

Znalecký posudek č. 626-023/2013

O **obvyklé ceně** budovy s byty č.p. 40 postavené na pozemku p.č. st. 42 k.ú. Mladotice, jako i o ceně pozemku p.č. st. 42 k.ú. Mladotice - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m², dále o ceně vedlejší stavby kolny a skladu na pozemku p.č. st. 43 k.ú. Mladotice, jako i o ceně pozemku p.č. st. 43 k.ú. Mladotice - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 69 m², a dále o ceně části pozemku p.č. 59/31 k.ú. Mladotice oddělené geometrickým plánem č. 339-84/2009 a nově nazvané p.č. 59/34 k.ú. Mladotice - druh pozemku ostatní plocha o výměře 1448 m², a to včetně nefunkční studny a venkovních úprav zejména vodovodní přípojky, žumpy, splaškové přípojky do žumpy, elektrické přípojky, vše v obci Mladotice v okrese Plzeň - sever.

Objednatel posudku:

CLANROY a.s.
Václavské náměstí 802/56
110 00 Praha 1
IČ: 26426927
č. obj.: 2013 / N65601 / 247

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely prodeje majetku v dobrovolné dražbě.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 25.4.2013 posudek vypracoval:

Ing. Josef Holý
Mantovská 578
332 14 Chotěšov

Posudek obsahuje 13 stran a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Chotěšově, 25.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zjištění **obvyklé ceny** budovy s byty č.p. 40 postavené na pozemku p.č. st. 42 k.ú. Mladotice, jako i ceny pozemku p.č. st. 42 k.ú. Mladotice - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m², dále ceny vedlejší stavby kolny a skladu na pozemku p.č. st. 43 k.ú. Mladotice, jako i ceny pozemku p.č. st. 43 k.ú. Mladotice - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 69 m², a dále ceny části pozemku p.č. 59/31 k.ú. Mladotice oddělené geometrickým plánem č. 339-84/2009 a nově nazvané p.č. 59/34 k.ú. Mladotice - druh pozemku ostatní plocha o výměře 1448 m², a to včetně nefunkční studny a venkovních úprav zejména vodovodní přípojky, žumpy, splaškové přípojky do žumpy, elektrické přípojky, vše v obci Mladotice v okrese Plzeň - sever.

Ocenění se provádí podle stavu ke dni 25.4.2013.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25.4.2013

3. Podklady pro vypracování posudku

- situační a mapové podklady z internetového serveru www.mapy.cz
- situační a mapové podklady z internetového serveru <http://maps.google.cz>
- informace o parcele a stavbě a situace katastrální mapy z internetového serveru <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
- výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 600 ze dne 18.5.2012
- znalecký posudek č. 4229-079/2012 ze dne 28.4.2012, vypracoval Bc. Zbyněk Sova
- půdorysná schémata budovy č.p. 40
- kopie geometrického plánu č. 339-84/2009, vyhotovil DANKOVIČ geodetická kancelář s.r.o.
- informace poskytnuté paní Ing. Lucií Svobodovou z firmy CLANROY a.s. a zástupcem regionální správy majetku společnosti České dráhy a.s. panem Polcarem, skutečnosti zjištěné při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

- Plzeňský kraj
- okres Plzeň - sever
- obec Mladotice
- katastrální území Mladotice, kód katastrálního území 697150
- list vlastnictví číslo 600

Vlastníkem budovy s byty č.p. 40 postavené na pozemku p.č. st. 42 k.ú. Mladotice, jako i pozemku p.č. st. 42 k.ú. Mladotice - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m², dále vedlejší stavby kolny a skladu na pozemku p.č. st. 43 k.ú. Mladotice, jako i pozemku p.č. st. 43 k.ú. Mladotice - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 69 m², a dále pozemku p.č. 59/31 k.ú. Mladotice, a to včetně nefunkční studny a venkovních úprav zejména vodovodní přípojky,

žumpy, splaškové přípojky do žumpy, elektrické přípojky, vše v obci Mladotice v okrese Plzeň - sever, je :

České dráhy a.s.
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12
110 15 Praha 1 - Nové Město

5. Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno podle podkladů vyjmenovaných v článku 3. části A. tohoto posudku. Nebylo poskytnuto stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí na budovu č.p. 40.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je zejména budova s byty č.p. 40 postavená na pozemku p.č. st. 42 k.ú. Mladotice, jako i pozemek p.č. st. 42 k.ú. Mladotice - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m², dále vedlejší stavby kolny a skladu na pozemku p.č. st. 43 k.ú. Mladotice, jako i pozemek p.č. st. 43 k.ú. Mladotice - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 69 m², a dále část pozemku p.č. 59/31 k.ú. Mladotice oddělená geometrickým plánem č. 339-84/2009 a nově nazvaná p.č. 59/34 k.ú. Mladotice - druh pozemku ostatní plocha o výměře 1448 m², a to včetně nefunkční studny a venkovních úprav zejména vodovodní přípojky, žumpy, splaškové přípojky do žumpy, elektrické přípojky, vše v obci Mladotice v okrese Plzeň - sever. Studna je zasypána odpadky.

Předmětné nemovitosti se nachází na severovýchodním okraji souvisle zastavěného území obce Mladotice při železniční trati Plzeň - Rakovník.

Obec Mladotice má 555 obyvatel a nachází se západně od obce Kralovice a severně od obce Plasy. Je zde zastávka železnice i autobusu veřejné hromadné dopravy. V obci je obecní úřad, je zde pošta, zdravotnické středisko, není zde základní škola. Splašková kanalizace není v předmětné lokalitě vybudována.

