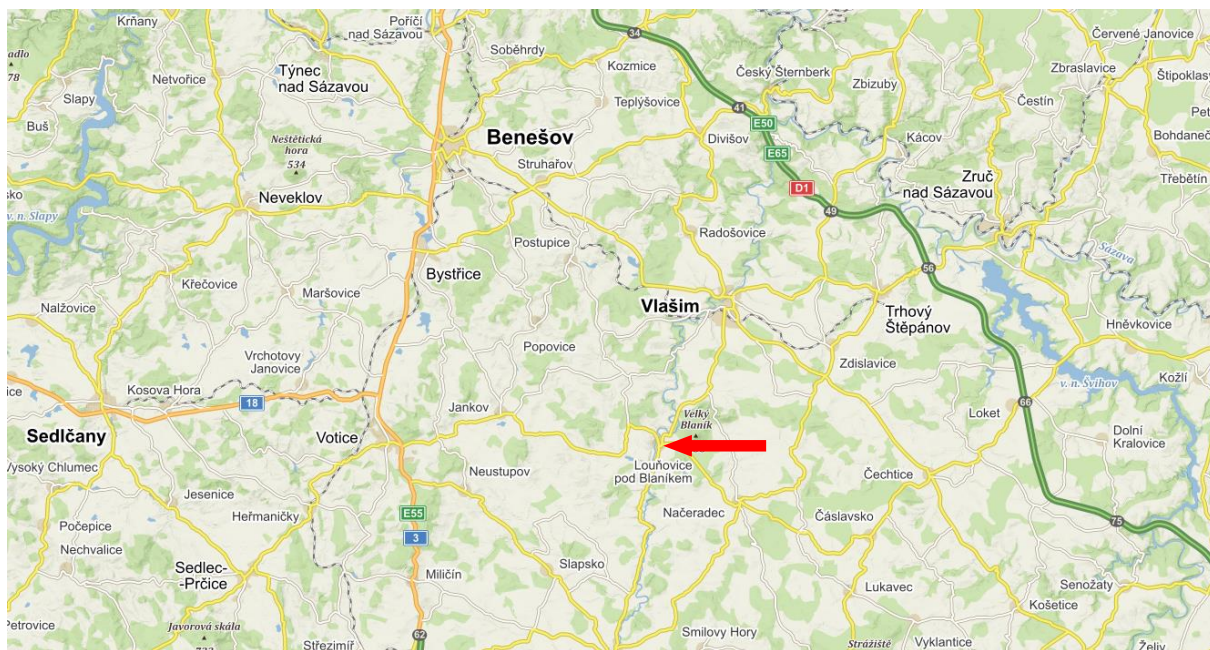


Znalecký posudek č. 7344 – 224/2020 c)

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitosti

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemků **parcelní číslo st. 74**, jehož součástí je **objekt bydlení č.p. 55**, **parcelní číslo st. 80**, jehož součástí je **rozestavěná stavba** a pozemku **parcelní číslo 92** v katastrálním území Louňovice pod Blaníkem, obci Louňovice pod Blaníkem, okres Benešov



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s.

IČ 263 07 367

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 2. 11. 2020

KSPH 68 INS 10013/2020

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí
v insolvenčním řízení**

Podle stavu ke dni 10. 11. 2020 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Tyršova 2376/9

769 01 Holešov

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních v listinné podobě.

V Holešově, dne 20. listopadu 2020

A. Nález:**1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí – obvyklá cena zjištěná podle zákona ČR č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů“.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemky parcelní číslo st. 74 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 55, parcelní číslo st. 55 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rozestavěná stavba a pozemku parcelní číslo 92 – ostatní plocha, ostatní komunikace v katastrálním území Louňovice pod Blaníkem, obci Louňovice pod Blaníkem, okres Benešov.

2. Informace o nemovitých věcech:

Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Louňovice pod Blaníkem
Katastrální území:	Louňovice pod Blaníkem

3. Podklady pro vypracování ocenění:

Dodané zadavatelem:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Louňovice pod Blaníkem, LV č. 479 ze dne 2. 11. 2020

Zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 2) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňované nemovité věci
- 3) Místní šetření a fotodokumentace ze dne 2. 11. 2020
- 4) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 5) Malý lexikon obcí 2019
- 6) Informace z veřejných seznamů

4. Prohlídka a zaměření nemovité věci:

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 10. listopadu 2020 znalcem za účasti vlastníka nemovitých věcí, který poskytl informace o historii a technickém stavu objektů.

5. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- C. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

6. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 479 je

***pan František Tichý, nar. dne 26. 6. 1958
trvale bytem 257 06 Louňovice pod Blaníkem, Na Kopečku č.p. 55***

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemků parcelní číslo st. 74 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 726,0 m², jehož součástí je objekt bydlení č.p. 55, parcelní číslo st. 80 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 249,0 m², jehož součástí je rozestavěná stavba a pozemku parcelní číslo 92 – ostatní plocha, ostatní komunikace o celkové výměře 108,0 m² v katastrálním území Louňovice pod Blaníkem, obci Louňovice pod Blaníkem, okres Benešov.

7. Metody ocenění:

Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá

V této části bude nejprve provedena analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi, bude tedy zjištěna srovnatelná cena, na základě které bude určena cena nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá - „obvyklá cena“. Definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovité věci.

Určení ceny porovnávacím způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování staveb porovnávacím způsobem:

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha atp., jednotkovou cenou určenou porovnávací metodou.

Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen, stárí do 12-ti měsíců, popřípadě 6-ti měsíců. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient v rozmezí 0,7 – 1,0 se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky.

Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti.

Zjištěným cenám se následně přidělí body v rozmezí 1 až 3, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jím přiřazených vah.

Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybavenost pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit až o 20%.

V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit až o 30%.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovité věci. Cena obvyklá vychází z porovnávací ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi, a to jak z již realizovaných obchodů, tak i nabídek.

8. Věcná břemena, závazky a omezení:

Dle listů vlastnictví nevážnou na oceňovaných nemovitých věcech žádná věcná břemena, ani omezení vlastnického práva. Finanční závazky vlastníků evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nezahrnují.

9. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. Pozemky se nenacházejí v poddolovaném území ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. V místě je zvýšená hladina podzemní vody. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v místě, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Louňovice pod Blaníkem II. kategorie – střední radonové riziko.

10. Základní popis lokality a předmětu ocenění:

Obec

Městys Louňovice pod Blaníkem spadá do okresu Benešov a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Vlašim. Obec Louňovice pod Blaníkem leží přibližně devět kilometrů jižně od Vlašimi a přibližně dvacet pět kilometrů jihovýchodně od Benešova. Na území této obce má hlášeno trvalý pobyt 652 obyvatel (Malý lexikon obcí 2019).

Pro děti školního věku mají v obci k dispozici základní školu a předškoláci mohou chodit do školy mateřské. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli zámek, kostel, hřbitov, obchod se základním sortimentem a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat kanalizaci, veřejný vodovod a plynovod. V obci není zbudována kanalizační síť.

Obec Louňovice pod Blaníkem leží v průměrné výšce 396 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha obce je 1711 ha

Posuzované nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům, rozšířený o rozsáhlou přístavbu, evidovanou jako rozestavěná stavba v obci Louňovice pod Blaníkem. Na původní přízemní rodinný dům s plně využívaným podkrovím navazuje přízemní objekt, původně stolařská dílna, který je částečně podsklepený, zastřešený sedlovou střechou s využívaným podkrovím, které není dokončené. Tento objekt, evidovaný jako rozestavěná stavba, je v současné době přestavován na stavbu určenou k trvalému bydlení a součástí této stavby je garáž pro dva osobní automobily. Příslušenství staveb na pozemcích parcelní číslo st. 74 a st. 80 tvoří drobné vedlejší stavby, venkovní úpravy a oplocení posuzované plochy.

Dopravní dostupnost a parkování

Posuzovaný soubor je přístupný po zpevněné komunikaci, ulici Na Kopečku, parkování je možné přímo na pozemcích užívaných v jednotném funkčním celku s domem, nebo v garáži, která je součástí rozestavěné stavby na parcele číslo st. 80. Obec Louňovice pod Blaníkem je napojena na síť silnic, které ji spojují s okolními vesnicemi a městy, dopravně je obsluhována autobusy meziměstských linek, nejbližší zastávka je vzdálena cca 300 m od posuzovaného domu.

Účel využití

Stavby jsou užívány vlastníkem a členy jeho rodiny k trvalému bydlení.

