

Okres:Rakovník  
Obec :Lišany

## ZNALECKÝ POSUDEK č.3219/338/2012

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.139 v ulici Na Vápenici s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Lišany u Rakovníka a obci Lišany, okres Rakovník

Objednavatel posudku:           Královská dražební a.s.  
  Kateřinská 482  
  128 00 Praha 2

Účel posudku:                    zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění:            zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval:            Ing.Jiří Vyhnálek  
  Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové  
  **Mobil 732 459 996**

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 19.listopadu 2012.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.347 pro k.ú.Lišany u Rakovníka, okres Rakovník ze dne 26.10.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.347 pro k.ú.Lišany u Rakovníka a obec Lišany, okres Rakovník ze dne 26.10.2012

Vlastnické právo: Holík Jaroslav, Na Vápenici 139, Lišany, 270 52 Lišany u Rakovníka

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

-----  
Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

-----  
Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 19.listopadu 2012.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----  
Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.139 s příslušenstvím v k.ú.Lišany u Rakovníka a obci Lišany, okres Rakovník, který je umístěn přibližně v jihovýchodní zastavěné části obce v ulici Na Vápenici. Vesnice Lišany leží administrativně v okrese Rakovník a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Rakovník. Obec Lišany se rozkládá asi pět kilometrů severně od Rakovníku. Území této středně velké vesnice trvale obývá asi 700 obyvatel. V obci je jedna základní škola nižšího stupně 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 knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Lišany má ordinaci jeden praktický lékař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnice Lišany leží v průměrné výšce 432 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1252. Celková katastrální plocha obce je 893 ha, z toho orná půda zabírá sedmdesát procent. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce.

Jedná se o objekt vnitřního řadového rodinného domu. Okolní zástavba převážně rodinné domy. K nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Příjezd po asfaltové komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.135 o výměře 360 m<sup>2</sup>. Dále k objektu náleží p.č.661 – ostatní plocha, neplodná půda o výměře 245 m<sup>2</sup>, který je umístěn samostatně, přibližně jižně od objektu rodinného domu.

Rodinný dům č.p.139

Rodinný dům v obci Lišany, okres Rakovník obsahuje jednu bytovou jednotku s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má jedno nadzemní podlaží a je částečně

podsklepený. Střecha sedlová, krytina tašková, krov dřevěný, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní a venkovní omítky vápenné, okna plastová a dřevěná zdvojená, vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

**Určení obvyklé ceny** objektu rodinného domu č.p.139 v ulici Na Vápenici s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Lišany u Rakovníka a obci Lišany, okres Rakovník

### **1. Cena obvyklá**

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

### **2. Popis způsobu ocenění**

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

### **3. Porovnávací metoda**

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

#### 4. Porovnávací metoda - porovnání

---

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Prostřední, Lišany, **cena 1 200 000,- Kč**



Prodej přízemního řadového RD 3+1 na pozemku 490m<sup>2</sup> v obci Lišany 5km od města Rakovník. Nemovitost je částečně podsklepená, kombinace cihly a kamene. K objektu patří stodola s dílnou a chlévy, zahrada s nadzemním bazénem, samostatná garáž pro 1 automobil, případná možnost půdní vestavby. Možnost okamžitého nastěhování, vytápění plynovým kotlem, napojení na místní vodovod a kanalizaci, obec plynofikována. Elektřina starší, nutnost rekonstrukce, internet O2. Dispozičně obývací pokoj s 2 ložnicemi, větší kuchyně s prostornou kuchyňskou linkou, která v objektu zůstane. V koupelně vana a sprchový kout, WC zvlášť. Na podlahách keramická dlažba, koberce a PVC. Velmi klidná lokalita se základní občanskou vybaveností a dobrým spojením na Rakovník.

Rodinný dům, Na Brance, Krušovice, **cena 1 240 000,- Kč**



Nabízíme RD v klidné části Krušovic. Dům má zrekonstruovanou koupelnu a nové rozvody ÚT (kotel na plyn), dále je napojen na el. 220/380V, kanalizaci a vl. studnu (vodovod je na hraně pozemku). V domě je též spíž, samostatné WC, půda, 2x sklep, garáž a zahrada, celkový pozemek je 607m<sup>2</sup>. Dobrá občanská vybavenost, výborná dostupnost Kladna a Prahy.