7. Obsah posudku

- a) Budova s byty č.p. 40
- b) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Plzeň-sever

Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

a) Budova s byty č.p. 40 – § 3

Předmětem ocenění je budova s byty č.p. 40 postavená na pozemku p.č. st. 42 k.ú. Mladotice. Budova s byty č.p. 40 je samostatně stojící, s jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažními. Budova má přípojku vody, má elektrickou přípojku, splaškové odpadní vody jsou svedeny do žumpy nacházející se vedle budovy č.p. 40. Zemní plyn ani splašková kanalizace v místě není. Střecha šikmá valbová s půdním prostorem. Stáří budovy 110 roků. Budova původně obsahovala 4 byty se společným sociálním zařízením na chodbě, následně potom byla adaptována na tři bytové jednotky o velikosti 1+2 a 1+1 v přízemí, avšak se společným sociálním zařízením na chodbě, a jeden byt 1+4 v 1. patře. V posledních letech zde pobývaly mnohočetné romské rodiny, v současné době je dům prázdný, bez využití, bez nájemců. Dům je zdevastovaný, v podstatě pro obvyklé užívání nepoužitelný. Zatéká střechou, praskla zde voda, voda je ve sklepech odpojená. Základy jsou kamenné pasy, je zde patrná vzlínající vlhkost. Svislé zdivo je cihelné. Suterén obsahuje sklepy a chodbu. Stropy sklepa (podzemního podlaží) jsou klenbové cihelné. Stropy I. nadzemního podlaží a II. nadzemního podlaží jsou dřevěné trámové. Vnitřní vybavení bytů je zdevastované nebo ukradené. Vytápění původně bylo lokální na tuhá paliva. Budova vyžaduje kompletní rekonstrukci, po rekonstrukci by to mohl být krásný dvoubytový rodinný dům. Za současného stavu je budova neužitelná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: K_1 . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,131

Koeficient prodejnosti: 0,407 (Bytové domy)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I. nadzemní podlaží	3,66 m	14,5×10	=	145,00 m ²
I. podzemní podlaží	2,90 m	14,8×10,3	=	152,44 m ²
II. nadzemní podlaží	3,69 m	14,5×10	=	145,00 m ²
Součet:	10,25 m			442,44 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP):	=	3,41 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP):	=	147,48 m ²

Obestavěný prostor (OP):

I. podzemní podlaží	2,90 × 14,8 × 10,3	=	442,08 m ³
II. nadzemní podlaží	3,69 × 14,5 × 10	=	535,05 m ³
I. nadzemní podlaží	3,66 × 14,5 × 10	=	530,70 m ³
střešní prostor	1/6 × 10 × 3,4 × (2 × 14,5 + 5,2)	=	193,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 701,63 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – pasy z lomového kamene, vlhkost	6,00 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – zdivo, cihly plné	18,80 %	Standardní	
3. Stropy – cihelná klenba, stropy trámové dřevěné	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha – krov dřevěný, vaznicová soustava	5,30 %	Standardní	
5. Krytiny střech – pálená tašková	2,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – z pozink. plechu	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – omítky vápenné štukové	6,90 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – režné zdivo	3,10 %	Nevyskytuje se	
9. Vnitřní obklady keramické	2,10 %	Standardní	
10. Schody – kamenné	3,00 %	Standardní	
11. Dveře – dřevěné plné	3,20 %	Standardní	80 %
			Nevyskytuje se 20 %
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – dřevěná špaletová	5,40 %	Standardní	
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní	
15. Vytápění	4,70 %	Nevyskytuje se	
16. Elektroinstalace	5,20 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody	2,10 %	Nevyskytuje se	
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Nevyskytuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Podstandardní	
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 6,00 %	- 0,0324
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 1,852 × 3,10 %	- 0,0310

11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \% \times 20 \%$	- 0,0064
15. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 4,70 \%$	- 0,0470
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	- 0,0210
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 3,80 \%$	- 0,0205
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	- 0,0130
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,60 \%$	- 0,0560
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,7467

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 150,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	×	0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	×	0,9648	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	×	0,9158	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,7467	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8500	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1310	
Koeficient prodejnosti K_p :	×	0,4070	
Základní jednotková cena upravená:	=	981,94 Kč/m ³	
Základní cena upravená: $1\,701,63 \text{ m}^3 \times 981,94 \text{ Kč/m}^3$	=		1 670 898,56 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – podstandardní
 $110 / (110 + 50) \times 100 = 68,750 \%$
 $68,750 \% \times 6,00 \% \times 0,46 / 0,7467$ + 2,541 %
- Svislé konstrukce – standardní
 $110 / (110 + 50) \times 100 = 68,750 \%$
 $68,750 \% \times 18,80 \% / 0,7467$ + 17,309 %
- Stropy – standardní
 $110 / (110 + 10) \times 100 = 91,667 \%$
 $91,667 \% \times 8,20 \% / 0,7467$ + 10,067 %
- Krov, střecha – standardní
 $110 / (110 + 10) \times 100 = 91,667 \%$
 $91,667 \% \times 5,30 \% / 0,7467$ + 6,506 %
- Krytiny střech – standardní
 $110 / (110 + 2) \times 100 = 98,214 \%$
 $98,214 \% \times 2,40 \% / 0,7467$ + 3,157 %
- Klempířské konstrukce – standardní
 $30 / (30 + 2) \times 100 = 93,750 \%$
 $93,750 \% \times 0,70 \% / 0,7467$ + 0,879 %
- Úprava vnitřních povrchů – standardní
 $110 / (110 + 5) \times 100 = 95,652 \%$
 $95,652 \% \times 6,90 \% / 0,7467$ + 8,839 %
- Vnitřní obklady keramické – standardní
 $110 / (110 + 1) \times 100 = 99,099 \%$
 $99,099 \% \times 2,10 \% / 0,7467$ + 2,787 %
- Schody – standardní