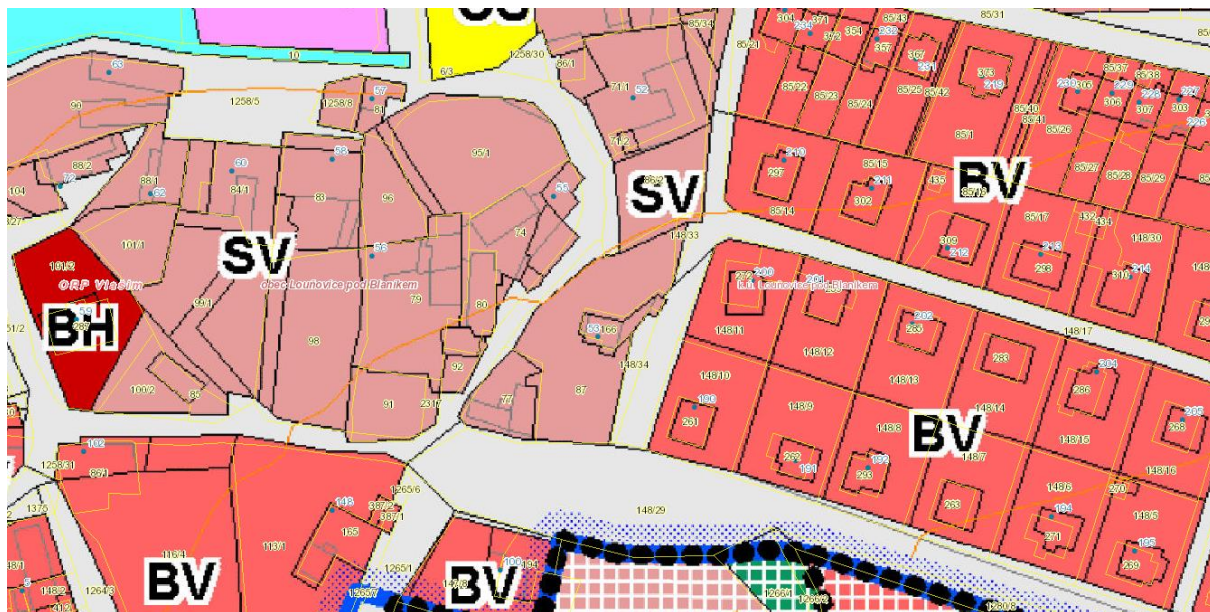
Pozemky

Pozemek parcelní číslo st. 80 a část parcely číslo st. 74 jsou zastavěny evidovanými stavbami, nezastavěná část pozemku parcelní číslo st. 74 tvoří dvůr a zahradu kolem posuzovaných staveb, parcela číslo 92 je pak příjezdem ke garážím. V místě je možnost napojení staveb na elektřinu, plyn a vodovod. Obec Louňovice pod Blaníkem nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

11. Kopie katastrální mapy a fragment územního plánu:



Pozemky parcelní číslo st. 74, st. 80 a 92 v katastrálním území Louňovice pod Blaníkem, obec Louňovice pod Blaníkem, okres Benešov.



Výřez platného územního plánu obce Louňovice pod Bláníkem s pozemky parcelní číslo st. 74, st. 80 a 92.

12. Popis nemovitých věcí:

Stavební pozemky parcelní číslo st. 74, st. 80 a 92 v katastrální území Louňovice pod Bláníkem, obci Louňovice pod Bláníkem, okres Benešov

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV č. 479 vedeném pro katastrální území Louňovice pod Bláníkem, obec Louňovice pod Bláníkem. Pozemky jsou užívány v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 55 a rozestavěnou stavbou na parcele číslo st. 80.

Celková výměra pozemků je mírně nadstandardní. Území je rovinné, pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. V místě je možnost napojení staveb na obecní vodovod, plyn a síť elektrické energie. Občanská vybavenost obce je dobře dostupná. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. V obci Louňovice pod Bláníkem není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

Rodinný dům č.p. 55 na pozemku parcelní číslo st. 74 včetně příslušenství v katastrální území Louňovice pod Bláníkem, obci Louňovice pod Bláníkem, okres Benešov

Předmětem ocenění je rodinný dům v obci Louňovice pod Bláníkem. Jedná se o samostatně stojící dům, který je starší sta let, byt v přízemí byl ve druhé polovině 20. století renovován. V posledních dvaceti letech podkrovní prostory této stavby byly postupně a nesystematicky přizpůsobovány k bydlení dle potřeb rodiny, druhý byt byl vytvořen ve starém podkroví. Ke dni ocenění obsahuje stará stavba dvě provozně samostatné bytové jednotky, jejichž technický stav je zhoršený, jedná se o provizorní bydlení vestavované neodborně do staré stavby, která nesplňuje tepelné technické požadavky na tento způsob užívání.