## Rodinný dům, Nesuchyně, cena 1 325 000,- Kč



RD v obci Nesuchyně, okres Rakovník. Nabízíme k prodeji RD, 4+1, 141 m<sup>2</sup>, v dobrém stavu v obci Nesuchyně. Dům je cihlový, částečně podsklepený (sklep 24 m<sup>2</sup>) s možností půdní vestavby se samostatným vchodem. V roce 2008 proběhla rekonstrukce krytiny, izolace domu proti vlhkosti a částečná oprava omítek. Napojení na obecní vodovod + vlastní kolaudovaná kopaná studna, vytápění kombinované - elektrokotel, kotel na tuhá paliva, elektřina 230 a 380V, vlastní jímka. K domu náleží další pozemky o celkové rozloze 1275 m<sup>2</sup> - možnost rozdělení zahrady a výstavby dalšího RD. V těsné blízkosti domu se nachází samostatně stojící garáž s dílnou a kolnou ve velmi dobrém stavu - možnost komerčního využití. Obec Nesuchyně leží 50 Km od Prahy, na trase Praha - Karlovy Vary, 10 Km od Rakovníka, a je zde dobré autobusové spojení. V obci se nachází obecní úřad, školka, obchod, restaurace, hotel (možnost relaxačních aktivit a výborného sportovního využití, bazén, sauna, tenisový kurt, bowling).

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

**1 200 000,- Kč**

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

### **5. Závěrem**

-----

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.


Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3219/338/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.351/2012.

V Hradci Králové dne 19.listopadu 2012.

.....  
razítko a podpis

List vlastnictví č.347 pro k.ú.Lišany u Rakovníka, okres Rakovník



**Česká pošta**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 Prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2012 08:55:02  
 Umožněno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
 ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 542016 Lišany  
 Kat.území: 684929 Lišany u Rakovníka List vlastnictví: 347  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

**A Vlastník, jiný oprávněný** Identifikátor Podíl

Vlastnické právo  
 Holík Jaroslav, Na Vápenici 139, Lišany, 270 52 Lišany u 501122/026  
 Rakovníka

---

**B Nemovitosti**

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku                   | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|------------|--------------------------------|----------------|----------------|
| St. 135 |            | 360 zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| 661     |            | 245 ostatní plocha             | neplodná půda  |                |

Stavby  
 Typ stavby  
 Část obce, č. budovy Způsob využití Způsob ochrany Na parcele

|                  |         |  |         |
|------------------|---------|--|---------|
| Lišany, č.p. 139 | bydlení |  | St. 135 |
|------------------|---------|--|---------|

Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)

| Parcela | Díl | Typ | Výměra[m2] | Původní kat. území |
|---------|-----|-----|------------|--------------------|
| 653/1   |     |     | 3667       |                    |
| 653/2   |     |     | 2581       |                    |
| 656     |     |     | 137        |                    |
| 657     |     |     | 1205       |                    |
| 660     |     |     | 363        |                    |

---

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

---

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu  
 Oprávnění pro Povinnost k

---

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

|  |                          |                 |
|--|--------------------------|-----------------|
|  | Stavba: Lišany, č.p. 139 | Z-1693/2012-212 |
|  | Parcela: 661             | Z-1693/2012-212 |
|  | Parcela: PK 653/1        | Z-1693/2012-212 |
|  | Parcela: St. 135         | Z-1693/2012-212 |
|  | Parcela: PK 657          | Z-1693/2012-212 |
|  | Parcela: PK 656          | Z-1693/2012-212 |
|  | Parcela: PK 653/2        | Z-1693/2012-212 |
|  | Parcela: PK 660          | Z-1693/2012-212 |

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX-267/2012 -9 (24 EXE 1178/2012-10) ze dne 06.03.2012. Z-1693/2012-212

---

o Zástavní právo soudcovské  
 k zajištění pohledávky ve výši 156.837,-Kč  
 dle návrhu ze dne 31.1.2012

|   |   |   |
|---|---|---|
| Lendress s.r.o., Šimonova 1101/10,<br>Praha 17, Řepy, 163 00 Praha 618,<br>RČ/IČO: 24840874 | Stavba: Lišany, č.p. 139<br>Parcela: St. 135<br>Parcela: PK 657 | Z-4287/2012-212<br>Z-4287/2012-212<br>Z-4287/2012-212 |
|---|---|---|

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.  
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2012 08:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 542016 Lišany

Kat.území: 684929 Lišany u Rakovníka

List vlastnictví: 347

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

|              |       |                 |
|--------------|-------|-----------------|
| Parcela: PK  | 656   | Z-4287/2012-212 |
| Parcela: PK  | 653/2 | Z-4287/2012-212 |
| Parcela: PK  | 660   | Z-4287/2012-212 |
| Parcela: 661 |       | Z-4287/2012-212 |
| Parcela: PK  | 653/1 | Z-4287/2012-212 |

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva 6 E-13/2012  
-12 ze dne 03.05.2012. Právní moc ke dni 30.05.2012.

Z-4287/2012-212

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 884/1990

POLVZ: 47/1991

Z-5500047/1991-212

Pro: Holík Jaroslav, Na Vápenici 139, Lišany, 270 52 Lišany u  
Rakovníka

RČ/IČO: 501122/026

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela  | BPEJ  | Výměra [m2] |
|----------|-------|-------------|
| PK 653/1 | 44077 | 444         |
|          | 43051 | 2490        |
|          | 42112 | 733         |
| PK 653/2 | 42112 | 1340        |
|          | 42142 | 1241        |
| PK 656   | 42142 | 137         |
| PK 657   | 42142 | 1205        |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-2/2012-212 - Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.10.2012 09:12:17

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.  
strana 2





Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510014\_010713 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 1

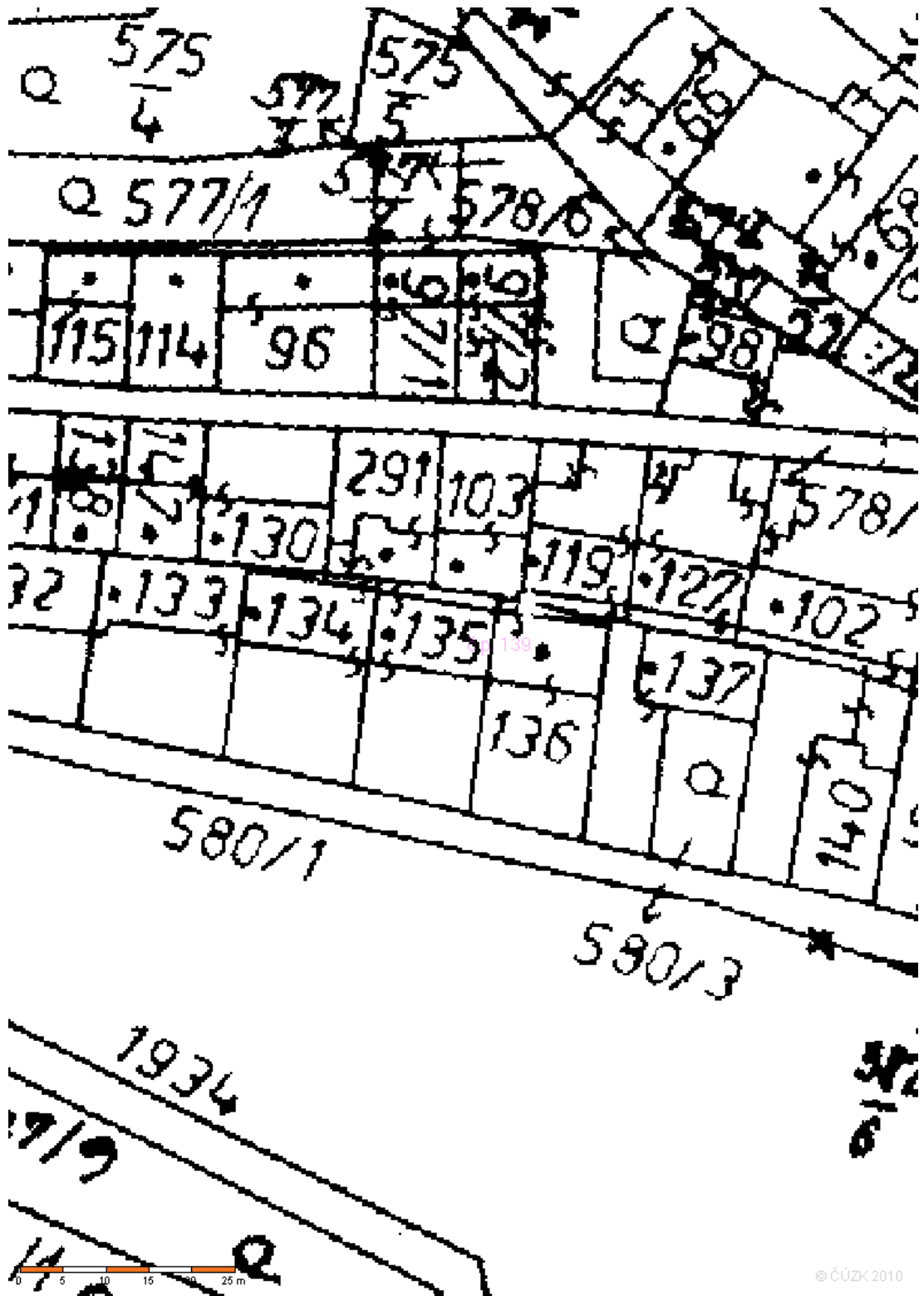
dne 26.10.2012 v 09:15

Podpis ..... *Niederberger* .....  
Niederbergerová Br.