	$110 / (110 + 5) \times 100 = 95,652 \%$		
	$95,652 \% \times 3,00 \% / 0,7467$	+	3,843 %
11. Dveře – standardní 80 %	$50 / (50 + 1) \times 100 = 98,039 \%$		
	$98,039 \% \times 3,20 \% \times 80 \% / 0,7467$	+	3,361 %
13. Okna – standardní	$110 / (110 + 2) \times 100 = 98,214 \%$		
	$98,214 \% \times 5,40 \% / 0,7467$	+	7,103 %
14. Povrchy podlah – standardní	$110 / (110 + 2) \times 100 = 98,214 \%$		
	$98,214 \% \times 3,10 \% / 0,7467$	+	4,077 %
16. Elektroinstalace – standardní	$50 / (50 + 1) \times 100 = 98,039 \%$		
	$98,039 \% \times 5,20 \% / 0,7467$	+	6,827 %
18. Vnitřní vodovod – standardní	$50 / (50 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 3,30 \% / 0,7467$	+	4,419 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní	$50 / (50 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 3,20 \% / 0,7467$	+	4,286 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – podstandardní	$50 / (50 + 1) \times 100 = 98,039 \%$		
	$98,039 \% \times 3,80 \% \times 0,46 / 0,7467$	+	2,295 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:		=	88,296 %
Odpočet opotřebení: 1 670 898,56 Kč × 88,296 %		-	1 475 336,59 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		=	195 561,97 Kč

Budova s byty č.p. 40 – zjištěná cena:

195 561,97 Kč

b) Pozemky – § 28

Předmětem ocenění je pozemek p.č. st. 42 k.ú. Mladotice, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m². Pozemek je zastavěn budovou s byty č.p. 40.

Dále je předmětem ocenění pozemek p.č. st. 43 k.ú. Mladotice, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 69 m². Pozemek je zastavěn přízemní zděnou vedlejší stavbou kolny a skladu, tato vedlejší stavba je příslušenstvím budovy s byty č.p. 40.

Dále předmětem ocenění pozemek nově označený p.č. 59/34 k.ú. Mladotice (zatím nevložený do katastru nemovitostí), druh pozemku ostatní plocha o výměře 1448 m². Pozemek je v jednotném funkčním celku s budovou s byty č.p. 40 a se stavebním pozemkem.

Je provedena srážka za blízkost železniční trati, za absenci splaškové kanalizace, za příjezd po nezpevněné komunikaci.

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde $a = 1\ 000$ pro 555 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	-	5 %
----------------------------------	---	-----

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %	
Negativní účinky okolí	-	10 %	
Úprava celkem:	-	22 %	×
Koeficient změny cen staveb K_i :			×
Koeficient prodejnosti K_p : (Bytové domy)			×
			0,780
			2,131
			0,407

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha	42	152	35,-	23,6778	3 599,03
zastavěná plocha	43	69	35,-	23,6778	1 633,77
Součet:		221			5 232,80

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	-	5 %	
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %	
Negativní účinky okolí	-	10 %	
Úprava celkem:	-	22 %	×
Koeficient změny cen staveb K_i :			×
Koeficient prodejnosti K_p : (Bytové domy)			×
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×
			0,780
			2,131
			0,407
			0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
ostatní plocha	59/34	1 448	35,-	20,0000	28 960,-

**) cena byla upravena na 20 Kč/m² podle § 28 odst. 9*

Součet cen všech typů pozemků: = 34 192,80 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **34 192,80 Kč**

C. Rekapitulace

Souhrn výměr všech pozemků 1 669 m²

Výsledné ceny:

a) Budova s byty č.p. 40	195 561,97 Kč
b) Pozemky	34 192,80 Kč
Výsledná cena činí celkem:	229 754,77 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	229 750,- Kč

Zjištěná cena : 229 750,- Kč

Poznámka :

Zde uvedená zjištěná administrativní cena není výslednou cenou obvyklou. Jedná se o část znaleckého posudku s výpočtem věcné hodnoty majetku analytickou metodou dle platného oceňovacího předpisu, tj. dle vyhlášky ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb., vyhlášky č. 450/2012 Sb. Takto zjištěná cena má pouze podpůrný charakter.

Venkovní úpravy jako např. elektrická přípojka, žumpa včetně připojovacího potrubí, vodovodní přípojka, dále i nefunkční studna, nebyly samostatně oceňovány, budou zahrnuty ve výsledné zjištěné ceně nemovitého majetku.

Rovněž nebyla samostatně oceňována vedlejší zděná přízemní stavba kolny a skladu na pozemku p.č. st. 43 k.ú. Mladotice. Stavebně technický stav není optimální, a lze na stav věci nahlížet i tak, že stavba spíše znehodnocuje pozemek a že bude nákladovou položkou odstranění. Vedlejší stavba kolny a skladu zastíňuje část oken I. nadzemního podlaží, a protože je na opačné straně nežli kolejiště, ani neodhlučňuje.

II. Porovnávací metoda

Porovnávací metoda pro ocenění nemovitostí je založena na porovnání předmětných oceňovaných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu nebo se formou inzerce na trhu nabízejí. Porovnávací metoda dává přesnější obraz o skutečné tržní hodnotě oceňovaných nemovitostí a realizovatelných cenách. Vychází se z informací a nabídek realitních kanceláří, z informací na internetu, ze znalostí o realizovaných prodejích podobných nemovitostí, z konzultace s realitním makléřem. Převážně se vychází z inzertních nabídek, neboť realitní kanceláře jsou většinou vázány klientskou smluvní povinností mlčenlivosti o realizovaných cenách.

