

Okres: Beroun  
Obec : Hořovice

## AKTUALIZACE ZNALECKÉHO POSUDKU č.3349/105/2013

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.e.2 v ulici Jílová s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. a obci Hořovice, okres Beroun

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 18. října 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1038 pro k.ú.Hořovice, okres Beroun ze dne 25.3.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.1038 pro k.ú.Hořovice, okres Beroun ze dne 25.3.2013

Vlastnické právo:

Janouš Luděk, Lipová 1154/6, 268 01 Hořovice

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 18.října 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----  
Předmětná nemovitost je rodinný dům č.e.2 s příslušenstvím v k.ú. a obci Hořovice, okres Beroun, který je umístěn na jižním okraji zastavěné části obce v ulici Jílová. V katastru nemovitostí je nemovitost evidována jako stavba pro rodinnou rekreaci s přiděleným č.e. Charakterem, vybavením a umístěním se jedná o rodinný dům a jako takový bude oceněn. Město Hořovice je začleněna územně pod okres Beroun a náleží pod Středočeský kraj. Hořovice je také obcí s rozšířenou působností. Obec Hořovice se rozkládá asi 21 kilometrů jihozápadně od Berouna. Na katastrálním území tohoto menšího města má nahlášený trvalý pobyt asi 6700 obyvatel. Pro školní děti zde obec zřídila 2 základní školy vyššího stupně a pro děti jež do školy ještě nechodí je zde mateřská školka. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Hořovice se nachází nemocnice, má zde ordinaci několik praktických lékařů a několik stomatologů. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Město Hořovice leží v průměrné výšce 375 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1303. Celková katastrální plocha obce je 955 ha, z toho orná půda zabírá 50 %. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem. V katastru obce jsou ovocné sady.

Jedná se o objekt vnitřního řadového rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně z roku 1931. Celková rekonstrukce objektu

proběhla v letech 2008 – 2009. Z původní stavby zůstaly zachovány pouze základy a svislé nosné konstrukce. Vzhled objektu zůstal zachován. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod, obecní kanalizaci, plynovodní přípojka je ukončena HUP osazeným v uliční fasádě. Pozemek st.p.č.805 je částečně oplocen. Příjezd po asfaltové komunikaci na p.č.874/9 a p.č.874/13 v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastnické právo Město Hořovice, Palackého náměstí 2/2, 268 01 Hořovice. Objekt se nachází na st.p.č.805 o výměře 121 m<sup>2</sup>.

### Rodinný dům č.e.2

Rodinný dům v k.ú. a obci Hořovice, okres Beroun v ulici Jílová obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně obdélníkový půdorys, je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. V 1.NP. je předsíň, kuchyň se schodištěm do podkroví, 2 obytné pokoje, technická místnost, chodba, koupelna a WC. V podkroví je obytná místnost. Základy betonové, svislé nosné konstrukce zděné, stropy dřevěné trémové s rovným podhledem, v podkroví šikmé podhledy, střecha sedlová, krytina živičný šindel, krov dřevěný, schody dřevěné, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, venkovní omítky vápenné, tepelně izolované, podlahy keramická dlažba, laminátové plovoucí, dřevotřísková v podkroví, okna plastová s dvojsklem a střešní, dveře dřevěné, vytápění ÚT s elektrokotlem, příprava TUV el. bojler, rozvod vody studené a teplé, elektroinstalace 220,380 V. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu rodinného domu je velmi dobrý. Obestavěný prostor objektu je cca 300 m<sup>3</sup>.

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.e.2 v ulici Jílová s příslušenstvím a pozemkem v k.ú. a obci Hořovice, okres Beroun

### **1. Cena obvyklá**

-----  
Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. 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, ulice Nerudova, Hořovice, **cena 1 710 000,- Kč**



RD 3+1, pozemek 231m<sup>2</sup>, Hořovice u Berouna. Dům v centru Hořovic u Berouna. Dům se nachází na Palackého náměstí. Tato nemovitost je řešena jako 3+1 s možností vestavby do půdních prostor, který je k tomu již připraven. Dům má obytnou plochu 80m<sup>2</sup> a je z jedné třetiny podsklepen. V průběhu posledních deseti let zde byly provedeny rekonstrukční práce spočívající v obnově střechy, výměny oken a zavedení plynového kotle na vytápění domu. Ohřev vody je pomocí el. bojleru umístěného v koupelně. WC je po rekonstrukci 2 roky. Dům je obdélníkového tvaru v jeho zadním traktu je zahrádka a dílna. Tato nemovitost by se dala vzhledem ke své strategické poloze také využívat ke komerčním účelům.

