

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2007/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcech, a to pozemku parc. č. 235/40, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 300, dále pozemek parc. č. 235/16, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 438 v k.ú. Zahořany u Berouna, obec Králův Dvůr, okres Beroun na Katastrálním úřadě pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	19 300 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 23

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 03.07.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 04.07.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 235/40, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 300, dále pozemek parc. č. 235/16, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 438 v k.ú. Zahořany u Berouna, obec Králův Dvůr, okres Beroun na Katastrálním úřadě pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, které jsou ve výhradním vlastnictví fyzické osoby, pana Alexandra Popenko, RČ: 540718/4772, trvale bytem Do Klukovic 1165/4b, Hlubočepy, 152 00 Praha 5. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí výše uvedené fyzické osoby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely nedobrovolné dražby.

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

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně částečného zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.07.2023 za přítomnosti soudního znalce Ing. Grygara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření. Fotodokumentace vnitřních prostor nebylo možné pořídit. Znalci nemovitost nebyla zpřístupněna, tudíž mohl v čase místního šetření pořídit fotodokumentaci pouze z exteriéru. Fotodokumentace interiéru byla poskytnuta zadavatelem ocenění a pořízena v dřívějších dobách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 438 pro k.ú. Zahořany u Berouna, ze dne 29.06. 2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění

- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu. Znalec nemohl prověřit stavební dokumentaci, jelikož mu do ní nebyl umožněn přístup na stavebním úřadě. Nemohl dále prověřit relevantnost doložených podkladů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí s částečným zaměřením nemovitých věcí a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin z KN.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Beroun, obec Králův Dvůr, k.ú. Zahořany u Berouna
Adresa nemovité věci: Pod Štolou 300, 267 01 Králův Dvůr

Vlastnické a evidenční údaje

Alexander Popenko, Do Klukovic 1165/4b, 152 00 Praha 5, LV: 438, podíl 1 / 1

Místopis

Zahořany je obcí, respektive místní částí spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Králův Dvůr, která je jednou ze šesti spravovaných. Oblast Králova Dvoru patří historicky k místům, kde bylo doménou dobývání železné rudy a její zpracování má zde více jak dvoutisíciletou tradici. Tento kraj byl na přelomu středověku a novověku jednou z nejvýznamnějších železářských oblastí.

Zahořany se nachází na jihozápad od okresního města Beroun, které je ve vzdálenosti do 6 km. Hlavní město Praha se od Zahořan nachází severovýchodně ve vzdálenosti 26 km na okraj Prahy, kdy její samotné centrum je pak vzdáleno asi 37 km. Jihozápadně od Zahořan ve vzdálenosti přibližně 60 km dále leží statutární město Plzeň. Nájezd na dálnici D5, která propojuje nejen Prahu, ale i ostatní města s hranicí Německa a je dlouhá přibližně 151 km, prochází obcí Králův Dvůr a posuzované nemovité věci se od nájezdu nachází do 6 km.

Zahořany se nachází přibližně 2,5 km od centra Králova Dvoru, kde se nachází obecní úřad, MŠ, ZŠ, ZUŠ, knihovna, obchod s potravinami, poliklinika a další. Králův Dvůr je obcí s komplexní občanskou vybaveností. Přímo v místní části Zahořany se však nachází pouze autobusová zastávka a restaurační zařízení.

Oceňované nemovité věci se nachází v severozápadní okrajové části obce, vzdálené od centra obce Králův Dvůr do 2,5 km, kde je dostupná komplexní občanská vybavenost. V okolí posuzovaných nemovitých věcí je nově vzniklá zástavba s několika rodinnými domy. V obci je autobusová zastávka vzdálená od posuzovaných nemovitých věcí do cca 500 m. Tato lokalita je polohou a dostupností srovnatelná s podobnými obcemi a místními částmi v okolí Berouna.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

235/7	Město Králův Dvůr, náměstí Míru 139, 26701 Králův Dvůr
295/11	Město Králův Dvůr, náměstí Míru 139, 26701 Králův Dvůr
233/8	Město Králův Dvůr, náměstí Míru 139, 26701 Králův Dvůr
295/1	Město Králův Dvůr, náměstí Míru 139, 26701 Králův Dvůr

