

ZNALECKÝ POSUDEK

evidenční číslo: 6772-202/20

Stanovení tržní hodnoty ½ podílu na nemovitých věcech zapsaných na listu vlastnictví č. 263 v k. ú. Podluhy pro účely zpeněžení tohoto majetku v souvislosti s úpadkem vlastníka.

**Pozemky parcelní č. 598/1 a 598/3
v k. ú. Podluhy**

Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 263 v k. ú. Podluhy, obec Podluhy, okres Beroun, kraj Středočeský

Objednatel posudku

Objednatelem znaleckého posudku je společnost TRUST IN, v.o.s., sídlem Washingtonova 1599/17, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 24301965.

Znalecký posudek obsahuje celkem 24 číslovaných stran textu a 22 listů příloh. Znalecký posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel ocenění a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

**Datum ocenění: k 12. 11. 2020
Datum vypracování: 18. 11. 2020
Zpracoval: Hana Moulíková**

1 Obsah

1 OBSAH	- 2 -
2 PRŮVODNÍ DOPIS	- 3 -
3 NÁZVOSLOVÍ	- 5 -
4 NÁLEZ	- 11 -
4.1 Úvodní list	- 11 -
4.2 Podklady pro ocenění	- 12 -
4.3 Právní stav	- 12 -
4.4 Popisné informace	- 13 -
4.4.1 Popis lokality	- 13 -
4.4.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí	- 13 -
4.5 Analýza trhu	- 13 -
4.5.1 Analýza oceňovaných nemovitých věcí	- 13 -
4.5.2 Analýza celkové situace trhu – zdroj hypotecníbanka.cz	- 14 -
4.5.3 Závěr analýzy	- 15 -
4.6 Ocenění	- 16 -
4.6.1 Porovnávací metoda	- 16 -
4.6.2 Rekonciliace	- 17 -
5 POSUDEK	- 19 -
6 POUŽITÁ LITERATURA	- 20 -
7 OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY	- 21 -
8 OSVĚDČENÍ	- 22 -
9 PŘÍLOHY	- 23 -
10 ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 24 -
<u>Seznam tabulek</u>	
Tabulka 1: Soupis oceňovaných pozemků na LV 263 v k. ú. Podluhy	- 13 -
Tabulka 2: Výpočet tržní hodnoty stavebních pozemků v k. ú. Podluhy	- 17 -
Tabulka 3: Výpočet výsledné výše tržní hodnoty oceňovaných pozemků	- 18 -

2 Průvodní dopis

Vážený pan
Mgr. Ivo Kroužek
Společník společnosti
TRUST IN, v.o.s.
Washingtonova 1599/17
110 00 Praha 1 – Nové Město
Česká Republika

18. 11. 2020

Oznamuji Vám, že jsem ukončila tržní ocenění majetku mnou označeného jako

Pozemky parcelní č. 598/1 a 598/3 v k. ú. Podluhy

Uvedeného na listech vlastnictví č. 263 v katastrálním území Podluhy, obec Podluhy, okres Beroun

V tomto znaleckém posudku Vám předkládám výsledky mého šetření.

V tomto znaleckém posudku vyjadřuji svůj odborný názor na tržní hodnotu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným k 12. 11. 2020. Zpracovateli je známo, že znalecký posudek bude sloužit pro účely zpeněžení tohoto majetku v souvislosti s úpadkem vlastníka. Není mě známo, že by zpráva měla sloužit k jiným účelům, jako např. stanovení hodnoty pro soudní řízení, ocenění vkladu do obchodní společnosti, ocenění pro odštěpení nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Oceňovaný majetek je zapsán na listu vlastnictví č. 263 pro katastrálním území Podluhy, obec Podluhy, okres Beroun. Výpis z katastru nemovitostí je přiložen v příloze č. 1 tohoto znaleckého posudku.

Jako zpracovatel této zprávy chápu tržní hodnotu jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by byl kupující nebo prodávající pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu.

Pokud je tržní hodnota majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Oceňovaný majetek je ke dni ocenění bez využití. Omezení vlastnických práv je evidováno v podobě zástavního práva exekutorského, zahájení exekuce či exekučního příkaz k prodeji nemovitosti apod., více je uvedeno v příloze této zprávy č. 1 na výpisu z katastru nemovitostí.

Absolutní vlastnictví je v souladu s Evropskými standardy pro oceňování a pravidly Mezinárodního výboru pro oceňovací normy definováno jako vlastnictví bez jakéhokoli omezení, avšak podléhající právu vyvlastnění v obecném zájmu za náhradu, právu propadnutí majetku státu, soudní autoritě a zdanění.

Oceňovaný majetek byl osobně prohlédnut a při zpracování ocenění byly vzaty v úvahu následující faktory:

- Poloha, velikost a využitelnost pozemků.
- Nejvyšší a nejlepší využití majetku.

- Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovité věci na trhu.
- Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě.

Výměry ploch byly převzaty z podkladů poskytnutých klientem a nebyly ve všech případech podrobně ověřovány.

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní č. 598/1 a 598/3 v k. ú. Podluhy. Podrobnosti jsou uvedeny v předmětu ocenění, nálezové či oceňovací části.

3 Názvosloví

V tomto znaleckém posudku se vyskytuje řada běžně používaných pojmů z oceňovací praxe, pro neznalého uživatele mohou být tyto pojmy zavádějící či nejasné. Pro snadnější orientaci si dovoluji uvést a objasnit několik pojmů souvisejících s oceňováním.

Trh

Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení ceny a množství komodity. Dle IVS 2017¹ je to prostředí, kde jsou zboží a služby obchodovány mezi kupujícím a prodávajícím prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu předpokládá, že zboží nebo služba může být obchodována mezi kupujícím a prodávajícím bez omezení jejich činností. Každá strana bude reagovat na vztahy nabídky a poptávky a ostatní cenotvorné faktory, stejně jako na vlastní schopnosti a znalosti dané strany, její chápání relativní užitečnosti zboží nebo služby a její individuální potřeby a přání. Trh může být místní, regionální, národní či mezinárodní.

Hodnota (dle IVS 2017)²

Ekonomický pojem označující cenu, na které by se s největší pravděpodobností dohodli kupující a prodávající zboží nebo služby, které jsou použitelné ke koupi. Hodnota není skutečnost, ale odhad pravděpodobné ceny, která by měla být zaplacená za zboží nebo služby v dané době v souladu s konkrétní definicí hodnoty. Ekonomický pojem hodnoty odráží názor trhu na užítky, které získá ten, kdo vlastní dané zboží nebo získá dané služby k datu ocenění.

Tržní hodnota

*„Tržní hodnota (Market Value) je odhadovaná částka, za kterou by měli být aktivum nebo závazek směny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní“.*³

*„Tato definice tržní hodnoty je převzata z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) a Evropských oceňovacích standardů (EVS), které vydávají příslušné mezinárodní organizace“.*⁴

Cena

*„Cena je částka nabízená či zaplacená za zboží či službu. Prodejní cena je historickou skutečností. Cena je obecně: indikace relativní hodnoty přisouzené zboží nebo službě konkrétním kupujícím nebo prodávajícím za určitých podmínek.“*⁵

¹ IVS - International Valuation Standards, kapitola General Valuation Concepts and Principles, odst. 4

² IVS - International Valuation Standards, kapitola General Valuation Concepts and Principles, odst. 4

³ Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the Valuation date between a willing buyer and the willing seller in arm's-length transaction, after proper marketing where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. (IVS 104, odst.30.1)

⁴ IVS - International Valuation Standards Committee (IVSC), EVS - The European Group of Valuer's Associations (TEGoVA)

⁵ IVS - International Valuation Standards, kapitola General Valuation Concepts and Principles, odst. 4

Tržní cena

„Tržní cena je pojem ekonomicky konkrétní – je to cena dosažená v určitém čase, konkrétním kupcem a za konkrétní majetek. Tržní cenu nemůže odhadce stanovit, je to věcí dohody mezi kupujícím a prodávajícím.“⁶

Cena pořizovací

„Pořizovací cenou je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“⁷

Cena reprodukční pořizovací

„Reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“⁸

Cena administrativní

Cena zjištěná dle cenového předpisu, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), tj. zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obvyklá cena

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**“⁹

Datum ocenění

Je datum, ke kterému se vztahuje odhadnutá hodnota. Datum ocenění je nutné odlišovat od data, kdy je ocenění zpracováno. Do hodnoty obchodního závodu se nemohou promítat informace a vlivy, které nastaly až po datu ocenění.

Nemovitá věc

„Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovitě věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“¹⁰

⁶ Citace z ORT, Petr. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. : Nakladatelství Leges, s.r.o., 2013. Edice Praktik. ISBN 978-80-87212-77-9, str. 21

⁷ Citace z Zákon o účetnictví, zákon č. 563/1991 Sb., § 25 odst. 5 písm. a).

