

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 037126/2023

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. 615/1, 615/2, 615/3 a 615/4 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

Číslo posudku v evidenci znalce: 57/2023

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

OBVYKLÁ CENA	3 850 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 12

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.07.2023

Vyhotoveno: V Kraslicích 11. 07.2023

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. 615/1, 615/2, 615/3 a 615/4 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. Byly využité údaje z dříve vypracovaného posudku a z aktuální fotodokumentace vnějších prostor dodané zadavatelem.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN;
- kopie katastrální mapy;
- pořízená fotodokumentace dodaná zadavatelem znaleckého posudku;
- informace z realitních kanceláří a serverů;
- informace o využití území z územního plánu;
- informace o přítomnosti inženýrských sítí (elektřina, vodovod, kanalizace)
- informace z realitních kanceláří a serverů.
- informace o cenách skutečně realizovaných prodejů.

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 přikládána 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.

V tomto případě byly použité informace jak skutečně realizovaných prodejů v nedávné době, tak i nově nabízené nemovitosti ze stránek realitních kanceláří.

Největší důraz je 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 hospodářství 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 třechou, 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). Podle ortofotomapy nejsou patrné v komunikaci poklopy pro vodovodní a kanalizační řady. V zahradě domu se nachází studna. Je tedy předpoklad, že do domu je přivedena voda z této studny. Odkanalizování domu není známo. Může se jednat o odkanalizování do nepropustné jímky (žumpy) nebo do septiku s trativodem do terénu. Zde je riziko, zda má majitel platné povolení vypouštět odpadní vody tímto způsobem.

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. 615/1 o rozloze 2 132 m² – trvalý travní porost – je úzký, velmi dlouhý pozemek, částečně zatravněný místy s náletovými dřevinami;

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

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

Pozemek p.p.č. 615/4 o rozloze 245 m² – ostatní plocha s využitím ostatní komunikace; pozemek je využíván jako polní cesta s nezpevněným povrchem.

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:

- NE Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky

Ostatní rizika: nejsou

Ne: Nemovitá věc není pronajímána

Věcná břemena sloužící ve prospěch:

- ANO Věcná břemena neovlivňující cenu obvyklou (podle listiny)
Komentář: VB průchodu, průjezdu a cesty vozové

3.2. Obsah

pozemek st.p.č. 133, jehož součástí je rodinný dům č.p. 116, pozemky p.p.č. 615/1, 615/2, 615/3 a 615/4 včetně příslušenství a porostů k.ú. Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

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

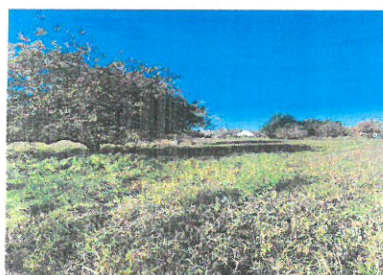
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

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:	3 142,00 m ²



Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 140 m², pozemek 642 m²	
Lokalita:	Sirá, okres Rokycany	
Popis:	Zprostředkujeme Vám prodej rodinného domu 3+kk, dům prošel velmi zdařilou rekonstrukcí (vyštukované vnitřní příčky, nová elektroinstalace, rozvody vody a topení, okna), stačí dodělat stření krytinu a zateplit fasádu. Dispozice domu: do domu se dá vejít z obou stran (přístup ze dvou ulic), je propojen průjezdem (25,3 m ²) skrz domu. Uvnitř domu se nachází chodba (6 m ²), prostorný obývací pokoj s novým kuchyňským koutem a jídelnou (28,3 m ²), ložnice (12 m ²), pokoj (18 m ²), WC (1,2 m ²), koupelna (5,6 m ²). Podrobný náskres dispozice naleznete v přiloženém půdorysu. Kotelna na elektřinu se nachází v průjezdu, ze kterého jsou dostupné dvě dílny o rozměrech 24 m ² a 20 m ² . V podkroví (130 m ²) lze pak vybudovat další bytovou jednotku. Dům je opatřen novými plastovými okny (trojsklo) se žaluziemi s imitací dubového dřeva zvenku. V bytové jednotce je kompletně nová elektřina s jističi, voda a odpady jsou v plastu, jsou udělané nové podlahy. Dům je napojen na kanalizaci, na pozemku se nachází čistička odpadních vod, voda je obecní, topení zajišťuje kotel na elektřinu. Dům je částečně podsklepený. Na pozemku se nacházejí kůlna a přístřešek pro dvě auta. Dům se nachází v centru obce u rybníka, který dotváří příjemné prostředí pro život. Také pro milovníky cykloturistiky a turistiky je v místě příležitost pro velmi pěkné výlety po upravených cestách.	
Pozemek:	642,00 m ²	
Užitná plocha:	140,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav - horší	0,90	
K6 Vliv pozemek - větší pozemek	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vyšší cena	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 150 000 Kč	0,97	4 025 500 Kč