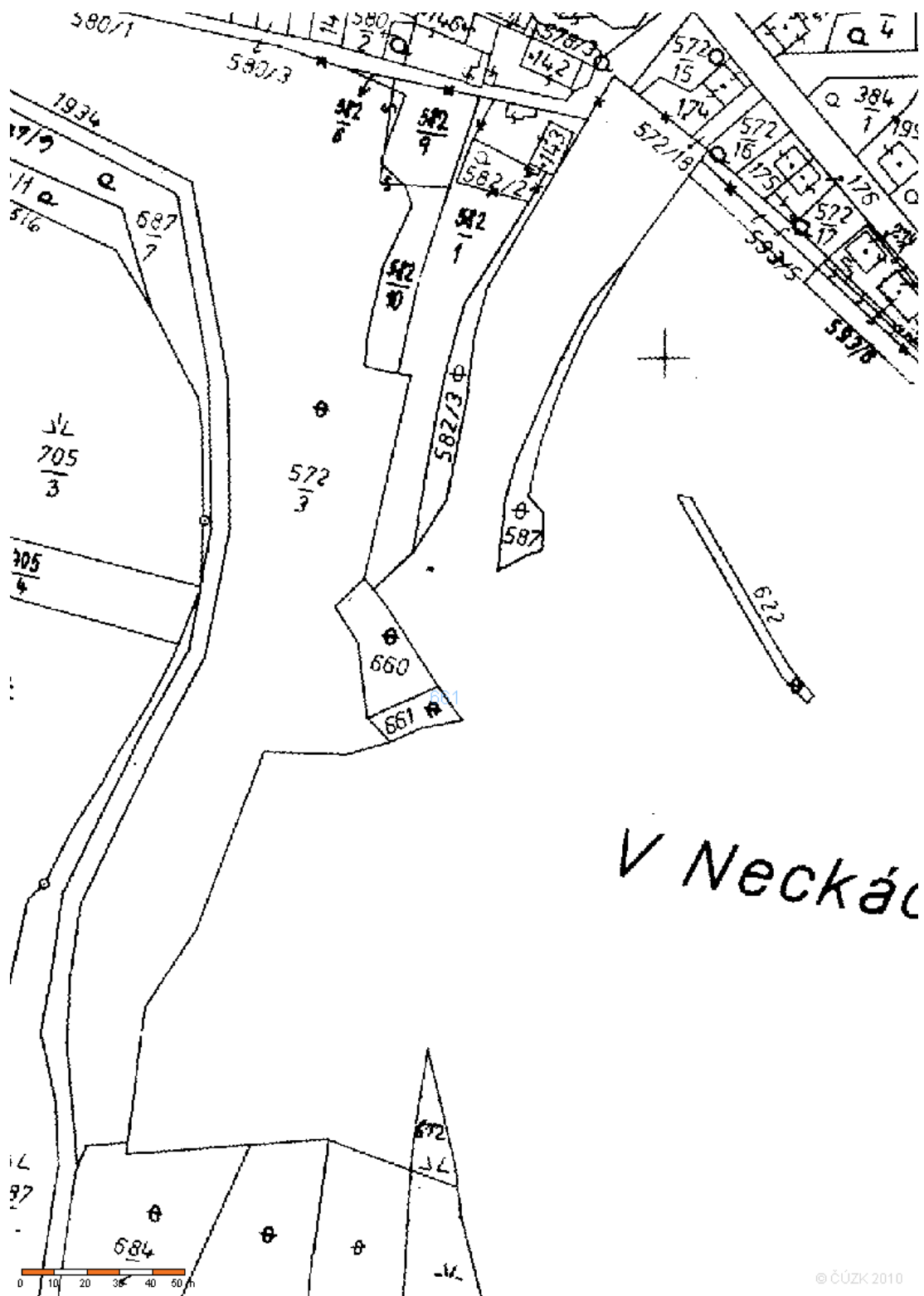
Razítko:



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Lišany u Rakovníka, okres Rakovník



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Lišany u Rakovníka, okres Rakovník (p.č.661)



Fotodokumentace nemovitosti:

