

Okres:Rokycany  
Obec :Osek

## ZNALECKÝ POSUDEK č.4296/76/2016

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.119 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Osek u Rokycan a obci Osek, okres Rokycany

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 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 17.března 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.894 pro k.ú. Osek u Rokycan, okres Rokycany ze dne 27.1.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.894 pro k.ú. Osek u Rokycan, okres Rokycany ze dne 27.1.2016

Vlastnické právo:

Střelečková Šárka, č. p. 119, 338 21 Osek

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 17.března 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----  
Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.119 s příslušenstvím v k.ú.Osek u Rokycan a obci Osek, okres Rokycany, který je umístěn v zastavěné části obce u komunikace procházející obcí. Vesnice Osek spadá do okresu Rokycany a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Rokycany. Obec Osek se rozkládá asi čtyři kilometry severně od Rokycan. Trvalý pobyt na území této středně velké vesnice má nahlášeno asi 1230 obyvatel. Osek se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Osek a Vitinka. Děti školou povinné mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a pro předškolní děti je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Osek má ordinaci jeden praktický lékař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnice Osek leží v průměrné výšce 403 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1240. Celková katastrální plocha obce je 1807 ha, z toho orná půda zabírá 45%. Asi jedna třetina katastru obce je porostlá lesem. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavba převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně od 20-tých let minulého století. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemky. Objekt rodinného domu je napojen na inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.145 o výměře 282 m<sup>2</sup>. Dále k objektu náleží p.č.895 – zahrada o výměře 300 m<sup>2</sup> a p.č.896/3 – zahrada o výměře 150 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

### Rodinný dům č.p.119

Rodinný dům v k.ú.Osek u Rokycan a obci Osek, okres Rokycany, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má obdélníkový půdorys, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Základy kamenné a betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová, krytina tašková, krov dřevěný, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, venkovní omítky vápenné částečné, okna dřevěná dvojitá a jednoduchá, dveře dřevěné, bleskosvod. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný až podprůměrný.

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 budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

**Určení obvyklé ceny** objektu rodinného domu č.p.119 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Osek u Rokycan a obci Osek, okres Rokycany

#### **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 smněna 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

příslušností 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:

Nemovitost č.1:

Rodinný dům, Všenice, okres Rokycany, **cena 1 270 000,- Kč**



Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout ke koupi samostatně stojící rodinný dům situovaný v intravilánu obce Všenice. Dispozičně je dům řešen jako 2+1. Jedná se o přízemní částečně podsklepený objekt bez podkrovní. K domu je přistavěna stodůlka a samostatně stojící kolna. Nemovitost je oplocena, připojena na žumpu a studnu. Konstrukce domku je cihelná a vepřiková bez izolace proti zemní vlhkosti. Stropy jsou polospalné. Okna špaletová. Omítky vápenné a břízlitové. Ohřev vody – elektrický. Střecha nemovitosti je sedlová s taškovou krytinou. Vytápění RD je lokální na tuhá paliva. Dům byl postaven kolem roku 1900. Na pozemku se nachází několik ovocných stromů. Obec leží jz. od Radnic na železniční trati Chrást u Plzně – Radnice s dobrým železničním a silničním spojením s okolními obcemi. Veškerá občanská vybavenost je v obci Radnice vzdálené 8 km nebo v Chrástu u Plzně, vzdáleném 7 km. Vzdálenost od Plzně 18 km. Obec je díky své poloze vhodná k rekreaci a odpočinku. Pro další využití nemovitosti je nutná rozsáhlá rekonstrukce nebo demolice objektu s využitím pozemku pro novostavbu.

### Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Těškov, okres Rokycany, **cena 1 500 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji dům v původním stavu o vnitřní dispozici 4+1 v Těškově. Částečně podsklepený objekt s půdním prostorem vhodným pro vestavbu dalších pokojů. Tento objekt využívá vodovodní řád i vlastní studnu s pitnou vodou dále je napojen na hloubkovou obecní kanalizaci. Plynová přípojka je zavedena do domu a vytápění je zde řešeno plynovým kotlem zn. protherm, ale také kotlem na tuhá paliva zn. Viadrus, ohřev vody boiler. Vnitřní dispozici tvoří veranda ze které je vstup do prostorného a suchého sklepa, dva pokoje, kuchyně, spíž, ložnice, obývací pokoj a koupelna s vanou a WC. K domu náleží garáž pro jedno auto. Zahrada kolem domu činí 292m<sup>2</sup>. Majitel nemá zatím k dispozici vypracovaný PENB (Průkaz energetické náročnosti budovy).

V okolí je celá řada turistických cest včetně známé cyklotrasy 2153. V zimním období jsou udržovány běžecké trasy, které jsou hojně navštěvovány turisty pro svoji upravenost a krásu přírody. Obec Těškov je vzdálená pouhé 2 km od dálnice D5, (50km sjezd Mýto) která za lesem není vidět a skoro ani slyšet. Přitom jen 60 km od Prahy a 20 km od Plzně. Napravo od železnice Praha - Plzeň vzdálené od železniční stanice Mýto nebo Holoubkov cca 4 km.

### Nemovitost č.3:

Rodinný dům, Břasy - Stupno, okres Rokycany, **cena 1 350 000,- Kč**



Prodej rodinného domu po částečné rekonstrukci o celkové výměře 338 m<sup>2</sup> v obci Stupno, okres Rokycany. V domě byla započata rekonstrukce. V přízemí 2 místnosti, podkroví je 1 místnost s předsíní, možnost půdní vestavby. V domě je zavedena

elektrina a obecní vodovod. Ostatní sítě v silnici u domu. Veškerá občanská vybavenost v místě, dále v 5,5 km vzdálených Radnicích (Plzeň 20 km, Rokycany 12,5 km - nájezd na dálnici D5).

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

**1 300 000,- 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.4296/76/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.72/2016.

V Hradci Králové dne 17.března 2016.

.....  
razítko a podpis

## List vlastnictví č.894 pro k.ú.Osek u Rokycan, okres Rokycany

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2016 16:00:00

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 560057 Osek  
Kat.území: 712949 Osek u Rokycan List vlastnictví: 894  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Střelečková Šarka, č.p. 119, 33821 Osek	695602/1996	

#### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	145		282 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Osek, č.p. 119, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 145					
	895		300 zahrada		zemědělský půdní fond
	896/3		150 zahrada		zemědělský půdní fond

#### B1 Jiná práva - Bez zápisu

#### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

##### o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku za dlužníkem na vrácení poskytnutého úvěru ve výši 520.000,- Kč s příslušenstvím ze Smlouvy o úvěru; budoucí pohledávky za dlužníky do celkové výše 780.000,- Kč ze Smlouvy o úvěru vzniklé ode dne uzavření smlouvy do 31.10.2037; a budoucí pohledávky za zástavcem do celkové výše 780.000,- Kč ze zástavní smlouvy vzniklé ode dne uzavření smlouvy do 31.10.2037

ARCENTA, spořitelni a úvěrni	Parcela: St. 145	V-2388/2012-408
družstvo, Gočárova třída 312/52,	Parcela: 895	V-2388/2012-408
Pražské Předměstí, 50002 Hradec	Parcela: 896/3	V-2388/2012-408
Králové, RČ/IČO: 64946851		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.10.2012.

V-2388/2012-408

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### D Jiné zápisy - Bez zápisu

#### Plomby a upozornění - Bez zápisu

#### E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

##### o Smlouva kupní ze dne 22.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2012.

V-2536/2012-408

Pro: Střelečková Šarka, č.p. 119, 33821 Osek

RČ/IČO: 695602/1996

#### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
---------	------	-------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2016 16:00:00

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 560057 Osek  
Kat.území: 712949 Osek u Rokycan List vlastnictví: 894  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

895	54501	300
896/3	56701	111

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

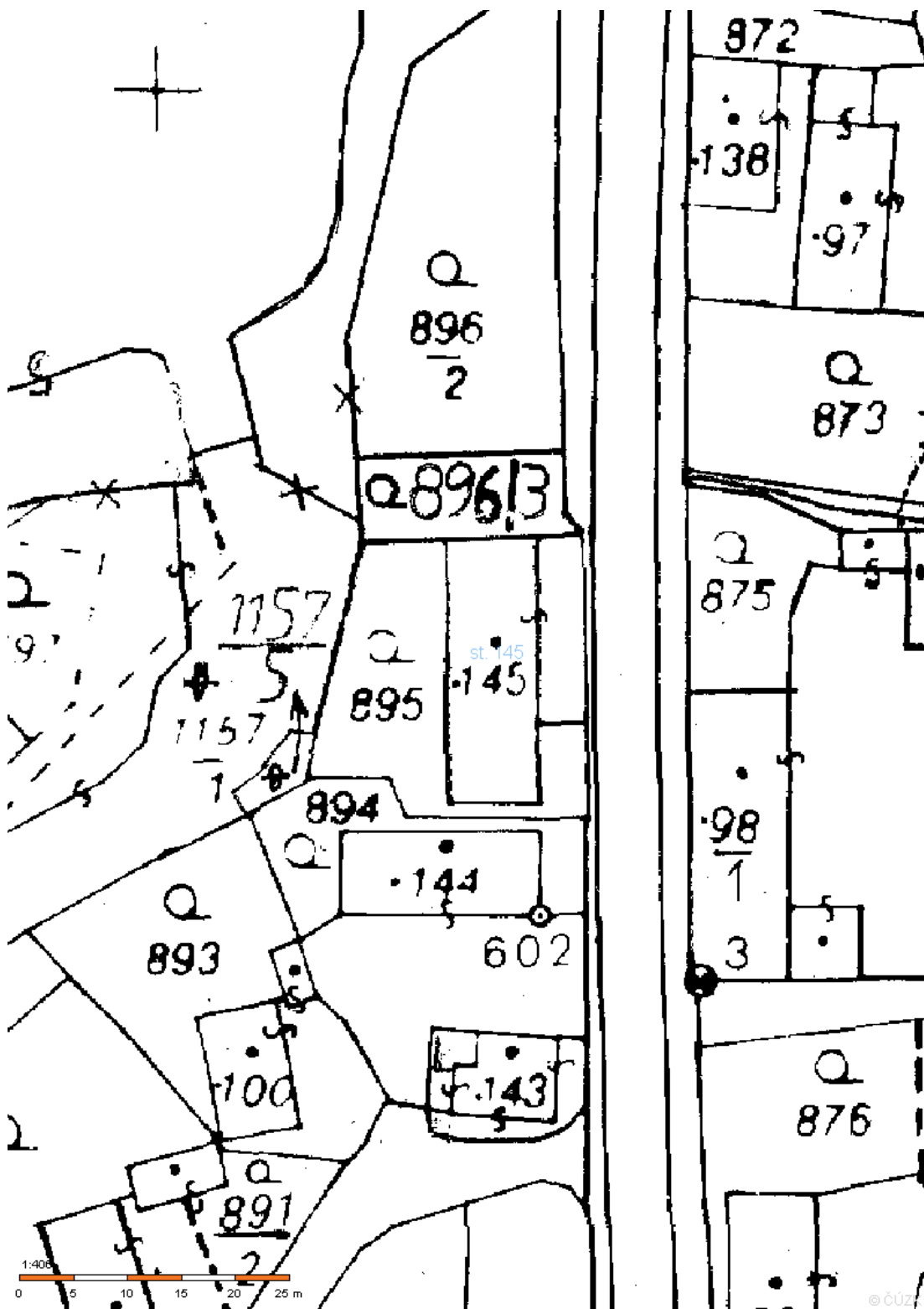
Vyhotoveno: 27.01.2016 20:08:18

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Osek u Rokycan, okres Rokycany



Fotodokumentace nemovitosti:



## Mapy

