, Praha 10

OBVYKLÁ CENA	4 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 12

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23. 02.2023

Vyhotoveno: V Kraslicích 23. 02. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 133, jehož součástí je rodinný dům č.p. 116, pozemky p.p.č., 615/2 a 615/3 včetně příslušenství a porostů k.ú. Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany

1.2. Účel znaleckého posudku

Dobrovolná dražba

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

Oceňovaný objekt nebyl znalci zpřístupněn

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN;
- kopie katastrální mapy;
- pořízená fotodokumentace dodaná zadavatelem znaleckého posudku;
- výpočet věcné hodnoty ze ZP;
- informace o využití území z územního plánu;
- informace o přítomnosti inženýrských sítí (vodovod a kanalizace)
- informace z realitních kanceláří a serverů.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Všechny uvedené zdroje lze považovat za věrohodné.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2, odst. zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona o oceňování majetku zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V tomto případě byly použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz buď o skutečně realizovaných prodejích a skutečně realizovaných cenách, nebo z nabídkových cen realitních serverů.

Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, využití území podle platného územního plánu, životní prostředí, atd.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Plzeňský, okres Rokycany, obec Lhota pod Radčem, k.ú. Lhota pod Radčem

Adresa nemovité věci: Lhota pod Radčem 116, 337 01 Lhota pod Radčem

Vlastnické a evidenční údaje

Fatum manus s.r.o., Na vinici 2092/34, 100 00 Strašnice, Praha 10, podíl 1 / 1

Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí v bezprostřední blízkosti silnice II. třídy č. 234 vedoucí z Radnic do Kařeza na okraji obce Lhota pod Radčem. V okolí se nacházejí rodinné domy.

Obec je vzdálena třináct kilometrů severovýchodně od Rokycan a šest kilometrů jihozápadně od Zbiroha. Obec je pro určitý podíl staveb lidové architektury zařazena mezi vesnické památkové zóny. Jedná se o zemědělskou lokalitu, kde na místních loukách a polích hospodaří zemědělské družstvo. V obci je omezená občanská vybavenost. Školy, lékaři i policie jsou dostupné nejbližší ve Zbiroze. Je zde provozován hostinec a prodejna potravin. Nedaleko Lhoty funguje pila.

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

Přístup přes pozemky

1414 Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň
Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, příspěvková organizace,
Koterovská 462/162, Koterov, 326 00 Plzeň

Celkový popis nemovité věci

Pro zjištění ceny obvyklé nebyla nemovitost zpřístupněna. Pro stanovení ceny obvyklé byly využité údaje z dříve vypracovaného posudku a z aktuální fotodokumentace vnějších prostor.

Předmětem ocenění je rodinný dům s pozemky a příslušenstvím. Dům je zděný se sedlovou střechou, více jak 100 let starý. Okna jsou dřevěná špaletová, omítky vápenocementové, částečně opadané. Krytina střechy je z keramické tašky. Jedná se o samostatně stojící objekt s částečným podsklepením (podle fotodokumentace – sklepní okna). V zahradě domu se nachází studna. Je tedy předpoklad, že do domu je přivedena voda z této studny. Odkanalizování domu není známo. Je však možné připojit se na veřejnou kanalizaci, která se tak jako vodovodní řád nacházejí v komunikaci před domem.

Podle zanedbaného exteriéru domu se předpokládá, že ani interiér na tom nebude lépe. Ohřev vody a vytápění v domě nelze nijak odvodit.

Dům je před rekonstrukcí.

Za domem se nachází stavba (zřejmě zemědělská). Stavba není zapsána v katastru nemovitostí.

Ve funkčním celku s domem jsou užívané tyto pozemky. Část pozemku je pod oplocením, které je někde v lepším stavu, někde je stav oplocení horší a někde úplně chybí.

Pozemek st.p.č. 133 o rozloze 376 m² – zastavěná plocha a nádvoří – pozemek je zastavěný z větší části rodinným domem a také zemědělským stavením;

Pozemek p.p.č. 615/3 o rozloze 96 m² – zahrada – tvoří předzahrádku domu a sousedí přímo s přístupovou komunikací;

Pozemek p.p.č. 615/2 o rozloze 293 m² – zahrada – navazuje na pozemek zastavěný stavbami, je zatravněný;

Pozemky p.p.č. 615/1 o rozloze 2132 m² – trvalý travní porost a p.p.č. 615/4 o rozloze 245 m² – ostatní plocha s využitím ostatní komunikace, který jsou také zapsané na LV 66 nejsou předmětem ocenění.