⁸ Citace z Zákon o účetnictví, zákon č. 563/1991 Sb., § 25 odst. 5 písm. b).

⁹ Citace z Zákon o oceňování majetku, zákon č. 151/1997 Sb., § 2 odst. 1.

¹⁰ Citace z Občanský zákoník 2014, zákon č. 89/2012 Sb., § 498 odst. 1.

Pozemek

„Pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“¹¹

Parcela

„Pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“¹²

Stavební parcela

„Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“¹³

Stavba

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“¹⁴

Budova

„Budovou je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“¹⁵

Rodinný dům

„Rodinným domem je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, a v níž jsou nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní, 1 podzemní podlaží a podkroví.“¹⁶

Bytový dům

„Bytovým domem je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“¹⁷

¹¹ Citace z Katastrální zákon, zákon č. 256/2013 Sb., § 2 písm. a).

¹² Citace z Katastrální zákon, zákon č. 256/2013 Sb., § 2 písm. b).

¹³ Citace z Katastrální zákon, zákon č. 256/2013 Sb., § 2 písm. c).

¹⁴ Citace z Stavební zákon, zákon č. 183/2006 Sb., § 2 odst. 3.

¹⁵ Citace z Katastrální zákon, zákon č. 256/2013 Sb., § 2 odst. písm. l).

¹⁶ Citace z Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, vyhláška č. 501/2006 Sb., § 2 odst. (a2).

¹⁷ Citace z Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, vyhláška č. 501/2006 Sb., § 2 odst. (a1).

Byt

„Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“¹⁸

Yield

Jedná se o investiční výnos z nemovitosti. V případě nemovitosti udává yield, kolik procent investice se ročně investorovi vrátí. Ve své podstatě představuje yield vztah mezi budoucím výnosem z nemovitosti a současnou výnosovou hodnotou tohoto majetku, neboť výnosová hodnota je přímo závislá na výnosech z majetku. Vztah mezi yieldem nemovitosti, ročním nájemným a cenou (nebo tržní hodnotou) nemovitosti je následující:

$$YIELD = \frac{\text{roční příjem z nemovitosti (z pronájmu)}}{\text{cena nebo tržní hodnota nemovitosti}}$$

V případě použití jediného stabilního ročního výnosu z nemovitosti se pro odhadovaný yield používá označení **Initial Yield**. Ten lze odhadovat na základě použití různých úrovní ročního výnosu z pronájmu nemovitosti a ceny za nemovitost. Obecně lze identifikovat dvě základní skupiny Initial Yieldů, a to na úrovni hrubých výnosů (gross yield) a čistých výnosů (net yield).

Čistý výnos (Net Initial Yield) – představuje poměr čistého ročního příjmu (tzn. po odečtení nepřeváděných nákladů a provozních nákladů) a kupní ceny (či tržní hodnoty) zahrnující transakční náklady kupujícího v podobě nákladů na poradenství, provize a jiné akviziční náklady. Jedná se tedy o porovnání skutečně dosažitelného výnosu investora a celkových nákladů na transakci.

Hrubý výnos (Gross Initial Yield) – lze definovat jako poměr hrubého ročního příjmu z investice a kupní ceny (či tržní hodnoty) bez zohlednění transakčních nákladů.

Stabilní roční výnos pak může být kalkulován na třech úrovních:

- Současná výše sjednaného nájemného – vychází z nájemného dle sjednaných nájemních smluv k datu ocenění
- Potenciální výše nájemného – jedná se o součet sjednaného ročního nájemného v nemovitosti pro prostory pronajaté k datu ocenění a tržního nájemného v případě prostor, u kterých je předpoklad jejich pronájmu v blízké budoucnosti
- Tržní nájemné (market rental value nebo také reversion rent) - představuje nájemné dosažitelné na otevřeném trhu.

Srovnáním současné sjednaného nájemného a tržního nájemného je možné indikovat rizika spojená s dosažením nájemného na otevřeném trhu či riziko předčasného ukončení nájmu nájemcem.¹⁹

Při užití obecného pojmu Initial Yield je ve většině případů myšlen Net Initial Yield vycházející ze současného sjednaného nájemného, což potvrzuje i definice Waytta (2013, str. 95, vlastní překlad), že „Initial yield je specifický typ výnosů, který je dán podílem čistého příjmu získaného v prvním roce a zaplacenou cenou.“

V případě realitního trhu se při posuzování výnosnosti často uvádí pojem prime yield, který představuje roční výnos, jehož je dosaženo u nejlepších nemovitostí na daném trhu, které jsou plně pronajaté na základě dlouhodobých nájemních

¹⁸ Citace z Zákon občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., § 2236 odst. 1.

¹⁹ Vyšší sjednané nájemné oproti tržnímu nájemnému se označuje jako „over rented“. Opačná situace je označována jako „under rented“. V případě rovnosti sjednaného nájemného s vyšší tržního nájemného se užívá označení „rack rented“.

smluv za dlouhodobě udržitelné nájemné. Realitní společnosti při zveřejňování prime yieldu většinou neuvádějí, o jaký typ yieldu se přesně jedná, nicméně na základě dlouhodobých pozorování lze usuzovat, že se jedná o Initial Yield v obecném chápání tak, jak jej popisuje Waytt (2013), a který má pro investora vyšší vypovídací schopnost nežli Gross Initial Yield.

Equivalent yield

Equivalent yield lze chápat jako vnitřní výnosové procento všech peněžních toků vyvolávající současnou hodnotu rovnou kapitálové hodnotě investice (tedy její kupní ceně nebo tržní hodnotě). Jedná se tedy o výnosnost, které investor dosáhne na základě současných sjednaných nájemních smluv (do jejich vypršení či předjednání), časově váženou s výnosností stanovené na základě odhadnutého tržního nájemného. Zjednodušeně lze Equivalent yield chápat jako „celkový výnos, který může být použit ke kapitalizování současných i reverzních příjmů“ (Waytt, 2013, str. 96, vlastní překlad).

Z pohledu investora má Equivalent yield nejvyšší vypovídací schopnost díky zohlednění jednak podmínek aktuálně sjednaných nájemních smluv a zároveň zakomponování budoucí možné míry neobsazenosti a budoucího vývoje nájmů v podobě nájemného dosažitelného na trhu po skončení aktuálně sjednaných nájemních smluv a tedy pravděpodobné budoucí změny příjmů z nemovitosti. Equivalent yield nebývá standardně u realitních transakcí zveřejňován.

Fit-out

V případě kancelářských budov vyššího standardu jsou pronajímatelem poskytovány různé typy pobídek pro nájemce. Mezi nejčastější pobídky patří **nájemní prázdniny** (dále jako „rent free“) a **příspěvek na vybavení prostor** (dále jako „fit out“).

Fit-out tedy představuje náklady na úpravu vnitřních prostor, aby byly vhodné k pronajmutí, dle podmínek sjednaných s budoucím nájemcem. Úprava vnitřních prostor se v případě nemovitostí vyššího standardu provádí většinou v případě každé změny nájemce, neboť při běžných 5 letých nájemních smlouvách je nutné přizpůsobit prostory současným požadavkům na trhu. Vyšší náklady lze přepokládat v případě prvního pronajmutí prostor či z nějakého důvodu zhoršeného stavu prostor. Nižší náklady na fit outy lze naopak předpokládat u již pronajatých prostor v dobrém stavu s větším podílem open space.

Void period

Obecně se za Void period považuje „období mezi zkompletováním stavby a obsazením nájemcem, včetně možného rent-free období.“ (Waytt, 2013, str. 194, vlastní překlad). Za zkompletování stavby lze považovat buď dokončení stavby v případě jejího prvního pronájmu, nebo čas potřebný na uvedení jednotky do pronajimatelného stavu, tedy čas na vybavení prostor (fit outy). Void period lze rozdělit na časový úsek, kdy daný prostor není nikým obsazen z důvodu hledání nájemce a vybavování prostor, a dále na období rent free, kdy pronajímáný prostor je obsazen nájemcem, kterému byly poskytnuty nájemní prázdniny. Jedná se tedy o časový úsek, kdy z pronajímaného prostoru neplyne vlastníkovi žádné nájemné. V rámci tohoto posudku je za Void period považován pouze časový úsek, kdy pronajimatelný prostor není obsazen nájemcem. Rent free je kalkulováno samostatně z důvodu úpravy časové hodnoty peněz v případě prováděných fit outů, nákladů na servis charge neobsazených prostor a poplatků za zprostředkování pronájmu.

CAPEX (capital expenditures)

CAPEX představují investiční výdaje na pořízení nebo obnovu fyzických aktiv. Jedná se tedy o náklady vynakládané na významné opravy a rekonstrukce spojené

s nemovitostí (např. rekonstrukce střechy, realizace zateplení budovy, apod.). Běžné opravy a údržby menšího charakteru jsou v rámci ocenění standardně kalkulovány v rámci nepředvídatelných provozních nákladů či jsou předmětem přefakturace na nájemníky.

