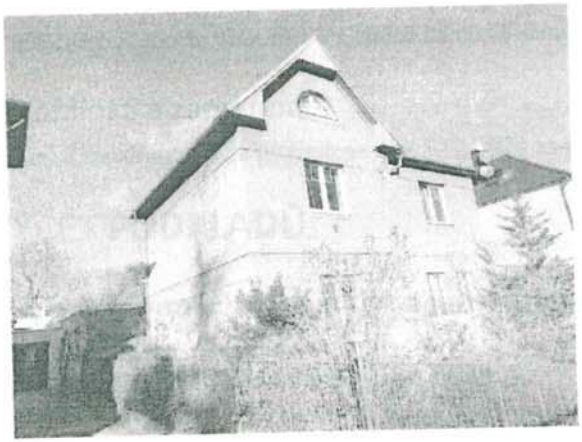
ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 095743/2024

Obor/odvětví/specializace: .Ekonomika ceny a odhady specializace nemovitosti..



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI .

pozemku č.p.st.335 jehož součástí je rodinný dům čp.202 s příslušenstvím a pozemku č.p. 84/11s příslušenstvím katastrální území a obec Králův Dvůr okres Beroun.

Znalec: Jiří Huml

[redacted]

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

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

Údaje sdělené zástupcem vlastníka a zjištěné na místě samém a na Městském úřadě Králův Dvůr osobně znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.12.2024 za přítomnosti zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- katastrální mapa pozemků
- ohlášení drobných staveb z roku 2005
- povolení plynovodní přípojky z roku 1983
- projekt přístavby domu z roku 1980
- rozšíření kolny z roku 1979
- povolení stavby domu z roku 1928
- projekt domu z roku 1928

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se rozumí se pro účely zákona o oceňování majetku § 2 cena ,která by byla dosažena při prodeji stejného ,popřípadě obdobného majetku majetku nebo při poskytnutí stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění .
Při odhadu „obvyklé ceny´´ se preferuje porovnávací způsob ocenění,vycházející ze skutečně dosahovaných sjednaných cen na tuzemském trhu v daném místě a čase. Tyto ceny se dále upravují hodnotícími kritérii .

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data realizovaných prodejů získaná od realitních kanceláří a nabízených nemovitosti v místě a okolí.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Beroun, obec Králův Dvůr, k.ú. Králův Dvůr
Adresa nemovité věci:	Plzeňská 202, 267 01 Králův Dvůr

Vlastnické a evidenční údaje

Dle L.V.

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace se dochovala a odpovídá skutečnosti s ochylkami

Místopis

Rodinný dům ve středu města velkého města v podhůří křivoklátských lesů s velmi dobrým silničním napojení na Prahu 20 km a okresní město Beroun 1 km.Infrastruktura a vybavení v obci dobré.

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	☒ dálkové vytápění	
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		

Celkový popis nemovité věci

Zděný patrový částečně podsklepený dům se sedlovou střechou ,krovem dřevěným složitým , krytinou eternitovou stáří cca 96 roků . Dům postrádá řádnou údržbu, prvky krátkodobé životnosti jsou převážně nefunkční , poškozeny jsou i prvky dlouhodobé životnosti. Vykradeny jsou topné články světla,vybavení rozvaděče, části elektrorozvodů, instalací,krytiny podlah,vylámány jsou dveře.
Dům zděný z cihel nezateplený s klempířskými konstrukcemi kompletními, fasáda je převážně původní dvojvrstvá, vnitřní omítky štukové , podlahy hrubé běžné převážně původní prkenné, dlažby keramické, zařizovací předměty podprůměrné , obklady keramické, okna diterm , dveře hladké, vytápění nefunkční ústřední. Dům má přístavbou z roku 1980 do které zatéká. Dům je neobyvatelný a obsahuje v přízemí , jednu bytovou jednotku s příslušenstvím 2+1 ,chodbu, ,verandu, schodiště ,v patře je druhá bytová jednotka 1+2 s koupelnu s WC ,chodbu,verandu, v podstřeší je půda a schody ,v podzemí je jeden sklep, chodba a schodiště.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Silnice pod domem-hluk.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Exekuce

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: Nemovitost není užívána ani není zabezpečena proti cizímu užívání a devestaci.

