

# Znalecký posudek č. ZP-445/2011

o ceně obvyklé

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na budově č.p. 168 Lochovice na pozemku parc. č. 413, pozemku parc. č. 413 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku parc. č. 414 (zahrada) v kat. území Lochovice, obec Lochovice, část obce Lochovice, okres Beroun, zapsáno na LV 6

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na pozemku parc. č. 1838 (lesní pozemek) v kat. území Lochovice, obec Lochovice, část obce Lochovice, okres Beroun, zapsáno na LV 596

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na pozemku parc. č. 572/3 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 584/1 (lesní pozemek), pozemku parc. č. 586/7 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 586/8 (ostatní plocha) v kat. území Lhotka u Hořovic, obec Lhotka, okres Beroun, zapsáno na LV 95

**Objednatel posudku:**

**Mgr. Martin TUNKL, soudní exekutor**  
EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO  
Palackého nám. 28  
301 00 Plzeň

**Účel posudku:**

**exekuční řízení č.j. 94 EX 18671/08**

**Podle stavu ke dni 9.2.2011 posudek vypracoval:**

Znalecký ústav  
**Znalecká společnost s.r.o.**  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 – Nové Město

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, 2.3.2011

# A. Nález

## 1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou, a to:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na budově č.p. 168 Lochovice na pozemku parc. č. 413, pozemku parc. č. 413 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku parc. č. 414 (zahrada) v kat. území Lochovice, obec Lochovice, část obce Lochovice, okres Beroun, zapsáno na LV 6
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na pozemku parc. č. 1838 (lesní pozemek) v kat. území Lochovice, obec Lochovice, část obce Lochovice, okres Beroun, zapsáno na LV 596
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na pozemku parc. č. 572/3 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 584/1 (lesní pozemek), pozemku parc. č. 586/7 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 586/8 (ostatní plocha) v kat. území Lhotka u Hořovic, obec Lhotka, okres Beroun, zapsáno na LV 95.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené § 2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

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 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 vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na

základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: Podíl na RD Lochovice a pozemky v k.ú. Lhotka u Hořovic a Lochovice  
267 23 Lochovice 168

Region: Středočeský

Okres: Beroun

Katastrální území: Lochovice

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 9.2.2011 bez přítomnosti spoluvlastníka oceňovaných nemovitostí.

## **4. Podklady pro vypracování posudku:**

Usnesení soudního exekutora Mgr. Martina Tunkla ohledně ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.12.2010 pod č.j. 94 EX 18671/08.

Výpis z katastru nemovitostí.

Kopie snímku katastrální mapy.

Nabídky realitních kanceláří.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 9.2.2011.

## **5. Použitá literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004

Bradáč, A., Krejčíř, P.: Úřední oceňování majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., leden 2004

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2008

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2007

## **6. Vlastnické a evidenční údaje:**

viz výpis z KN v příloze

## **7. Celkový popis nemovitosti:**

Ocenění cenou obvyklou pro účely předmětného exekučního řízení se týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na budově č.p. 168 Lochovice na pozemku parc. č. 413, pozemku parc. č. 413 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku parc. č. 414 (zahrada) v kat. území Lochovice, obec Lochovice, část obce Lochovice, okres Beroun, zapsáno na LV 6
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na pozemku parc. č. 1838 (lesní pozemek) v kat. území Lochovice, obec Lochovice, část obce Lochovice, okres Beroun, zapsáno na LV 596
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 na pozemku parc. č. 572/3 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 584/1 (lesní pozemek), pozemku parc. č. 586/7 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 586/8 (ostatní plocha) v kat. území Lhotka u Hořovic, obec Lhotka, okres Beroun, zapsáno na LV 95.

Obec Lochovice se nachází cca 4 km od Hořovic. Jedná se o obec lokálního významu s průměrnou občanskou vybaveností a infrastrukturou. Dům se nachází v centru obce, při hlavní silnici. Přístup je po zpevněné komunikaci.

Budova č.p. 168 je vnitřním řadovým zděným rodinným domem se dvěma NP a sedlovým krovem, nevyužitým. Za domem se nachází vedlejší stavba a zahrada.

Budova je v podprůměrném stavebně-technickém stavu.

Príslušenství a součásti tvoří oplocení, zpevněné plochy, přípojky IS, vedlejší stavba - vrata, trvalé porosty. Toto je zohledněno ve stanovené ceně obvyklé.

Vlastník oceňovaných nemovitostí i přes písemnou výzvu neumožnil vnitřní ohledání a ani neposkytl žádnou součinnost při zpracování posudku. Právní vada nebyla zjištěna.

Pozemek parc. č. 1838 je lesním pozemkem, zalesněným, nacházejícím se jižně od Lochovic. Stejně tak pozemek parc. č. 584/1 je zalesněným lesním pozemkem v kat. území Lhotka u Hořovic. Nachází se rovněž jižně od Lochovic.

## **8. Obsah posudku:**

### **a) Pozemky**

- a<sub>1</sub>) Pozemky - podíl 1/6
- a<sub>2</sub>) Pozemky - podíl 1/3

## **B. Posudek**

### **Výměry, hodnocení a ocenění objektů:**

### **Porovnávací hodnota**

#### **a) Pozemky**

##### **a<sub>1</sub>) Pozemky - podíl 1/6**

#### **Popis porovnávaných pozemků:**

1) Lesní pozemky o rozloze 8.848m<sup>2</sup> v obci Chyňava, okr. Beroun. Jedná se o lesy se smíšeným porostem. Stáří stromů je 42 - 102 let. Lesní plán a mapy máme k dispozici.

2) Lesní pozemek o rozloze 1,3 ha, rozdělený na 4 parcely. Tyto parcely se nachází na mírném svahu. Stáří porostu 80 - 85 let. Pozemek je v okrese Beroun, v lokalitě Karlštejn. Mezi parcelami prochází asfaltová silnice. Les je na okraji obce, v okolí zástavba rodinných domů a chat. Procentuální zastoupení dřevin: habr- 80%, dub- 10%, buk- 5%, Lípa- 5%.

3) Lesní pozemky v k.ú. Srbsko u Karlštejna o celkové výměře 12 600 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou svažitě, zalesněné. Situované na okraji obce.

#### **Seznam porovnávaných pozemků:**

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Pozemek	265 440,-	8848	30,00	1,00	1,00	30,00
Pozemek	175 500,-	13000	13,50	1,00	1,00	13,50
Pozemek	126 000,-	12600	10,00	1,00	1,00	10,00

53,50 / 3,000

Průměrná jednotková cena:

17,83 Kč/m<sup>2</sup>

Minimální jednotková cena:

10,00 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková cena:

30,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### **Oceňované pozemky:**

Pozemek	p.č. 572/3	28 m <sup>2</sup>
Pozemek	p.č. 584/1	8967 m <sup>2</sup>
Pozemek	p.č. 586/7	27 m <sup>2</sup>

Pozemek	p.č. 586/8	220 m <sup>2</sup>		
Pozemek	p.č. 1838	1568 m <sup>2</sup>		
Výměra oceňovaných pozemků:		10810 m <sup>2</sup>		
10 810,00 m <sup>2</sup> á 17,83 Kč/m <sup>2</sup> = 192 742,30 Kč				
<b>Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem</b>			=	<b>192 742,30 Kč</b>
			=	192 742,30 Kč
<b>Úprava ceny:</b>				
snížená obchodovatelnost			*	0,800
<b>Pozemky - podíl 1/6 - výsledná cena</b>			=	<b>154 193,84 Kč</b>

## a<sub>2</sub>) Pozemky - podíl 1/3

### Popis porovnávaných pozemků:

1) St. parcela 2600m<sup>2</sup>, Lochovice - Beroun. Stavební parcela o výměře 2.600m<sup>2</sup>, na okraji obce Lochovice, okr. Beroun, Elektřina, voda na hranici pozemku, Kanalizace a plyn jsou vzdáleny cca 50m od pozemku. Příjezdová cesta obecní. V obci veškerá občanská vybavenost.

2) Pozemek o celkové výměře 4448 m<sup>2</sup> uprostřed přírody v Lochovicích - Obora. Hranici pozemku tvoří z jedné strany potok, v územním plánu je horní část pozemku určena k výstavbě rodinných domů. Elektřina a obecní vodovod jsou v přístupové cestě u pozemku, v plánu obce je vybudování kanalizace. V Lochovicích je veškerá občanská vybavenost - škola, školka, obchod, restaurace, výborná autobusová i vlaková dostupnost do Prahy.

### Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>p</sub>	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
Pozemek	1 118 000,-	2600	430,00	1,00	1,00	430,00
Pozemek	3 247 040,-	4448	730,00	1,00	1,00	730,00
						1 160,- / 2,000
Průměrná jednotková cena:						580,00 Kč/m <sup>2</sup>
Minimální jednotková cena:						430,00 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena:						730,00 Kč/m <sup>2</sup>

### **Oceňované pozemky:**

Pozemek	p.č. 413	383 m <sup>2</sup>		
Pozemek	p.č. 414	258 m <sup>2</sup>		
Výměra oceňovaných pozemků:		641 m <sup>2</sup>		
641,00 m <sup>2</sup> á 580,- Kč/m <sup>2</sup> = 371 780,- Kč				
<b>Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem</b>			=	<b>371 780,- Kč</b>
			=	371 780,- Kč
<b>Úprava ceny:</b>				
snížená obchodovatelnost			*	0,800

Pozemky - podíl 1/3 - výsledná cena

= 297 424,- Kč

### Rekapitulace ocenění pozemků

#### a) Pozemky

a<sub>1</sub>) Pozemky - podíl 1/6

= 154 190,- Kč

a<sub>2</sub>) Pozemky - podíl 1/3

= 297 420,- Kč

Cena pozemků činí celkem

451 610,- Kč

### **Porovnávací metoda**

#### **Popis oceňované stavby**

Název: Podíl na RD Lochovice

Adresa: 267 23 Lochovice 168

Popis:

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Poloha: řadový vnitřní

Stáří objektu: 80 roků

Stav objektu: velmi špatný

Počet nadz. podlaží: 2

Počet podzemních podlaží: 0

Výměra pozemku: 641 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 170 m<sup>2</sup>

Garáž: není

Výtah: ne

Podkroví: ano

Svislé konstrukce: zděné

Přípojky: v místě dostupné

Prislušenství

#### **Jednotkové množství oceňované nemovitosti**

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	m <sup>2</sup>

#### **Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitosti**

Koeficient K1: snížená obchodovatelnost \* 0,90

Koeficient K2: snížená obchodovatelnost spol. podílů \* 0,70

**Index odlišnosti objektu oproti standardu I<sub>0</sub>:** 0,63

#### **Přehled porovnatelných nemovitostí**

##### **Objekt č.: 1      Název: Dům Lochovice**

Adresa: 267 23 Lochovice

Popis: Víceúčelový objekt 7+1 s dalším obytným domkem na pozemku 1679m<sup>2</sup> v centru obce Lochovice v okr. Beroun. Zastavěná plocha objektu včetně dvora činí 587m<sup>2</sup> a zahrada za domem 1092m<sup>2</sup>. Jedná se o patrový dům na hlavní ulici, s průjezdem do dvora, kde se nachází druhá stavba rekonstruovaná na obytný domek. Dvůr je vhodný k parkování několika aut. Dům je patrový po celkové rekonstrukci. V celém objektu jsou nová plastová okna, nová střecha Bramac, přípojka plynu, nové rozvody elektřiny. V přízemí domu je kuchyně a dva propojené pokoje, koupelna a WC, v patře je 5 dalších obytných místností, koupelna a toaleta. V dalším



podlaží je půda vhodná k půdní vestavbě. Vytápění je lokální na pevná paliva, voda z vlastní studny nebo možno využít obecní vodovod, odpad sveden do jímky, kanalizace je v plánu obce. K ohřevu vody je využíván el. bojler, elektřina 220/380V. V domě je možné vytvořit 3 bytové jednotky. Výborná poloha domu na hlavní ulici předurčuje také využití objektu k podnikání, např. pro hotelové služby nebo jako sídlo firmy s dobrým zázemím pro dílnu nebo lehkou výrobu ve druhém objektu ve dvoře. Obec Lochovice je vzdálena 12km od Berouna, dálnice D5 asi 4km, 15km Dobříš a Příbram 20km. Je zde plná občanská vybavenost: škola, školka, zdravotnické zařízení, obchody, pošta. Doprava vlakem, autobusem, PID.

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	řadový vnitřní
Stáří objektu	rok	Stav objektu	velmi dobrý
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	1679 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	587 m <sup>2</sup>
Garáž není	Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky			
Příslušenství			

**Požadovaná nebo kupní cena** **1 566 000,- Kč**

**Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí**

Koeficient K1:	snížená obchodovatelnost	*	1,20
Koeficient K2:	snížená obchodovatelnost spol. podílů	*	1,30
<b>Celkový koeficient:</b>		/	1,56
<b>Přepočtená standardní cena:</b>			<b>1 003 846,15 Kč</b>

**Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>	0,- Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>	0,- Kč/m <sup>2</sup>

**Objekt č.: 2    Název: RD Lochovice**

Adresa 267 23 Lochovice

Popis: RD se nachází v okrajové části obce u příjezdové komunikace. V přízemí RD se nachází prostory vhodné pro obchod. V místě obchod, restaurace. Dopravní spojení : autobus, lokálka, autem dojezd do Prahy cca.40 min. Rekon. : plastová okna. Podl. krytiny : dlažba, hrubé podlahy. Přízemí : vstup, vstupní chodba se schodištěm, 3x místnost. 1 patro : vstupní chodba do pokojů, 3x ložnice. Ohřev vody - elektřina.

Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	řadový krajový
Stáří objektu	rok	Stav objektu	před rekonstrukcí
Počet nadz. podlaží	2	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	135 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	120 m <sup>2</sup>
Garáž není	Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky			
Příslušenství			