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 1 033 m²
Lokalita:	Hlohovice - Hlohovičky, okres Rokycany
Popis:	Toužíte po venkovském sídle s ideální dostupností města? Pak právě pro Vás je tato nabídka - zrekonstruovaný dům v obci Hlohovičky - okres Rokycansko. Nemovitost na vlastním, rovinném oploceném pozemku o výměře 1033m ² . Vstup do nemovitosti je zajištěn z hlavní ulice a to vjezdem s vrátky, před vstupem vestavěná parkovací stání viz foto. Zahrada je osázena letitými ovocnými stromy a dřevinami. Střešní krytina je eternitová šablona. Z inženýrských sítí je do domu zavedena elektřina, voda je vlastní - studna, splaškové vody jsou napojeny do septiku. Topný systém zajišťuje kotel Atmos (instalovaný v ro.2012) s centrálním vytápěním na dřevo/uhlí viz foto. Rekonstrukce proběhly v r. 2012: voda, topení, plastová okna ajn. Hlavní obytná plocha je situována do přízemí a dispozičně je uspořádána jako bytová jednotka 3+kk se samostatnou koupelnou a WC o celkové obytné ploše cca 89 m ² . Dům má pochází půdu nad celým půdorysem domu, podlaha v půdě je odizolována foukanou izolací o tloušťce 25 cm. Předností se jeví jako výborná dostupnost všech okolních spojení a

všech služeb: Radnice 8 km, Rokycany 21 km a Plzeň 31 km, dálniční napojení v Mýtě - D5 - Praha/Plzeň 18km. Pro více informací doporučuji prohlídku

Pozemek: 1 033,00 m²

Užitná plocha: 100,00 m²

Zastavěná plocha: 115,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vyšší cena	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
3 990 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,03

Upravená cena
4 109 700 Kč

Název: Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 4 658 m²

Lokalita: Mlečice - Prašný Újezd, okres Rokycany

Popis: Sháníte ke koupi nemovitost pro větší rodinu mimo ruch velkoměsta? Nebo poptáváte velkou parcelu vhodnou ke stavbě rodinného domu? Tato nabídka splňuje jedno i druhé. Přesvědčte se sami, čtěte dál. Ráda bych Vám představila prostorný, podsklepený, rodinný dům se dvěma samostatnými byty a příjemnou udržovanou zahradou v klidné lokalitě, obci Prašný Újezd v okrese Rokycany. Předmětem prodeje je velice zajímavý dvougenerační dům s bytovou jednotkou 3+kk a verandou (starší část) a podkrovním bytem 3+1 (přístavba) ve fázi rekonstrukce interiéru. Novější část domu je kolaudovaná v 80. letech minulého století a původně byla využívána jako restaurace. Nemovitost dále disponuje prostornou půdou s možností rozšíření obytné plochy, v případě potřeby. Oba byty mají svůj samostatný vchod z ulice i ze zahrady. Dům je částečně zrekonstruovaný. V roce 2017 se modernizovalo topení na dva okruhy, pro každou bytovou jednotku zvlášť. O teplo v baráku se postará výkonný plnoautomatický kotel na pevné palivo nebo pelety s podavačem. Po výměně jsou taky všechna okna a vchodové dveře za plastová. Rekonstrukcí prošla také střecha. Před sedmi lety proběhla výměna krytiny, nově jsou zde pálené tašky. Voda do domu je rozvedena z vlastní studny, odpad je svedený do septiku. Ohřev vody zajišťují dva elektrické bojler. Zahrada o velkorysé výměře 4.231 m² je zatravněná a osázená mnoha ovocnými stromy (jabloně, hrušky, švestky, ořechy). Rovinatý pozemek pravidelného obdélníkového tvaru se samostatným vjezdem z ulice je možné rozdělit a využít jako stavební parcelu. Nemovitost je tedy vhodná i jako investice. Tato poklidná lokalita obklopená přírodou poskytuje dostatek příležitostí k aktivnímu odpočinku i relaxaci. Bydlení v této vesničce u Mlečic novému majiteli zajistí pohodu a klid. Ves Prašný Újezd se nachází jen pár minut jízdy autem od měst s kompletní občanskou vybaveností. Do 15 minut jste vozem ve Zbirohu, či Radnici. Města Rokycany nebo Rakovník jsou odsud vzdálená cca 30 kilometrů. Tato nemovitost je vskutku jedinečná a doporučuji ji všem, kteří hledají maximální soukromí v blízkosti přírody a přesto nedaleko města.