Podle platného územního plánu jsou pozemky součástí ploch s rozdílným způsobem využití – smíšené obytné venkovské – SV.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: památková zóna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
 - ANO Ostatní finanční a právní omezení
- Komentář: VB průchodu, průjezdu a cesty vozové
zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

pozemek st.p.č. 133, jehož součástí je rodinný dům č.p. 116, pozemky p.p.č. 615/2 a 615/3 včetně příslušenství a porostů k.ú. Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	101,60	2,60 m
Podkroví	101,60	3,00 m
	203,20 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(101,60) \cdot (2,60) =$	264,16
Z	Podkroví	$(101,60) \cdot (3,00) / 2 =$	152,40
Obestavěný prostor - celkem:			416,56 m³

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 116

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	203,20 m ²
Obestavěný prostor:	416,56 m ³
Zastavěná plocha:	101,60 m ²
Plocha pozemku:	765,00 m ²

studna



altán s mobilheimem



Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 222 m ² , pozemek 918 m ²
Lokalita:	Terešov, okres Rokycany
Popis:	Prodej rodinného domu 3+1 v Terešově u Zbiroha. Nemovitost se nachází v klidné části obce, disponuje garáží, kůlnami na pozemku a prostornou půdou, kde je možné zřídit obytné podkroví a rozšířit si tak dispozici. Dům prošel rekonstrukcí interiéru

včetně elektrokotle, krbových kamen, radiátorů, vodovodních trubek s vodním čerpadlem a plastových oken a dveří, byly také udělány nové podlahy z PVC pod kterým je marmolit, který je příjemný na došlap. Nemovitost plní požadavky klidného vesnického bydlení či chalupy. Zahradu lze přizpůsobit dle svých potřeb, prostoru pro fantazii zde najdete víc než dostatek. Nechybí ani garáž, do které se vejde automobil a navíc ještě motorka. V obci se nachází obchod, dětské hřiště a letní kino. V 9 min vzdáleným Zbiroze je občanská vybavenost včetně MŠ a ZŠ. Nájezd na dálnici D5 15 min.

Pozemek: 918,00 m²

Užitná plocha: 222,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší technický stav	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
4 004 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,90

Upravená cena
3 603 600 Kč

Název: Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 970 m²

Lokalita: Březina, okres Rokycany

Popis: Nabízíme k prodeji částečně zrekonstruovaný rodinný dům o dispozici 3+1, se zahradou o celkové ploše cca 970 m² v obci Březina u Rokycan. Dům se nachází v klidné a hezké části obce v blízkosti lesa. Disponuje prostornou půdou, sklípkem, kůlnou, garáží na jedno vozidlo a studnou s užitkovou vodou. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva s platnou revizí (kotelna mimo obytnou část), voda zavedena z veřejného vodovodu, odpad řešen vlastní čističkou odpadních vod. Ohřev vody bojler. Pozemek mírně svažité, celý oplocen. V obci Březina naleznete obchod s potravinami, pohostinství, lesy, koupaliště i autobusové spojení. Rokycany vzdáleny 9 km.

Pozemek: 970,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší technický stav	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
4 465 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,95

Upravená cena
4 241 750 Kč

Název: Prodej rodinného domu 196 m², pozemek 338 m²

Lokalita: Pražská, Radnice

Popis: Naše společnost Vám nabízí prodej dvou-generačního domu v žádané lokalitě. Dům se nachází v klidném městě Radnice s kompletní občanskou vybaveností, avšak velmi dobře dostupný do okolních velkých měst včetně Prahy. Dům lze využít při

nerušeném užívání i jako investičně, kdy jeden byt lze pronajmout a zajistit si tak finanční příjem nebo pro více člennou rodinu. Jedná se o přízemní řadový (koncový) dům se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Dům je průchozí se zadním výstupem na zahradu. Původní stavba pochází z roku 1920 a byla v roce 2018 kompletně zrekonstruována včetně výstavby obytného podkroví. Vznikla tak stavba, která sestává ze dvou samostatných bytových jednotek (2x 3kk) se společnou vstupní chodbou. Stavba není podsklepena. K domu dále náleží venkovní terasa o výměře 17 m². Dispozice domu: 1 NP - 1x vstupní chodba, 1x předsíň, 1x pokoj s KK, 2x pokoj, 1x koupelna s WC, 1x technická místnost, 1x schodiště do 2NP (podkroví). Celková výměra podlahové plochy podlaží je 98 m². 2 NP (podkroví)-1x předsíň, 1x koupelna, 1x WC, 1x pokoj s KK, 1x spíž, 2x pokoj. Celková výměra podlahové plochy podlaží je 98 m². Nutno dodat, že je potřeba drobná revitalizace a jedna kuchyňská linka ve spodním bytě. Jinak je dům po kompletní rekonstrukci bez dalších větších investic. .

Pozemek: 338,00 m²
Užitná plocha: 196,00 m²
Zastavěná plocha: 157,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší technický stav	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 700 000 Kč	0,90	4 230 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 603 600 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 025 117 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	4 241 750 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	4 025 117 Kčs
Výsledná porovnávací hodnota	4 025 117 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	4 000 000 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

- klidná lokalita vhodná k rekreaci i bydlení;
- možnost připojení na veřejný vodovod a kanalizaci;

Slabé stránky

- obec bez občanské vybavenosti;
- zanedbaný stav nemovitosti;

Obvyklá cena

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji: **obvyklou cenu pozemku st.p.č. 133, jehož součástí je rodinný dům č.p. 116, pozemky p.p.č. 615/2 a 615/3 včetně příslušenství a porostů k.ú. Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany na 4 000 000 Kč.**

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění ceny obvyklé pozemku st.p.č. 133, jehož součástí je rodinný dům č.p. 116, pozemky p.p.č., 615/2 a 615/3 včetně příslušenství a porostů k.ú. Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany

OBVYKLÁ CENA

4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 18/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č.j. Spr 496/2013, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 18/2023 evidence posudků.

V Kraslicích 23. 02. 2023

Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.