Budova s byty č.p. 40 včetně pozemku p.č. st. 42 a p.č. st. 43 a včetně odděleného pozemku p.č. 59/34 k.ú. Mladotice se nabízela v loňském roce v dražbě za vyvolávací cenu 490 000,- Kč. Nikdo neprojevil zájem. Důvodem je následující : Dům je zdevastovaný, v podstatě pro obvyklé užívání nepoužitelný. Zatéká střechou, praskla zde voda, voda je ve sklepech odpojená, vnitřní vybavení bytů je zdevastované nebo ukradené, vytápění lokální na tuhá paliva. Budova vyžaduje kompletní rekonstrukci.

V nedávné době se prodal podobný zděný dům s byty v Horní Bříze. Dům s byty v Horní Bříze byl prostorově větší, zachovalejší, dva byty ze čtyř byly korektně užívány, jeden byt tam byl po požáru zdevastovaný. Poloha obdobná v blízkosti kolejiště železniční trati. Obec Horní Bříza je městem, nachází se 12 kilometrů severně od Plzně s dobrou silniční i železniční dostupností. Město Horní Bříza má počet obyvatel 4481, jsou zde dvě zastávky železnice, jsou zde zastávky autobusů veřejné hromadné dopravy, je zde městský úřad, je zde pošta, pobočky peněžních ústavů, je zde základní i střední škola. Budova včetně pozemků se, dle dostupných informací, prodala v dražbě za 600 000,- Kč.

S ohledem na polohu, stav a velikost, lze tržní hodnotu budovy s byty č.p. 40 včetně pozemku p.č. st. 42 a p.č. st. 43 a včetně odděleného pozemku p.č. 59/34 k.ú. Mladotice v obci Mladotice stanovit ve výši 250 000,- Kč. Budova č.p. 40 bude vyžadovat výrazné investice do rekonstrukce a oprav.

Hodnota předmětných nemovitostí zjištěná pomocí porovnávací metody činí 250 000,-- Kč.

III. Závěrečné vyhodnocení obvyklé ceny

Na základě výpočtu hodnoty majetku administrativní analytickou metodou dle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. v jejím platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, jsme obdrželi hodnotu majetku ve výši 229 750,- Kč. Nebyla samostatně oceňována vedlejší zděná přízemní stavba kolny a skladu na pozemku p.č. st. 43 k.ú. Mladotice. Stavebně technický stav není optimální, a lze na stav věci nahlížet i tak, že stavba spíše znehodnocuje pozemek a že bude nákladovou položkou odstranění. Vedlejší stavba kolny a skladu zastihuje část oken I. nadzemního podlaží, a protože je na opačné straně nežli kolejiště, ani neodhlučňuje.

Protože definice obvyklé ceny klade důraz na porovnání zrealizovaných prodejů obdobných nemovitostí v daném místě a čase za obvyklých obchodních podmínek, nebo aktuální nabídky na realitním trhu, tímto způsobem byla zjišťována obvyklá cena – tržní hodnota pro předmětné nemovitosti, a to ve výsledné výši 250 000,- Kč.

Je nutno si uvědomit stav současného realitního trhu. Na trhu je výrazný převis nabídky starších nemovitostí nad poptávkou po nich. Menší realitní kanceláře v posledních dvou letech zanikly, v současnosti můžeme vidět krachy větších realitních kanceláří. Z malých obcí okresu se mladí lidé stěhují za prací, za vybaveností z hlediska služeb, kultury, zdravotnického zabezpečení, do větších měst jako např. Třemošná nebo Horní Bříza a zejména Plzeň.

Budova s byty č.p. 40 včetně pozemku p.č. st. 42 a p.č. st. 43 a včetně odděleného pozemku p.č. 59/34 k.ú. Mladotice se nabízela v loňském roce v dražbě za vyvolávací cenu 490 000,- Kč. Nikdo neprojevil zájem. Budova vyžaduje kompletní rekonstrukci.

Závěrečné vyhodnocení obvyklé ceny majetku :

Obvyklá cena budovy s byty č.p. 40 postavené na pozemku p.č. st. 42 k.ú. Mladotice, včetně pozemku p.č. st. 42 k.ú. Mladotice - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 152 m², dále včetně vedlejší stavby kolny a skladu na pozemku p.č. st. 43 k.ú. Mladotice, včetně pozemku p.č. st. 43 k.ú. Mladotice - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 69 m², a dále včetně části pozemku p.č. 59/31 k.ú. Mladotice oddělené geometrickým plánem č. 339-84/2009 a nově nazvané p.č. 59/34 k.ú. Mladotice - druh pozemku ostatní plocha o výměře 1448 m², a to včetně nefunkční studny a venkovních úprav zejména vodovodní přípojky, žumpy, splaškové přípojky do žumpy, elektrické přípojky, vše v obci Mladotice v okrese Plzeň - sever

je stanovena ve výši : 250 000,-- Kč

(slovy : dvěšřtřpadesáttisickorunčeských).

V Chotěšově, 25.4.2013

Ing. JOSEF HOLÝ
Mantovská 578, 332 14 Chotěšov
OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO VĚCI NEMOVITÉ
IČ: 699 33 626
Koncese ev. č.: 340700 - 10624

Ing. Josef Holý
Mantovská 578
332 14 Chotěšov

IV. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako držitel koncesní listiny evidenční číslo 340700-10624 ze dne 17.09.2001 pro předmět podnikání „oceňování majetku pro věci nemovité“, vydané na základě rozhodnutí Okresního živnostenského úřadu Okresního úřadu Plzeň – sever č.j. : ŽÚ/3558/01 ze dne 13.09.2001, na základě souhlasného stanoviska Ministerstva průmyslu a obchodu ČR č.j. : 38010/01/4100 ze dne 10.09.2001, a na základě jmenování rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.05.2001 č.j. Spr 938/00 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.


Jako znalec jsem zapsán do seznamu soudních znalců a tlumočnicků Krajského soudu v Plzni.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 626-023/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 023/2013 podle připojené likvidace.

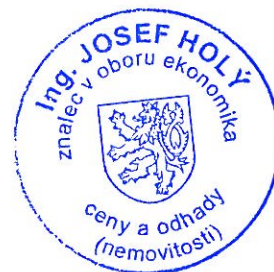
Osvědčuji, že v současné době a ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání souvisejícího se zpracovaným posudkem; výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách posudku.

V Chotěšově, 25.4.2013


Ing. Josef Holý
Mantovská 578
332 14 Chotěšov

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem znalcem jmenovaným rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10. 5. 2001 čj. Spr 938/00 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí a na důkaz toho přikládám otisk svého znaleckého razítka.

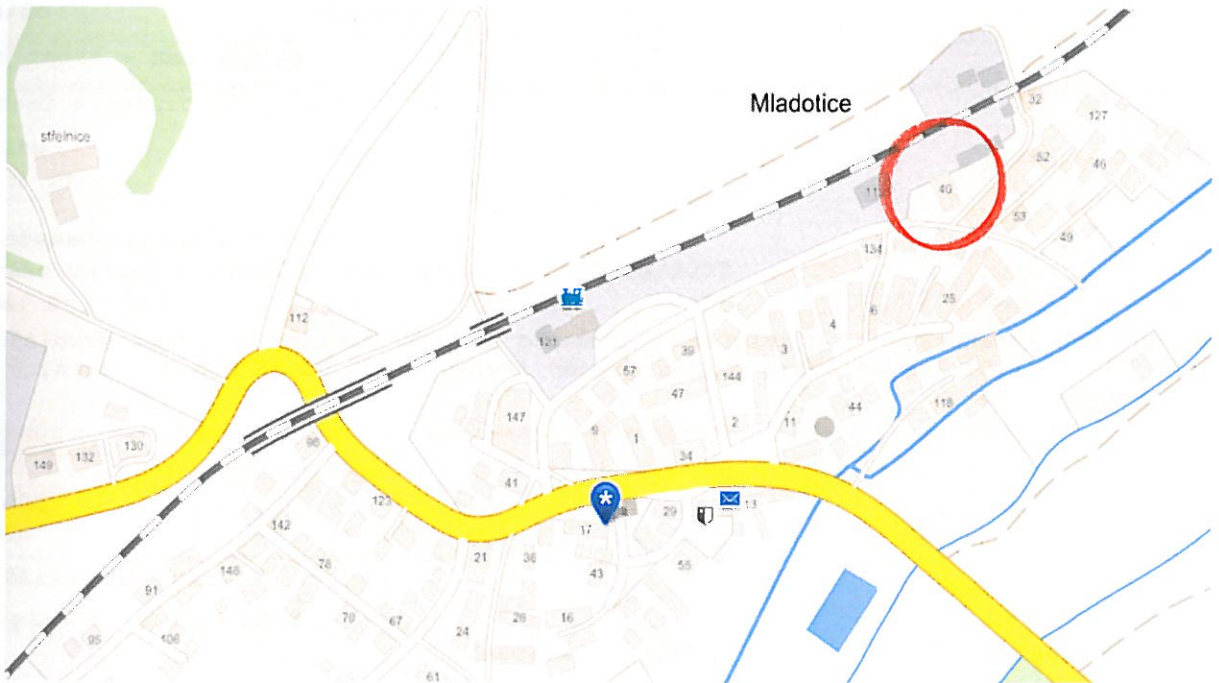


V. Seznam příloh

• situace	1 strana
• kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 600 ze dne 18.5.2013	1 strana
• kopie geometrického plánu č. 339-84/2009, vyhotovil DANKOVIČ geodetická kancelář s.r.o.	2 strany
• foto	2 strany
• schémata podlaží budovy č.p. 40	2 strany

VI. Obsah posudku

Úvod a nález	str. 1
Hodnota metodou dle vyhlášky	str. 4
Porovnávací metoda	str. 10
Závěrečné vyhodnocení	str. 11
Znalecká doložka	str. 12
Seznam příloh	str. 13
Obsah posudku	str. 13



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2013 15:55:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever Obec: 559237 Mladotice
 Území: 697150 Mladotice List vlastnictví: 600
 v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	42	152	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	43	69	zastavěná plocha a nádvoří		
	59/31	35841	ostatní plocha	dráha	
Stavby					
Typ stavby					
	Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
	Mladotice, č.p. 40		bydlení		St. 42
	bez čp/če		bydlení		St. 43

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

z vztahu	právního pro	Povinnost k
----------	--------------	-------------

Věcné břemeno oprav a údržby
 silového vedení v rozsahu geom. plánu č. 320-15/2007
 Parcela: St. 184 Parcela: 59/31 V-2019/2007-435
 listinná Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.12.2007.
V-2019/2007-435

Jiné zápisy

z vztahu	vztah pro	Vztah k
----------	-----------	---------

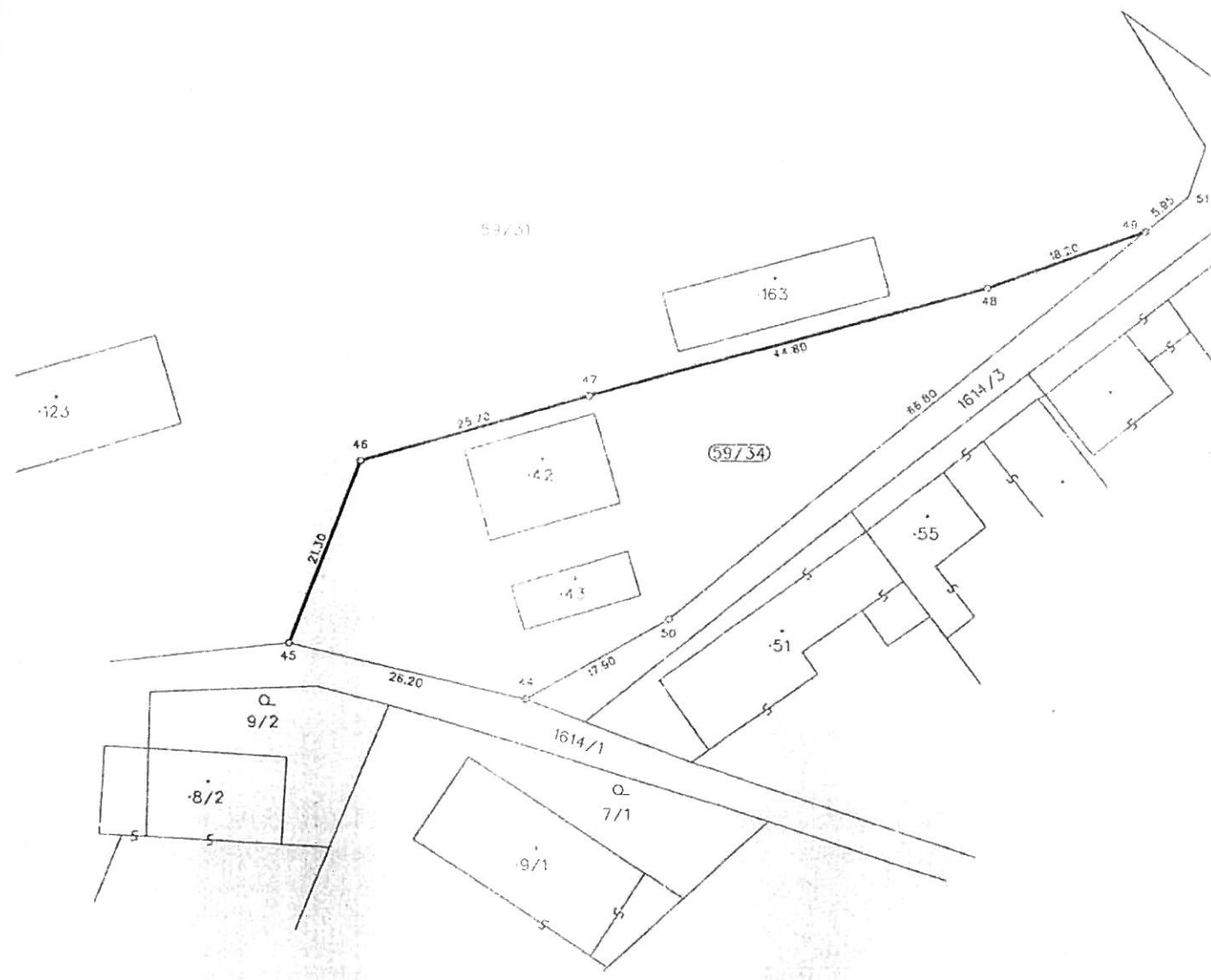
Změna číslování parcel
 geom.plán č. 314-88/2006 Parcela: 59/31 Z-754/2007-435
Změna výměr obnovou operátu
Parcela: 59/31 Z-3364/2011-435

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

listinná
 Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002. Z-2080/2004-435
 Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226

)

i ČR:



VYKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ												
Dosavadní stav					Nový stav							
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití	Způsob využití
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití				
59/31	3	50	81	ostatní pl. dráha	59/31	3	36	13	ostatní pl. dráha	0		
					59/34		14	48	ostatní pl. jiná pl.	0	59/31	600
	3	50	61		3	50	61					

SEZNAM SOUŘADNIC

Souřadnicový systém: S-JTSK

ČÍSLO BODU	X	Y	poznámka
1280 0339 0044	819082.71	1043233.96	
1280 0339 0045	819108.19	1043227.97	
1280 0339 0046	819100.50	1043208.14	
1280 0339 0047	819075.84	1043201.01	
1280 0339 0048	819032.73	1043189.04	
1280 0339 0049	819015.61	1043182.83	
1280 0339 0050	819067.12	1043225.27	
1280 0339 0051	819011.03	1043179.06	

poznámka

kolík

RD Regionální správa majetku
Plzeň
došlo dne **10-07-2009** číslo **3793**
příloh **6 P.T.**.....

MĚSTSKÝ ÚŘAD
KRALOVICE
3
ODBOR VÝSTAVBY
PSČ 331 41 okres Plzeň-sever

Odbor výstavby MÚ Kralovice
potvrzuje, že oddělení pozemku
není v rozporu se záměry
územního plánu.

V Kralovicích **17. 8. 2009**

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN		Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očištváním parcel	
pro rozdělení pozemku					
Vyhotovil:	DANKOVIČ geodetická kancelář s.r.o. Radobyčická 10, 301 00 PLZEŇ tel. 602 149 183, 377 329 725 e-mail: dankovic@volny.cz				
Číslo plánu:	339-84/2009	Geometrický plán ověřil (úředně oprávněný) zeměměřičský inženýr:		Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrzil:	
Okres:	Plzeň-sever	Ing. Radim Dankovič		Jiřina Urbanová	
Obec:	Mladotice	Dne: 26.5.2009		Dne: - 3 - 06 - 2009	
Kat. území:	Mladotice	Číslo: 125/2009		Číslo: 148/09	
Mapový list:	VIII-17-07	Úředně oprávněný zeměměřičský inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů		Jeden vpravo geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.	
Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.					
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:					
zab.žel.trubkami					