Celkový popis nemovité věci

Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaných nemovitých věcí, proto využil pouze informace sdělené zadavatelem ocenění, informace z veřejných zdrojů, developerské společnosti, která výstavbu lokality zaštiťovala a skutečnosti zjištěné při místním šetření z vnějšího ohledání.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemky parc.č. 235/7 (ostatní plocha - jiná plocha), parc. č. 295/11 (ostatní plocha - ostatní komunikace), parc. č. 233/8 (ostatní plocha - ostatní komunikace) a parc. č. 295/1 (ostatní plocha - ostatní komunikace) všechny ve vlastnictví: Město Králův Dvůr, náměstí Míru 139, 26701 Králův Dvůr.

Jedná se o samostatně stojící zděnou novostavbu jednopodlažního, plně podsklepeného rodinného domu, kolaudovaného v roce 2021. Rodinný dům je ze severní strany zasazen do svahu. Dle předložených půdorysů zadavatelem dům v rozsahu suterénu disponuje garáží pro jeden osobní automobil, komorou, technickou místností a saunou. Vnitřní schodiště propojuje 1.PP s 1.NP, kde se nachází bytová jednotka o celkové dispozici 4+kk. Dům má dle KN zastavěnou plochu o výměře 251 m², z toho užitná plocha činí 179 m². Objekt rodinného domu je situován v klidné boční ulici Pod Štolou, jako krajní poslední dům v nově vzniklé zástavbě rodinných domů. Ulice na svém konci teče hlavní ulici Jungmannovu, která prochází celou obcí a dále ji propojuje s jejím okolím. Nemovitost se jeví v dobrém technickém stavu, stavebně dokončena.

Dům disponuje kanalizační, el. přípojkou a napojením na vodovod. Dům je pravděpodobně vytápěn el. kotlem a jako sekundární zdroj vytápění slouží krb umístěný v obývacím pokoji.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Na LV č. 438 je v části "C" evidováno Zástavní právo smluvní pro oprávněného: CLAIMS GROUP s.r.o., Tovačovského 318/18, 76701

Kroměříž, RČ/IČO: 03817903 dle Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem ze dne 20.4.2022, dlužník: Europrom s.r.o., IČ 47471492.

a s tím související závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva.

Uvedené omezení vlastnického práva na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zanikají.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 300

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům, č. p. 300, obec Králův Dvůr

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 300

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:

plocha

užitná plocha

schodiště	6,07 m ²	6,07 m ²
komora	4,43 m ²	4,43 m ²
garáž	59,15 m ²	59,15 m ²
technická místnost	5,32 m ²	5,32 m ²
sauna	14,90 m ²	14,90 m ²

89,87 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	užitná plocha
zádveří	10,03 m ²	10,03 m ²
WC + technická místnost	3,03 m ²	3,03 m ²
kuchyň	13,78 m ²	13,78 m ²
obývací pokoj	37,98 m ²	37,98 m ²
chodba	7,74 m ²	7,74 m ²
pokoj	15,75 m ²	15,75 m ²
pokoj	16,46 m ²	16,46 m ²
koupelna + WC	8,37 m ²	8,37 m ²
ložnice	17,03 m ²	17,03 m ²
koupelna + WC	4,04 m ²	4,04 m ²

134,21 m²

224,08 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	8,5*10,575+2,3*7,6 =	107,37	0,00 m
1.NP	9,725*13,35+4,54*7,6 =	164,33	0,00 m
		271,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkový	1026 =	1 026,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 026,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	rovný podhled
4. Střecha	střecha valbová
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	ETICS
9. Vnější obklady	kamenný
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	železobetonové
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha, dlažba
15. Podlahy ostatních místností	dlažba

16. Vytápění	podlahové vytápění
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	veřejná kanalizace
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC, bidet, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	zavlažovací systém na pozemku

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	164
Užitná plocha (UP)	[m ²]	224
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 026,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	50 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	50 000
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	11 204 000
Stáří	roků	2
Další životnost	roků	98
Opotřebení	%	2,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	10 979 920

