

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 0500-074/12

NEMOVITOST: Pozemky p.č. 1, 2, 33/1, 374/3 a objekty č.p. 2 a č.p.3, vedlejší stavba

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Úlice, k.ú. Hracholusky nade Mží

Adresa nemovitosti: Úlice, 330 33

Vlastník stavby: HV REAL s.r.o., Doudlevecká 220/12, 301360 Plzeň, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: HV REAL s.r.o., Doudlevecká 220/12, 301360 Plzeň, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL : Exekutorský úřad Praha-východ, soudní exekutor JUDr. Ivo Ebert

Adresa objednatele: Milešovská 1326/4, 130 00 Praha

ZHOTOVITEL : Ing. Alena Kováčová

Adresa zhotovitele: Sokolovská 85, 323 00 Plzeň

IČ: : 67874312

telefon: 603143616

e-mail:

kovacova@pilsfree.net

DIČ:

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely exekučního řízení (ocení stávajícího stavu)



Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

3 950 000 Kč

Datum místního šetření: 16.7.2012

Stav ke dni :

16.7.2012

Počet stran: 7 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 17.7.2012

Ing. Alena Kováčová



Kováčová

NÁLEZ

Místopis

Hracholusky je část obce Úlice v okrese Plzeň-sever, která je umístěna asi 18 km severozápadně od Plzně. Obcí Úlice prochází silnice II/605 Plzeň-Stříbro. Obec Úlice se dělí na pět místních částí: Úlice, Hracholusky nade Mží, Knije, Jezná a Nová Jezná. Obec Hracholusky je přístupná odbočkou vpravo přes obec Plešnice asi 3 km na severovýchod od Úlic a nachází se na břehu přehradní nádrže Hracholusky. V obci se nachází několik ubytovacích a restauračních zařízení a mateřská škola. V obci je veřejný rozvod el. proudu a plyn. Dopravní spojení je ČSAD z Města Touškova a ČSD do nedaleké obce Plešnice.

Tato oblast patří mezi nejvyhledávanější rekreační místa Plzeňského kraje.

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 16.7.2012.

Fotodokumentace uložena u zpracovatele posudku.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):				<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):				<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	
Poloha v obci:				okrajová část - zástavba RD			
Přístup k pozemku		<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Silné stránky

- vyhledávaná rekreační oblast
- blízkost vodní plochy
- možnost napojení na plyn
- přístup z obou stran pozemku po zpevněné komunikaci
- klidné prostředí

Slabé stránky

- horší dostupnost veřejnou dopravou
- na pozemku stavební objekty ve velmi špatném technickém stavu
- v obci pouze min. základní občanská vybavenost

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Územním rozhodnutím č.j RRR 546/02 ze dne 17.7.2002, nabytí právní moci 7.8.2002, vydané OÚ Plzeň-sever byly oceňované pozemky rozděleny na 11 pozemkových

Přehled srovnatelných pozemků:					
Lokalita	Výměra	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená
Parcela č.	[m²]	/kupní cena	cena	celkový	cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		[Kč]	[Kč/m²]	[Kc]	[Kč/m²]
Plešnice	1 161	945 054	814,00	0,48	390,56
<p>Pozemek se nachází v obci Plešnice t.j. cca 3 km od zájmové oblasti. Pozemek je v nové zástavbě. Kompletně zasíťovaný. Komunikace je zpevněná k hranici pozemku pozemku. Vlaková zastávka je ve vzdálenosti 300 m. Lepší občanská vybavenost obce. Rekreační oblast, na Hracholuskou přehradu trvá cesta autem pouhých 5 min. Informace na realitním serveru www.sreality.cz, 07/2012.</p>					
Hracholusky nade Mží	1 549	329 000	212,40	0,98	208,36
<p>Pozemek je rovinatý a vede k němu zpevněná komunikace. Nachází se na něm elektřina a plyn. Pozemek je určen k výstavbě rodinného domu nebo chaty. Pěkné místo, nedaleko Hracholuské přehrady <u>informace převzata 07/12 z :</u> http://www.byty.cz/xad5992510-pozemek-pro-stavbu-rd-hracholusky-nade-mzi.aspx</p>					
Úlice	4 561	1 140 250	250,00	0,92	230,95
<p>Pozemek se nachází v obci Úlice. Je umístěn v okrajové části obce Úlice, 18 km od Plzně. Pozemek navazuje na stávající výstavbu. Napojení na inženýrské sítě možné. Přístup po nezpevněné komunikaci. Do obce je lepší doprava a je zde větší občanská vybavenost. Informace na realitním serveru www.sreality.cz, 07/2012.</p>					
Průměrná jednotková cena					276,62 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění Obvyklá cena

jednotkové ceny pozemků:

Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Metoda porovnání obchodovatelných cen

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním nemovitostí jako celku je možno provést na základě srovnání známých sjednaných cen při prodeji obdobných nemovitostí, resp. upravených inzerovaných cen obdobných nemovitostí v realitní inzerci, při současném zohlednění všech kritérií používaných pro cenové porovnání. Na

základě zpracování získaných podkladů a informací o podobných (srovnatelných) nemovitostech pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadu obvyklé hodnoty nebo rozmezí, v němž by se přiměřená obvyklá hodnota nemovitostí měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných nebo podobných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. skutečně realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Ve srovnávací hodnotě je nutno zohlednit jak existující, tak také nastupující trendy vývoje trhu nemovitostí.

Rozbor tržního prostředí

V rámci zajištění podkladů pro zpracování ocenění metodou porovnání obchodovatelných cen nemovitostí jako celku bylo znalcem provedeno šetření zaměřené na oblast realitní inzerce, realitních serverů a realitní makléře pracující na trhu nemovitostí při prodeji obdobných nemovitostí – stavební pozemky. Z hlediska současné situace a dlouhodobých trendů na trhu realit je možno konstatovat, že je zde patrný pokles zájmu o tento druh realit, který je zapříčiněn ekonomickou situací ve státě.

Ceny porovnávaných pozemků vycházejí z aktuální nabídky realitní inzerce začátkem července 2012 na realitním serveru

Byly vybrány pozemky, jejichž využití bylo inzerováno jako stavební pozemek pro rodinný dům a cena byla upravena.

Pozemky byly vybrány ve stejné lokalitě jako oceňované nemovitosti. Jsou v nabídce již delší dobu a jejich cena je neustále aktualizována (snižována). Lze konstatovat, že nabídka a realizace prodeje stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů v této oblasti je minimální.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1	11 075	277	3 067 775
zastavěná plocha a nádvoří	2	322	277	89 194
zahradka	33/1	3 124	277	865 348
ostatní plocha	374/3	237	277	65 649
Celková výměra pozemků		14 758	Hodnota pozemků celkem	4 087 966

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	4 087 966 Kč	0 Kč
Hodnota pozemku	4 087 966 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	3 950 000 Kč	

Minimální cena v rekonstrukci	x
--------------------------------------	----------

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Vzhledem k výše zjištěným skutečnostem pro stanovení odhadu tržní hodnoty nemovitosti v dané lokalitě byla cena obvyklá navržena po zvážení všech okolností, které vyplývají ze všech výše uvedených skutečností. Jedná se především o nutnost odstranění nevyhovujících staveb a zřízení komunikací.

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 1.11.2006 pod č.j. Spr 280/2006 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0500-074/12 znaleckého deníku.

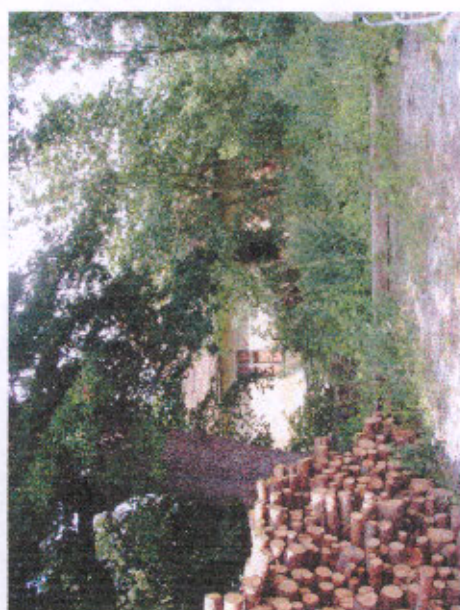
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 77/2012.



SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 345 ze dne 12.7.2012	6
Snímek katastrální mapy ze dne 12.7.2012	1
Mapa oblasti	1
Územní rozhodnutí č.j. RRR 546/02 o dělení pozemků ze dne 17.7.2002, nabytí právní moci 7.8.2002 vydané OÚ Plzeň-sever, referátem regionálního rozvoje	0
Fotodokumentace	4

OBJEKT č. 1



OBJEKT č. 2



OBJEKT č. 3





Informace o stavbě

Stavba: č.p. 3
Část obce: Hracholusky 174173
Číslo LV: 345
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: zemědělská stavba
Katastrální území: Hracholusky nade Mží 774171
Na parcele: 811
Zobrazení v.mspě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
HV REAL s.r.o.	Doudlevecká 220/12, Plzeň, Jižní Předměstí, 301 36	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nalížení exekuce - HV REAL s.r.o.
Nalížení předběžného opatření
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever

Platnost k 12.07.2012 08:11:36



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 0500-074/12 - dodatek č.1

NEMOVITOST: Objekty č.p.2, č.p.3 a objekt bez č.p. v obci Úlice, k.ú. Hracholusky nade Mží, okr. Plzeň-sever, kraj Plzeňský

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Úlice, k.ú. Hracholusky nade Mží

Adresa nemovitosti: Hracholusky nade Mží, 330 33 Úlice

Vlastník stavby: HV REAL s.r.o., Doudlevecká 220/12, 301 36 Plzeň, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL : Exekutorský úřad Praha-východ, soudní exekutor JUDr. Ivo Ebert

Adresa objednatele: Milešovská 1326/4, 130 00 Praha

ZHOTOVITEL : Ing. Alena Kováčová

Adresa zhotovitele: Sokolovská 1036/85, 323 00 Plzeň

IČ: 67874312

telefon: 603143616

e-mail:

kovacova@pilsfree.net

DIČ:

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení (ocenění stávajícího stavu)

	Současný stav	Budoucí stav
OBVYKLÁ CENA	270 000 Kč	

Datum místního šetření: 16.7.2012

Stav ke dni :

16.7.2012

Počet stran: 6 stran

Počet příloh: 1

Počet vyhotovení: 2

V Plzni, dne 15.8.2012

Ing. Alena Kováčová



Kováčová

NÁLEZ

Místopis

Hracholusky je část obce Úlice v okrese Plzeň-sever, která je umístěna asi 18 km severozápadně od Plzně. Obcí Úlice prochází silnice II/605 Plzeň-Stříbro. Obec Úlice se dělí na pět místních částí: Úlice, Hracholusky nade Mží, Knije, Jezná a Nová Jezná. Ves Hracholusky je přístupná odbočkou vpravo přes obec Plešnice asi 3 km na severovýchod od Úlic a nachází se na břehu přehradní nádrže Hracholusky. V obci se nachází několik ubytovacích a restauračních zařízení a mateřská škola. V obci je veřejný rozvod el. proudu a plyn. Dopravní spojení je ČSAD z Města Touškova a ČSD do nedaleké obce Plešnice.

Tato oblast patří mezi nejvyhledávanější rekreační místa Plzeňského kraje.

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 16.7.2012.

Fotodokumentace uložena u zpracovatele posudku.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř

silnice II., III. tř

Poloha v obci:

okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Silné stránky

- vyhledávaná rekreační oblast
- blízkost vodní plochy
- možnost napojení na veřejnou síť plynu a elektro
- přístup z obou stran pozemku po zpevněné komunikaci
- klidné prostředí

Slabé stránky

- horší dostupnost veřejnou dopravou
- stavební objekty na pozemku ve velmi špatném technickém stavu
- v obci pouze min. základní občanská vybavenost

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí

Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn

Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavby v současnosti nejsou užívány vzhledem k jejich technickému stavu. Jiná rizika spojená s právním stavem nemovitosti se nevyskytují.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- Nemovitost není situována v záplavovém území Nemovitost situována v záplavovém území

Komentář: Nevyskytují se žádná rizika spojená s umístěním nemovitosti.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu
(např přípojky inženýrských sítí)
 Exekuce

Komentář: Omezení vlastnického práva je dle zápisu v KN : exekucním příkazem k prodeji nemovitosti, nařízením exekuce - HV REAL s.r.o., nařízením předběžného opatření, zástavním právem exekutorským a zástavním právem smluvním

Uvedená omezení nemají vliv na stanovení ceny obvyklé pro potřeby tohoto ocenění. Tato omezení zanikají nejpozději prodejem nemovitosti.

