

ZNALCKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2774/2019 - dodatek č.2

Ocenění nemovitých věcí: pozemek parc.č. 344/7 o výměře 11025m², orná půda, zapsáno na LV č. 722, spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 363 o výměře 11086m², orná půda, zapsán na LV č. 773, vše pro k.ú. Radkovice u Pířchovic, **obec Radkovice** u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih.



Objednatel dodatku: ins. správce dlužníka: Pavel Píchal
AGENTURA PRO REVITALIZACI A SPRÁVU PODNIKŮ - ARES, v.o.s.
Jáchymovská 41/73
360 04 Karlovy Vary

Účel dodatku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSPL 54 INS 2773 / 2012**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 01.10.2019 dodatek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Dodatek obsahuje 5 listů. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 22.03.2022

Úvod

Znaleckým posudkem č. 2774/2019 ze dne 07.10.2019 byla určena obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 722 a LV č. 773 pro k.ú. Radkovice u Příchovic v celkové výši obvyklé ceny 3.630.000,- Kč, z toho nemovitě věci zapsané na LV č. 722 ve výši obvyklé ceny 3.575.000,- Kč a nemovitě věci zapsané na LV č. 773 ve výši obvyklé ceny 55.000,- Kč.

Dodatkem č. 1 bylo doplněno rozdělení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 722 na obvyklou cenu pozemku parc.č. 344/7 o výměře 11025m², orná půda a na cenu rodinného domu, který je na tomto pozemku postavený a není zapsaný v evidenci Katastru nemovitostí.

Dodatkem č. 2 je určena aktuální obvyklá cena.

parc.č. 344/7 o výměře 11025m² s nezapsanými stavbami

lokality	cena	druh ceny
1) Osobovy, Měčín, okr. Klatovy	7 400 000,- Kč	kupní cena, prodej 06/2021
rodinný dům s garáží. Dům je zkolaudován v r. 2016 a jeho dispozice jsou 6+kk. 1.NP: Vstupní hala se vstupy do garáže, koupelny, wc, pracovny a dále kuchyňský a jídelní kout propojen s obývací částí, kde se nachází krbová kamna. 2.NP: 4x obytný pokoj, koupelna a vstup na půdu. K domu náleží zahradní domek a krytý bazén se slanou vodou. Zahrada je udržovaná a celý pozemek oplocen. Zastavěná plocha 156, započítatelná plocha 200m ² , pozemky celkem 2836m ² .		
		
2) Plánice, okr. Klatovy	5 796 000,- Kč	kupní cena, prodej 02/2021
rodinný dům 5+1. V suterénu domu je technická místnost se zplynovacím kotlem, plynovým kotlem a akumulací nádrží sloužící k akumulaci nadbytečného tepla z topného zařízení s možností dálkového ovládání prostřednictvím tel., nebo PC. Dále pak sauna, sprcha, WC, pracovna, prádelna a společenská místnost s krbem. Celý objekt je napojen na bezpečnostní signalizaci. Na pozemku je také podsklepená garáž pro dvě auta(vinný sklep s vinotékou, ovocný sklep a dílna), venkovní stání pro jedno auto, vlastní vrt s přípravou na zavlažování zahrady a pergola. Dům je napojen na městský vodovod a kanalizaci. Zastavěná plocha 150m ² , započítatelná plocha 200m ² , pozemek celkem 4123m ² .		
		
3) Bezděkov, Poborovice, okr. Klatovy	4 550 000,- Kč	kupní cena, prodej 02/2021
rodinný dům z roku 2013 o dispozici 5+kk v obci Poborovice, 4km od centra Klatov. Dům má dvě nadzemní podlaží a jedno podlaží podzemní. V 1.NP se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, tři pokoje a sociální zázemím. V 2.NP se nachází velký otevřený prostor o velikosti 140m ² s koupelnou a samostatným WC. V 1. PP se nachází garáž s dálkově ovladatelnými vraty, kotelná a několik sklepních prostorů. Dům je zateplen, na střeše střešní krytina Bramac. IS.: el 230/400V, jímka, (obecní kanalizace bude vyhotovena v roce 2021), vlastní studna - hloubka 10m, (obecní vodovod bude vyhotovena v roce 2021), topení – ústřední elektrické nebo na tuhá paliva (automatický kotel – Atmos) + krbová kamna. Zastavěná plocha 148m ² , započítatelná plocha 280m ² , pozemek celkem		

6881m2.