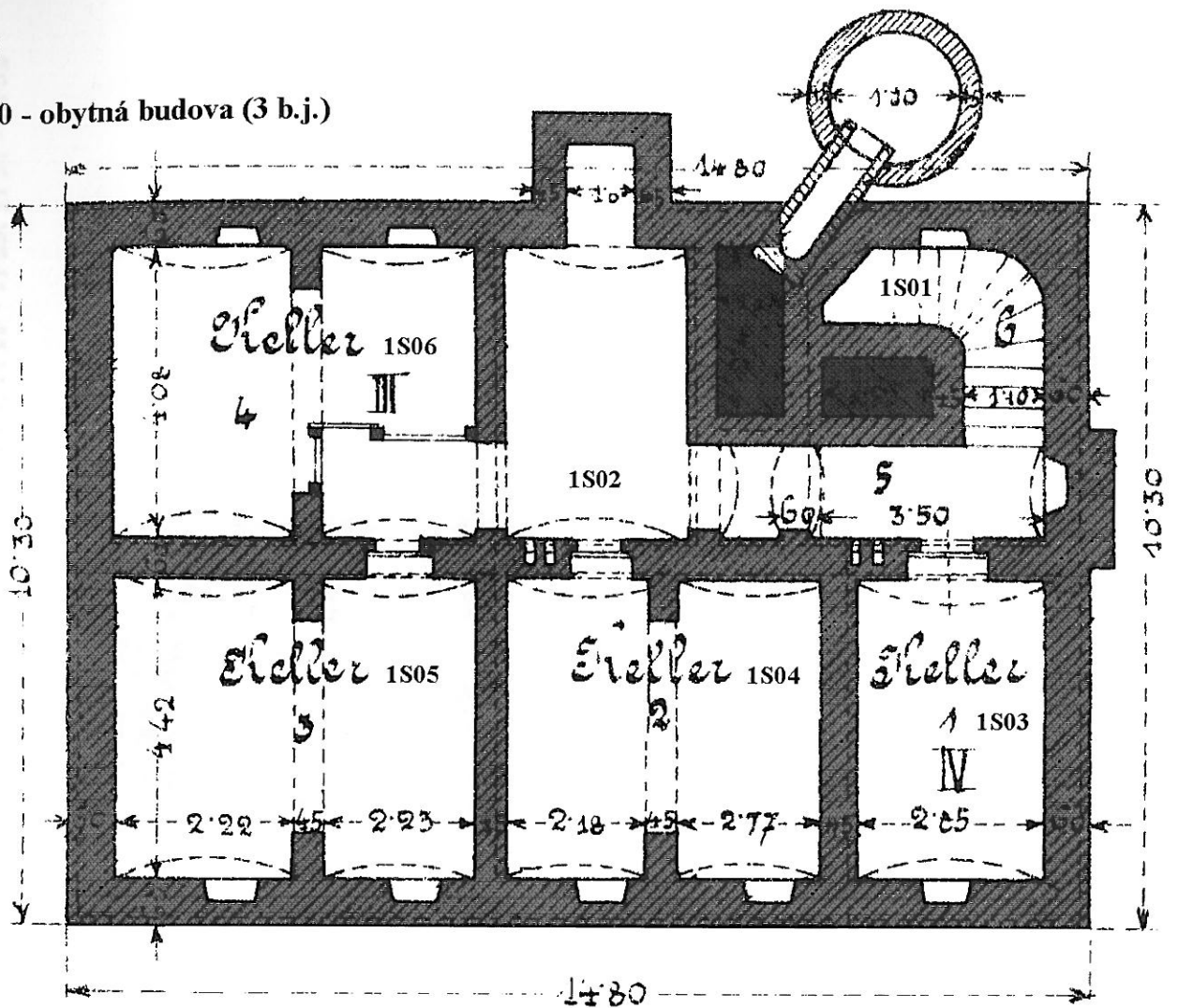


5000166874

RE 193

Mladotice 40 - obytná budova (3 b.j.)