Rent-roll

Rent-roll je seznam nájemníků, obsahující standardně u každého z nájemníků typ a velikost pronajímaných prostor, datum uzavření a expirace nájemní smlouvy, sazbu nájemného, způsob indexace nájemného a výši servisních a jiných poplatků hrazených nájemcem vlastníkovu nemovitosti.

Management costs

Jedná se o správní náklady zahrnující „*všechny náklady a výdaje související s provozním řízením a správou nemovitostí, vyplývající buď ze smluvního vztahu s managementem, nebo jde o přímé náklady či výdaje vlastníka, jestliže správu nemovitostí vykonává sám.*“ (Zazvonil, 2004, str. 45) Správní náklady představují náklady spojené s administrativou, vedením účetnictví, komunikace s nájemci apod. Dále tyto náklady zahrnují náklady na služby, které nejsou přefakturovány nájemcům.

Service charge

Service charge představují servisní poplatky v podobě výnosu vlastníka nemovitosti, který by měl pokrýt služby poskytované nájemníkům mimo sjednané nájemné v podobě provozních nákladů na společné prostory, úklid a základní opravy, údržbu, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti. Obvyklá výše servis charge na realitním trhu se pohybuje v rozmezí 75 – 125 Kč/m² pronajímané plochy za měsíc bez DPH.

Mimo servis charge jsou dále standardně nájemníkům přefakturovány náklady na služby v podobě spotřeby elektřiny, vody a plynu.

RICS

RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors, Královský institut diplomovaných znalců) je mezinárodní organizace, která sdružuje téměř 120 000 členů. Institut byl založen roku 1993 v Belgii a v současné době působí po celém světě, včetně České republiky. Hlavním zaměřením institutu RICS je udržovat profesní a vzdělávací standardy, které budou podporovat bezpečné tržní prostředí v oblasti realit, stavebnictví a infrastruktury.

Red Book

Red Book představuje profesní standardy vydávané institutem RICS. Obsahuje závazná pravidla včetně osvědčených postupů se souvisejícími komentáři pro členy, kteří se zabývají problematikou oceňováním. Cílem této publikace je podporovat vysoké standardy v oblasti oceňování.

4 Nález

4.1 Úvodní list

Hodnoty a částky použité v tomto znaleckém posudku neobsahují daň z přidané hodnoty.

Znalecký posudek byl zpracován v souladu s návrhem standardu pro oceňování nemovitých věcí tržní hodnotou č. S1B ON-1 VŠE-IOM vydaného VŠE Praha-IOM v roce 2014.

Evidenční číslo

6772-202/20

Předmět posudku

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl Václava Hacmana (RČ: 610511/0385) o velikosti ½ na nemovitých věcech zapsaných na listu vlastnictví č. 263 v k. ú. Podluhy, obec Podluhy, okres Beroun. Jedná se o:

- Pozemek parcelní č. 598/1 o celkové ploše 652 m², zahrada.
- Pozemek parcelní č. 598/3 o celkové ploše 824 m², zahrada.

Oceňované nemovité věci budou blíže popsány a specifikovány v popisné části tohoto znaleckého posudku – bod 4.4.2.

Účel posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty výše uvedených nemovitých věcí pro účely zpeněžení tohoto majetku v souvislosti s úpadkem vlastníka.

Datum ocenění

Tržní hodnota je vyjádřena k 12. 11. 2020.

Datum vypracování

Znalecký posudek je vypracován dne 18. 11. 2020.

Objednatel posudku

Objednatel znaleckého posudku je společnost TRUST IN, v.o.s., sídlem Washingtonova 1599/17, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 24301965.

Zpracovatel posudku

Znalecký posudek zpracovala Hana Moulíková, bytem Obytce 41, 339 01 Klatovy, okres Klatovy, kraj Plzeňský, IČO: 46841695.

Znalecký posudek obsahuje celkem 24 číslovaných stran textu a 22 listů příloh. Znalecký posudek byl vypracována ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel ocenění a 1 vyhotovení bude uloženo v archivu znalce.

4.2 Podklady pro ocenění

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí byla provedena dne 12. 11. 2020. Celý proces ocenění probíhal od října do listopadu 2020.

Níže jsou vypsány podklady použité k ocenění.

Podklady předané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 263 v k. ú. Podluhy platný k 29. 9. 2020, list vlastnictví byl vyhotovený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 29. 9. 2020.
- Údaje a informace poskytnuté objednatelem znaleckého posudku při zpracování znaleckého posudku.

Podklady získané znalcem

- Kopie katastrální mapy k listu vlastnictví č. 263 v k. ú. Podluhy, pořízený z nahlížení do KN.
- Fotodokumentace pořízená znalcem při prohlídce nemovitých věcí dne 12. 11. 2020.
- Údaje a informace zjištěné při prohlídce či na internetu – informace o trhu s nemovitostmi, informace o záplavovém území, územní plán obce, informace z realitních serverů apod.

Informace o realitním trhu, územním plánu apod. byly čerpané zejména z internetových stránek:

- Internetový portál katastru nemovitostí (www.cuzk.cz).
- Mapový portál Mapy.cz (www.mapy.cz).
- Mapový portál Google (www.google.cz/maps).
- Nabídkové realitní servery (www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz, a jiné).

Pro ocenění byly zajištěny všechny důležité a nutné podklady pro ocenění.

4.3 Právní stav

Vlastnictví

Dle výpisů z katastru nemovitostí je oceňovaný majetek zapsaný na listu vlastnictví č. 263 v k. ú. Podluhy, obec Podluhy, okres Beroun, v podílovém vlastnictví následujících osob:

- Hacman Václav, U remízku 1213/10, 26801 Hořovice, RČ: 610511/0385 – podíl o velikosti ½.
- Hacman Václav, U remízku 1213/10, 26801 Hořovice, RČ: 841125/0617 – podíl o velikosti ½.

Omezení vlastnického práva

Dle výpisů z katastru nemovitostí je vlastnické právo majetku, které je součástí ocenění, omezeno zástavním právem exekutorským a souvisejícími listinami. Podrobnosti jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto znaleckého posudku na listu vlastnictví č. 263 v k. ú. Podluhy.

Stavebně-právní stav

Nemovitě věci jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí a nejsou využívány v rozporu se svým účelem.

4.4 Popisné informace

V kapitolách níže bude popsán majetek, který je předmětem tržní hodnoty nemovitých věcí k 12. 11. 2020.

4.4.1 Popis lokality

Oceňovaný majetek se nachází cca uprostřed obce Podluhy u hlavní silnice směřující do Hořovic. Obec se nachází 2 km jižně od Hořovic, okres Beroun, kraj Středočeský. Charakter okolní zástavby je tvořen rodinnými domy. Lokalita je klidná. Dopravní obslužnost obce je zajištěna dvanácti autobusovými spoji s Hořovicemi, avšak pouze o všední dny, o víkendu a svátcích není autobusové spojení provozováno. Z Hořovic poté spojení autobusy či vlaky do Rokycan, Beroun, Plzně, Prahy a dalších okolních obcí. V obci je následující občanská vybavenost: mateřská škola, knihovna, pohostinství, obchod se smíšeným zbožím, autobusová zastávka, obecní úřad, fotbalový oddíl, kaplička a dětské hřiště. Veškerá občanská vybavenost je ve 2 km vzdálených Hořovicích. Okolní horizonty tvoří převážně sousední zástavba. Lokalita je tak hodnocena průměrně.

4.4.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí

Jedná se o rovinaté pozemky, které jsou v územním plánu obce Podluhy vedeny jako plochy lokality Z4, plochy BV – plochy bydlení – rodinné domy venkovské. Maximální zastavěná plocha činí 230 m², maximálně 2 nadzemní podlaží včetně podkroví, výška maximálně 7 m od rostlého terénu. V obci jsou následující inženýrské sítě: voda, elektřina a kanalizace, plyn v obci není. Z výše uvedených důvodů jsem názoru, že pozemky budou oceněny jako stavební pozemky nezasíťované. Přístup na pozemky je zajištěn přes pozemky jiného vlastníka – dle výpisu z katastru nemovitostí není zajištěno věcné břemeno.

Tabulka 1: Soupis oceňovaných pozemků na LV 263 v k. ú. Podluhy

Číslo parcely	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Využití dle ÚP
598/1	652	Zahrada	bydlení
598/3	824	zahrada	bydlení

Celková plocha všech pozemků je 1 476 m².

4.5 Analýza trhu**4.5.1 Analýza oceňovaných nemovitých věcí**

Oceňované nemovité věci, které jsou součástí zjištění tržní hodnoty, působí na trhu s nemovitými věcmi v Podluhách a okolí. Řadí se do segmentu pozemků pro stavbu RD.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Jedná se o rovinaté pozemky, které jsou v územním plánu obce Podluhy vedeny jako plochy lokality Z4, plochy BV – plochy bydlení – rodinné domy venkovské V obci jsou následující inženýrské sítě: voda, elektřina a kanalizace, plyn v obci není. Přístup na pozemky je zajištěn přes pozemky jiného vlastníka – dle výpisu z katastru nemovitostí není zajištěno věcné břemeno. Z výše uvedených důvodů jsem názoru, že pozemky budou oceněny jako stavební pozemky, avšak dále bude jejich hodnota poníže o 20 % vlivem přístupu přes pozemky jiného vlastníka.

Pro maximální výnosnost z nemovitých věcí je nutné je pronajímat za tržní nájemné obvyklé v místě a času ocenění, nebo ji bude vlastník využívat pro vlastní potřebu, čímž dosáhne úspory za pronájem podobné nemovité věci. Na stavebních pozemcích je plánována výstavba rodinných domů. Vzhledem k typu pozemku se domnívám, že v současnosti je pozemek v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím, avšak s přístupem přes pozemky jiného vlastníka.

Na základě těchto skutečností jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou v souladu s jejich nejlepším a nejvyšším využitím, avšak s přístupem přes pozemky jiného vlastníka.

4.5.2 Analýza celkové situace trhu – zdroj hypotecníbanka.cz

Přes pandemii koronaviru a její dopad na ekonomiku ceny rezidenčních nemovitostí v druhém čtvrtletí letošního roku nadále rostly, a to prakticky v celém Česku. Realitní a developerský trh, který se po zavedení vládních opatření proti šíření koronaviru na dva měsíce prakticky zastavil, se v červnu vrátil zpátky do normálu. Tempo čtvrtletního růstu cen tak ve srovnání s předchozím obdobím jen lehce zpomalilo. Největší čtvrtletní nárůst zaznamenal segment pozemků, meziročně pak nejvíce zdražily byty, a to o více než 10 %.

- Průměrná tržní cena bytů v druhém čtvrtletí letošního roku vyrostla o 2,5 pcb, což oproti prvnímu kvartálu znamená zpomalení. Výsledná hodnota HB INDEXu vyrostla na 160,3. Meziročně se růst cen bytů vyšplhal na 10,9 procent, což je nejvíc ze všech sledovaných skupin.
- Tempo růstu cen se ve srovnání s předešlým obdobím snížilo i u rodinných domů. Jejich cena stoupla o 1,9 pcb, a dosáhla tak HB INDEXu 146,9. Meziročně cena vzrostla nejméně ze všech sledovaných skupin, a to o 8,9 pcb.
- V druhém kvartálu pozemky zdražovaly stejným tempem jako na začátku roku. Tržní cena opět vzrostla o 2,9 pcb na výslednou hodnotu HB INDEXu 173,1. Meziročně si tak připsala 10,3 pcb.

Koronavirová pandemie měla na rezidenční trh prozatím jen minimální vliv, ukazuje HB INDEX. Poptávce ohrožené nejistotou a nepříznivým vývojem na trhu práce napomohlo projednávané zrušení daně z nabytí nemovitosti i pokles úrokových sazeb. Současný růst cen je způsoben přetrvávající nedostatečnou nabídkou nemovitostí i částečně odloženou poptávkou zájemců. Ceny nájemného bydlení stagnovaly, pokles se ale nevyhnul majitelům pražských investičních bytů, kteří museli reagovat na sníženou poptávku po krátkodobém ubytování.

V dalším čtvrtletí trh podle expertů Hypoteční banky plošný pokles cen rezidenčních nemovitostí nečeká, tempo růstu bude ale zpomalovat na úroveň pod

1 %. Zlevňovat by nemovitosti mohly až v první polovině roku 2021, odborníci však očekávají pokles jen v nižších jednotkách procent. Oproti posledním rokům se očekává výraznější pokles poptávky o investiční byty.

4.5.3 Závěr analýzy

Pozemky jsou v okolí oceňovaných nemovitých věcí běžně obchodovány. Nabídky jsou nabízeny na realitních serverech méně. Očekává se zvyšující se hodnota tohoto typu majetku. Nabídkové hodnoty se za podobné pozemky v okolí Hořovic či v Hořovicích nabízejí nejčastěji v rozmezí od 1 800 do 3 000 Kč/m², prodeje pozemků byly z obce Podluhy zajištěny z let 2017 a 2018 a rozpětí skutečných prodejů bylo na úrovni cca 800 – 1 200 Kč/m². Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se domnívám, že aktuální tržní hodnota pozemků se bude pohybovat v rozpětí cca 1 200 – 1 600 Kč/m².

4.6 Ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty majetku jsou zpravidla využívány tři mezinárodně uznávané metody. Jsou jimi metody: porovnávací, výnosová (příjmová) a nákladová.

Porovnávací metoda analyzuje současný stav na trhu s nemovitými věcmi. Základním principem je porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi podobnými, které byly obchodovány v nedávné době, nebo těmi, které jsou nabízeny na trhu v současné době. Při porovnání jsou použity korekce zohledňující případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného a porovnávaného majetku.

Výnosová (příjmová) metoda analyzuje tržní hodnotu majetku na základě možných budoucích příjmů z nemovité věci. Pro stanovení současné hodnoty je nutné přepočítat budoucí výnosy na současnou hodnotu peněz kapitalizací s odpovídající kapitalizační mírou, popřípadě diskontováním řady všech očekávaných ročních výnosů.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení nového identického majetku v současných cenách. Pomocí koeficientů určujících opotřebení či jiné technické znehodnocení stanovíme aktuální tržní hodnotu.

Pro stanovení aktuální tržní hodnoty pozemků byla použita pouze porovnávací metoda. Metodou nákladovou a výnosovou nelze objektivně určit tržní hodnotu, a tak tyto metody nebyly použity.

4.6.1 Porovnávací metoda

Oceňované pozemky v k. ú. Podluhy, určené dle územního plánu pro výstavbu staveb pro bydlení, pozemky budou oceněny jako stavební pozemky dle porovnání na trhu.

Pro stanovení tržní hodnoty stavebních pozemků byly oceňované pozemky porovnány s několika podobnými pozemky, které byly v nedávné době nabízeny k prodeji v okolí oceňovaných pozemků a dále dle porovnání se skutečnými prodeji z minulosti. Informace o porovnávaných pozemcích naleznete v příloze č. 3 této zprávy.

Nabídkové ceny obdobných pozemků nabízených k prodeji byly poté upraveny koeficientem druh transakce, který zohledňuje rozdíly mezi cenami nabízenými a skutečně realizovanými. Ke stanovení tržní hodnoty touto metodou byly dále uvažovány korekční koeficienty, které zohledňují rozdíly mezi porovnávaným majetkem. Jsou jimi zejména: účel, lokalita, poloha a velikost.

V případě, kdy je korekční koeficient menší než 1, znamená to, že porovnávaný vzorek je lepší než oceňovaný majetek. V případě, kdy je korekční koeficient větší než 1, tak je porovnávaný vzorek horší než oceňovaný majetek.

Podrobný popis výpočtu ke stanovení tržní hodnoty pozemků porovnávací metodou je uveden v tabulce níže. Pozemky byly v tabulce níže poníženy o 20 % vlivem přístupu na pozemky přes pozemky jiného vlastníka bez zapsaného věcného břemene. Tato výše byla zvolena vzhledem k informacím z oceňovací vyhlášky MF ČR, které povoluje ve zvláštních případech ocenění snížit až o 30 %.