Ostatní rizika:

- Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
 Stavby dlouhou dobu neužívané

OCENĚNÍ**Obsah:****1. Porovnávací ocenění**

- 1.1 Objekty č.p. 2 a č.p. 3, objekt bez č.p.

1. Porovnávací ocenění**1.1 Objekty č.p. 2 a č.p. 3, objekt bez č.p.**

Na pozemcích se nacházejí tři stavby. Jedná se o objekt bývalého zámečku (objekt bydlení č.p.2) a dále objekty zemědělského charakteru (objekt zemědělské stavby č.p.3 a objekt bez č.p.a č.e.). Tyto objekty jsou ve špatném technickém stavu. (viz příložená fotodokumentace v hlavní části posudku č.0500-074/12 - ocenění pozemků). Již v roce 2008 byl vlastník nemovitosti upozorněn obecním úřadem Úlice na tento špatný stav objektů.

Dle informací realitních kanceláří a údajů z realitních serverů je prodej tohoto typu objektů samostatně velmi malý. Pokud se v nabídce výjimečně objeví, jedná se o soubor objektů, které se prodávají jako jeden celek, ne jednotlivě. V současnosti se vyskytují opravdu ojediněle. Oceňované nemovitosti by zřejmě byly jednotlivě i vzhledem k technickému stavu neprodejně. Pro porovnání a stanovení ceny obvyklé byl nalezen pouze jeden obdobný komplex objektů (objekt pro bydlení a hospodářské objekty včetně pozemků). Jedná se o realizovaný prodej ze začátku roku 2012 v obci Konstantinovy Lázně, k.ú. Okrouhlé Hradiště. Z ceny této nemovitosti a ze zvážení všech dostupných okolností byla stanovena cena obvyklá oceňovaných objektů.

Popis oceňovaných objektů

Nebyly předloženy žádné doklady, ze kterých by bylo zřejmé stáří objektů ani projektová dokumentace.

Objekt č.p.2

Objekt je veden v KN jako objekt bydlení. V současnosti není k tomuto účelu využíván. Objekt je zděný, s dvěma nadzemními podlažími. Střecha je valbová s taškovou krytinou, která na některých místech chybí. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okapní žlaby a svody jsou poškozené nebo chybí. Rovněž chybí oplechování parapetů. Schodiště je kamenné, značně poškozené, proto nebyla provedena prohlídka 2.NP. Stropní kce je klenbová nebo dřevěná trámová s rovným podhledem. Okna jsou dřevěná dvojí, skleněné výplně většinou chybí. Dveře jsou dřevěné. Jsou buď značně poškozené nebo chybí. Na podlaze je keramická dlažba nebo povrchy podlah zcela chybí. Omitky vnitřní i vnější jsou vápenné značně poškozené nebo chybí. V současnosti je objekt odpojen od všech sítí.

Přístup k objektu je po nezpevněné cestě na pozemku. Zadní trakt objektu je nepřístupný vzhledem k porostům a zbytkům materiálu umístěným u objektu.

Objekt č.p. 3

Objekt je veden v KN jako zemědělská usedlost. Tento objekt není rovněž využíván k svému účelu z důvodů špatného technického stavu. Objekt je přízemní, pravděpodobně podsklepený. Objekt je z části zděný a z části dřevěný. Dřevěná část je většinou vybourána. Střecha je valbová, s taškovou krytinou na více místech poškozenou nebo zcela chybí. Klempířské prvky na celém objektu chybí. Chybí rovněž okna i dveře. Prohlídka vnitřní části objektu nebyla provedena z důvodu nepřístupnosti k objektu ze strany pozemku (hustý porost) a z důvodů značného poškození objektu v části od přístupové zpevněné komunikace.

Objekt bez č.p.

Není zapsán v KN. Dle sdělení místních obyvatel sloužil tento objekt kdysi pravděpodobně jako stáje nebo sklady pro zemědělskou výrobu. Je umístěn cca 300 m od výše uvedených objektů na pozemku. Je dvoupodlažní. První podlaží je vytvořeno cihelnými sloupy, bez obvodových zdí a druhé podlaží je dřevěné, vytvořené stěnami z prken. V západní části objektu chybí větší část dřevěný štít. Střecha je sedlová s pultovými vikýři. Tašková krytina z větší části chybí. Rovněž chybí klempířské prvky. Objekt nemá dveře. Okna jsou dřevěná jednoduchá bez skleněných výplní. Strop je dřevěný trámový s prkenným záklopem. V přízemí je pouze udusaná hlína. Jeho technický stav je možno označit za velmi špatný.

Stáří všech objektů se předpokládá okolo 100 let.

Srovnávané nemovitosti

Lokalita / Popis

Konstantinovy Lázně, k.ú. Okrouhlé Hradiště

Areál se skládá z objektu pro bydlení, bývalého loveckého zámečku, budovy sloužící jako sklad a stáj a dvou přístřešků.

Objekt pro bydlení je zděný, zdivo je smíšené s tl. zdí nad 60 cm. Stropy jsou v části objektu klenbové a v části objektu dřevěné s rovným podhledem. Krov je dřevěný vázaný sedlového tvaru s krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu a z části chybí - svody a oplechování parapetů. Schodiště je kamenné, do 2.NP a do půdního prostoru je dřevěné s podstupnicí. Okna



chybí, dveře chybí. Na podlaze jsou prkna a keramická dlažba, značně poškozené. Omítka vnější je vápenná hladká, na více místech opadaná. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, poškozené. Objekt již delší dobu neslouží svému účelu a je bez údržby je jeho stav velmi špatný, někde až havarijní.

Objekt stáji je samostatně stojící. Je přízemní, nepodsklepený, bez podkroví. Je zděný s tl. zdí 60 cm. Zastřešený je dřevěným vázaným krovem sedlového tvaru s taškovou pálenou krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou kovová jednoduchá, vrata jsou dřevěná. Na podlaze je beton. Podhled je z vlnitého plechu. Omítky chybí.

Do objektu je zaveden el. proud. Jeho technický stav je špatný, ale slouží svému účelu.

Konstrukce obou přístřešků je obdobná jako konstrukce objektu bez č.p. Jejich technický stav je podstatně lepší a jsou využívány.

Stáří objektů je obdobné.

Jedná se o cenu realizovaného prodeje nemovitosti včetně ceny pozemku.

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
865,00 m ²	5 767 m ³	360 000 Kč	416 Kč/m ²
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,90	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena K_C/m²
		0,85	354

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti:

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	354 Kč/
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	354 Kč/
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	354 Kč/
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	354 Kč/
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	789,00
Porovnávací hodnota	279 306 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	279 300 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	270 000 Kč	

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných nemovitostí a vhodnosti zástavy

Při zjištění ceny obvyklé porovnáním je nutno vzít v úvahu nabízené nemovitosti v místě a čase. Na internetových server nejsou žádné obdobné nemovitosti v nabídce. při stanovení ceny se vycházelo z realizovaného prodeje obdobné nemovitosti s přihlédnutím k místu a času. Vzhledem k výše zjištěným skutečnostem pro stanovení odhadu tržní hodnoty nemovitosti v dané lokalitě byla cena obvyklá navržena po zvážení všech okolností, které vyplývají ze všech výše uvedených skutečností. Cena byla stanovena bez ceny pozemku, vzhledem k tomu, že pozemky byly již oceněny v jiné části posudku. V návrhu ceny obvyklé bylo přihlédnuto zejména ke schválenému územnímu plánu, technickému stavu objektů, obtížné obchodovatelnosti tohoto typu nemovitostí.

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 1.11.2006 pod č.j. Spr 280/2006 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0500-074/12 - dodatek č.1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. ⁹⁰87/2012.

K. Kralova

Objekt č.p. 2



Objekt č.p. 3



Objekt bez č.p.

