



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3895-059/18

o obvyklé ceně (tržní hodnotě) nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1317 pro obec Plasy, katastrální území Plasy, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice a to:

- pozemek st.p.č. 138 - zastavěná plocha a nádvoří a stavba - budova bydlení č.p. 104, postavený na pozemku st.p.č. 138

a to vše včetně všech součástí a všeho příslušenství

Objednavatel znaleckého posudku: Licita s.r.o., IČ: 26328500
Keřová 7
301 00 Plzeň

Účel znaleckého posudku: Pro účely veřejné dražby dobrovolné sp.zn. KSPL
56 INS 10471/2014

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., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 20.12.2018 znalecký posudek vypracoval:

Jiří Mikula
Skupova 454/37
301 00 Plzeň

Znalecký posudek obsahuje 19 stran včetně titulního listu (z toho 7 stran příloh). Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Plzni 27.12.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o obvyklé ceně (tržní hodnotě) nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1317 pro obec Plasy, katastrální území Plasy, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice a to:

- pozemek st.p.č. 138 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 552 m²
a stavba - budova bydlení Plasy č.p. 104

Odborná definice zadaného úkolu:

Pro stanovení obvyklé ceny, ani tržní hodnoty neexistuje žádná oficiální metodika ani obligatorní ustanovení vyjma *Komentáře k určování obvyklé ceny MFČR*. Ve znalecké praxi se s touto problematikou vyrovnávají znalci více či méně úspěšně. Právě proto, že žádná oficiální metodika neexistuje, snaží se znalci využívat postupy a metody používané u odhadců majetku, kteří ovšem provádí odhady jen pro komerční účely a nejsou vázáni žádnými pravidly vyplývajícími ze zákona o znalcích, složeného slibu, splnění podmínek přezkoumatelnosti znaleckých posudků a z toho hmotné a mnohdy trestní odpovědnosti. Jedná se tedy převážně o zjišťování hodnoty pro bankovní účely podle interních směrnic bankovních ústavů, ne tedy pro soudy a státní orgány kde je podjatost nepřijatelná. Z tohoto důvodu bylo Ministerstvo financí ČR požádáno o vydání stanoviska k tomuto problému, kdy v praxi mnohdy dochází k výrazným rozdílům v přístupech s dopadem rozdílnost výsledků.

Znění § 2 zákona č. 151/1997 Sb. stanovuje způsob ocenění majetku a služeb. Citace: „(1) *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*” konec ustanovení.

Ministerstvo financí ČR ve svém stanovisku jednoznačně upozorňuje na skutečnost, že tato problematika je hlavně u soudních sporů často zneužívána. Cituji: „ *Problém je v tom, že trh u nás nepůsobí dlouho a zvláště u nemovitostí je jeho působení omezené, protože se jedná ve většině případů o specifický majetek, který na lokálním trhu, a ten nás při porovnání zajímá, je ojedinělý. V takovýchto případech, je-li nezbytné cenu zjistit, není jiná možnost než použití oceňovacího předpisu. V něm obsažené metody i cenové databáze rovněž vychází z trhu - statistické zjišťování a aktualizace cenové databáze. Vzhledem ke specifičnosti nemovitosti nemusí vždy cena zjištěná zcela korespondovat s realitou z časového hlediska vzhledem ke sběru a zpracování dat, nebo vzhledem ke globálnějšímu pohledu obecného předpisu.*” konec citátu dopisu ministerstva financí ČR ze dne 8.6.2004 č.j. 162/63131/545/2004 podepsaného Ing. Pavlem Maštálkou, ředitelem odboru cenové politiky. Cenový předpis navíc umožní znalci provést úpravu koeficientu prodejnosti, pokud podle zkušeností neodpovídá realitě v daném místě a čase, o $\pm 30\%$ a po novelizaci i použití porovnávacích metod u staveb a BJ, obdobně pak i použití indexace upravující základní cenu pozemků přibližující se trhu. V tomto smyslu se lze opřít i o nález Ústavního soudu č. 157/04 k ceně obvyklé, který rovněž odkazuje na ustanovení § 5 odst. 2)..věta poslední, a odkazuje se v § 4 na vyhlášku, kterou lze považovat za určující vyhlášku MF ČR, která provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Jinak není oficiálně nikde stanovena závazná metoda pro zjišťování tzv. obvyklé (tržní) ceny, vyjma § 2 cit. zákona, kde po novelizaci je obligatorně obvyklá cena jako *hodnota věci určena porovnáním*. K jejímu určování vydalo MF ČR *Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014*, který podmiňuje porovnávací postup jen z průkazně zjištěných realizovaných smluvních cen srovnatelných nemovitostí o 8-15 statisticky významných vzorků. Pokud tyto podmínky nejsou splněny, nahrazuje se zjištěnou cenou podle cenových prepisů. Takovéto ustanovení pak v případech, kdy porovnání pro nedostatek relevantních a přezkoumatelných podkladů nelze použít, vylučovalo stanovení obvyklé ceny ve smyslu ustanovení zákona o