Tabulka 2: Výpočet tržní hodnoty stavebních pozemků v k. ú. Podluhy

Název nemovitosti	Podluhy I	Podluhy II	Tlustice	Plzeňská	Rpety	Lochovice
Výměra (m ²)	1578	881	1000	822	877	1156
Lokalita	Podluhy	Podluhy	Tlustice	Hořovice	Rpety	Lochovice
Nabídková/Realizovaná cena (Kč)	1 300 000 Kč	980 000 Kč	3 000 000 Kč	1 630 000 Kč	2 540 000 Kč	980 000 Kč
Nabídková/Realizovaná cena za 1 m ² (Kč)	824 Kč	1 112 Kč	3 000 Kč	1 983 Kč	2 896 Kč	848 Kč
K - druh transakce (nabídk/realiz.)	1,00	1,00	0,85	0,85	0,85	0,85
K - datum realizace nabídky či prodeje	1,30	1,26	1,00	1,00	1,00	1,00
K - lokalita	1,00	1,00	0,85	0,85	0,95	1,50
K - inženýrské sítě	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00
K - účel pozemku	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
K - velikost pozemku (oceňované 1476 m ²)	1,00	0,95	0,98	0,95	0,95	0,99
HODNOTA CELKEM (Kč/1m²)	1 071 Kč	1 332 Kč	1 902 Kč	1 225 Kč	2 222 Kč	1 070 Kč
PRŮMĚR ze všech vzorků (Kč/m²)						1 470 Kč
MEDIÁN ze všech vzorků (Kč/m²)						1 278 Kč
PRŮMĚR po vyloučení MIN/MAX (Kč/m²)						1 382 Kč
MEDIÁN po vyloučení MIN/MAX (Kč/m²)						1 278 Kč
Výše uvedené zjištěné průměry a mediány se pohybují v rozpětí mezi 1278 - 1470 Kč/m². Jako výchozí hodnota byla použita střední hodnota tohoto rozpětí, která je ve výši 1374 Kč/m².						
Použitá hodnota za 1 m² pozemku						1 374 Kč
Velikost pozemků (m²)						1476
TRŽNÍ HODNOTA POZEMKŮ						2 028 000 Kč
PŘÍSTUP NA POZEMKY PŘES CIZÍ POZEMEK BEZ VĚČNÉHO BŘEMENE						-405 600 Kč
TRŽNÍ HODNOTA POZEMKŮ						1 622 000 Kč

Výsledná výše tržní hodnoty oceňovaných pozemků v k. ú. Podluhy, byla stanovena ke dni 12. 11. 2020 na:

1 622 000 Kč

(slovy: jeden milion šest set dvacet dva tisíc korun českých)

4.6.2 Rekonciliace

Výsledná tržní hodnota pozemků byla stanovena na základě metody porovnávací, která byla jako jediná použita, z důvodů uvedených na začátku této kapitoly.

Porovnávací hodnota pozemků byla výpočtem stanovena v celkové výši 1 622 000 Kč.

Aplikací výše popsaných metod a jejich výsledných hodnot, je v tabulce níže indikována tržní hodnota oceňovaných pozemků.

Tabulka 3: Výpočet výsledné výše tržní hodnoty oceňovaných pozemků

VÝSLEDNÁ VÝŠE TRŽNÍ HODNOTY OCEŇOVANÉHO MAJETKU			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací hodnota	1 622 000 Kč	100%	1 622 000 Kč
Výnosová metoda	0 Kč	0%	0 Kč
Nákladová metoda	0 Kč	0%	0 Kč
Výsledná tržní hodnota			1 622 000 Kč

Výsledná výše tržní hodnoty pozemků parcelní č. 598/1 a 598/3 v k. ú. Podluhy byla stanovena ke dni 12. 11. 2020 na:

1 622 000 Kč

(slovy: jeden milion šest set dvacet dva tisíc korun českých)

Vzhledem k ocenění ½ podílu Václava Hacmana (RČ: 610511/0385) na výše uvedených nemovitých věcech bude níže tento podíl vypočítán následovně: 1 622 000,- Kč * 0,5 = 811 000 Kč.

Výsledná výše tržní hodnoty spoluvlastnického podílu Václava Hacmana (RČ: 610511/0385) o velikosti ½ na pozemcích parcelní č. 598/1 a 598/3 v k. ú. Podluhy byla stanovena ke dni 12. 11. 2020 na:

811 000 Kč

(slovy: osm set jedenáct tisíc korun českých)

5 Posudek

Evidenční číslo

6772-202/20

Předmět posudku

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl Václava Hacmana (RČ: 610511/0385) o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech zapsaných na listu vlastnictví č. 263 v k. ú. Podluhy, obec Podluhy, okres Beroun. Jedná se o:

- Pozemek parcelní č. 598/1 o celkové ploše 652 m², zahrada.
- Pozemek parcelní č. 598/3 o celkové ploše 824 m², zahrada.

Oceňované nemovité věci budou blíže popsány a specifikovány v popisné části tohoto znaleckého posudku – bod 4.4.2.

Účel posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení tržní hodnoty výše uvedených nemovitých věcí pro účely zpeněžení tohoto majetku v souvislosti s úpadkem vlastníka.

Datum ocenění

Tržní hodnota je vyjádřena k 12. 11. 2020.

Datum vypracování

Znalecký posudek je vypracován dne 18. 11. 2020.

Objednatel posudku

Objednatel znaleckého posudku je společnost TRUST IN, v.o.s., sídlem Washingtonova 1599/17, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 24301965.

Zpracovatel posudku

Znalecký posudek zpracovala Hana Moulíková, bytem Obytce 41, 339 01 Klatovy, okres Klatovy, kraj Plzeňský, IČO: 46841695.

TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Výsledná výše tržní hodnoty spoluvlastnického podílu Václava Hacmana (RČ: 610511/0385) o velikosti $\frac{1}{2}$ na pozemcích parcelní č. 598/1 a 598/3 v k. ú. Podluhy byla stanovena ke dni 12. 11. 2020 na:

811 000 Kč

(slovy: osm set jedenáct tisíc korun českých)

Při ocenění nevznikly žádné problémy. Ocenění bylo provedeno metodami viz bod 4.6 tohoto znaleckého posudku.

Hodnoty a částky použité v tomto znaleckém posudku neobsahují daň z přidané hodnoty.

Znalecký posudek byl zpracován v souladu s návrhem standardu pro oceňování nemovitých věcí tržní hodnotou č. S1B ON-1 VŠE-IOM vydaného VŠE Praha-IOM v roce 2014.

6 Použitá literatura

- BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy). Praha: Linde, 1996. ISBN 80-7201-017-4.
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí: výnosový přístup : textová část - cvičení. Praha: Oeconomica, 2012. ISBN 978-80-245-1525-0.
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- Občanský zákoník: novelizované znění: rejstřík: redakční uzávěrka ,20. 8. 2018. Ostrava: Sagit, 2012-. ÚZ. ISBN 978-80-7488-308-8.
- Advokáti: Soudy a soudci ; Notáři ; Znalci a tlumočníci : redakční uzávěrka 18. 9. 2017 Ostrava: Sagit, 2004-. ÚZ. ISBN 978-80-7488-245-6.
- Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy : podle stavu k 15. 1. 2018. Ostrava: Sagit, 1995. ÚZ. ISBN 978-80-7488-280-7.

7 Omezující podmínky a předpoklady

Znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s následujícími omezujícími podmínkami a obecnými předpoklady:

1. Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo část tohoto znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3. Údaje o rozměrech jednotek, pozemků, budov a staveb byly získány šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy jednotek, pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a nesmí sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4. Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze prohlídkou, tj. nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozborů, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5. Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8. Tento znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem zjištění tržní hodnoty majetku pro účely uvedené v úvodu tohoto znaleckého posudku.

9. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

10. Zjištěná tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

8 Osvědčení

Já níže podepsaná tímto osvědčuji, že:

1. V současné době ani blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného znaleckého posudku.
2. Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.
3. Při zpracování znaleckého posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.
4. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mě předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

9 Přílohy

Přílohy jsou číselně řazeny za znaleckým posudkem.

Příloha č. 1 – List vlastnictví č. 263 v k. ú. Podluhy + KN mapa.

Příloha č. 2 – Mapa s vyznačením polohy pozemků.

Příloha č. 3 - Informace o porovnávaných pozemcích.

Příloha č. 4 – Fotodokumentace pozemků.

Příloha č. 5 – List vlastnictví č. 310 v k. ú. Podluhy – pozemky přístup

10 Znalecká doložka

Hana Moulíková, bytem Obytce 41, 339 01 Klatovy. Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8. 11. 1995 č. j. Spr. 1424/95 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je evidován v deníku pod evidenčním číslem: 6772-202/20.

Prohlašuji, že jsem jako zpracovatel této zprávy osobou nezávislou a jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

V Obytcích, dne 18. 11. 2020



Hana Moulíková

Hana Moulíková

Razítko

Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2020 11:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 64 INS 16315/2016 pro TRUST IN,
v.o.s.

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531685 Podluhy

Kat.území: 724033 Podluhy

List vlastnictví: 263

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hacmac Václav, U Remízku 1213/10, 26801 Hořovice	610511/0385	1/2
Hacmac Václav, U Remízku 1213/10, 26801 Hořovice	841125/0617	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
598/1	652	zahrada		zemědělský půdní fond
598/3	824	zahrada		zemědělský půdní fond

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 50.000,- Kč s přísl. na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Oprávnění pro

Špírek Karel, Lidická 946, Beroun-Závodí, 26601 Beroun,
RČ/IČO: 730604/0621

Povinnost k

Hacmac Václav, U Remízku 1213/10, 26801 Hořovice,
RČ/IČO: 610511/0385
Parcela: 598/1, Parcela: 598/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Kladno, JUDr. Ing. Kučera 150 EX-1418/2015 -24 (OS Beroun, 16 EXE 958/2015-11) ze dne 11.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2015 23:38:09. Zápis proveden dne 14.07.2015.

