

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2350/2015

O ceně obvyklé nemovitosti k rodinné rekreaci v obci Úterý č.p.128 s pozemky č.par. 129/1 zastavěná plocha a nádvoří, č.par. 151 zahrada a č. pa. 2517 ostatní plocha v obci Úterý , okres Plzeň -sever, kat. území Úterý, kraj Plzeňský.

**Objednatel znaleckého posudku:**

**Exekutorský úřad Plzeň - sever,**

**pan JUDr. Jaromír Peške**

Pod Vrchem 51

31200 Plzeň

**Účel znaleckého posudku:**

na základě usnesení provedení exekuce Okresního

soudu Plzeň - sever

308 EXE 362/2014-9

064 EX- 132/14-28

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 7.1.2015 znalecký posudek vypracoval:

**Kamil Němeček**

Na Zavážce 722

330 27 Vejprnice

telefon: 602 103 274

e-mail: [nemecekznal@seznam.cz](mailto:nemecekznal@seznam.cz)

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 12.1.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitosti k rodinné rekreaci v obci Úterý č.p.128 s pozemky č.par. 129/1 zastavěná plocha a nádvoří, č.par. 151 zahrada a č. pa. 2517 ostatní plocha v obci Úterý, okres Plzeň -sever, kat. území Úterý, kraj Plzeňský.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinná rekreace

Adresa předmětu ocenění: Úterý 128  
330 41 Úterý

Kraj: Plzeňský

Okres: Plzeň-sever

Obec: Úterý

Katastrální území: Úterý

Počet obyvatel: 462

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 000,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{176,90 \text{ Kč/m}^2}$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.1.2015 za přítomnosti soudního znalce.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 260
- kopie snímku z katastrální mapy
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: Gabriela Kočandřlová, Nynice 37, 330 11 Hromnice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Gabriela Kočandřlová, Nynice 37, 330 11 Hromnice, vlastnictví: výhradní

## **6. Dokumentace a skutečnost**

byla pořízena fotodokumentace znalcem

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Obec Úterý leží cca 7 km Bezručic a cca 15 km od Úněšova a cca 34 km od krajského města Plzeň, v obci je základní občanská vybavenost. Vyšší občanská vybavenost je v Bezručicích. Dopravní obslužnost zajišťuje autobusová doprava ČSAD. Obec Úterý je památkově chráněnou zónou.

Nemovitost je samostatný rodinný dům určený k rodinnému bydlení a nebo k rekreaci, který leží v blízkosti zástavby rodinných domů ale také v blízkosti Úterského potoka, který je na hraně pozemku. Přístup k nemovitosti je po nezpevněné komunikaci - travnatá cesta, kde je uložena přípojka elektřiny (odpojena), obecní kanalizace a vodovod není zaveden, zemní plyn v této části obce není rozveden. V objektu je lokální topení na tuhá paliva.

Nemovitost nebyla přístupná a proto nelze přesně stanovit technické vybavení a dispozici rodinného domu.

Nemovitost byla postavena cca v roce 1880 jako zděný rodinný dům nepodsklepený s dvěma nadzemními podlažními a sedlovou střechou. K obytné části je připojeno hospodářské stavení stodola.

Stavba je na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti a radonu, obvodové stěny zděné kombinované kámen a cihelné na 600mm, stropy dřevěné povalové se záklopem, střecha sedlová s eternitovou krytinou. Okna dřevěná dvojitá, topení lokální na tuhá paliva, podlaha dlažby a dřevěné. Objekt je delší dobu bez užívání a údržby. Jsou viditelné vlhké mapy na zdivu, v zadní části části budovy je zeď poškozena tak, že došlo ke zhroucení střechy ale i obvodového zdiva.

Dispozice: V I.NP je chodba se schodištěm, WC suché, kuchyně, špajs a několik místností.

V II.NP je chodba několik pokojů a venkovní pavlač.

Podkroví je stavebně neupraveno.

Stodola je se svlakovými vraty.

Nemovitost je ve velmi zanedbaném technickém stavu s nutností rekonstrukce a to hlavních nosných prvků.

Zahrada je dosti zanedbaná.

Při velké investici do kompletní rekonstrukce je nemovitost možno užívat jako penzion nebo restauraci s penzionem.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rekreční budova**

#### **1.2. Příslušenství**

##### **1.2.1. Stodola**

### **2. Ocenění pozemků**

#### **2.1. Pozemky**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,893}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - pouze elektřinu	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,818}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,730}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Rekreační budova

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	A. budovy pro zdravotnictví
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1264

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	449,83 m <sup>2</sup>	2,35 m	1 057,10
II.NP	420,53 m <sup>2</sup>	2,35 m	988,25
zastřešení	449,83 m <sup>2</sup>	1,45 m	652,25
<b>Součet</b>	<b>1 320,19 m<sup>2</sup></b>		<b>2 697,60</b>

<b>Průměrná výška podlaží:</b>	PVP =	2 697,60 / 1 320,19	= 2,04 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	PZP =	1 320,19 / 3	= 440,06 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
I.NP	(449,83)*(2,35)	=	1 057,10 m <sup>3</sup>
II.NP	(420,53)*(2,35)	=	988,25 m <sup>3</sup>
zastřešení	(449,83)*(1,45)	=	652,25 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	1 057,10 m <sup>3</sup>
II.NP	NP	988,25 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	652,25 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>		<b>2 697,60 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	kombinované zdivo kámen+ cihla	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	dýhované	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

## Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	5,90	100	0,46	2,71
2. Svislé konstrukce	P	16,30	100	0,46	7,50
3. Stropy	P	8,20	100	0,46	3,77
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,80	100	0,46	3,13
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,80	100	0,00	0,00
10. Schody	P	3,00	100	0,46	1,38
11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39

16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					57,85
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5785</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 740,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9350
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3294
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5785
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0580
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 807,43</b>
<b>Plná cena:</b> 2 697,60 m <sup>3</sup> * 3 807,43 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>10 270 923,17 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 135 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 135 / 140 = 96,4 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

**Rekreační budova - zjištěná cena**

*	0,150
=	<b>1 540 638,48 Kč</b>
*	0,730
=	<b>1 124 666,09 Kč</b>
=	<b>1 124 666,09 Kč</b>

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Stodola

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.NP	98,25 m <sup>2</sup>	3,20 m
zastřešení	98,25 m <sup>2</sup>	2,10 m

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
I.NP	(98,25)*(3,20)	=	314,40 m <sup>3</sup>
zastřešení	(98,25)*(2,10)	=	206,33 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	314,40 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	206,33 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		520,73 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	kámen cihla	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	P	100
5. Krytina	osinkocementová	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	P	100
8. Schodiště	žebřík	P	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	hliněná	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100



## Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	19,30	100	0,46	8,88
4. Krov	P	10,80	100	0,46	4,97
5. Krytina	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	P	3,80	100	0,46	1,75
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					43,41
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,4341</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):		*	1,0900
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):		*	0,4341
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 222,55</b>
<b>Plná cena:</b> 520,73 m <sup>3</sup> * 1 222,55 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>636 618,46 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 135 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 135 / 140 = 96,4 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) \* 0,150

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = **95 492,77 Kč**

Koeficient pp \* 0,730

**Cena stavby CS** = **69 709,72 Kč**

**Stodola - zjištěná cena** = **69 709,72 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,893**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,818**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,893 \* 1,000 \* 0,818 = 0,730**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	176,90	0,730		129,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	129/1	920,00	129,14	118 808,80
§ 4 odst. 1	zahrada	151	151,00	129,14	19 500,14
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2517	128,00	129,14	16 529,92
<b>Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>					<b>154 838,86</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 154 838,86 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Rekreační budova	7 497 773,90 Kč
<b>1.2. Příslušenství</b>	
1.2.1. Stodola	464 731,50 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>7 962 505,40 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. Pozemky	154 838,90 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>154 838,90 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>8 117 344,30 Kč</b>
<b>Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem</b>	<b>8 117 344,30 Kč</b>

### **Rekapitulace výsledných cen**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Rekreační budova	1 124 666,10 Kč
<b>1.2. Příslušenství</b>	
1.2.1. Stodola	69 709,70 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>1 194 375,80 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. Pozemky	154 838,90 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>154 838,90 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 349 214,70 Kč</b>
<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<b>1 349 214,70 Kč</b>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 349 220,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřistačtyřicetdevěttisícdvěštedvacet Kč

## **ZÁVĚČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ ( TRŽNÍ):**

### **1.Prodej rodinného domu 120 m2 Úterý, okres Plzeň-sever 649 000 Kč**

Prodej dům k rekreaci nebo k trvalému bydlení v městečku Úterý, které je zařazeno do městské památkové zóny v nádherné přírodě Tepelské vrchoviny nedaleko Konstantinových Lázní. Částečně zrekonstruovaný dům má koupelnu s toaletou, odpady do kanalizace, bojler na ohřev vody, na chodbě a v koupelně dlažba. V přízemí dva pokoje, kuchyň, koupelna, chodba. V patře čtyři místnosti a další prostory s možností úprav. Vytápění kamny na tuhá paliva, obecní vodovod, elektřina 220/380V. Součástí domu je tepelné čerpadlo díky kterému čerpáte energii z okolního prostředí a stáváte se téměř nezávislími na cenách energií. Tepelné čerpadlo je v ceně RD. Na pozemku je stodola s novou krytinou. Financování zajistíme výhodnou hypotékou, ihned volný. V městečku obchod, hospoda, základní škola, obecní úřad, pošta.

Stavba: Cihlová  
Stav objektu: Dobrý  
Poloha domu: Řadový  
Typ domu: Přízemní  
Plocha zastavěná: 180 m2  
Užitná plocha: 120 m2  
Plocha podlahová: 120 m2  
Plocha pozemku: 820 m2

### **2.Prodej rodinného domu 280 m2 Bezvěrov, okres Plzeň-sever 450 000 Kč**

Prodej rodinného domu v Bezvěrově na pozemku o celkové výměře 3343 m2. Původní rodinný dům ve špatném technickém stavu vhodný k rozsáhlé rekonstrukci případně k demolicí. Na pozemku kopaná studna. V blízkosti pozemku kanalizace, veřejný vodovod. V obci veškerá občanská vybavenost, škola, školka, pošta, obchod. Dojezd do Plzně 40 km, 35 min.

Stavba: Smíšená  
Stav objektu: Špatný  
Poloha domu: Samostatný  
Umístění objektu: Klidná část obce  
Typ domu: Patrový  
Podlaží: 2  
Plocha zastavěná: 280 m2  
Plocha pozemku: 579 m2  
Plocha zahrady: 848 m2  
Parkování: 1  
Voda: Místní zdroj  
Topení: Lokální tuhá paliva  
Elektřina: 230V

### **3.Prodej rodinného domu 120 m2 Bezvěrov, okres Plzeň-sever 390 000 Kč**

K prodeji budovu s číslem evidenčním a pozemkem v obci Bezvěrov, části Potok. Na budově proběhla rekonstrukce střechy včetně klempířských prvků, jinak je vše ke kompletní rekonstrukci. Pozemek o výměře 851 m<sup>2</sup> je částečně oplocen. Nemovitost leží v severním cípu okresu plzeň sever cca 35 km od Plzně uprostřed malebné krajiny plné lesnatých kopců, kterou ožívují údolí Starého potoka a jeho přítoků.

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Před kompletní rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 120 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 850 m<sup>2</sup>

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Jímka

Elektřina: 230V

### **ZÁVĚREČNÉ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:**

**Při stanovení ceny obvyklé v místě a čase je nutné podotknout, že na listu vlastnictví ( výpise z katastru nemovitostí) jsou zapsána omezení vlastnických práv. Tyto okolnosti budou promítnuty do tržní ceny pro exekuční řízení, neboť zástavní práva a exekuční tituly vážnouce na posuzované nemovitosti jsou vymazány až po dokončení rozvrhového řízení. Posuzovanou nemovitostí nelze vzhledem k vážnoucím zástavám a exekučním titulům v době dražby ručit bankovnímu domu při financování nemovitosti standardní hypotékou na bydlení s nízkou úrokovou sazbou, kterou při běžném obchodním styku při pořízení nemovitosti určené k vlastnickému bydlení využívá převážná část kupujících.**

**Při porovnání s nabízenými a prodanými rodinnými domy a objekty k rekreaci je nutné přihlídnout ke stáří bytového domu a místě (památkově chráněná zóna) a technickému stavu, který vyžaduje velkou investici do kompletní rekonstrukce. Vzhledem k tomu, že nemovitost nebyla o přístupná, nelze přesně určit technický stav interiéru a jeho přesnou dispozici.**

**Cenu obvyklou v místě a čase lze stanovit na částku.....510 000,-Kč**

Ve Vejprnicích 12.1.2015

Kamil Němeček  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2350/2015 znaleckého deníku.