oceňování majetku v platném znění i když z důvodové zprávy k doplnění § 2 lze odvozovat, že je chápána ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů, (IVS) ve kterých je zakotvena podmínka „běžného prodeje, kdy kupující je ke koupi motivován, ale není k ní nucen a ani nechce kupovat za každou cenu. Obdobně prodávající nemá přemrštěné cenové nároky a není také nucen nebo připraven prodat za každou cenu. Kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku a o stavu trhu k datu ocenění. Každá ze stran jedná ve vlastním zájmu a rozumně tak, aby dosáhla pro ni co nejlepší cenu. Přitom se předpokládá, že majetek byl na trhu prezentován nejvhodnějším způsobem, aby se uskutečnil jeho prodej za nejvýhodnější cenu.“ Jinak není oficiálně nikde stanovena závazná metoda pro zjišťování tzv. obvyklé (tržní) **ceny**, (vyjma snad *Komentáře k určování obvyklé ceny vydaného MF ČR*), která se zjišťuje pouze trhem a cena je hodnota majetku (služby) vyjádřená v penězích na trhu. **Cena se nedá vypočítat.**

Tento postup a způsob pro odhad ceny obvyklé byl použit v tomto znaleckém posudku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 104
 Adresa předmětu ocenění: Manětínská 104
 331 01 Plasy
 LV: 1317
 Kraj: Plzeňský
 Okres: Plzeň-sever
 Obec: Plasy
 Katastrální území: Plasy
 Počet obyvatel: 2 671
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **816,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{362,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 20.12.2018 za přítomnosti p. Holuba.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN LV 1317
- snímek katastrální mapy
- situace
- skutečnosti zjištěné na místě
- informace sdělené p. Holubem
- fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Holub Václav a Holubová Jaroslava, Manětínská 104, 331 01 Plasy, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

ověřena dle možností na místě

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc - rodinný dům, leží v Plasích v Manětínské ulici. Okolí nemovitosti je zastavěno rodinnými domy. Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Stavebně technický stav celkem dobrý. Původní stáří cca 118 let, 2.NP a přístavba v dvorní části provedena cca před 45 lety.

Rodinný dům je volně stojící, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Dům má dva samostatné vchody pro dvě bytové jednotky a obsahuje v 1.PP sklepní prostor, schody do 1.NP, v 1.NP uzavřenou verandu, v levé části obytnou místnost s krbem, která patří k bytu 3+1, který se nachází ve 2.NP, koupelnu, WC, v pravé části byt 3+1, chodbu, koupelnu s WC, terasa ve 2.NP je přístupná z bytu. V pravé zadní části pozemku se nachází garáž.

Svislé nosné konstrukce zděné, strop přístavby hurdisky do traverz, v domě dřevěný s podhledem, krov nízký sedlový, krytina vlnitý AZC, vnější povrchy hrubá omítka, schody dřevěné s podstupnicemi, okna plastová, podlahy PVC, keramická dlažba, plovoucí podlaha, vytápění kotlem na plyn i na tuhá paliva.

Na LV 1317 je osobní užívání nemovitosti pro Holuba Václava a Holubovou Jaroslavu, které není předmětem ocenění.

Příslušenství:- vrata plechová, dřevník, altán, studna, zpevněné plochy

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 104
2. Garáž
3. Pozemek p.č. 138

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., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,713}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - provoz na komunikaci	I	-0,10

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,840}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,599}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,832}$$

1. Rodinný dům č.p. 104

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	118 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 809,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:		=	20,00 m ²
1.NP:	11,00*8,00+2,00*3,80	=	95,60 m ²
2.NP:	11,00*8,00	=	88,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	20,00 m ²	2,20 m
1.NP:	95,60 m ²	3,10 m
2.NP:	88,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(20,00)*(2,20)	=	44,00 m ³
1.NP:	(11,00*8,00+2,00*3,80)*(3,10)	=	296,36 m ³
2.NP:	(11,00*8,00)*(2,40)	=	211,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>551,56 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	95,60 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	203,60 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,13		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m² do 800 m² celkem II 0,00

12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu III 0,00

13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) III 0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 118 let:

$$s = 1 - 0,005 * 118 = \mathbf{0,410}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,650 = \mathbf{0,608}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,840}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,809,- \text{ Kč/m}^3 * 0,608 = 1\,099,87 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 551,56 \text{ m}^3 * 1\,099,87 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,840 = 504\,485,40 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 504 485,40 Kč

2. Garáž

Samostatně stojící, krov pultový, zděná, krytina vlnitá, podlaha betonová, dřevěná vrata.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Garáž § 37 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Plzeňský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel

Stáří stavby:

45 let

Základní cena ZC (příloha č. 26):

1 574,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

garáž: 4,50*5,00 = 22,50 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
---------------	------------------	-------------------

garáž:	22,50 m ²	2,80 m
--------	----------------------	--------

Obestavěný prostor

garáž: (4,50*5,00)*(2,80) = 63,00 m³

Obestavěný prostor - celkem: = 63,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,775 = \mathbf{0,736}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,840}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,574,- \text{ Kč/m}^3 * 0,736 = 1\,158,46 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 63,00 \text{ m}^3 * 1\,158,46 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,840 = 60\,692,65 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 60 692,65 Kč

3. Pozemek p.č. 138

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,840$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	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	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,840 = 0,832$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	362,-	0,832		301,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.138	552	301,18	166 251,36
Stavební pozemek - celkem			552		166 251,36

Pozemek p.č. 138 - zjištěná cena = 166 251,36 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům č.p. 104	504 485,40 Kč
2. Garáž	60 692,70 Kč
3. Pozemek p.č. 138	166 251,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **731 429,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **731 430,- Kč**

slovy: Sedmsetřicetjednatisícčtyřistatřicet Kč

Úkolem znalce bylo ocenit obvyklou cenou (tržní hodnotou) nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1317 pro obec Plasy, katastrální území Plasy, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice ke dni místního šetření tj. 20.12.2018.

Oceňovaná nemovitá věc - rodinný dům, leží v Plasích v Manětínské ulici. Okolí nemovitosti je zastavěno rodinnými domy. Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě včetně plynovodu. Stavebně technický stav celkem dobrý. Původní stáří cca 118 let, 2.NP a přístavba v dvorní části provedena cca před 45 lety.

Rodinný dům je volně stojící, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Dům má dva samostatné vchody pro dvě bytové jednotky a obsahuje v 1.PP sklepní prostor, schody do 1.NP, v 1.NP uzavřenou verandu, v levé části obytnou místnost s krbem, která patří k bytu 3+1, který se nachází ve 2.NP, koupelnu, WC, v pravé části byt 3+1, chodbu, koupelnu s WC, terasa ve 2.NP je přístupna z bytu. V pravé zadní části pozemku se nachází garáž.

Svislé nosné konstrukce zděné, strop přístavby hurdisky do traverz, v domě dřevěný s podhledem, krov nízký sedlový, krytina vlnitý AZC, vnější povrchy hrubá omítka, schody dřevěné s podstupnicemi, okna plastová, podlahy PVC, keramická dlažba, plovoucí podlaha, vytápění kotlem na plyn i na tuhá paliva.

Na LV 1317 je osobní užívání nemovitosti pro Holuba Václava a Holubovou Jaroslavu, které není předmětem ocenění.

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno v souladu se zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších úprav, § 2 odstavec 1, kde je psáno, že obvyklá cena může být pouze stanovena, když je provedeno ocenění porovnáním. Tento posudek tyto předpoklady naplňuje.

Ocenění práv a závad s nemovitostí spojených:

Práva a závady charakteru zřízeného věcného břemene nebyly z dostupných podkladů zjištěny. Závady s nemovitostí spojené, vyjma exekučních příkazů a zástavního práva k zajištění pohledávky nebyly rovněž zjištěny.

Na základě všech uvedených skutečností v ocenění a použitých metod stanovuje se obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí zapsaných na LV 1317 ve výši

731 430,-Kč

V Plzni 27.12.2018

Jiří Mikula
Skupova 454/37
301 00 Plzeň

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni - správa soudů ze dne 22.5.1981, č. j. Spr. 1749/81 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3895-059/18 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z KN LV 1317
Snímek katastrální mapy
Situace
Fotodokumentace