V-6068/2015-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Kladno, JUDr. Ing. Petr Kučera 150 EX-1418/2015 -24. Právní moc ke dni 24.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2016 21:14:15. Zápis proveden dne 24.06.2016; uloženo na prac. Beroun

Z-2977/2016-202

Pořadí k 18.06.2015 23:38

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5,
272 01 Kladno

oprávněný: Karel Špírek, nar. 4.6.1973

Povinnost k

Hacmac Václav, U Remízku 1213/10, 26801 Hořovice,
RČ/IČO: 610511/0385Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2020 11:55:03

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531685 Podluhy

kat.území: 724033 Podluhy

List vlastnictví: 263

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 150 EX 1418/15-9 ze dne 03.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2015 22:06:46. Zápis proveden dne 16.06.2015; uloženo na prac. Kladno

Z-3640/2015-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Povinnost k

Hacmac Václav, U Remízku 1213/10, 26801 Hořovice,

RČ/IČO: 610511/0385

Parcela: 598/1, Parcela: 598/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Kladno, JUDr. Ing. Kučera 150 EX-1418/2015 -24 (OS Beroun, 16 EXE 958/2015-11) ze dne 11.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2015 23:38:09. Zápis proveden dne 14.07.2015; uloženo na prac. Beroun

V-6068/2015-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Kladno, JUDr. Ing. Petr Kučera 150 EX-1418/2015 -24. Právní moc ke dni 24.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2016 21:14:15. Zápis proveden dne 24.06.2016; uloženo na prac. Beroun

Z-2977/2016-202

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaromír Franc, Husova 64, 506 01 Jičín

Povinnost k

Hacmac Václav, U Remízku 1213/10, 26801 Hořovice,

RČ/IČO: 610511/0385

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023 EX-00544/2016 - 010 ze dne 16.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2016 17:45:34. Zápis proveden dne 22.03.2016; uloženo na prac. Jičín

Z-1400/2016-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Povinnost k

Hacmac Václav, U Remízku 1213/10, 26801 Hořovice,

RČ/IČO: 610511/0385

Parcela: 598/1, Parcela: 598/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Jičín, Mgr. Jaromír Franc 023 EX-00544/2016 -056 (OS Beroun 14 EXE 190/2016-9) ze dne 23.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2016 17:49:52. Zápis proveden dne 30.05.2016; uloženo na prac. Beroun

Z-2597/2016-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Jičín, Mgr. Jaromír Franc 023 EX-00544/2016 -056 ze dne 23.05.2016. Právní moc ke dni 06.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2016 17:45:25. Zápis proveden dne 30.06.2016; uloženo na prac. Beroun

Z-3094/2016-202

o Zahájení exekuce

pověřený exekutor: EÚ Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, Plzeň

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2020 11:55:03

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531685 Podluhy

Území: 724033 Podluhy

List vlastnictví: 263

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

Typ vztahu

30100

Povinnost k

Hacmac Václav, U Remízku 1213/10, 26801 Hořovice,
RČ/IČO: 610511/0385

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň - město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-07803/2016 -6 (OS Beroun 15 EXE 623/2016-8) ze dne 02.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2016 12:31:30. Zápis proveden dne 06.06.2016; uloženo na prac. Beroun

Z-2795/2016-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Povinnost k

Hacmac Václav, U Remízku 1213/10, 26801 Hořovice,
RČ/IČO: 610511/0385
Parcela: 598/1, Parcela: 598/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň - město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-07803/2016 -013 (OS Beroun 15 EXE 623/2016-8) ze dne 04.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2016 12:31:42. Zápis proveden dne 13.06.2016; uloženo na prac. Beroun

Z-2797/2016-202

Omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1117/1992.

POLVZ:40/1992

Z-7800040/1992-202

Pro: Hacmac Václav, U Remízku 1213/10, 26801 Hořovice

RČ/IČO: 610511/0385

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví OS Beroun -D 952/2000 51 ze dne 11.02.2002.
Právní moc ke dni 13.03.2002.

Z-1332/2002-202

Pro: Hacmac Václav, U Remízku 1213/10, 26801 Hořovice

RČ/IČO: 841125/0617

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
598/1	54712	652
598/3	54712	824

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2020 11:55:03

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531685 Podluhy

kat.území: 724033 Podluhy

List vlastnictví: 263

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

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

Vyhotovil:
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.09.2020 12:14:09



70

Q 71/2

72/1

41/1

253

Q 71/3

40

775/32

Q 72/2

775/8

Q 597

598/6

595/3

228

255

Q 598/1

Q 599/7

Q 598/8

596/2

Q 595/1

Q 598/3

Q 598/8

Q 599/1

111

295

Q 599/8

Q 599/4

280

185

Q 599/3

281

236

Q 599/5

207

1:500

0 5 10 15 20 25 m

Příloha č. 2



Podlužská
hora
490

MAPY.CZ

Podluhy

Podluhý p.

Kásparek

Touh

ochranné pásmo posádkového cvičiště Jince

0 100 200 300 m

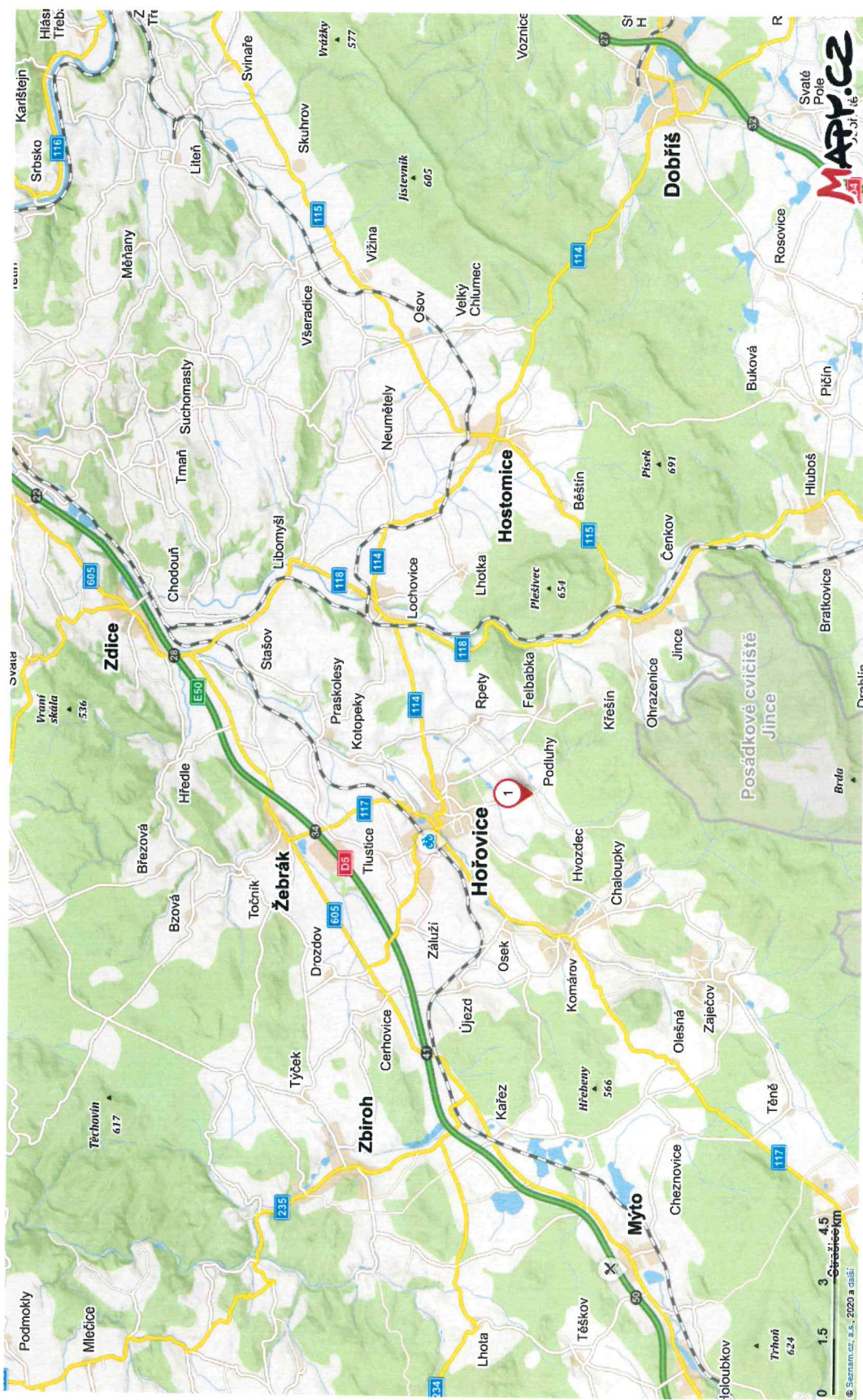
© Seznam.cz, a.s., 2020 a další

Vlastní body



Pozemky Podluhy

49°48'51.642"N, 13°54'40.712"E
49.8143450N, 13.9113089E



MAPY.CZ
S. J. 16

© Seznam.cz, a.s., 2020 a další

Příloha č. 3

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 18.11.2020 10:35

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531685 Podluhy

kat. území: 724033 Podluhy

Pozemek: 254/13, LV 545

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017 14:27:12. Zápis proveden dne 16.01.2018. V-9846/2017-202

