

Okres:Plzeň-město
Obec :Plzeň

ZNALECKÝ POSUDEK č.3543/299/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.61 v ulici Ke Mži s příslušenstvím a pozemky v k. ú. Malesice a obci Plzeň, okres Plzeň-město

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
 Kateřinská 482
 128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
 Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
 Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 28.září 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.556 pro k.ú.Malesice, okres Plzeň-město ze dne 18.2.2013,
vyhotoveno dálkovým přístupem
b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.556 pro k.ú. Malesice, okres Plzeň-město ze dne 18.2.2013

Vlastnické právo:

Dlabač Ondřej, Břeclavská 964/3, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.
Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 28.září 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.61 s příslušenstvím v k.ú.Malesice a obci Plzeň, okres Plzeň-město, který je umístěn přibližně na jihozápadním okraji zastavěné severozápadní, stavebně nesrostlé části obce Malesice u místní zpevněné komunikace. Statutární město Plzeň se nachází na území okresu Plzeň město a náleží pod Plzeňský kraj. Plzeň je také obcí s rozšířenou působností. Obec Plzeň se rozkládá asi kilometr západně od centra Plzně. Trvalý pobyt na území tohoto statutárního města má úředně hlášeno kolem 165240 obyvatel. Plzeň 9-Malesice jsou městským obvodem o rozloze 903,34 ha na severozápadním okraji statutárního města Plzně. Městský obvod vznikl teprve 1. ledna 2003 z území dosud samostatné obce Malesice, před tím tvořící součást okresu Plzeň-sever. Je zde evidováno 22 ulic a 227 adres. Území městského obvodu se člení na 2 místní části (zároveň katastrální území a základním sídelní jednotky), jimiž jsou: Dolní Vlkyš a Malesice.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Dle zjištěných informací proběhla rekonstrukce a modernizace vnitřních prostor objektu. K nemovitosti patří vedlejší stavby, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na inženýrské sítě. Pozemky jsou oploceny. Příjezd po asfaltové komunikaci na p.č.150 v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace, LV č.10002, vlastnické právo Česká republika. Objekt se nachází na st.p.č.147 o výměře 501 m². Dále k objektu patří st.p.č.148 o výměře 39 m² a pozemek zahrada p.č.149 o výměře 939 m².

Rodinný dům č.p.61

Rodinný dům č.p.61 v k.ú.Malesice a obci Plzeň, okres Plzeň-město obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má obdélníkový půdorys, je

nepodsklepený a má 1 nadzemní podlaží. Střecha sedlová, krytina tašková, okna plastová, dveře dřevěné. Vnitřní omítky vápenné, venkovní částečně poškozené, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vybavení kuchyně a hygienických zařízení se uvažuje jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu rodinného domu je průměrný až podprůměrný.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.61 v ulici Ke Mži s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Malesice a obci Plzeň, okres Plzeň-město

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní

zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Plzeň - Malesice, **cena 970 000,- Kč**



Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům v klidné části Plzně - Malesice. Obyt. disp. 2 místn. + další neobyt. místn. Celk. pl. pozemku 585 m², zast. cca 150 m²; el. 220/380 V, plyn, vl. studna. Na pozemku nová garáž 28 m². Dům je určen na kompletní rekonstrukci popř. je možné poz. využít k výstavbě nového RD. V dosahu MHD.

Rodinný dům, Plzeň - Radobyčice, **cena 1 098 000,- Kč**



Prodej RD, 75 m², na pozemku o výměře 299 m², v Plzni-Radobyčicích. Dispozice domu: chodba, z které se vstupuje do velké místnosti o výměře cca 30 m² a na zahradu, která je orientovaná na JV, na které je postavený podsklepený domek s jednou místností o výměře cca 18 m². Voda je z vlastní studny, s možností napojení na obecní řád, přípojka kanalizace před domem, přípojka plynu ve sloupku u domu. Dům je určený k rekonstrukci a je vhodný k trvalému bydlení i ke komerčním účelům. Devizou domu je poloha, zastávka MHD cca 50 m.

Rodinný dům, Plzeň - Černice, ulice Karafiátová, **cena 1 399 000,- Kč**



Nabízíme k prodeji RD 3+1, v klidné lokalitě Plzeň Černice. Dům je vhodný k rozsáhlé rekonstrukci. Původně dřevěná chata byla v roce 1950 přestavěna do nynější podoby. Vytápění domu je zajištěno akumulací kamny, k dispozici je vlastní studna, možnost připojení kanalizace a plynu. V blízkosti veškerá občanská vybavenost.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 300 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3543/299/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.323/2013.