Konstrukční řešení stavby:

Stavba je založená na kamenných neizolovaných základech, zemní vlhkost vzlíná stěnami ze smíšeného materiálu včetně kamene. Konstrukční systém je stěnový, zdivo je smíšené, tloušťka obvodových stěn převážně 45 cm ale i 55 cm. Stropní konstrukce této části stavby polospalné, s rovným podhledem případně přiznanými dřevěnými trámy. Střešní konstrukci tvoří dřevěný krov původní, krytina střechy skládaná, původní betonové šedé tašky a plech, nad částí domu je nový krov pokrytý novou taškou a s vestavěným střešním oknem. Klempířské konstrukce z plechu, chybí venkovní parapety a část svodů. Vnitřní příčky, které v budově vymezují jednotlivé prostory, jsou taktéž zděné ze smíšeného zdiva, v podkroví v neodborně provedeném systému SDK.

Výplně otvorů tvoří různorodá dřevěná okna, vstupní dveře dřevěné v kovových zárubních. Fasádní omítka převážně chybí a tak je viditelný materiál, ze kterého byla realizováno původní zdivo a různorodý

materiál, ze kterého jsou realizovány nástavky. Vnitřní omítky štukové popraskané, různé kvality a z různých období, obklady ve standardním rozsahu, různého stáří a kvality.

Dispoziční řešení stavby:

Objekty je ke dni ocenění technicky i stavebně propojen s vedlejší rozestavěnou stavbou, provozně je původní rodinný dům č.p. 55 přístupný vlastním vstupem, který ústí do vstupní haly se schodištěm. Z haly je možný vstup do spodního bytu sestávajícího z koupelny, samostatného WC kuchyně, dva průchozí a jeden neprůchozí obytný pokoj. V podkroví této části domu se nachází provizorní koupelna a WC, jeden neprůchozí a dva průchozí pokoje, jeden vybaven kuchyňským koutem.

Kuchyně v původní části objektu jsou provizorní, vybaveny elektrickými sporáky. Jednotlivé funkční celky opatřeny vlastními elektrickými bojlerů pro ohřev TUV, vytápění souboru ústřední pomocí kotle na tuhá paliva v suterénu nové – rozestavěné části na parcele číslo st. 80. Topná tělesa v kombinaci plechových a litinových radiátorů. Koupelna a WC v přízemí původní části vybavena zařízeními předměty z 80. let dvacátého století. Podkroví původní části vybaveno splachovacím WC, provizorním sprchovým koutem a umyvadlem.

Objekty technické infrastruktury:

Objekt je napojen na obecní vodovod a elektrickou energii světelnou.

Technický stav, vady a nedodělky:

Ke dni ocenění je objekt stojící na části pozemku parcelní číslo st. 74 opatřený číslem popisným 55 v rozestavěném, silně zhoršeném technickém stavu. Celkově je objekt postaven z nesourodých stavebních materiálů, stavební řešení jsou nesystematická, neodborná anebo nedokončená. Objekt je ve špatném technickém stavu, v přízemí bylo zjištěno rozsáhlé vztlínání zemní vlhkosti vinou chybějící izolace stavby. Vnitřní vybavení je funkční ale z velké části provizorní nebo morálně dožité.

Rozestavěný objekt na pozemku parcelní číslo st. 80 včetně příslušenství v katastrální území Louňovice pod Blaníkem, obci Louňovice pod Blaníkem, okres Benešov

Předmětem ocenění je stavba, která byla realizována kolem roku 1985 jako stolařská dílna a dodnes je evidovaná jako stavba rozestavěná. Volně stojící objekt měl původně půdorysný tvar obdélníku, z jihu k němu přiléhala objekt opatřený dvojími vraty, tudíž byla výrobní hala zásobována řezivem a tudíž byly expedovány hotové výrobky. Od roku 2000 byla výroba v objektu pozastavená, od roku 2010 byla rozestavěná stavba na pozemku parcelní číslo st. 80 přestavována na stavbu obytnou. Ke dni ocenění je v 1. NP. této stavby dokončen a schopen užívání byt, v přístavku k jižnímu štítu jsou zřízeny dvě garáže pro osobní automobil, objekt bude mít po dokončení využívané podkroví, zatím je zateplená střecha opatřena několika vikýři, jsou realizovány hrubé omítky a hrubá podlaha. V rámci vestavby bytu do původní dílny byl mezi starým domem č.p. 55 a objektem na pozemku st. 80 dozdělen atypický prostor, který obě části provozně spojuje. Pod částí původní dílny je umístěná kotelná, která ke dni ocenění vytápí jak prostory ve stavbě č.p. 55, tak ve stavbě rozestavěné. Nová střecha nad původní dílnou přechází i nad část objektu č.p. 55, ta část stavby č.p. 55 nad kterou není nový krov řešen, je určena k demolicí.

Konstrukční řešení stavby:

Posuzovaná rozestavěná stavba je založená na betonových izolovaných základech. Konstrukční systém je stěnový, zdivo je smíšené, tloušťka obvodových stěn 30 cm, východní průčelí opatřeno zateplovacím kontaktním systémem bez finální úpravy. Stropní konstrukce nespalné, opatřené podhledem ze SDK. Stropní konstrukce nad suterénem jsou nespalné. Střešní konstrukci tvoří dřevěný krov, krytina střechy skládaná, keramické tašky. Klempířské konstrukce z plechu, chybí venkovní parapety a část svodů. Vnitřní příčky, které v budově vymezují jednotlivé prostory, jsou zděné případně v systému SDK.

Výplně otvorů tvoří moderní dřevěná okna zasklená izolačním dvojsklem, vstupní dveře dřevěné v kovových zárubních. V krovu jsou instalována moderní dřevěná střešní okna a vikýře. Fasádní omítky převážně chybí. Vnitřní omítky štukové, obklady ve standardním rozsahu stáří cca 5 let.

Dispoziční řešení stavby:

Vstup do nové části na pozemku parcelní číslo st. 80, evidované jako rozestavěná stavba, je po venkovním betonovém schodišti. Ze vstupní chodby je přístupné samostatné WC, koupelna s WC a rozsáhlý obývací pokoj s kuchyňským koutem. Ze vstupní chodby je také možný přístup do podkroví nové části objektu a průchod do staré části. Na obývací pokoj navazuje chodba, ze které je přístupný neprůchozí obytný pokoj, samostatné WC a garáž pro dva osobní automobily. Suterén nové části je přístupný z exteriéru, nachází se v něm kotelná s kotlem na tuhá paliva, společná pro celý soubor staveb, dále sklad paliva a další úložné prostory. Podkroví nové části je nahrubo připravené na realizaci půdní vestavby.

Kuchyně je moderně vybavená vestavnými spotřebiči, ohřev TUV elektrický bojler. Topná tělesa plechové radiátory. V nové části jsou WC provedeny jako závěsné, koupelna vybavena rohovou vanou a dvěma umyvadly. Podkroví rozestavěné stavby bez zařízení.

Přehled využitelných kapacit objektu:

Celková užitná plocha:	616,7 m² (cca 200,0 m ² určeno k demolici)
Zastavěná plocha:	385,0 m²
Obestavěný prostor objektu:	$(37,0 * 2,2) + (158,0 * 3,2) + (158,0 * 3,2 * 0,5) + (74,0 * 2,2) + (227,0 * 3,4) + (227,0 * 3,8 * 0,5) = \mathbf{2.205,7 m^3}$

Objekty technické infrastruktury:

Objekt je napojen na obecní vodovod, plyn a elektrickou energii, světelnou i motorovou.

Příslušenství stavby:

Příslušenství staveb na pozemcích parcelní číslo st. 74 a st. 80 tvoří vedlejší stavby, dřevěná kůlna na nářadí, kulatý polozapuštěný bazén, skleník a zděný venkovní grill. Dále také oplocení pozemků v jednotném funkčním celku a další drobné venkovní úpravy.

Technický stav, vady a nedodělky:

Nová část souboru staveb, umístěná na pozemku parcelní číslo st. 80, vznikla přestavbou původní stavby dílny. Hlavní prvky stavby jsou provedeny z různých nesourodých stavebních materiálů z období let 80 – tých minulého století. Kromě nosných konstrukcí je zcela dokončen pouze interiér přízemí. Suterén poškozen vlhkostí ze sousední stavby, podkroví připraveno na půdní vestavbu. Část objektu opatřena kontaktním zateplovacím systémem, finální povrchová úprava fasády zcela chybí.

Na objektu nebyly zjištěny závady, které by bránily jeho užívání. Soubor staveb jako celek však vyžaduje rozsáhlé investice, a to jak do dokončení nové části, tak do zásadní rekonstrukce části původní s tím, že část je určená vlastníkem k demolici. V neposlední řadě je nutná řádná kolaudace nové části objektu.

B. Posudek:**Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá**

Rodinný dům č.p. 55 na pozemku parcelní číslo st. 74 a rozestavěná stavba na pozemku parcelní číslo st. 80 včetně pozemku parcelní číslo 92 a včetně příslušenství v katastrálním území Louňovice pod Blaníkem, obci Louňovice pod Blaníkem, okres Benešov

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 55 v obci Louňovice pod Blaníkem, okres Benešov. Jedná se o přízemní, samostatně stojící dům, který je zastřešen sedlovou střechou s využívaným podkrovím. Tento dům je dále rozšířen o rozestavěnou stavbu přízemního rodinného domu, který je částečně podsklepen a zastřešen sedlovou střechou, s využívaným podkrovím, které však není dokončeno. Stavby se nachází v blízkosti centra obce. Ke dni ocenění jsou stavby užívány k trvalému bydlení, obsahují tři byty, dva ve špatném stavu. Součástí rozestavěné stavby je garáž pro dva osobní automobily. Příslušenství souboru dále tvoří vedlejší stavby dřevěné kůlny, skleník a bazén. Celková plocha pozemků v jednotném funkčním celku činí 1.083,0 m². Zastavěná plocha staveb činí 385,0 m².

Analýza trhu:

Předmětem ocenění je atypický soubor staveb užívaný jako rodinný dům. Oceňovaný soubor je tvořen rodinným domem a rozestavěnou stavbou, přestavěnou z původní vedlejší stavby. Prodeje rodinných domů s rozsáhlými vedlejšími stavbami jsou v obci obvyklé. Pro určení porovnávací ceny bude z údajů o prodeji určena cena za m² celkové zastavěné plochy souborů staveb.

Uskutečněné prodeje obdobných staveb v místě a okolí:

Prodej č. 1

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 20. 4. 2020

Číslo řízení: V-2557/2020-201

Popis: Uskutečněný prodej samostatně stojícího domu ve stejné obci. Jednalo se o přízemní rodinný dům, zastřešený sedlovou střechou. Příslušenství tvořila rozsáhlá vedlejší stavba. Objekty v horším technickém stavu. Celková plocha pozemků činila 676,0 m². Celková sjednaná cena 1.800.000,00 Kč. Celková zastavěná plocha staveb 251,0 m².



Prodej č. 2

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 8. 6. 2020

Číslo řízení: V-3967/2020-201

Popis: Uskutečněný prodej samostatně stojícího domu ve stejné obci. Jednalo se o přízemní rodinný dům, zastřešený sedlovou střechou. Příslušenství tvořila rozsáhlá vedlejší stavba. Objekty v horším technickém stavu, po částečné rekonstrukci. Celková plocha pozemků činila 1.691,0 m². Celková sjednaná cena 1.925.000,00 Kč. Celková zastavěná plocha staveb 277,0 m².



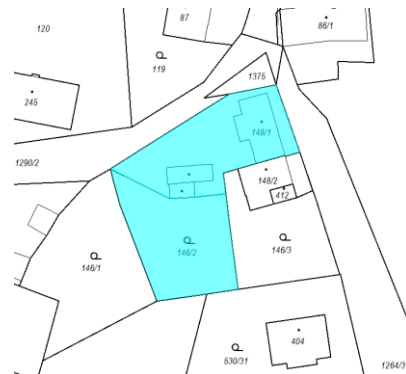
Prodej č. 3

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 22. 9. 2020

Číslo řízení: V-7041/2020-201

Popis: Uskutečněný prodej řadového krajního domu ve stejné obci. Jednalo se o přízemní rodinný dům, zastřešený sedlovou střechou. Příslušenství tvořily dvě vedlejší stavby. Objekty v horším technickém stavu. Celková plocha pozemků činila 1.238,0 m². Celková sjednaná cena 2.800.000,00 Kč. Celková zastavěná plocha staveb 221,0 m².



- K₁: Posuzovaný rodinný dům se nachází v obci Louňovice pod Blaníkem, s omezenou občanskou vybaveností. Všechny příklady se nachází ve stejné obci. Hromadná doprava a občanská vybavenost jsou v místě dobře dostupné.
- K₂: Jedná se o přízemní objekty, které jsou částečně podsklepené, s využívaným částečně dokončeným podkrovím. Zastavěná plocha objektů činí 385,0 m², což je více než u většiny uvedených příkladů. Většina uvedených příkladů nemá podkrovní vestavbu, při rekonstrukci je však možné její provedení.
- K₃: Celková plocha pozemků užívaná v jednotném funkčním celku s posuzovaným domem je mírně nadstandardní, činí 1.083,0 m². V místě je možnost napojení staveb na všechny inženýrské sítě v obci.
- K₄: Posuzovaný objekt je nesourodého stáří. Původní rodinný dům je ve špatném technickém stavu, část bude odstraněná, nad tímto původním domem je v původním krovu provedena půdní vestavba. Na původní rodinný dům navazuje dle evidence rozestavěná stavba. Jedná se o převážně přestavěnou vedlejší stavbu pro účely bydlení. Dokončená je nová konstrukce střechy a interiér přízemí, půdní vestavba a úprava fasády chybí. Soubor objektů je ke dni ocenění možno užívat k trvalému bydlení.
- K₅: Příslušenství domu tvoří vedlejší stavby, dřevěná kůlna, skleník, bazén, venkovní úpravy a oplocení pozemků.
- K₆: Oceňovaný soubor staveb je velmi nadstandardního rozsahu. Objekty jsou ke dni ocenění užívány pro vícegenerační bydlení, což obecně není na trhu žádaným rysem. Rozestavěná stavba není dokončena, původní část vyžaduje rekonstrukci, přitom její východní část chce vlastník odstranit po dokončení půdní vestavby části novější. Celkově stavba, která provozně tvoří jeden funkční celek a je vytápěná ústředně z jedné kotelny vyžaduje další rozsáhlé investice.

Určení ceny metodou porovnání - RD č.p. 55 v k.ú. Louňovice pod Blaníkem včetně příslušenství											
Ozn.	Cena Kč	UP m ²	K _O	JC _R Kč/m ²	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	JC _U Kč/m ²
P1	1 800 000,00	251,0	1,00	7 171,31	1,00	1,03	1,03	1,20	1,03	0,98	9 215,48
P2	1 925 000,00	277,0	1,00	6 949,46	1,00	1,02	0,97	1,20	1,02	0,98	8 247,65
P3	2 800 000,00	221,0	1,00	12 669,68	1,00	1,00	0,99	0,90	1,02	0,95	10 938,74
Průměr upravených jednotkových cen											9 467,29
Výběrová směrodatná odchylka jednotkových cen											1 112,97
Užitná plocha oceňované stavby											385,00
Minimální celková cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání											3 216 414,05
Maximální celková cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání											4 073 398,56
Průměrná celková cena oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání											3 644 906,30
Cena Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku											
UP Dopočtená užitná plocha objektu											
K _O Objektivizační koeficient, pro uskutečněné prodeje K _O = 1,00; pro nabídkové ceny redukován dle typu nabídky											
JC _R Jednotková cena po redukcí objektivizačním koeficientem na pramen ceny											
JC _U Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$											
K ₁ Koeficient úpravy na polohu objektu											
K ₂ Koeficient úpravy na velikost užitných ploch objektu											
K ₃ Koeficient úpravy na velikost pozemků v jednotném funkčním celku a technickou vybavenost pozemků											
K ₄ Koeficient úpravy na technický stav objektu											
K ₅ Koeficient úpravy na příslušenství a vybavení objektu											
K ₆ Koeficient úpravy na širší vztahy a odbornou úvahu znalce											