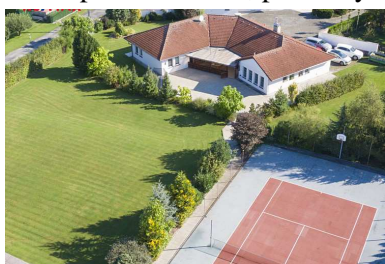


4) Horšice, okr. Plzeň jih

10 500 000,- Kč

kupní cena, prodej 05/2021

Rodinný dům o dispozici 6+kk s vnitřním bazénem. Dům do tvaru U. Kromě tenisového kurtu, klubovna s barem, venkovním krytým sezením s krbem a vířivou vanou, skleník a technická stavba s dílnou a 2 pokoji,. Dům byl postaven v r. 1999, Zásobování vodou je zajištěno z vlastní studny, odpady jsou svedeny do jímky, o topení se stará tepelné čerpadlo Zastavěná plocha celkem 501m2, započitatelná plocha 501m2, pozemky 4894m2



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. RD Osobovy, Měčín	1,00	1,00	1,15	0,85	0,85	0,80	37 000	24 594
2. RD Plánice	0,90	0,90	1,15	0,85	0,85	0,80	28 980	15 603
3. RD Bezděkov, Poborovice	1,00	1,00	1,10	0,85	0,85	0,80	16 250	10 332
4. RD Horšice	1,00	1,00	1,15	1,00	0,85	0,80	20 958	16 389
minimum								10 332
maximum								24 594
median								15 996
průměr								16 729
jednotková cena (median)								15 996
jednotka (započitatelná plocha)								410,5
porovnávací hodnota								6 566 397

Posouzení

Pro rozdělení ceny je vycházeno z databáze znalce a jím vedených cen pozemků a domů. Z databáze uvádím, že v případech pozemků s rodinnými domy se cena rodinných domů pohybuje v rozmezí 60 až 85% z celkové ceny. Z výše uvedených hodnot je určena obvyklá cena rodinného domu ve výši 70% z celkové ceny.




Výpočet:

$$6.566.397 / 100 * 70 = 4.596.478$$

Rodinný dům = 4 600 000,- Kč

Pozemky = 1 970 000,- Kč

spoluvlastnický podíl na parc.č. 363 o výměře 11086m²

lokality	cena	druh ceny
1) Přeštice, okr. Plzeň jih Pozemky o celkové výměře 5830m ² .	80,- Kč/m ²	kupní cena, prodej 12/2021
		
2) Přeštice, okr. Plzeň jih Pozemky o celkové výměře 7063m ² .	35,- Kč/m ²	kupní cena, prodej 06/2021
		
3) Újezd, Horšice, okr. Plzeň jih Pozemky o celkové výměře 15307m ² .	91,- Kč/m ²	kupní cena, prodej 03/2022
		

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Kč/m ²	Kč/m ² upravená
1. pozemky Přeštice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	80,00	72,00
2. pozemky Přeštice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	35,00	31,50
3. pozemky Újezd, Horšice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	91,00	81,90
minimum								31,50
maximum								81,90
median								72,00
průměr								61,80
jednotková cena (průměr)								62
jednotka (započitatelná plocha)								11086
porovnávací hodnota								685 115
spoluvlastnický podíl ve výši 1/4								171 279

Závěr

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 22.03.2022**

<u>popis</u>	<u>cena</u>
RD (nezapsaný)	4 600 000,- Kč
parc.č. 344/7 o výměře 11025m2	1 970 000,- Kč
celkem	6 570 000,- Kč
parc.č. 363 o výměře 11086m2, podíl 1/4	170 000,- Kč
<u>celkem</u>	<u>6 740 000,- Kč</u>

V Plzni, 22.03.2022

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.