V Hradci Králové dne 28.září 2013.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.556 pro k.ú.Malesice, okres Plzeň-město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2013 09:35:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 690821 Malesice

List vlastnictví: 556

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

Dlabač Ondřej, Břeclavská 964/3, Severní Předměstí,
32300 Plzeň 891021/2113

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
147		501 zastavěná plocha a nádvoří		
148		39 zastavěná plocha a nádvoří		
149		939 zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Část obce, č. budovy			
Malesice, č.p. 61	rod.dům		147
bez čp/če	zem.stav		148

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 770.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí pohledávky do výše 1.155.000,- Kč vzniklé ode dne uzavření smlouvy o úvěru do 30.9.2037
- budoucí pohledávky do výše 1.155.000,- Kč vzniklé ode dne uzavření zástavní smlouvy do 30.9.2037

AKCENTA, spořitelni a úvěrni Stavba: Malesice, č.p. 61 V-7571/2012-405
društvo, Gočárova třída 312/52, Stavba: bez čp/če na parc. 148 V-7571/2012-405
Pražské Předměstí, 50002 Hradec Parcela: 147 V-7571/2012-405
Králové, RČ/IČO: 64946851 Parcela: 149 V-7571/2012-405
Parcela: 148 V-7571/2012-405

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.09.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 26.09.2012.

v-7571/2012-405

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 17.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.04.2012.

v-3402/2012-405

Pro: Dlabač Ondřej, Břeclavská 964/3, Severní Předměstí, 32300 RČ/IČO: 891021/2113
Plzeň

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2013 09:35:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 690821 Malesice

List vlastnictví: 556

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
149	45600	939

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.02.2013 09:40:32

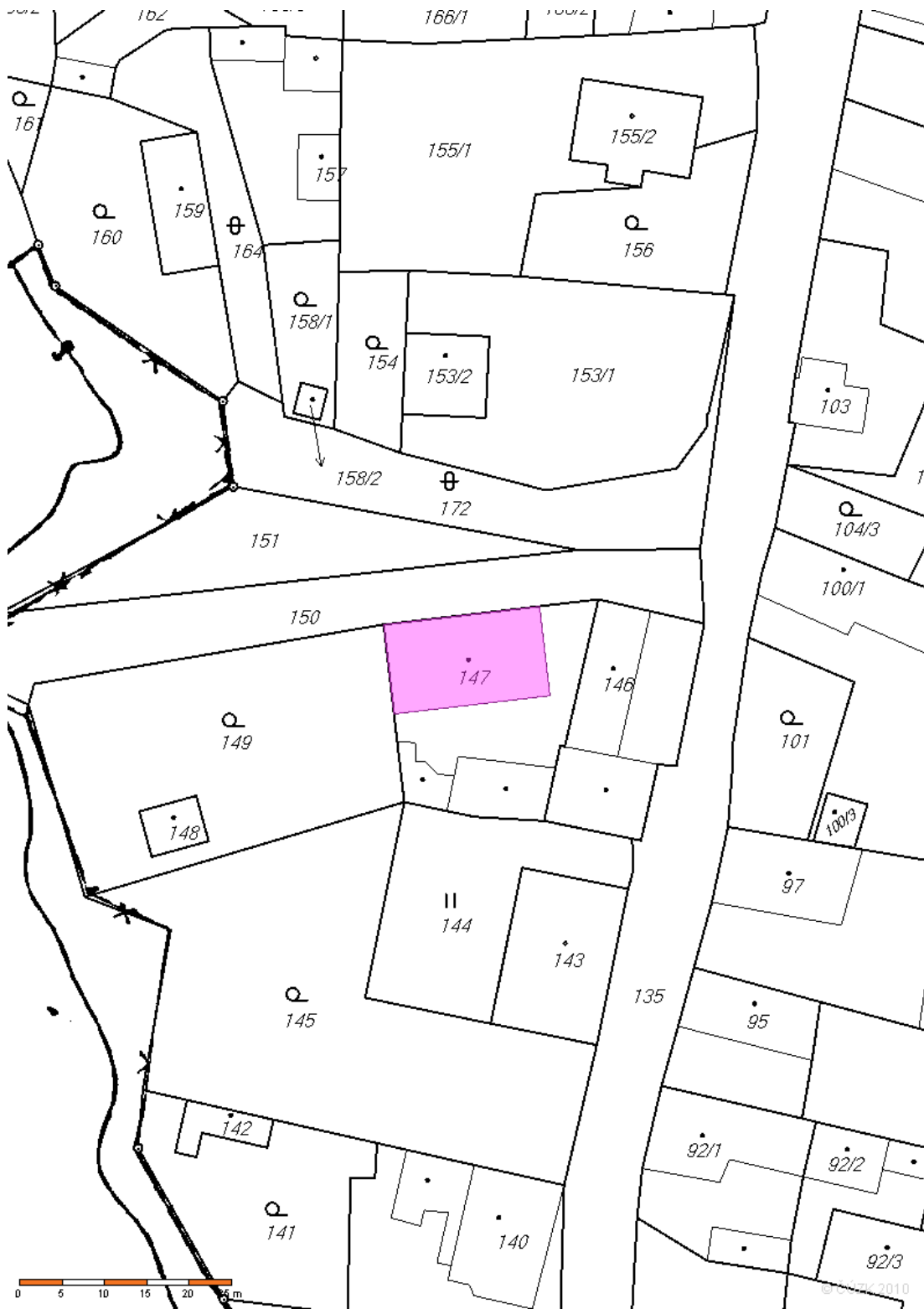
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Malesice, okres Plzeň-město



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa

