



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1471-4012-2016

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům, rodinný dům

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Beroun, obec Libomyšl, k.ú. Libomyšl

Adresa nemovité věci: Libomyšl 171, 267 23 Libomyšl

OBJEDNAVATEL: IT credit, s.r.o.

Adresa objednatele: Pernerova 502/50, 110 00 Praha

ZHOTOVITEL: Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

IČ: 10241809

telefon: 604868833

e-mail:

simunek.simunek@seznam.c

z

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

990 000 Kč

Datum místního šetření: 19.2.2016

Stav ke dni:

19.2.2016

Za přítomnosti: zástupce majitele

Počet stran: 21 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 20.2.2016

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění administrativní ceny podle platného cenového předpisu rodinného domku s pozemky a příslušenstvím t.j. venkovními úpravami a vedlejšími stavbami a to ve stavu ke dni ocenění..

Ocenění bude použito jako podklad k přiznání daně z převodu nemovitosti podle zákona č. 357/1992 Sb. ve zněních pozdějších předpisů. Pro jiné účely než zde uvedené není podle zákona 151/1997 Sb. možno toto ocenění použít. Zvláště se nevztahuje na sjednávané ceny.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí KÚ Beroun - CUZK

Kopie katastrální mapy- CUZK

Skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Informace majitele ohledně stáří nemovitosti a případných provedených rekonstrukcích a úpravách.

Informace majitele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace majitele o vedení přípojek a sítí a zakrytých konstrukcí objektu

Místopis

Pozemek je situován v okrajové části u zpevněné komunikace v souvislé zástavbě rodinných domků. Leží v mírně svažitém terénu s přímým vjezdem.

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

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Hlavní stavba je přízemní rodinný dům, částečně podsklepený s šikmou střechou s podkroví. Popis stavebních konstrukcí je zřejmý z výpočtu.

Objekt obsahuje jednu bytovou jednotku.

Objekt je proveden standardní technologií odpovídající době vzniku.

Objekt slouží pro bydlení, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný domek
- 1.2 Studna
- 1.3 Kolna

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky stavební

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1 Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Rodinný domek

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Kolna
- 2.2 Studna

3. Ocenění pozemků

- 3.1 Pozemky

4. Výnosové ocenění

- 4.1

5. Porovnávací ocenění

- 5.1

OCENĚNÍ

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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,752$$

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 je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,782$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Libomyšl:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 450,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 525,00 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný domek

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): 2 453,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m ²]
Sklep:	(10,2*6,1)	=	62,22 m ²
Přízemí:	(10,2*6,1)	=	62,22 m ²
Krov:	(10,2*6,1)	=	62,22 m ²
Přístavba:	(3,0*7,1)	=	21,30 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Sklep:	62,22 m ²	1,80 m
Přízemí:	62,22 m ²	3,95 m
Krov:	62,22 m ²	3,45 m
Přístavba:	21,30 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Sklep:	((10,2*6,1))*(1,80)	=	112,00 m ³
Přízemí:	((10,2*6,1))*(3,95)	=	245,77 m ³
Krov:	((10,2*6,1)*(3,45))/2	=	107,33 m ³
Přístavba:	((3,0*7,1))*(2,10)	=	44,73 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			509,83 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 62,22 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 207,96 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,34

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové 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 síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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:

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

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,566}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,752$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,453,- \text{ Kč/m}^3 * 0,566 = 1\,388,40 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 509,83 \text{ m}^3 * 1\,388,40 \text{ Kč/m}^3 * 0,752 * 1,040 = 553\,594,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **553 594,- Kč**

1.2 Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000 = 9 750,- Kč

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3180 = 22 650,- Kč

Upravená cena studny

= 18 080,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 66 / 100 = 66,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,0 \% / 100)$ * 0,340

= 6 147,-Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks + 9 480,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 9 480,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): * 2,3180

= 17 580,- Kč

opotřebení čerpadel 66,0 % * 0,340

= 5 977,20 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 5 977,20 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 12 124,- Kč

Koeficient pp * 0,782

Cena stavby CS = 9 480,97 Kč

Studna - zjištěná cena

= 9 480,97 Kč

1.3 Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Přízemí	(10,4*7,2)	=	74,88
Krov	(10,4*7,2)	=	74,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Přízemí	74,88 m ²	2,10 m
Krov	74,88 m ²	0,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Přízemí	$((10,4*7,2))*(2,10)$	= 157,25 m ³
Krov	$((10,4*7,2)*(0,90))/2$	= 33,70 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Přízemí	NP	157,25 m ³
Krov	Z	33,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		190,95 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					59,34
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5934

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5934
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 239,-
Plná cena: 190,95 m ³ * 1 239,- Kč/m ³	=	236 587,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 80 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)

*		0,550
---	--	-------

Nákladová cena stavby CS_N

=		130 123,- Kč
---	--	--------------

Koeficient pp

*		0,782
---	--	-------

Cena stavby CS

=		101 756,19 Kč
---	--	---------------

Kolna - zjištěná cena

=		101 756,19 Kč
---	--	---------------

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky stavební

Ocenění

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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Bez vedlejších vlivů jinde neuvedených.	II	0,00

Index omezujících vlivů
$$I_O = 1 + \sqrt[6]{\prod_{i=1}^6 P_i} = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,752

Index polohy pozemku I_P = 1,040

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,752 * 1,000 * 1,040 = 0,782

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	525,-	0,782		410,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 181	191,00	410,55	78 415,05
§ 4 odst. 1	zahradka	284/11	569,00	410,55	233 602,95
Stavební pozemky celkem			760,00 m ²		312 018,-

Pozemky stavební - zjištěná cena = 312 018,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1 Trvalé porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	312 018,00
Celková výměra pozemku	m ²	760,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	20 527,50
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	924,00

Trvalé porosty - zjištěná cena = 924,- Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: A. budovy pro zdravotnictví
 Svíslá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1264

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
Sklep	(10,2*6,1)	= 62,22
Přízemí	(10,2*6,1)	= 62,22
Krov	(10,2*6,1)	= 62,22
Přístavba	(3,0*7,1)	= 21,30

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Sklep	62,22 m ²	1,80 m	112,00
Přízemí	62,22 m ²	3,95 m	245,77
Krov	62,22 m ²	3,45 m	214,66
Přístavba	21,30 m ²	2,10 m	44,73
Součet	207,96 m²		617,16

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $617,16 / 207,96 = 2,97$ m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $207,96 / 4 = 51,99$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		
Sklep	$((10,2 * 6,1)) * (1,80)$	=	112,00 m ³
Přízemí	$((10,2 * 6,1)) * (3,95)$	=	245,77 m ³
Krov	$((10,2 * 6,1)) * (3,45) / 2$	=	107,33 m ³
Přístavba	$((3,0 * 7,1)) * (2,10)$	=	44,73 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Sklep	PP	112,00 m ³
Přízemí	NP	245,77 m ³
Krov	Z	107,33 m ³
Přístavba	NP	44,73 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		509,83 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00

11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	4,30	100	1,00	4,30
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 740,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0469
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0071
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0770
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 507,-
Plná cena: 509,83 m ³ * 4 507,- Kč/m ³	=	2 297 804,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	=	0,200

Rodinný domek - zjištěná cena = 459 561,- Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:
Krov:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

nemá podkroví
neumožňující zřízení podkroví
1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Přízemí	(10,4*7,2)	=	74,88
Krov	(10,4*7,2)	=	74,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Přízemí	74,88 m ²	2,10 m
Krov	74,88 m ²	0,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Přízemí	((10,4*7,2))*(2,10)	=	157,25 m ³
Krov	((10,4*7,2)*(0,90))/2	=	33,70 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
Přízemí	NP	157,25 m ³
Krov	Z	33,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		190,95 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20

12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					59,34
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5934

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5934
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 239,-
Plná cena: 190,95 m ³ * 1 239,- Kč/m ³	=	236 587,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 80 = 45,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)	*	0,550
Kolna - zjištěná cena	=	130 123,- Kč

2.2 Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem	=	9 750,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Upravená cena studny	=	18 080,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 100 = 66,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 66,0 % / 100)	*	0,340
	=	6 147,-Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
---	---	------------

Základní cena čerpadel celkem	=	9 480,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,3180
	=	17 580,- Kč
opotřeбенí čerpadel 66,0 %	*	0,340
	=	5 977,20 Kč

Upravená cena čerpadel + **5 977,20 Kč**

Studna - zjištěná cena = **12 124,- Kč**

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]
-----------------------------	-----------------------------------	--	--	--

Lokalita: Libomyšl

KRC: 0,85 KMP: 0,85 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,05 KUV: 0,80

Parcela č.: 1 518 1 200 000 790,51 0,61 **479,76**

Popis pozemku: Prodej stavebního pozemku 1 518 m² Libomyšl, okres Beroun

1 200 000 Kč (791 Kč za m²)

K prodeji stavební pozemek, který se nachází v klidné lokalitě obce Libomyšl.

Celková plocha pozemku činí 1.518 m². Dle Územního plánu určen k výstavbě RD.

Podél celého pozemku vede obecní příjezdová cesta. IS, obecní vodovod a tlaková

kanalizace na hranici pozemku. Veškerá občanská vybavenost v dosahu, výborná

dopravní dostupnost.

Celková cena: 1 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Hypotéka: 2 495,38 Kč měsíčně»»

Cena za m²: 791 Kč

Poznámka k ceně: Cena vč. provize RK a právního servisu.

ID zakázky: 468536

Aktualizace: 23.12.2015

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 1518 m²

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 120V

Doprava: Silnice

Lokalita:

KRC: 0,85 KMP: 0,90 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,80

Parcela č.: 801 750 000 936,33 0,61 **573,03**

Popis pozemku: Libomyšl, okres Beroun

750 000 Kč (936 Kč za m²)

Hezký pozemek v okrese Beroun na stavbu rodinného domku. 800 m², plně zasítovaný. V okolí pozemku se nachází fotbalové hřiště, golfové pole, ranče na koně, fitness centrum. Pěkně místo pro klidné bydlení, sportovní aktivity s dobrou dopravní dostupností.

Celková cena: 750 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 936 Kč

ID zakázky: 400354

Aktualizace: 01.02.2016

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 801 m²

Datum nastěhování: Ihned

Lokalita:

KRC: 0,85 KMP: 0,85 KPP: 0,85 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,80

Parcela č.: 836 1 463 000 1 750,00 0,49 **859,78**

Popis pozemku: Prodej stavebního pozemku 836 m² Libomyšl, okres Beroun

1 463 000 Kč (1 750 Kč za m²)

Prodej stavební parcely o CP 836 m² v obci Libomyšl, okr. Beroun. Zavedené a zkolaudované inženýrské sítě: vodovod, kanalizace a el. proud. Obecní příjezdová cesta s veřejným osvětlením. Pozemek vlastní stavební firma, která zajišťuje i výstavbu a má k výběru více projektů rodinných domů. Lze koupit i sousední pozemek. Dobrá dostupnost na Prahu, nájezd na D5 cca 3.min, veškerá občanská vybavenost v obci Zdice cca 2 km. V bezprostřední blízkosti pozemku les, v okolí krásná krajina.

Průměrná jednotková cena **637,52 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha	181	191	630,00	120 330
zahrada	284/17	569	630,00	358 470
Celková výměra pozemků		760	Hodnota pozemků celkem	478 800

4. Porovnávací ocenění

4.1

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	207,96 m ²
Obestavěný prostor:	509,83 m ³
Zastavěná plocha:	21,30 m ²
Plocha pozemku:	760,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Libomyšl

Prodej rodinného domu 239 m², pozemek 902 m² Libomyšl, okres Beroun

3 850 000 Kč

Nabízíme k prodeji rozestavěný rodinný dům 4+1 s pozemkem 902 m² v obci Libomyšl, okr. Beroun. Dům se nachází v klidné lokalitě nových rodinných domů pod zalesněným svahem, podél přístupové cesty protéká potok. Stavba byla postavena s dodržением všech technických norem a kvality s ohledem na co nejnižší energetickou náročnost a spotřebu domu. Venkovní stěny domu jsou postaveny z moderních energo-efektivních keramických cihlových bloků s tepelnou izolací na tenké vrstvě lepidla, což zaručuje minimální tepelné ztráty. Vnitřní stěny a příčky jsou omítnuté vysoce kvalitní sádrovou omítkou. Okna a dveře jsou s 5ti komorovým profilem a trojitým sklem, střecha je z keramické tašky Roben s životností 80let. Rozvedená voda v mědi, pro odvod odpadní vody je využit čerpací systém Grunfos sestávající z polyetylenové jímky a čerpadlem SEG. V domě je připraveno centrální vysávání. Vytápění domu může být řešeno buď el. kotlem nebo tepelným čerpadlem. Dům obsahuje v přízemí OP s jídelnou, kuchyň, Chodbu, WC a technickou místnost, v 1. patře jsou tři ložnice, sauna, koupelna, WC, chodba, pod krovem je počítáno s prostorem 70 m². Zadní část domu má velkou terasu. Pro vyrovnání pozemku byla postavena opěrná stěna s hlubokým základem, jejíž součástí je zděná stavba určená jako hospodářská, pozemek s udržovaným trávníkem je ze tří částí oplocen. Předpokládaná částka na dokončení domu je cca 1,2 mil. Kč

- ◆ Celková cena: 3 850 000 Kč za nemovitost
- ◆ Hypotéka: 13 943,30 Kč měsíčněvíce»
- ◆ ID zakázky: 01646
- ◆ Aktualizace: 18.02.2016
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Ve výstavbě
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2
- ◆ Plocha zastavěná: 110 m²
- ◆ Užitná plocha: 239 m²
- ◆ Plocha podlahová: 211 m²
- ◆ Plocha pozemku: 902 m²
- ◆ Parkování:
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Odpad: Jímka
- ◆ Elektřina: 230V
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90



K5 Celkový stav		0,60	
K6 Vliv pozemku		0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Neuvedeno	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,41	6 655
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
239,00 m ²	900 m ²	3 850 000 Kč	16 109 Kč/m ²

Název: Libomyšl

Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 823 m² Libomyšl, okres Beroun

5 000 000 Kč

Nabízíme k prodeji nově postavený rodinný dům 5+1 v Libomyšli u Berouna. Dům je postaven ze systému Porotherm, stojí na pozemku 832 m² s komfortní příjezdovou cestou, je napojen na městský vodovod, veřejnou tlakovou kanalizaci a elektrickou síť. Teplovodní podlahové vytápění, ohřev užitkové vody přes bojler, plastová pětikomorová okna. Dům je možno koupit v současném stavu bez podlahových krytin, obkladů a dlažeb, nebo v dokončeném stavu (přesně dle Vašeho přání a výběru) za cenu 5495000,-. Pěkná lokalita blízko Berouna a dálnice D5.

- ◆ Celková cena: 5 000 000 Kč za nemovitost
- ◆ Hypotéka: 17 960,33 Kč měsíčněvíce»
- ◆ Poznámka k ceně: Včetně provize, poplatků a právního servisu
- ◆ ID zakázky: BE11SH206
- ◆ Aktualizace: 30.12.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Velmi dobrý
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Centrum obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2
- ◆ Plocha zastavěná: 100 m²
- ◆ Užitná plocha: 160 m²
- ◆ Plocha pozemku: 823 m²
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Elektřina: 230V
- ◆ Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, Autobus
- ◆ Komunikace: Dlážděná
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná
- ◆ Vybavení:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,70

K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Neuvedeno	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,48	14 875
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
160,00 m ²	823 m ²	5 000 000 Kč	31 250 Kč/m ²

Název: Lochovice

Prodej rodinného domu 372 m2, pozemek 372 m2 Lochovice, okres Beroun

950 000 Kč

Zprostředkujeme Vám prodej rodinného domu o velikosti 3+kk s garáží a dílnou určeného k rekonstrukci o celkové ploše 372 m² v obci Lochovice ork. Beroun. Dispozice předsíní, vlevo od vchodu se nachází ložnice, vpravo je jídelna s kuchyňským koutem a obývací pokoj. Vše v původním stavu určené k rekonstrukci v menší místnosti je udírna a vchod na půdu kde je velký potenciál půdní vestavby. Na hranici pozemku voda, kanalizace a elektřina 220/380V, je zde studna s vodou,. K domu náleží velká garáž z dílnou a malá předzahrádka. V domě se musí provést rekonstrukce a vytvořit koupelna a WC. V místě bydliště školka, škola, 2x obchod, kadeřnictví, pošta, restaurace, OÚ, kousek od domu tenisové kurty. Velmi dobrá dopravní dostupnost vlakem na Prahu (v Lochovicích staví rychlík), autobusová zastávka 5 min. chůze. Nájezd na D5 ve Zdicích 7 km, Hořovice 6 km. Ev. číslo: 14453.

- ◆ Celková cena: 950 000 Kč za nemovitost
- ◆ Poznámka k ceně: včetně právního servisu a provize RK
- ◆ ID zakázky: 14453
- ◆ Aktualizace: 18.12.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Dobrý
- ◆ Poloha domu: Řadový
- ◆ Typ domu: Přízemní
- ◆ Podlaží: 1
- ◆ Plocha zastavěná: 188 m²
- ◆ Užitná plocha: 372 m²
- ◆ Plocha podlahová: 372 m²
- ◆ Plocha pozemku: 372 m²
- ◆ Parkování: 5
- ◆ Garáž:
- ◆ Topení: Lokální tuhá paliva
- ◆ Energetická náročnost budovy

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00



K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdroj:	Neuvedeno		
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,94	2 393
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
372,00 m ²	371 m ²	950 000 Kč	2 554 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	2 393 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 974 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 875 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	7 974 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	124,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	988 776 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb	
1.1 Rodinný domek	553 590,00 Kč
1.2 Studna	9 480,00 Kč
1.3 Kolna	101 760,00 Kč
	664 830,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1 Pozemky stavební	312 020,00 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1 Trvalé porosty	920,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	
1.1 Rodinný domek	459 560,00 Kč
2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou	
2.1 Kolna	130 120,00 Kč
2.2 Studna	12 120,00 Kč
	142 240,00 Kč
3. Ocenění pozemků	
3.1 Pozemky	478 800,00 Kč
4. Porovnávací ocenění	
4.1	988 780,00 Kč

Porovnávací hodnota	988 776 Kč
Výnosová hodnota	nepoužita Kč
Věcná hodnota	1 080 608 Kč
Hodnota pozemku	478 800 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	977 773 Kč

Obvyklá cena 990 000 Kč

slovy: Devětsetdevadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty

V Žebráku 20.2.2016

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák
telefon: 604868833
e-mail: simunek.simunek@seznam.cz



Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1471-4012-2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1471-2016.

Handwritten signature of Luboš Šimůnek.

Parcela č.: 801 750 000 936,33 0,61 573,03

Popis pozemku: Libomyšl, okres Beroun

750 000 Kč (936 Kč za m²)

Hezký pozemek v okrese Beroun na stavbu rodinného domku. 800 m², plně zasítovaný. V okolí pozemku se nachází fotbalové hřiště, golfové pole, ranče na koně, fitness centrum. Pěkně místo pro klidné bydlení, sportovní aktivity s dobrou dopravní dostupností.

Celková cena: 750 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 936 Kč

ID zakázky: 400354

Aktualizace: 01.02.2016

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 801 m²

Datum nastěhování: Ihned

Lokalita:

KRC: 0,85 KMP: 0,85 KPP: 0,85 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,80

Parcela č.: 836 1 463 000 1 750,00 0,49 859,78

Popis pozemku: Prodej stavebního pozemku 836 m² Libomyšl, okres Beroun

1 463 000 Kč (1 750 Kč za m²)

Prodej stavební parcely o CP 836 m² v obci Libomyšl, okr. Beroun. Zavedené a zkolaudované inženýrské sítě: vodovod, kanalizace a el. proud. Obecní příjezdová cesta s veřejným osvětlením. Pozemek vlastní stavební firma, která zajišťuje i výstavbu a má k výběru více projektů rodinných domů. Lze koupit i sousední pozemek. Dobrá dostupnost na Prahu, nájezd na D5 cca 3.min, veškerá občanská vybavenost v obci Zdice cca 2 km. V bezprostřední blízkosti pozemku les, v okolí krásná krajina.