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Studna
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. **Porovnávací hodnota**
   1.1. Rodinný dům prodany v roce 2024
2. **Hodnota pozemků**

2.1. Pozemky s příslušenstvím

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Obvyklou cenou se rozumí se pro účely zákona o oceňování majetku § 2 cena ,která by byla dosažena při prodeji stejného ,popřípadě obdobného majetku majetku nebo při poskytnutí stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění .
Při odhadu „obvyklé ceny´´ se preferuje porovnávací způsob ocenění,vycházející ze skutečně dosahovaných sjednaných cen na tuzemském trhu v daném místě a čase. Tyto ceny se dále upravují hodnotícími kritérii .

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodiný dům
Adresa předmětu ocenění:	Plzeňská 202 267 01 Králův Dvůr
LV:	77
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Králův Dvůr
Katastrální území:	Králův Dvůr
Počet obyvatel:	10 428

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 893,00 Kč/m²**

Koeficienty obce Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **3 641,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,136}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,050}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Obytná zástavba	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,150}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient pp = $I_T * I_P$ = **1,306**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient pp = $I_T * I_P$ = **1,208**

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	96 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 046,- Kč/m^3

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1PP	0,00 m²
1NP	0,00 m²
2NP	175,00 m²
	175,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1PP:	5,85*4,70+2,35*3,85	=	36,54 m²
1NP:	8,75*5,40+5,25*8,40+2,40*4,80	=	102,87 m²
2NP:	8,75*5,40+5,25*8,40+2,50*4,80	=	103,35 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1PP:	36,54 m²	2,10 m
1NP:	102,87 m²	3,20 m
2NP:	103,35 m²	3,10 m

Obestavěný prostor

1PP:	(5,85*4,70+2,35*3,85)*(1,30)	=	47,51 m³
1NP:	(8,75*5,40+5,25*8,40+2,40*4,80)*(4,00)	=	411,48 m³
2NP:	(8,75*5,40*3,60+5,25*8,40*3,60+2,50*4,80*2,50)	=	358,86 m³
Obestavěný prostor - celkem:		=	**817,85 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	102,87 m²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	242,76 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,36

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové 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 sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: mírně zvyšující cenu - atraktivní poloha střed města	IV	0,01
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 96 let:

s = 1 - 0,005 * 96 = **0,520**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}491}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = **1,050**

Index polohy pozemku I_P = **1,150**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 5 046,- Kč/m³ * 0,491 = 2 477,59 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 817,85 m³ * 2 477,59 Kč/m³ * 1,050 * 1,150= 2 446 753,61 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 446 753,61 Kč**

2. Studna

Neudržovaná studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

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):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,3440
Upravená cena studny		=	**32 604,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 110 = 81,8 %

Koeficient opotřebení: (1- 81,8 % / 100)	*	0,182
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 933,93 Kč**
Koeficient pp	*	1,208
Cena stavby CS	=	**7 168,19 Kč**
Studna - cena zjištěná	=	**7 168,19 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,050**

Index polohy pozemku I_P = **1,150**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené zák[illegible] vé podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chrá[illegible] í a ochran[illegible] pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Om[illegible] ní pozem[illegible]. Bez omezení užívání	I	0,00
6. Osta[illegible] dené: Bez dalších vlivů	II	0,00

[illegible] jících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$ = **1,000**

Celk[illegible] **index I = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 1,150 = 1,208**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 641,-	1,208		4 398,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha	st.335	231	4 398,33	1 016 014,23
§ 4 odst. 1	zahrada	84/11	541	4 398,33	2 379 496,53
Stavební pozemky - celkem			772		**3 395 510,76**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **3 395 510,76 Kč**

4. Trvalé porosty
Neudržované keře a stromoví okrasné a ovocné.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	3 395 510,76
Celková výměra pozemku	m²	772,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	879 666,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	57 178,29

Trvalé porosty = **57 178,29 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
1.1. Rodinný dům prodaný v roce 2024

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	175,00 m²
Obestavěný prostor:	817,85 m³
Zastavěná plocha:	242,76 m²
Výměra pozemku:	772,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Prodej rodinného domu 111 m2, pozemek 629 m2**
Lokalita:	Svatá, okres Beroun

Nabízíme k prodeji velmi hezký přízemní rodinný dům/chalupu v kraji Berouna s krásným výhledem. To vše na vlastním pozemku /situovaný na jih/ o celkové výměře 629 m2, z toho zastavěná plocha je 158 m2 a obytná plocha je 111 m2. Chalupa je původním udržovaném stavu. V roce 2002 nová střecha.

Nemovitost je napojena na obecní vodovod, elektřinu a vytápí se lokálně na tuhá paliva. V obci nyní ve výstavbě kanalizace.

V přízemí je chodba, kuchyň, obývací pokoj a 2 pokoje. Dům má sklep 12 m2 a půdu vhodnou k půdní vestavbě.

K nemovitosti dále patří navazující hospodářská část s půdním prostorem a zděná dílna včetně letní koupelny a suchého WC.

Celkový stav nemovitosti je dobrý, pozemek je oplocen a má dobrý příjezd. Výborná dostupnost a veškerá občanská vybavenost. Krásný výhled, lesy, klid a soukromí.

zemek:	629,00 m²		
itná plocha:	111,00 m²		
stavěná plocha:	158,00 m²		
užité koeficienty:		0,90	
1 Redukce pramene ceny		1,06	
2 Velikosti objektu		1,14	
3 Poloha		0,90	
4 Provedení a vybavení		0,88	
5 Celkový stav		1,12	
6 Vliv pozemku		0,95	
7 Úvaha zpracovatele ocenění			

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 490 000	111,00	40 450	0,92	37 214

Název: **Prodej rodinného domu 164 m2, pozemek 644 m2**

Lokalita: Otmíče, okres Beroun

Popis: Exkluzivně v zastoupení majitele nabízím na prodej samostatný rodinný dům s pozemkem o celkové výměře 644 m2 v obci Otmíče.
Dům je nepodsklepený, je ve stavu před rekonstrukcí, byl postaven roku 1958, má dvě nadzemní podlaží a prostornou půdu k dalšímu možnému využití.
V přízemí se nachází garáž. Stavba je zděná z cihel a škvárobetonových tvárnic, má sedlovou střechu s valbami a krytina je z pálených tašek. Okna jsou dřevěná špaletová, podlahy v přízemí jsou betonové a v patře prkenné. Dům je v současné době bez vytápění a sociálního zařízení, dříve k vytápění sloužila lokální kamna.
Dům je napojen na elektřinu a do budníku ve fasádě je přiveden plyn. Je možné se připojit také k obecnímu vodovodu, který je přiveden k pozemku před domem. Pro likvidaci domovního odpadu je potřeba vybudovat jímku nebo čistírnu odpadních vod.

Pozemek:	644,00 m²		
Užitná plocha:	134,00 m²		
Zastavěná plocha:	108,00 m²		
Použité koeficienty:		0,97	
K1 Redukce pramene ceny		1,11	
K2 Velikosti objektu		1,24	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		0,92	
K5 Celkový stav		1,09	
K6 Vliv pozemku		1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
[illegible]	134,00	35 075	1,30	45 598

Název: **Prodej rodinného domu 150 m2, pozemek 228 m2**

Lokalita: 5. května, Králův Dvůr

Popis: Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji rodinný dům na parcele 228 m2 v ulici 5. května v Králově Dvoře. Dům je po částečné rekonstrukci.
Jedná se o dvoupodlažní cihlový podsklepený dům z roku 1915. Dům má opravenou střechu, jinak je v původním stavu.
Dřevěná okna, dřevěné a plovoucí podlahy, PVC. Dům je vytápěný plynovým kotlem umístěným v přízemí ale má i kotel na tuhá paliva jako záložní zdroj. V každém patře jsou 2 pokoje, plus kuchyň zvlášť, koupelna s WC a komora. Půdní prostor je obytný a je možnost k dalšímu využití. Velká dílna, garáž pro auto nebo více motorek. Parkovat pohodlně před domem s dostatkem parkovacích míst.
V okolí je veškerá občanská vybavenost. Autobusová zastávka vzdálená 200 m.

Pozemek: 228,00 m²
Užitná plocha: 150,00 m²
Zastavěná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Poloha	1,09
K4 Provedení a vybavení	0,81
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 200 000	150,00	48 000	0,98	**47 040**

Název: **Prodej rodinného domu 140 m2, pozemek 216 m2 prodán v roce 2023**

Lokalita: Králův Dvůr - Levín, okres Beroun

Popis: Nabízíme prodej rodinného domu s garáží na pozemku o celkové výměře 216 m2 v obci Levín u Králova Dvora, okr. Beroun. Samostatně stojící dům byl v roce 2010 kompletně zrekonstruován: nová okna a dveře, rozvody elektřiny, vody, vnitřní omítky, podlahy, topení – el. přímotopy a krbová kamna s horkovzdušnými rozvody, sádrokartonové podhledy, zateplení fasády. Dispozice domu: I.NP obytná plocha 60 m2 - zádveří s vestavěnou skříní, předsíň, kuchyně, obývací pokoj, koupelna, samostatná toaleta a dřevěné schodiště do podkroví. Kuchyň je vybavena moderní kuchyňskou linkou s vestavěnou sklokeramickou deskou a elektrickou troubou. Prostorná koupelna má rohovou vanu, ohřev teplé vody zajišťuje bojler, možnost umístění elektrického kotle. II.NP obytná plocha 67 m2 – ložnice a velký obývací pokoj (42,3 m2), který lze rozdělit na dvě místnosti. Z obývacího pokoje se vstupuje na terasu (5,3 m2), která je přístupná i z pozemku. Pod terasou je garáž se sociálním zázemím a úložným prostorem. Dům je částečně podsklepený, ve sklepě je studna hl. 2 m. Nemovitost je napojena na elektřinu, vodovod, plyn v ulici, odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Levín se nachází 3 km od Králova Dvora, kde je veškerá občanská vybavenost a nájezd na dálnici D5

Pozemek: 216,00 m²
Užitná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,78
K2 Velikosti objektu	1,14
K3 Poloha	1,14
K4 Provedení a vybavení	0,81
K5 Celkový stav	0,84
K6 Vliv pozemku	1,18
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,92

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 500 000	140,00	53 571	0,75	**40 178**

Název: **Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 430 m2**

Lokalita: náměstí Míru, Králův Dvůr

Popis: Exkluzivně nabízíme prodej koncového řadového domu o dispozici 3+1 v Králově Dvoře, náměstí Míru. Dům se nachází na pozemku o celkové výměře 430 m2, je částečně podsklepený, vedlejší stavby tvoří kolna na uhlí a dílna. Nemovitost je ve špatném technickém stavu, nutno počítat s kompletní rekonstrukcí . Do domu je zavedena elektřina, voda z obecního řadu, odpady jsou svedeny do kanalizace. V Králově Dvoře je kompletní občanská vybavenost, dobré autobusové i vlakové spojení do Prahy, nájezd na dálnici D5 je vzdálen cca 2 km. K dispozici ihned.

Pozemek: 430,00 m²
Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,98
K2 Velikosti objektu	1,12
K3 Poloha	1,16
K4 Provedení a vybavení	0,88
K5 Celkový stav	0,89
K6 Vliv pozemku	1,12
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,04

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 600 000	120,00	30 000	1,16	**34 800**

Název: **Králův Dvůr Počapy prodaný v roce 2024y**

Lokalita: Středočeský kraj, Beroun, Počaply

Popis: Řadový rodinný dům v Králově Dvoře, ulice Nová a jeho dispozice je 3+1 o celkové podlahové ploše 90m2 a malou zahradou o velikosti 40m2. Tento dům je sice menší, ale okouzlí vás jeho praktické řešení dispozicí a úložných prostor, tak že se v domě budete cítit hned jako doma. Dispozice: prostorná předsíň s toaletou, šatnou a menší technickou místností s plynovým kondenzačním kotlem Protherm, pračkou a sušičkou BEKO. Dále vcházíme do velkoryse řešeného obývacího pokoje se vstupem francouzskými okny na zahrádku, Kuchyňská linka se všemi spotřebiči, prostor pro jídelní stůl a komora vedle kuchyně. Po dřevěném schodišti vcházíme do 2NP. kde nalezneme prostorný dětský pokoj a vlastní šatnou, hlavní ložnici s na míru vestavěnou skříní. Koupelna s rohovou vanou, sprchovým koutem a toaletou a na chodbě menší komoru/šatnu. Dále je k dispozici vlastní část pozemku před domem (18m2) a dům má celkovou zastavěnou plochu 53m2. Vlastní parkovací stání na konci řady domů kde je jeho vlastnictví řešeno podílem na komunikaci. Výborná občanská vybavenost (supermarket, obchody, restaurace, nemocnice, doktoři).

Pozemek: 111,00 m²
Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,11
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,64
K6 Vliv pozemku	1,09
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 300 000	90,00	70 000	0,56	**39 200**

Název: **Králův dvůr**

Lokalita: Středočeský kraj, Beroun, Karlova Huť

Popis: Rodinný dům o dispozici 6+2 v Králově Dvoře u Berouna. Dům je ideální pro velké rodiny hledající bydlení v klidné části města (Karlova Huť) s dostupnou občanskou vybaveností a zároveň s výbornou dostupností do Prahy, nebo Plzně po dálnici. Neustálé je i spojení s veřejnou dopravou. Tento patrový dům nabízí možnost dvougeneračního využití. Přízemí disponuje třemi pokoji s koupelnou a plně vybavenou kuchyní (kuchyňská linka, varná deska, trouba a myčka). Ze třetího pokoje (styl zimní zahrady) vedou dveře na terasu s pergolou, bazénem a na zahradu. V patře jsou rovněž 3 pokoje s koupelnou a plně připravena kuchyň pro osazení nových spotřebičů. Ve spodní i horní chodbě jsou vestavěné skříně. Dům je vytápěn ústředním topením (vč. TUV) úsporným plynovým kondenzačním kotlem (roční náklad do 27.000 Kč). V obývacím pokoji jsou ještě krbová kamna s výkonem 11 kW. Na pozemku jsou 2 krytá stání pro auta, dílna, zahradní domek a ovocné stromy.

Pozemek: 794,00 m²
Užitná plocha: 261,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,94	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu	1,08	
K3 Poloha	1,09	
K4 Provedení a vybavení	0,84	
K5 Celkový stav	0,83	
K6 Vliv pozemku	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 499 000	261,00	36 395	0,81	**29 480**

Název: **Králův Dvůr prodaný v roce 2024**

Lokalita: Středočeský kraj, Beroun, Králův Dvůr

Popis: V unikátním projektu Bydlení Beroun nabízíme v rámci 4. etapy do osobního vlastnictví řadový rodinný dům o dispozici 4+kk s podlahovou plochou 82,5 m2, vlastní prostornou dvougaráží. Nad garáží je u vstupu do domu jižní terasa a zezadu je komorní zahrádka. Vytápění je zajištěno elektrokotlem a doplněno krbovými kamny již v základu. Domy jsou stavěny s důrazem na kvalitu provedení, vysoký standard a nízké náklady na provoz. Blízkost chráněné krajinné oblasti Český kras a plná občanská vybavenost, zaručují pohodlné a moderní bydlení. V dochozí vzdálenosti cca 5 minut se nachází školky, školy, obchody dále pak gymnázium, poliklinika, aquapark, tenisové kurty, zimní stadion, fotbalové hřiště, golfové hřiště apod. V přímém dosahu je i komerční zóna umožňující bohaté možnosti nákupů. Skvělá dostupnost do Prahy - po dálnici D5 cca 20 minut. Jedná se o developerský projekt, kde máte možnost zvolit si z široké škály standardů obkladů, dveří, podlah atd. Cena za nemovitost je konečná, nehradíte žádnou provizi ani zálohu. Celou kupní cenu hradíte až po kolaudaci domu, která je plánována u nově nabízených domů ze 4. etapy na konci roku 2024. Rádi vám po dohodě zprostředkujeme prohlídku lokality.

Pozemek: 122,00 m²
Užitná plocha: 112,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: www.sreality.cz
K2 Velikosti objektu	1,08	
K3 Poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení	0,61	
K5 Celkový stav	0,64	
K6 Vliv pozemku	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 900 000	112,00	79 464	0,52	**41 321**

Minimální jednotková porovnávací cena	29 480 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 354 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	47 040 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**39 354 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	175,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**6 886 950 Kč**

2. Hodnota pozemků
2.1. Pozemky s příslušenstvím

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
Zastavěná pl.	st.231	231	6 050,00	1 397 550,00
Pozemek přilehlý	84/11	541	6 050,00	3 273 050,00
Celkem		772		**4 670 600,00**

Výsledná cena = **4 670 600,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	2 446 754,- Kč
2. Studna	7 168,- Kč
3. Pozemky	3 395 511,- Kč
4. Trvalé porosty	57 178,- Kč
Zjištěná cena - celkem:	**5 906 611,- Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**5 906 610,- Kč**

slovy: Pět milionů devět set šest tisíc šest set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**5 906 610 Kč**
slovy: Pět milionů devět set šest tisíc šest set deset Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům prodany v roce 2024	6 886 950,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky s příslušenstvím	4 670 600,- Kč

Porovnávací hodnota	**6 886 950 Kč**
Hodnota pozemku	**4 670 600 Kč**

Obvyklá cena	**6 887 000 Kč**
slovy: Šest milionů osm set osmdesát sedm tisíc Kč	

Silné stránky

Obec s průměrným vybavením ,střední část.

Slabé stránky

Dům s nutnou celkovou přestavbou , hluk ze silnice .

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Dům je samostatně stojící ve středu města.

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena	**6 887 000 Kč**
slovy: Šest milionů osm set osmdesát sedm tisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapy a foto	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána 9 600,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 31.8.1987 , č.j.854/86 pro obor ekonomika,odvětví ceny a odhady se spocializací pro obor nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem .95743/2024

Zdicích 7.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Huml

[redacted]

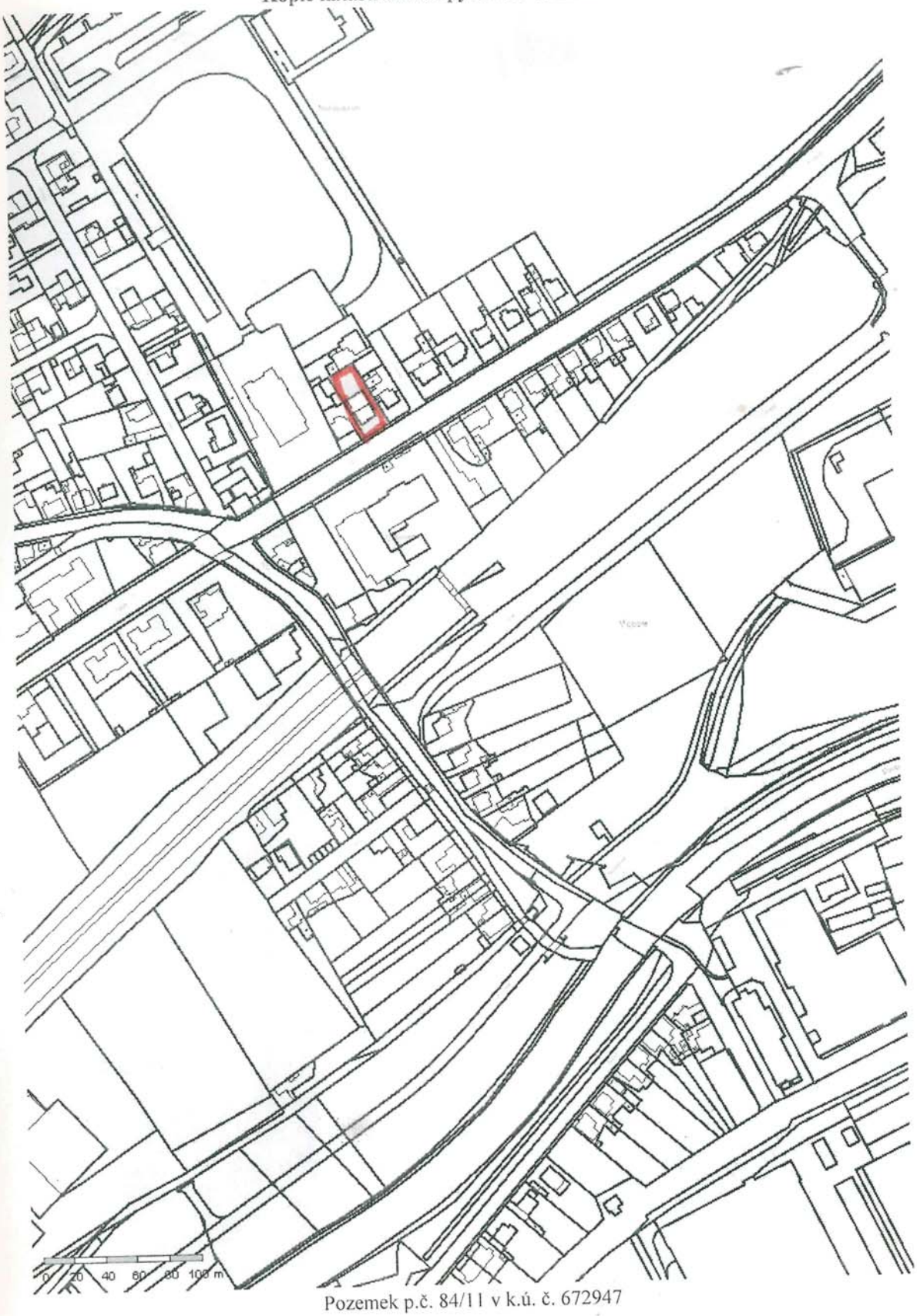
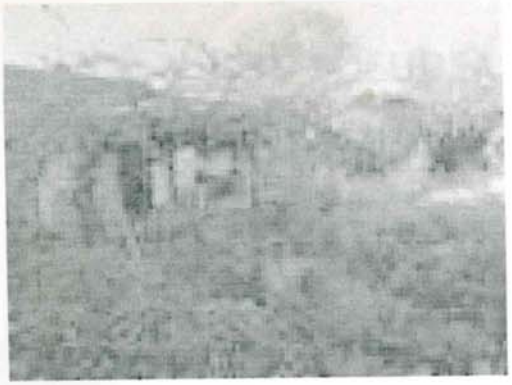
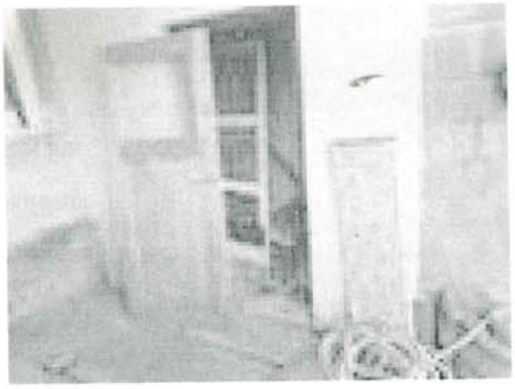
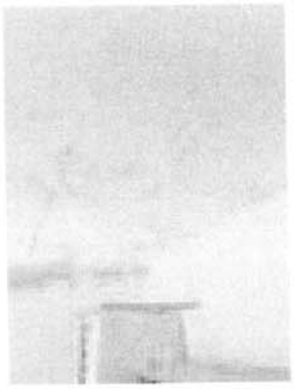
[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.11.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
Mapy a foto	2

Kopie katastrální mapy ze dne 7.12.2024



Pozemek p.č. 84/11 v k.ú. č. 672947