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v cenovém rozpětí 2.000 Kč až 7.000 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby RD jednotkovou cenou ve výši 4.500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	235/16	612	4 500,00		2 754 000
zastavěná plocha a nádvoří	235/40	251	4 500,00		1 129 500
Celková výměra pozemků		863	Hodnota pozemků celkem		3 883 500

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům, č. p. 300, obec Králův Dvůr

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	224,08 m ²
Obestavěný prostor:	1 026,00 m ³
Zastavěná plocha:	164,33 m ²
Plocha pozemku:	863,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pod Štolou 314, Zahořany, 26701 Králův Dvůr			
Lokalita:	k. ú. Zahořany u Berouna			
Popis:	Realizovaný prodej typového rodinného domu pod označením řady OAK HOUSE, stejný jako oceňovaný, pod záštitou developerské společnosti Green Hills, který se nachází v ulici Pod Štolou stejně jako nemovitost oceňovaná, v obci Králův Dvůr, v katastrálním území Zahořany u Berouna. Jedná se o zděnou stavbu rodinného domu o jednom nadzemním podlaží, který je plně podsklepený, pod valbovou střechou. Zastavěná plocha objektu činí 244 m ² , užitná pak 221 m ² a stojí na pozemku parc. č. 235/47, jehož je součástí. Stavba je obklopena pozemkovou parcelou č. 235/22, jejíž celková výměra činí 511 m ² . Nemovitost je situovaná v atraktivní lokalitě s dojezdovou vzdáleností Prahy okolo 20 minut. Objekt dále disponuje dvojgaráží a je o stejné dispozici 4+kk jako nemovitost oceňovaná. Objekt je připojen na vodovodní řad, kanalizační síť, el. a plynovou přípojku. V ceně nemovitých věcí nebyly zahrnuty dokončovací práce - v rámci interiéru prvky krátkodobé životnosti, v exteriéru pak terénní úpravy se zpevněnými plochami. Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-5590/2022-202-2 na KP Beroun. Objekt byl kolaudován v 07/2022, v 09/2022 prodán. K dnešnímu dni zbývá v nabídce developera poslední rodinný dům tohoto typu, který je obchodován v částce 17 000 000 Kč, kdy cena je za hrubou uzavřenou stavbu bez nákladů na dokončovací práce jak v interiéru, tak exteriéru.			
Pozemek:	752,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 019,00 m ³			
Užitná plocha:	221,00 m ²			
Zastavěná plocha:	241,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 09/2022			1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná			1,00	
K3 Poloha - stejná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - podobné			1,00	
K6 Vliv pozemku - mírně menší			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - cena za RD bez dokončovacích prací v interiéru a exteriéru			1,15	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
13 626 426	221,00	61 658	1,21	74 606



Název: Pod Štolou 315, Zahořany, 26701 Králův Dvůr

Lokalita: k. ú. Zahořany u Berouna
Popis: Realizovaný prodej typového rodinného domu pod označením řady MEADOW VIEW, v nižším standardu, pod záštitou stejné developerské společnosti Green Hills, který se nachází v ulici Pod Štolou stejně jako nemovitost oceňovaná, v obci Králův Dvůr, v katastrálním území Zahořany u Berouna. Jedná se o zděnou stavbu rodinného domu o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepenou, pod sedlovou střechou. Zastavěná plocha objektu činí 167 m², užitná pak 134 m² a stojí na pozemku parc. č. . 235/51, jehož je součástí. Stavba je obklopena pozemkovou parcelou č. 235/23, jehož celková výměra činí 556 m². Nemovitost je situovaná v atraktivní lokalitě s dojezdovou vzdáleností Prahy okolo 20 minut.
 Objekt je o celkové dispozici 4+kk jako nemovitost oceňovaná. Objekt je připojen na vodovodní řad, disponuje vlastní čistírnou odpadních vod, el. přípojkou, bez zřízení plynové přípojky. V ceně nemovitých věcí nebyly zahrnuty všechny dokončovací práce, terénní úpravy se zpevněnými plochami.
 Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-8261/2022-202-2 na KP Beroun. Objekt byl kolaudován v 11/2022, následně prodán ve 12/2022.