Průměrná jednotková cena 637,52 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha	181	191	630,00	120 330
zahrada	284/17	569	630,00	358 470
Celková výměra pozemků		760	Hodnota pozemků celkem	478 800

4. Porovnávací ocenění

4.1

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 207,96 m²
Obestavěný prostor: 509,83 m³
Zastavěná plocha: 21,30 m²
Plocha pozemku: 760,00 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Libomyšl

Prodej rodinného domu 239 m², pozemek 902 m² Libomyšl, okres Beroun

3 850 000 Kč

Nabízíme k prodeji rozestavěný rodinný dům 4+1 s pozemkem 902 m² v obci Libomyšl, okr. Beroun. Dům se nachází v klidné lokalitě nových rodinných domů pod zalesněným svahem, podél přístupové cesty protéká potok. Stavba byla postavena s dodržением všech technických norem a kvality s ohledem na co nejnižší energetickou náročnost a spotřebu domu. Venkovní stěny domu jsou postaveny z moderních energo-efektivních keramických cihlových bloků s tepelnou izolací na tenké vrstvě lepidla, což zaručuje minimální tepelné ztráty. Vnitřní stěny a příčky jsou omítnuté vysoce kvalitní sádrovou omítkou. Okna a dveře jsou s 5ti komorovým profilem a trojitým sklem, střecha je z keramické tašky Roben s životností 80let. Rozvedená voda v mědi, pro odvod odpadní vody je využit čerpací systém Grunfos sestávající z polyetylenové jímky a čerpadlem SEG. V domě je připraveno centrální vysávání. Vytápění domu může být řešeno buď el. kotlem nebo tepelným čerpadlem. Dům obsahuje v přízemí OP s jídelnou, kuchyň, Chodbu, WC a technickou místnost, v 1. patře jsou tři ložnice, sauna, koupena, WC, chodba, pod krovem je počítáno s prostorem 70 m². Zadní část domu má velkou terasu. Pro vyrovnání pozemku byla postavena opěrná stěna s hlubokým základem, jejíž součástí je zděná stavba určená jako hospodářská, pozemek s udržovaným trávníkem je ze tří částí oplocen. Předpokládaná částka na dokončení domu je cca 1,2 mil. Kč

- ◆ Celková cena: 3 850 000 Kč za nemovitost
- ◆ Hypotéka: 13 943,30 Kč měsíčněvíce»
- ◆ ID zakázky: 01646
- ◆ Aktualizace: 18.02.2016
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Ve výstavbě
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Klidná část obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2
- ◆ Plocha zastavěná: 110 m²
- ◆ Užitná plocha: 239 m²
- ◆ Plocha podlahová: 211 m²
- ◆ Plocha pozemku: 902 m²
- ◆ Parkování:
- ◆ Voda: Dálkový vodovod
- ◆ Odpad: Jímka
- ◆ Elektřina: 230V
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neekonomická

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90



K5 Celkový stav		0,60	
K6 Vliv pozemku		0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Neuvedeno	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,41	6 655
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
239,00 m ²	900 m ²	3 850 000 Kč	16 109 Kč/m ²

Název: Libomyšl

Prodej rodinného domu 160 m2, pozemek 823 m2 Libomyšl, okres Beroun

5 000 000 Kč

Nabízíme k prodeji nově postavený rodinný dům 5+1 v Libomyšli u Berouna. Dům je postaven ze systému Porotherm, stojí na pozemku 832 m2 s komfortní příjezdovou cestou, je napojen na městský vodovod, veřejnou tlakovou kanalizaci a elektrickou síť. Teplovodní podlahové vytápění, ohřev užitkové vody přes bojler, plastová pětikomorová okna. Dům je možno koupit v současném stavu bez podlahových krytin, obkladů a dlažeb, nebo v dokončeném stavu (přesně dle Vašeho přání a výběru) za cenu 5495000,-. Pěkná lokalita blízko Berouna a dálnice D5.

- ◆ Celková cena: 5 000 000 Kč za nemovitost
- ◆ Hypotéka: 17 960,33 Kč měsíčně»
- ◆ Poznámka k ceně: Včetně provize, poplatků a právního servisu
- ◆ ID zakázky: BE11SH206
- ◆ Aktualizace: 30.12.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Velmi dobrý
- ◆ Poloha domu: Samostatný
- ◆ Umístění objektu: Centrum obce
- ◆ Typ domu: Patrový
- ◆ Podlaží: 2
- ◆ Plocha zastavěná: 100 m²
- ◆ Užitná plocha: 160 m²
- ◆ Plocha pozemku: 823 m²
- ◆ Odpad: Veřejná kanalizace
- ◆ Elektřina: 230V
- ◆ Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
- ◆ Komunikace: Dlážděná
- ◆ Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná
- ◆ Vybavení:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,70