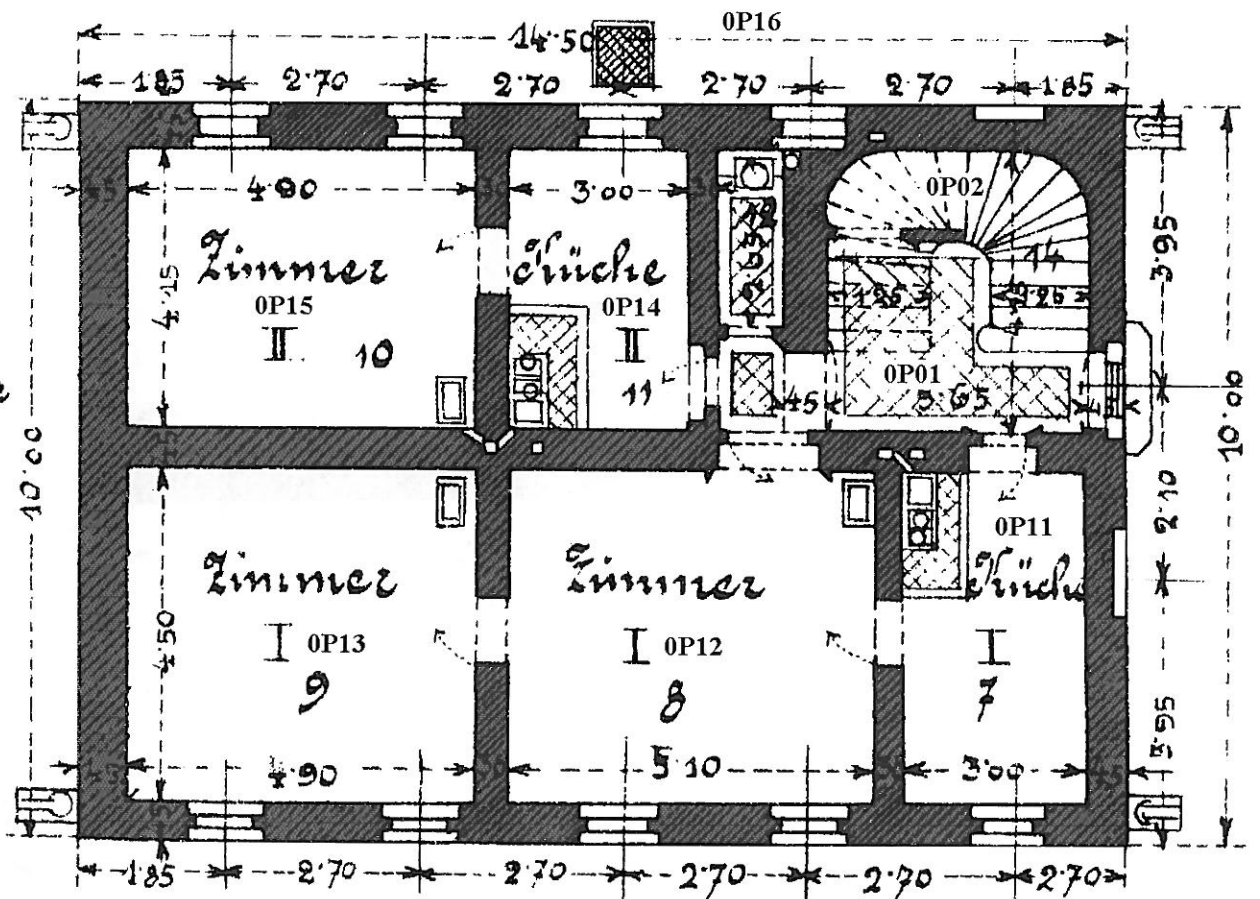
suterén
1S01 - 1S06



prizemí
0P01 - 0P02
0P11 - 0P16

největší
poschodě

34



310/3 csc 1903

← Rakovník KOLEJIŠTĚ Plzeň →

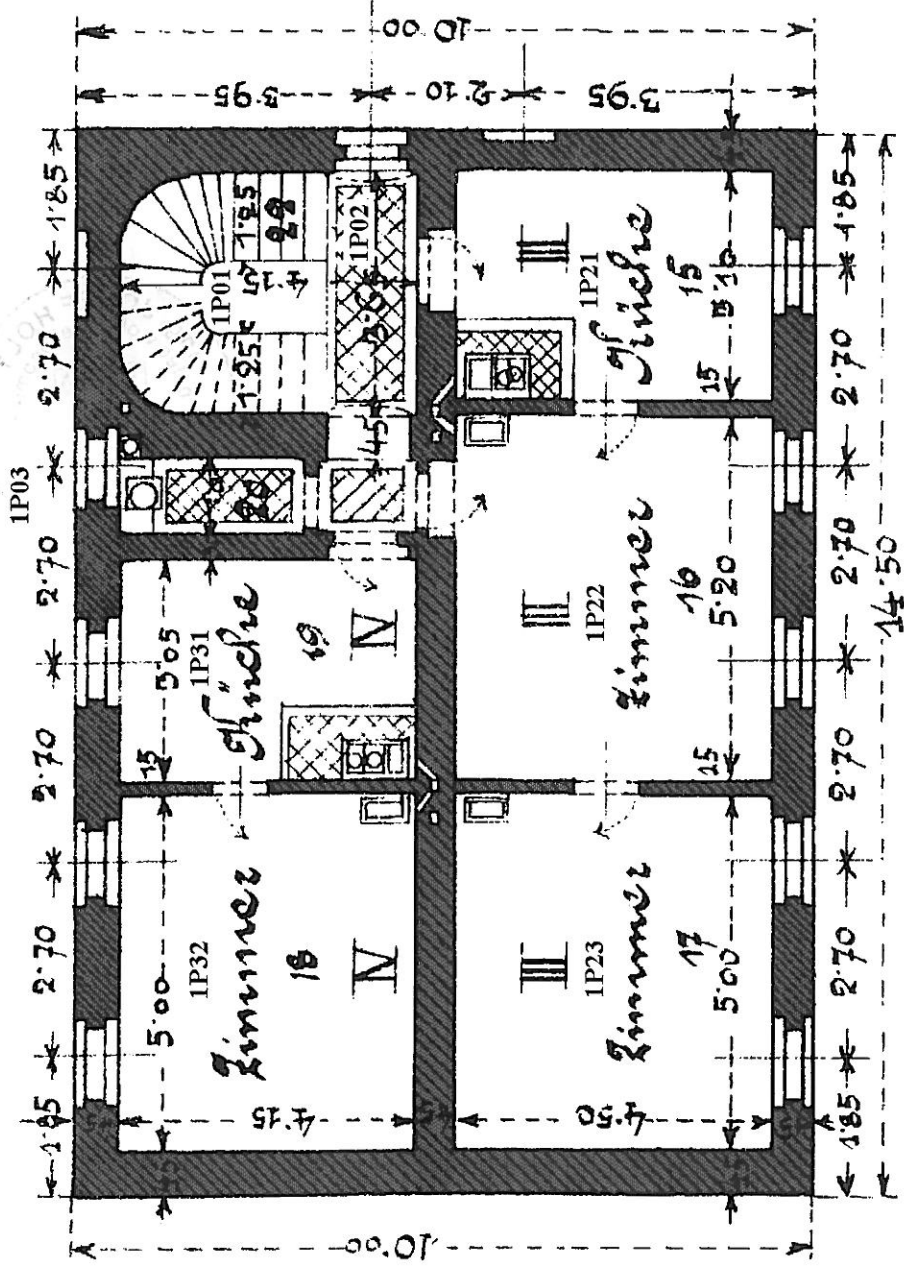
Z. Benedikt

5000166874

RE 193

Mladotice 40 - obytná budova (3 b.j.)

1. patro 1P01 - 1P03, 1P21 - 1P23, 1P31 - 1P32



1. o. st. och.

Lichte

Gasheizboiler

30

Rakovník

o.k.

Plzeň

Z. Benedikt