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 91/35, LV 545; 91/36, LV 545; 254/13, LV 545

Pozemek: 91/30, LV 490

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 980.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2018 14:41:13. Zápis proveden dne 22.11.2018. V-8391/2018-202

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 91/30, LV 490

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 673.405,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 04.01.2018. V-9308/2017-202

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 91/30, LV 490

Pozemek: 91/35, LV 545

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017 14:27:12. Zápis proveden dne 16.01.2018. V-9846/2017-202

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 91/35, LV 545; 91/36, LV 545; 254/13, LV 545

Pozemek: 91/36, LV 545

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.300.000,00 CZK

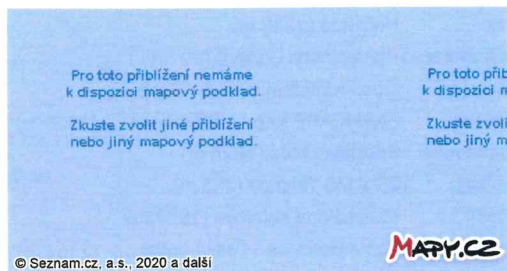
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2017 14:27:12. Zápis proveden dne 16.01.2018. V-9846/2017-202

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 91/35, LV 545; 91/36, LV 545; 254/13, LV 545



Prodej stavebního pozemku 1 000 m² Tlustice, okres Beroun 3 000 000 Kč (3 000 Kč za m²)

Z pověření majitele nabízíme k prodeji rovinný stavební pozemek o výměře 1000 m² v obci Tlustice, okres Beroun. Plně zasítovaný pozemek (elektřina, vodovod, kanalizace, plyn) o rozměrech cca 22,5 x 45 m se nachází v upravené lokalitě, v tiché ulici na kraji obce.

V obci Tlustice najdete základní služby potřebné pro pohodlné bydlení. Více služeb najdete ve 3 km vzdálené obci Žebrák a kompletní služby ve 20 km vzdáleném okresním městě Beroun. Spojení s Berounem i hlavním městem Prahou zajišťují pravidelné autobusové spoje. Velmi rychlé spojení do Prahy je po nedaleké dálnici D5.

Doporučujeme – velmi pěkný stavební pozemek připravený k výstavbě rodinného domu podle Vašeho přání. Velmi rádi Vám zajistíme výhodné hypoteční financování kupní ceny.

Celková cena:	3 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m ² :	3 000 Kč	Plyn:	Plynovod
Poznámka k ceně:	+ provize RK	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	JiB63675	Elektřina:	230V, 400V
Aktualizace:	Dnes 🌱	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Plocha pozemku:	1000 m ²	Komunikace:	Asfaltová

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Tlustice, okres Beroun

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Cukrárna: Kavárna Včera (1878 m)
Hřiště: Dětské hřiště Tlustice (214 m)
Večerka: M&T Minimarket (124 m)

Hospoda: Petr Kubíček (618 m)
Divadlo: Klub Labe Hořovice (2270 m)
Veterinář: MVDr. Miloš Urban (2053 m)
Vlak: Hořovice (1218 m)
Restaurace: Pohostinství U Vlčků (32 m)
Obchod: Obchodní dům UNINO (2912 m)
Lékárna: FARMCARE s.r.o. - Lékárna Val... (1560 m)
Sportoviště: Sportovní hala (1626 m)
Školka: ZŠ a MŠ Tlustice (355 m)
Lékař: MUDr. Ilona Kolařová (1807 m)
Pošta: Pošta Hořovice - Česká pošta, ... (2151 m)
Bankomat: Bankomat České spořitelny (1617 m)
Bus MHD: Tlustice (152 m)
Škola: Střední odborná škola a Střední ... (169 m)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

2 400 000

Doba splácení (roky)

30

Délka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

[Aktualizovat](#)

Nabídka hypoték od  **hyponamíru**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů



Od **8 733 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 1.49%
RPSN: 1.90%
Fixace: 3 roky
Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 3 144 124 Kč
[Zjistit více](#)

 **UniCredit Bank** Od **8 861 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 1.59%
RPSN: 2.01%
Fixace: 3 roky
Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 3 190 244 Kč
[Zjistit více](#)

 **mBank** Od **9 650 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 1.64%
RPSN: 2.67%
Fixace: 5 let
Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 3 474 316 Kč
[Zjistit více](#)

[Zobrazit více nabídek](#) ▼

Reklama

Kontaktovat:



Jiří Brůža

 [Zobrazit telefon](#)

 [Zobrazit email](#)



Ponte reality, s.r.o.

Novomlýnská 1373/5, 11000 Praha - Nové Město

<https://www.pontereality.cz>

[Více o společnosti »](#)



Uziti k dispozici podklad.

Je zvolit jiné přiblížení
jiný mapový podklad.

K dispozici mapový podklad

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad

© Seznam.cz, a.s., 2020 a další

MAPY.CZ

Prodej stavebního pozemku 822 m² Plzeňská, Hořovice 1 630 000 Kč (1 983 Kč za m²)

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! K prodeji pozemek pro výstavbu RD v okrajové části města Hořovice.

Pozemek se nachází na začátku slepé ulice, což zajišťuje budoucím majitelům dostatek soukromí. Příklad umístění domu na tento pozemek můžete vidět ve fotogalerii.

Nejdůležitější vlastnosti pozemku:

- rozloha 822m²
- pozemek zcela oplocen
- sloupek elektřiny v oplocení
- plyn v přilehlé komunikaci
- kanalizace v přilehlé komunikaci
- dřevěný sklad na nářadí na pozemku

Návrh rodinného domu přímo pro tento pozemek Vám rád zpracuje náš stavební konzultant.

Lze financovat Hypoúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 326 000,- Kč a měsíční splátkou 4 879,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Celková cena:	1 630 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m ² :	1 983 Kč	Plocha pozemku:	822 m ²
ID zakázky:	185736	Elektřina:	230V
Aktualizace:	16.11.2020	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Stav:	Rezervováno	Komunikace:	Neupravená

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Plzeňská, Hořovice

Cíl:

Zadejte adresu cíle

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Cukrárna: Kavárna Včera (839 m)
- Hřiště: Dětské hřiště Masarykova (386 m)
- Večerka: COOP TIP (166 m)
- Hospoda: Na Západáku (742 m)
- Divadlo: Klub Labe Hořovice (1244 m)
- Veterinář: MUDr. Miloš Urban (645 m)
- Bus MHD: Hořovice, Valdek II (389 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (209 m)
- Vlak: Hořovice (872 m)
- Lékárna: FARMCARE s.r.o. - Lékárna Valdek (336 m)
- Sportoviště: TJ Spartak Hořovice (948 m)
- Lékař: MUDr. Richard Švamberg (685 m)
- Školka: Městská MŠ Hořovice (869 m)
- Pošta: Pošta Hořovice - Česká pošta, ... (1116 m)
- Škola: Střední odborná škola a Střední ... (738 m)
- Restaurace: Restaurace Valdek (395 m)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

1 304 000

Doba splácení (roky)

30

Délka fixace

1 rok

3 roky

5 let

7 let

Aktualizovat

Nabídka hypoték od  **hyponamíru**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů



Od 4 815 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1.59%
RPSN: 2.02%
Fixace: 3 roky
Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 1 733 473 Kč
[Zjistit více](#)

 **Od 4 817 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 1.59%
RPSN: 2.02%
Fixace: 3 roky

Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 1 734 473 Kč
[Zjistit více](#)



Od 5 243 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1.64%
RPSN: 2.67%
Fixace: 5 let
Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 1 887 666 Kč
[Zjistit více](#)

[Zobrazit více nabídek](#) ▼

Reklama

Kontaktovat:

Martin Zloský

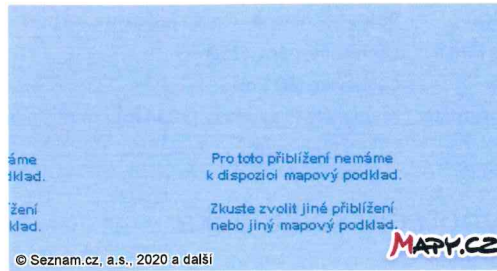
 [Zobrazit telefon](#)

 [Zobrazit telefon](#)

 [Zobrazit email](#)



Bidli
Jindřišská 889/17, 11000 Praha - Nové Město
<https://www.bidli.cz>
[Více o společnosti](#) »



Prodej stavebního pozemku 1 156 m² Lochovice, okres Beroun 980 000 Kč (848 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební parcelu o ploše 1156 m² v obci Lochovice, okr. Beroun. Pozemek je nepravidelného tvaru, leží na okraji obce v zástavbě dalších rodinných a bytových domů. Elektrický proud je zaveden do sloupku na okraji pozemku, na pozemku je studna, kanalizace je v dosahu. V obci je základní občanská vybavenost - mateřská školka, základní škol, obecní úřad, prodejna potravin, pošta, restaurace. Nemovitost je dobrou příležitostí pro vybudování trvalého nebo rekreačního bydlení, obec se nachází v atraktivní lokalitě brdských lesů, která poskytuje možnosti houbaření, turistiky, cykloturistiky a dalšího využití. Doporučujeme prohlídku. V případě potřeby zdarma zařídíme hypotéku. Bližší informace získáte u makléře.