Pozemek: 723,00 m²
Obestavěný prostor: 1 015,00 m³
Užitná plocha: 134,00 m²
Zastavěná plocha: 167,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 01/2023 1,00
 K2 Velikosti objektu - menší 0,95
 K3 Poloha - stejná 1,00
 K4 Provedení a vybavení - mírně horší 1,05
 K5 Celkový stav - nižší standard 1,10
 K6 Vliv pozemku - menší 1,05
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepodsklepený, bez garáže, bez celkových nákladů na dokončovací práce 1,15



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 865 000	134,00	66 157	1,32	87 327

Název: Pod Štolou 308, Zahořany, 26701 Králův Dvůr
Lokalita: k. ú. Zahořany u Berouna
Popis: Realizovaný prodej typového rodinného domu pod označením řady MEADOW VIEW, v nižším standardu, pod záštitou stejné developerské společnosti Green Hills, který se nachází v ulici Pod Štolou stejně jako nemovitost oceňovaná, v obci Králův Dvůr, v katastrálním území Zahořany u Berouna. Jedná se o zděnou stavbu rodinného domu o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepenou s garáží, pod sedlovou střechou. Zastavěná plocha objektu činí 205 m², užitná pak 167 m² a stojí na pozemku parc. č. 235/52, jehož je součástí. Stavba je obklopena pozemkovou parcelou č. 235/15, jehož celková výměra činí 543 m². Nemovitost je situovaná v atraktivní lokalitě s dojezdovou vzdáleností Prahy okolo 20 minut.
 Objekt je o celkové dispozici 4+kk jako nemovitost oceňovaná. Objekt je připojen na

vodovodní řad, kanalizační síť, el. a plynovodní přípojku. V ceně nemovitých věcí nebyly zahrnuty všechny dokončovací práce - terénní úpravy se zpevněnými plochami.

Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-778/2023-202-2 na KP Beroun. Objekt byl kolaudován v 01/2023 a ve stejném měsíci i prodán.

Pozemek: 748,00 m²
Obestavěný prostor: 1 150,00 m³
Užitná plocha: 167,00 m²
Zastavěná plocha: 205,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 02/2023 1,00
 K2 Velikosti objektu - menší 0,98
 K3 Poloha - stejná 1,00
 K4 Provedení a vybavení - nižší standard 1,10
 K5 Celkový stav - v nedokončeném stavu 1,10
 K6 Vliv pozemku - mírně menší 1,04
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nepodsklepený, bez celkových nákladů na dokončovací práce 1,10



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 890 000	167,00	71 198	1,36	96 829

Minimální jednotková porovnávací cena	74 606 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	86 254 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	96 829 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	19 300 000 Kč
Jednotková cena	86 130 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	19 300 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 300

10 979 920,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky 3 883 500,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům, č. p. 300, obec Králův Dvůr 19 300 000,- Kč

Porovnávací hodnota	19 300 000 Kč
Věcná hodnota	14 863 420 Kč
z toho hodnota pozemku	3 883 500 Kč

Obvyklá cena

19 300 000 Kč

slovy: Devatenáctmilionůtřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s minimálním opotřebením a novostavby s obdobnou užitnou plochou jsou přímo v obci Zahořany obchodovány po úpravě koeficienty v ceně okolo 85.000 Kč za 1 m² užitné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití.

Uvedená porovnávací hodnota je po zaokrouhlení ve výši 19.300.000 Kč a odpovídá tak jednotkové ceně ve výši 86.130 Kč za 1 m² započitatelné plochy (tj. 224,08 m²).

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí po zaokrouhlení ve výši 19.300.000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití a koeficient technického stavu. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem bylo vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 235/40, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 300, dále parc. č. 235/16, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 438 v k.ú. Zahořany u Berouna, obec Králův Dvůr, okres Beroun na Katastrálním úřadě pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, které jsou ve výhradním vlastnictví fyzické osoby, pana Alexandra Popenko, RČ: 540718/4772, trvale bytem Do Klukovic 1165/4b, Hlubočepy, 15200 Praha 5. Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí výše uvedené fyzické osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí ve výši 19.300.000 Kč

Obvyklá cena

19 300 000 Kč

slovy: Devatenáctmilionůtřistatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 438	3
Kopie katastrální mapy, ortofomapy	2
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2007/2023.

V Dobroslavicích 04.07.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice









Mapa oblasti