Dle metody porovnání se obvyklá cena posuzovaných nemovitých věcí pohybuje v rozmezí 3.216.414,05 Kč až po 4.073.398,56 Kč. V současné době je chování trhu velmi nestandardní, ceny objektů bydlení jsou uměle navyšovány vysokou poptávkou a nabídkami výhodných hypotéčních úvěrů. Kupující si neuvědomují rizika ani rozsah nutných dalších investic do nemovitých věcí. Posuzovaný soubor pak obsahuje ke dni ocenění tři byty, stavby umožňující vícegenerační bydlení nejsou na trhu oblíbené. Rozsáhlý objekt pak s sebou nese vysoké provozní náklady.

S ohledem na současnou situaci na trhu, určuji obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí v blízkosti průměrné ceny určené metodou porovnání.

Obvyklá cena nemovitých věcí činí 3.600.000,00 Kč

C. Rekapitulace:

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 479, tj. pozemků parcelní číslo st. 74, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 55, parcelní číslo st. 80, jehož součástí je rozestavěná stavba a parcelní číslo 92 v katastrálním území Louňovice pod Bláníkem, obci Louňovice pod Bláníkem, okres Benešov vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

3.600.000,00 Kč

Slovy: třímilionyšestsettisíc korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 7344 – 224/2020 c).

V Holešově, dne 20. listopadu 2020

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

D. Přílohy:**Mapové podklady:**

Kopie katastrální mapy podložená ortofotem, s pozemky parcelní číslo st. 74, st. 80 a 92 v katastrálním území Louňovice pod Bláníkem, obec Louňovice pod Bláníkem, okres Benešov.

Fotodokumentace:

Pobledy na novou část, evidovanou jako rozestavěná stavba, a původní část, evidovanou jako objekt bydlení č.p. 55.



Garáž, která je součástí nové části objektu; zadní pohled na novou část objektu, použitý materiál je směsí prvků z osmdesátých let minulého století.



Kuchyň a koupelna v původní části objektu, dolní byt, poslední rekonstrukce kolem roku 1985



Kuchyně a koupelna v nové části objektu.

Kompletní fotodokumentace je uložena v archívu znalce a byla předána objednateli.

Informace z veřejného seznamu:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2020 11:35:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530107 Louňovice pod Bláníkem

Kat.území: 687375 Louňovice pod Bláníkem

List vlastnictví: 479

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

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Tichý František, Na Kopečku 55, 25706 Louňovice pod Bláníkem			

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 74	726	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Louňovice pod Bláníkem, č.p. 55, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 74				
St. 80	249	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: rozestav.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 80				
92	108	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
--	--	--	--	--

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 559/1982.

POLVZ:32/1988

Z-9600032/1988-201

*Pro: Tichý František, Na Kopečku 55, 25706 Louňovice pod Blánkem**RČ/IČO:*

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 1511/1990.

POLVZ:52/1990

Z-9600052/1990-201

*Pro: Tichý František, Na Kopečku 55, 25706 Louňovice pod Blánkem**RČ/IČO:*

o Rozhodnutí o dědictví D 372/1991.

POLVZ:35/1991

Z-9600035/1991-201

*Pro: Tichý František, Na Kopečku 55, 25706 Louňovice pod Blánkem**RČ/IČO:*

o Smlouva o změně stanoveného rozsahu SJM V17 1839/2000 - o zúžení rozsahu SJM ze dne 23.5.2000. Právní účinky vkladu ke dni 5.6.2000.

POLVZ:41/2000

Z-9600041/2000-201

*Pro: Tichý František, Na Kopečku 55, 25706 Louňovice pod Blánkem**RČ/IČO:*

o Kupní smlouva V11 1840/2000 právní účinky vkladu ke dni 5.6.2000.

POLVZ:4/2001

Z-9600004/2001-201

*Pro: Tichý František, Na Kopečku 55, 25706 Louňovice pod Blánkem**RČ/IČO:*

o Rozhodnutí 1219/1991 ze dne 14.11.1991 o dodatečném povolení stavby truhlářské dílny, čestné prohlášení ze dne 4.9.2000.

POLVZ:4/2001

Z-9600004/2001-201

*Pro: Tichý František, Na Kopečku 55, 25706 Louňovice pod Blánkem**RČ/IČO:*

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.11.2020 11:39:47