Pozemek: 4 658,00 m²

Užitná plocha: 300,00 m²

Zastavěná plocha: 227,00 m²

Použité koeficienty:

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

Cena	Celkový koeficient Kc
4 500 000 Kč	0,86



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena
3 870 000 Kč

Název: Prodej zemědělské usedlosti 200 m², pozemek 3 343 m²**Lokalita:** Kladruby, okres Rokycany

Popis: Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji venkovské stavení v obci Kladruby u Radnic, které bylo využíváno jako rekreační objekt. Obytná část stavení se sestává z ložnice, kuchyně, předsíně a jedné další místnosti. Na obytnou část navazuje zemědělské zázemí se stodolou a kůlnou s dílnou. Obytná část o výměře cca 100 m² je připojená na elektřinu, vodovod a dálkové vytápění na bioplyn. K vytápění lze také využít kamna na tuhá paliva. Na pozemku je kopaná studna. V domě není koupelna ani WC, k dispozici je jen suchý záchod. Obytná část je podsklepena malým sklípkem přístupným z venku. Celkové výměra pozemků je 3343 m². V katastru nemovitosti se skládá ze dvou pozemků: zastavěné plochy (1239 m²), zahrady (2104 m²). Stavení sestávající se z obytné části a zemědělského zázemí má zastavěnou plochu přibližně 200 m². Obytná část je o výměře přibližně 100 m² a navazující zemědělské zázemí má také výměru přibližně 100 m². Kůlna s dílnou má výměru přibližně 62 m² a stodola přibližně 120 m². Všechny stavby stojí na rovném pozemku, na který navazuje menší svažité část na boku pozemku. Stavby nebyly delší dobu udržované a jsou v horším technickém stavu a je zde nutná rekonstrukce. Obec Kladruby se nachází v krásné přírodě v nadmořské výšce 385 m n. m., přibližně 6 km od Radnic a 19 km od Rokycan. Žije zde přibližně 150 obyvatel. V Radnicích i Rokycanech najdete veškerou občanskou vybavenost. Dopravní spojení mezi obcemi zajišťuje autobusová doprava.

Pozemek: 3 343,00 m²**Užitná plocha:** 200,00 m²**Zastavěná plocha:** 1 239,00 m²**Použité koeficienty:**

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

Cena	Celkový koeficient Kc
4 200 000 Kč	0,86



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena
3 612 000 Kč

Název: Prodej rodinného domu 367 m², pozemek 1 150 m²**Lokalita:** Mlečice - Prašný Újezd, okres Rokycany

Popis:

Na prodej nabízíme rodinný dům v Prašném Újezdě, klidné části vesničky Mlečice v Plzeňském kraji. Tato malebná lokalita se nachází pouhých 12 km od Zbiroha a 28 km od Rokycan, což poskytuje pohodlné spojení s většími městy. Dům se nachází ve vesnickém prostředí s veškerou potřebnou infrastrukturou v dosahu. V obci Mlečice je k dispozici pošta, mateřská škola a první stupeň základní školy. Pro zajištění zdravotní péče je v obci menší zdravotnické zařízení a pro nákupy můžete využít obchod se smíšeným zbožím. Autobusové spojení lze využít několikrát denně a umožňuje tak snadný přístup do okolních oblastí. Tento rodinný dům zaujme prostornou dispozicí 4+1 a je tedy ideální pro pohodlné rodinné bydlení. Jeho přesnou dispozici můžete prohlédnout na přiloženém půdorysu. Dům je podsklepen a sklepní prostory jsou přístupné ze zahrady i z domu. Dále nabízí prostornou půdu, kterou lze využít podle vlastního uvážení. Přízemí má podlahovou plochu 105 m² a půda 80 m². K domu náleží zahrada o rozloze 367 m², která nabízí příjemné místo pro odpočinek a také několik zemědělských stavení kde se může nový majitel realizovat dle svých přání. Dům je ve udržovaném stavu a ihned obyvatelný. Nový majitel si může přizpůsobit interiér dle svých představ. Stav nemovitosti můžete posoudit na přiložených fotografiích. Tato nemovitost nabízí skvělou příležitost pro klidné a pohodové bydlení v příjemném venkovském prostředí. Pokud hledáte prostorný rodinný dům s možností přizpůsobení vlastním požadavkům, využití půdy a zahrady, tento dům by pro Vás mohl být ideální.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vyšší cena	0,95

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
4 200 000 Kč	1,04	4 368 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 612 000 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 990 000 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	4 368 000 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	3 990 000 Kč
Cena obvyklá	4 000 000 Kč

V obci Lhota pod Radčem nejsou v současné době nabízené žádné rodinné domy. Byly tedy použité nabídky z okolní obce - Přivětice.

Skutečně realizované prodeje podobných nemovitostí v letech 2021 -2022

Číslo řízení	Právní účinky vkladu	RD č.p.	Obec	Část/ulice	Celková cena (v Kč)	Úprava	Cena po úpravě (v Kč)
V-2335/2022-408	04.07.2022	8	Přívětice	Přívětice	3 500 000,-		4 200 000,-
V-2927/2022-408	06.09.2022	78	Přívětice	Přívětice	2 600 000,-		3 250 000,-
V-5247/2021-408	22.12.2021	66	Přívětice	Přívětice	2 850 000,-		3 562 500,-
Průměrná cena							3 670 833,-
Cena obvyklá							3 700 000,-

Pro porovnání skutečně realizovaných prodejů byly použité údaje z obce Přívětice, která se nachází nedaleko obce Lhota pod Radčem.

RD č.p. 8 – starší dům před rekonstrukcí s malým pozemkem - koef. 1,20;

RD č.p. 78 –starší dům, řadový, s malým pozemkem – koef. 1,25;

RD č.p. 66 –starší dům – starší řadový dům s malým pozemkem, před rekonstrukcí - koef. 1,25.

Znalec pro stanovení ceny obvyklé využil metody porovnání nemovitostí v současné době nabízených na realitním serveru. Zde se nacházejí nemovitosti pouze z okolních obcí okresu Rokycany.

Další způsob stanovení ceny obvyklé je porovnání skutečně realizovaných prodejů v dané lokalitě a čase. Zde byl realizován prodej několik nemovitostí. Pro stanovení ceny obvyklé byly použité upravující koeficienty zejména kvůli rozloze pozemků, které jsou užívané ve funkčním celku s domem a také, že 2 nabízené nemovitosti jsou řadové domy.

Znalec stanovil cenu obvyklou uprostřed cen nabízených a skutečně realizovaných po úpravě koeficienty na 3 850 000,- Kč.

Znalec stanovil cenu obvyklou na 3 850 000 Kč.

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 116 (ceny ze serverů RK)	4 000 000,- Kč
1.1. Rodinný dům č.p. 116 (skutečně realizované prodeje)	3 700 000,- Kč

Porovnávací hodnota	3 850 000 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

- klidná lokalita vhodná k rekreaci i bydlení;
- velká plocha pozemků s využitím SV – plochy smíšené obytné venkovské;

Slabé stránky

- obec bez občanské vybavenosti;
- zanedbaný stav nemovitosti;
- bez možnosti připojení na veřejné sítě.

Obvyklá cena

3 850 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetpadesátisíc 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. 615/1, 615/2, 615/3 a 615/4 včetně příslušenství a porostů k.ú. Lhota pod Radčem, obec Lhota pod Radčem, okres Rokycany na 3 850 000 Kč.**

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

3 850 000 Kč

slovy: Třimilionyšestsettisíc Kč

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 57/2023.

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 57/2023 evidence posudků.

V Kraslicích 11. 07. 2023



Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2023 17:55:02

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 567001 Lhota pod Radčem

Kat.území: 681130 Lhota pod Radčem

List vlastnictví: 66

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fatum manus s.r.o., Na vinici 2092/34, Strašnice, 10000 Praha 10	11753340	

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 133	376	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Lhota pod Radčem, č.p. 116, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 133				
615/1	2132	trvalý travní porost		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
615/2	293	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
615/3	96	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
615/4	245	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

průchodu, průjezdu a cesty vozové

Oprávnění pro

Parcela: 615/1, Parcela: 615/2, Parcela: 615/3, Parcela: 615/4

Povinnost k

Parcela: St. 69, Parcela: 94/1, Parcela: 94/2, Parcela: 94/4, Parcela: 95/1,
Parcela: 95/2

Listina Usnesení soudu číslo deníku 535/1902. Listina založena v pol. VZ 10/1968.
Z-2846/2007-408

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky na zaplacení jistiny úvěru ze smlouvy o úvěru č. 2021-0156 do
výše jistiny 30.000.000,00 Kč, dále další dluhy dle článku 1.2 písm. b) až i), které
mohou vznikat do výše částky 60.000.000 Kč a které mohou vznikat do dvaceti let ode dne
uzavření Zástavní smlouvy

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrátova 490/12,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2023 17:55:02

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 567001 Lhota pod Radčem

Kat.území: 681130 Lhota pod Radčem

List vlastnictví: 66

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Parcela: St. 133, Parcela: 615/1, Parcela: 615/2, Parcela: 615/3, Parcela: 615/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.2021-0156/4 ze dne 10.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2022 08:20:00. Zápis proveden dne 21.03.2022; uloženo na prac. Rokycany

V-539/2022-408

Pořadí k 18.02.2022 08:20

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.2021-0156/4 ze dne 10.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2022 08:20:00. Zápis proveden dne 21.03.2022; uloženo na prac. Rokycany

V-539/2022-408

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.2021-0156/4 ze dne 10.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2022 08:20:00. Zápis proveden dne 21.03.2022; uloženo na prac. Rokycany

V-539/2022-408

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Parcela: St. 133, Parcela: 615/1, Parcela: 615/2, Parcela: 615/3, Parcela: 615/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.2021-0156/4 ze dne 10.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2022 08:20:00. Zápis proveden dne 21.03.2022; uloženo na prac. Rokycany

V-539/2022-408

Pořadí k 18.02.2022 08:20

o Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Dražební vyhláška v rámci další činnosti exekutora**

Povinnost k

Parcela: St. 133, Parcela: 615/2, Parcela: 615/3

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání JUDr. Josef Lavička, Exekutorský úřad Cheb 176 DD-20/2022 -011 ze dne 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 09:35:33. Zápis proveden dne 16.12.2022.

Z-4688/2022-408

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání JUDr. Josef Lavička, Exekutorský úřad Cheb 176 DD-20/2022 -014 - odročení na neurčito ze dne 14.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2023 09:35:33. Zápis proveden dne 16.02.2023.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.06.2023 17:55:02

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 567001 Lhota pod Radčem

Kat.území: 681130 Lhota pod Radčem

List vlastnictví: 66

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-593/2023-408

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Smlouva kupní ze dne 19.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2022 08:17:00.
Zápis proveden dne 24.02.2022.

V-375/2022-408

Pro: Fatum manus s.r.o., Na vinici 2092/34, Strašnice, 10000 Praha RČ/IČO: 11753340
10

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
615/1	71512	2132
615/2	71512	293
615/3	71512	96

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

vyhotovil:
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.06.2023 18:11:55

odpis, razítko:

Řízení PÚ:

oučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

SITUAČNÍ VÝKRES - POLYGON 1, list kladu P1-1



- [illegible]

- [illegible]



ODŮVODNĚNÍ ÚP LHOTA POD RADČEM

2a. Koordinační výkres