Celková cena:	980 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Datum nastěhování:	lhned
Cena za m ² :	848 Kč	Voda:	Místní zdroj
ID zakázky:	N1711229	Elektřina:	400V
Aktualizace:	06.10.2020	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Plocha pozemku:	1156 m ²		

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:
Lochovice, okres Beroun

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Hřiště: Dětské hřiště Lochovice (385 m)
- Večerka: Potraviny Lochovice (38 m)
- Hospoda: Hospoda Otmíče (2917 m)
- Restaurace: Restaurace Záběh (45 m)
- Školka: ZŠ a MŠ Lochovice (512 m)

Lékárna: Lékárna Veronika - výdejní místo (532 m)
Lékař: MUDr. Magdaléna Třesohlavá (532 m)
Škola: ZŠ a MŠ Lochovice (335 m)
Pošta: Pošta Lochovice - Česká pošta, s.p. (61 m)
Bus MHD: Lochovice, nám. (156 m)
Vlak: Lochovice (901 m)
Sportoviště: Koupaliště Praskolesy (3934 m)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)	Doba splácení (roky)		
784 000	30		
Délka fixace			
<input type="radio"/> 1 rok	<input type="radio"/> 3 roky	<input type="radio"/> 5 let	<input type="radio"/> 7 let
Aktualizovat			

Nabídka hypoték od  **hyponamíru**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů



Od **2 898 Kč** měsíčně


Roční úroková sazba: 1.59%
RPSN: 2,03%
Fixace: 3 roky
Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 1 043 293 Kč

[Zjistit více](#)

 **UniCredit Bank** Od **2 900 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 1,59%
RPSN: 2,04%
Fixace: 3 roky
Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 1 044 293 Kč

[Zjistit více](#)

 **mBank** Od **3 153 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 1,64%
RPSN: 2,67%
Fixace: 5 let
Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 1 135 350 Kč

[Zjistit více](#)

[Zobrazit více nabídek](#) 

Reklama

Kontaktovat:

Miloslav Večerka

 [Zobrazit telefon](#)

 [Zobrazit email](#)



HVB Real Estate, s.r.o.
Staniční 1225/54, 31200 Plzeň - Doubravka
<http://www.hvbreak.cz>
Více o společnosti »



Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.
 Pokud byste chtěli zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.



Pro toto přiblížení nemáme k dispozici mapový podklad.
 Pokud byste chtěli zvolit jiné přiblížení nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2020 a další

MAPY.CZ

Prodej stavebního pozemku 877 m² Rpety, okres Beroun Panorama 2 540 000 Kč (2 896 Kč za m²)

K prodeji stavební pozemek o výměře 877 m² na okraji klidné obce Rpety u Hořovic v příjemné krajině s malebnými loukami a blízkými Brdskými vrchy. Pozemek je rovinatý a je určen pro výstavbu rodinného domu či rekreační chaty. Na pozemku je povoleno zastavět 200 m² s hladinou zástavby 2 nadzemní podlaží plus podkroví. Na hranici pozemku se nachází elektrická přípojka.

Lokalita nabízí příjemnou atmosféru venkovského bydlení s rychlou dostupností (2 km) do města Hořovice. V samotné obci Rpety se nachází potraviny Coop, jezdecký klub či originální hospoda Járy Cimrmana. Autobusem z nedaleké zastávky (250 m od pozemku) se lze pravidelnou linkou za 5 minut dostat do centra Hořovic. Pro více informací mne neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	2 540 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	2 896 Kč
ID zakázky:	250/3670

Aktualizace:	29.10.2020
Plocha pozemku:	877 m ²
Komunikace:	Asfaltová

Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

Rpety, okres Beroun

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Cukrárna:	Kavárna Zavalianis Sweet (1961 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Rpety (371 m)
Večerka:	COOP (330 m)
Hospoda:	Hospoda Járy Cimrmana (359 m)
Divadlo:	Klub Labe Hořovice (2022 m)
Veterinář:	MVDr. Václav Šíma (1634 m)
Bus MHD:	Rpety (283 m)

Školka: MŠ Podluhy (1889 m)
Restaurace: Restaurace Ranch (1109 m)
Pošta: Pošta Hořovice - Česká pošta, ... (2151 m)
Bankomat: Bankomat Komerční banky (1968 m)
Škola: 2. ZŠ Hořovice (1971 m)
Sportoviště: TJ Spartak Hořovice (2626 m)
Lékař: MUDr. Ilona Kolařová (1907 m)
Lékárna: Lékárna Nemocnice Hořovice (2028 m)
Vlak: Hořovice (3050 m)

Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)	Doba splácení (roky)		
2 032 000	30		
Délka fixace			
<input type="radio"/> 1 rok	<input type="radio"/> 3 roky	<input type="radio"/> 5 let	<input type="radio"/> 7 let
Aktualizovat			

Nabídka hypoték od  **hyponamíru**

Seznam.cz, a.s. není zprostředkovatelem hypotečních úvěrů




Od 7 396 Kč měsíčně

Roční úroková sazba: 1.49%
RPSN: 1.91%
Fixace: 3 roky
Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 2 662 705 Kč
[Zjistit více](#)

 **Od 7 504 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 1.59%
RPSN: 2.02%
Fixace: 3 roky
Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 2 701 726 Kč
[Zjistit více](#)

 **Od 8 171 Kč** měsíčně

Roční úroková sazba: 1.64%
RPSN: 2.67%
Fixace: 5 let
Pojištění schopnosti splácet: Ano
Celkem zaplatíte: 2 941 908 Kč
[Zjistit více](#)

[Zobrazit více nabídek](#) ▼

Reklama

Kontaktovat:

Ing. Gustav Rotling



-  [Zobrazit telefon](#)
-  [Zobrazit telefon](#)
-  [Zobrazit email](#)



Probereality

Husovo nám. 64/35, 26601 Beroun-Centrum

<http://www.probereality.cz>

[Více o společnosti »](#)

Příloha č. 4

FOTODOKUMENTACE







Příloha č. 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2020 10:35:03

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531685 Podluhy

at.území: 724033 Podluhy

List vlastnictví: 310

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Klimeš Pavel, č.p. 62, 26801 Podluhy	690917/0609	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	40	737	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Podluhy, č.p. 62, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40					
	595/1	900	zahrada		zemědělský půdní fond
	775/32	76	ostatní plocha	ostatní komunikace	

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

a opravy kanalizačního řádu

Oprávnění pro

Parcela: 597

Povinnost k

Parcela: 595/1

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2006.

V-1259/2006-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo vstupu za účelem opravy, údržby a případně obnovy oplocení v rozsahu dle GP 434-268/2015

Oprávnění pro

Parcela: 71/3

Povinnost k

Parcela: 775/32

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, směnná ze dne 27.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2015 09:49:53. Zápis proveden dne 02.02.2016.

V-11729/2015-202

Pořadí k 17.12.2015 09:49

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo výstavby, vedení a údržby vodovodní a kanalizační přípojky v rozsahu dle GP 434-268/2015

Oprávnění pro

Parcela: 71/2

Povinnost k

Parcela: 775/32

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, směnná ze dne 27.11.2015. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2020 10:35:03

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531685 Podluhy
Kat.území: 724033 Podluhy List vlastnictví: 310
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 17.12.2015 09:49:53. Zápis proveden dne 02.02.2016.
V-11729/2015-202

Pořadí k 17.12.2015 09:49

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2005.

V-696/2005-202

Pro: Klimeš Pavel, č.p. 62, 26801 Podluhy

RČ/IČO: 690917/0609

o Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, směnná ze dne 27.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2015 09:49:53. Zápis proveden dne 02.02.2016.

V-11729/2015-202

Pro: Klimeš Pavel, č.p. 62, 26801 Podluhy

RČ/IČO: 690917/0609

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
595/1	54712	900

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

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

Vyhotoveno: 18.11.2020 10:48:36

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