Rodinný dům, Hořovice, **cena 2 290 000,- Kč**



Prodej rodinného domu 5+kk s pozemkem o celkové výměře 325m<sup>2</sup> v Hořovicích. Obytná plocha cca 110m<sup>2</sup>. U domu garáž a jsou zde 2 sklepy. V přízemí domu jsou 2 pokoje, obývací pokoj s kuchyní s dřevěnou podlahou. V koupelně vana a sprchový kout. V 1. patře 2 pokoje a samostatná toaleta. Dům byl vytápěn krbovými kamny a elektrickými přímotopy. Ohřev vody přes bojler. V celém domě byla provedena kompletní rekonstrukce v roce 1996 - nová elektřina, nová voda a odpady v plastu svedeny do kanalizace. Voda z obecního řádu. Nová plastová okna. Na podlahách je dlažba, v pokojích beton a v kuchyni dřevěná podlaha. Zahrada je udržovaná a obezděna zdmi - zaručeno soukromí. Dům se nachází v lukrativní lokalitě, v těsné blízkosti jsou obchody Penny Market a Lidl. V Hořovicích je veškerá občanská vybavenost. Velmi dobré spojení do Prahy a Plzně - dálnice D5 4km.

Rodinný dům, Sídl. Karla Sezimy, Hořovice, **cena 1 795 000,- Kč**



RD 3+1/sklep, půda, zahrada, na okraji města Hořovice, okr. Beroun. Jedná se o polovinu rodinného dvojdomku, který se nachází na pozemku o CP 899 m<sup>2</sup>. Dům je částečně podsklepený, v dobrém a udržovaném stavu. Poloha domu je ve velmi klidné lokalitě lesoparku města. Veškerá občanská vybavenost v dosahu cca 10 minut chůze. Velmi dobré spojení do Prahy - D5, vlak, bus.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

**2 300 000,- 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.3349/105/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.346/2013.

V Hradci Králové dne 18.října 2013.

.....  
razítko a podpis

List vlastnictví č.1038 pro k.ú.Hořovice, okres Beroun

**ká pošta** 

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2013 16:35:02

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: **CZ0202 Beroun** Obec: **531189 Hořovice**  
 Kat.území: **645371 Hořovice** List vlastnictví: **1038**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo <b>Janouš Luděk, Lipová 1154/6, 26801 Hořovice</b>	<b>700902/0634</b>	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<b>805</b>		<b>121 zastavěná plocha a nádvoří</b>		
Stavby				
Typ stavby		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
<b>Hořovice, č.e. 2</b>		<b>rod.rekr</b>		<b>805</b>

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
<b>o Zástavní právo smluvní</b>		
<b>k zajištění:</b>		
1) pohledávky za Dlužníkem na vrácení úvěru ve výši 1 300 000,- Kč s přísl.		
ze Smlouvy o úvěru		
2) budoucí pohledávky za Dlužníky do celkové výše 1 950 000,- Kč ze Smlouvy		
o úvěru, vzniklé do 31. 12. 2036		
3) budoucí pohledávky za Zástavcem do výše 1 950 000,- Kč ze Zástavní smlouvy,		
vzniklé do 31. 12. 2036		
<b>AKCENTA, spořitelní a úvěrní</b>	<b>Parcela: 805</b>	<b>V-5934/2011-202</b>
<b>družstvo, Gočárova třída 312/52,</b>	<b>Stavba: Hořovice, č.e. 2</b>	<b>V-5934/2011-202</b>
<b>Pražské Předměstí, 50002 Hradec</b>		
<b>Králové, RČ/IČO: 64946851</b>		
<b>Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.12.2011.</b>		
		<b>V-5934/2011-202</b>

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

**o Smlouva kupní V-2953/2008 právní účinky vkladu ke dni 9.6.2008**

**Z-9388/2011-202**

**Pro: Janouš Luděk, Lipová 1154/6, 26801 Hořovice**

**RČ/IČO: 700902/0634**

**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 Beroun, kód: 202.  
 strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2013 16:35:02