K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Zdroj:	Neuvedeno		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,48	14 875
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
160,00 m ²	823 m ²	5 000 000 Kč	31 250 Kč/m ²

Název: Lochovice

Prodej rodinného domu 372 m2, pozemek 372 m2 Lochovice, okres Beroun

950 000 Kč

Zprostředkujeme Vám prodej rodinného domu o velikosti 3+kk s garáží a dílnou určeného k rekonstrukci o celkové ploše 372 m² v obci Lochovice ork. Beroun. Dispozice předsíň, vlevo od vchodu se nachází ložnice, vpravo je jídelna s kuchyňským koutem a obývací pokoj. Vše v původním stavu určené k rekonstrukci v menší místnosti je udírna a vchod na půdu kde je velký potenciál půdní vestavby. Na hranici pozemku voda, kanalizace a elektřina 220/380V, je zde studna s vodou,. K domu náleží velká garáž z dílnou a malá předzahrádka. V domě se musí provést rekonstrukce a vytvořit koupelna a WC. V místě bydliště školka, škola, 2x obchod, kadeřnictví, pošta, restaurace, OÚ, kousek od domu tenisové kurty. Velmi dobrá dopravní dostupnost vlakem na Prahu (v Lochovicích staví rychlík), autobusová zastávka 5 min. chůze. Nájezd na D5 ve Zdicích 7 km, Hořovice 6 km. Ev. číslo: 14453.

- ◆ Celková cena: 950 000 Kč za nemovitost
- ◆ Poznámka k ceně: včetně právního servisu a provize RK
- ◆ ID zakázky: 14453
- ◆ Aktualizace: 18.12.2015
- ◆ Stavba: Cihlová
- ◆ Stav objektu: Dobrý
- ◆ Poloha domu: Řadový
- ◆ Typ domu: Přizemní
- ◆ Podlaží: 1
- ◆ Plocha zastavěná: 188 m²
- ◆ Užitná plocha: 372 m²
- ◆ Plocha podlahová: 372 m²
- ◆ Plocha pozemku: 372 m²
- ◆ Parkování: 5
- ◆ Garáž:
- ◆ Topení: Lokální tuhá paliva
- ◆ Energetická náročnost budovy

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00



K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Neuvedeno	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,94	2 393
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
372,00 m ²	371 m ²	950 000 Kč	2 554 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	2 393 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 974 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 875 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	7 974 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	124,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	988 776 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný domek	553 590,00 Kč
1.2 Studna	9 480,00 Kč
1.3 Kolna	101 760,00 Kč
	664 830,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky stavební	312 020,00 Kč
----------------------	---------------

3. Ocenění trvalých porostů

3.1 Trvalé porosty	920,00 Kč
--------------------	-----------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný domek	459 560,00 Kč
-------------------	---------------

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Kolna	130 120,00 Kč
2.2 Studna	12 120,00 Kč
	142 240,00 Kč

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky	478 800,00 Kč
-------------	---------------

4. Porovnávací ocenění

4.1	988 780,00 Kč
-----	---------------

Porovnávací hodnota	988 776 Kč
Výnosová hodnota	nepoužita Kč
Věcná hodnota	1 080 608 Kč
Hodnota pozemku	478 800 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	977 773 Kč

Obvyklá cena
990 000 Kč

slovy: Devětsetdevadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Použití metoda je založena v podstatě na porovnání obdobných nemovitostí které byly obchodovány v nedávné minulosti, případně v regionu kde není dostatek uskutečněných prodejů na základ nabídky z realitních serverů s koeficientem úpravy nabídky. V nejširší míře je použito databáze ze systému MOISES s databází obchodovaných nemovitostí včetně kompletních údajů, Tyto podklady je možné zpětně zkontrolovat. Pro porovnávací hodnotu je použita metoda Ing. docenta Bradáče která umožňuje obsáhlé porovnání nemovitostí v širokém regionu oceňované nemovitosti a dává věrohodné výsledné hodnoty
V Žebráku 20.2.2016

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák
telefon: 604868833
e-mail: simunek.simunek@seznam.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1471-4012-2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1471-2016.