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: CZ0202 Beroun Obec: 531189 Hořovice

Kat.území: 645371 Hořovice List vlastnictví: 1038

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.03.2013 16:50:52

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 Beroun, kód: 202.  
strana 2





Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510023\_001724 , 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 4

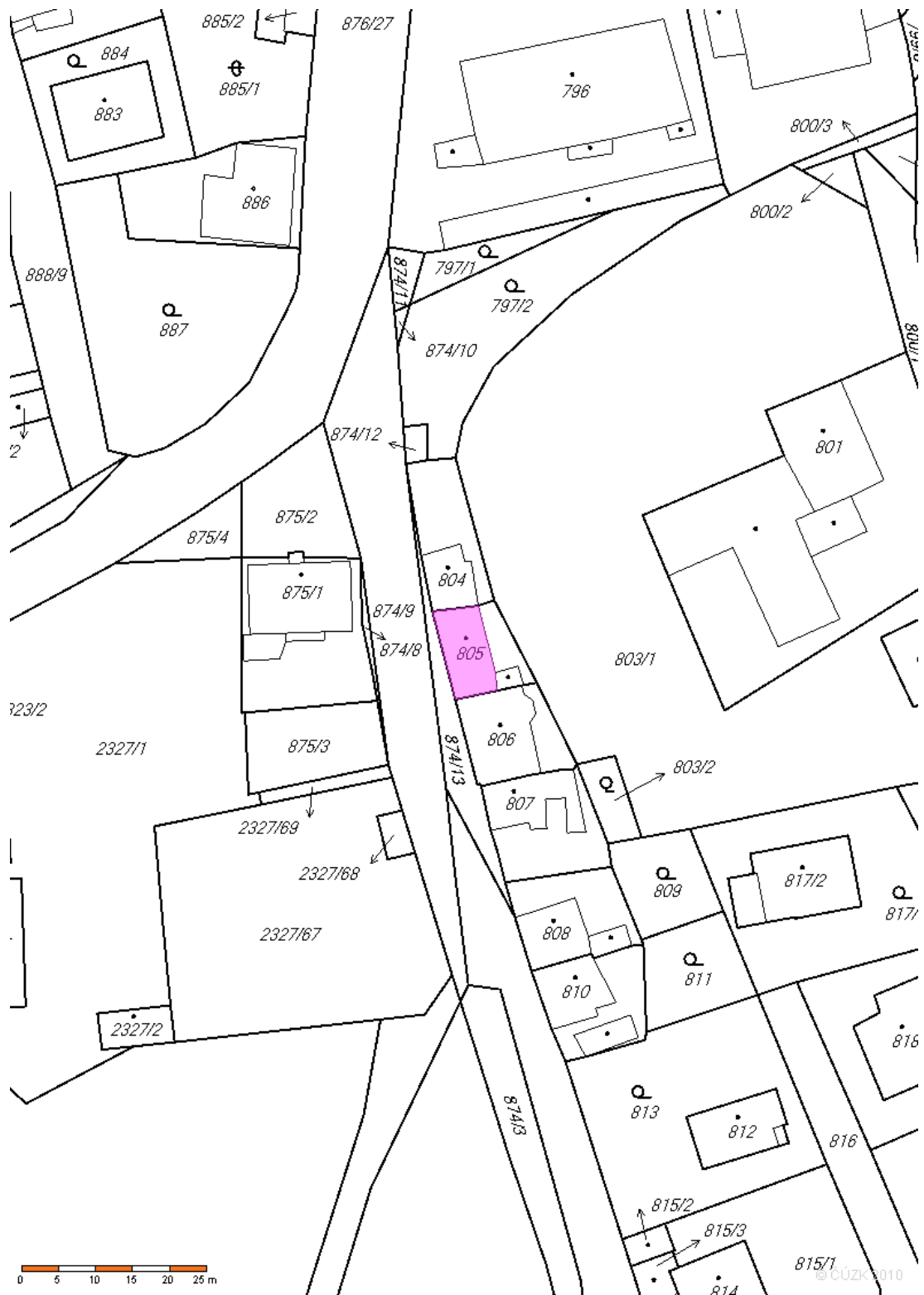
dne 25.03.2013 v 16:53

Podpis ..... 

Seidelová Iveta



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Hořovice, okres Beroun



Fotodokumentace nemovitosti:



## Mapa

