

ZNALCKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2773/2019 - dodatek č. 1

Ocenění nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 58 o výměře 475m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Radkovice čp. 49**, způsob využití rod.dům a parc.č. 370/2 o výměře 190m², zahrada, zapsáno krom jiného na **LV č. 722** a spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 370/6 o výměře 9m², ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsán na **LV č. 469**, vše pro k.ú. Radkovice u Příchovic, **obec Radkovice** u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - jih.



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

Účel posudku: **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 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Dodatek obsahuje 4 listy. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 23.03.2022

Úvod

Znaleckým posudkem č. 2773/2019 ze dne 07.10.2019 byla určena obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 722 a LV č. 469 pro k.ú. Radkovice u Příchovic v celkové výši obvyklé ceny 690.00,- Kč. Dodatkem č. 1 je určena aktuální obvyklá cena.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha RD: 75 m²

Započitatelná plocha: 57,80m²

Pozemky: 665m² a spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemku o výměře 9m² (pozemek se studnou)

lokalita	cena	druh ceny
1) Střížovice okr. Plzeň jih rodinný dům určený ke kompletní rekonstrukci. Možnost jeho zbourání a nahrazení jinou stavbou. Dispozičně je dům členěn na vstupní předsíň s komorou a tři pokoje. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva. Před čtyřmi roky byla provedena částečná oprava střechy, aby bylo zamezeno zatékání. Dům je napojen na elektřinu, plynová přípojka je připravená ve sloupku. V přílehlé komunikaci je k dispozici obecní vodovod a kanalizace. Na pozemku se dále nachází stodola a na jeho hranici je umístěná studna, která je ve společném užívání a údržbě se sousedním pozemkem. Pozemky celkem 683m ² .	1 990 000,- Kč	kupní cena, prodej 08/2021
		
2) Klikařov, Neurazy, okr. Plzeň jih Dům je tvarem do L, obytná část má tři místnosti, podsklepená. Na obytnou část navazuje stodola, Elektro 220 a 380 V, - Telefonní přípojka, - Plynová přípojka v energopilíři v plotu, zřízena, ale nevyužívána, - Kanalizace - jímka, - Voda - kopaná studna na pozemku, - Koupelna s WC - vestavba ve středové obytné místnosti (kuchyně - jídelna), pozemky 765m ²	1 450 000,- Kč	kupní cena, prodej 06/2021
		
3) Přetín, Křenice, okr. Klatovy Dům má 3 místnosti a velký půdní prostor se zachovalým krovem, Voda z vlastní studny, napojeno na elektrickou síť, pozemky 1232m ²	1 530 000,- Kč	kupní cena, prodej 06/2021
		

4) Horšice, okr. Plzeň jih**1 500 000,- Kč****kupní cena, prodej 06/2021**

rodinný dům určený k rekonstrukci o vnitřní dispozici 3+1. Jedná se o přízemní, zčásti podsklepený objekt s půdním prostorem vhodným pro vestavbu dalších pokojů, jedno hospodářské stavení a samotná stavba domu. U domu je k dispozici garáž na jeden automobil. Tento objekt nemá k dispozici vodu a bude potřeba vyhotovit vlastní vrt. Kanalizace je svedena do septiku. Vnitřní dispozici tvoří v přízemní části vstupní hala, kuchyně s obývacím prostorem a tři pokoje, pozemky 492m²



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/ks	Kč/ks upravená
1. RD Střížovice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 990 000	1 990 000
2. Klikařov, Neurazy, okr. PJ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 450 000	1 450 000
3. Přetín, Křenice, okr. Klatovy	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 530 000	1 530 000
4. RD Horšice, okr. Plzeň jih	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 500 000	1 500 000
minimum								1 450 000
maximum								1 990 000
median								1 515 000
průměr								1 617 500
jednotková cena (median)								1 515 000
jednotka (započitatelná plocha)								1
porovnávací hodnota								1 515 000

Porovnávací hodnota: 1 500 000,- Kč

podíl ve výši 1/4 na pozemku o výměře 9m²

jednotková cena	100,00
užitná plocha m ²	9
porovnávací hodnota celek	900
porovnávací hodnota spoluvlastnický podíl 1/4	225

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: 23.03.2022**

ve výši: 1 500 000,- Kč

**z toho spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 370/6 o výměře 9m2,
ostatní plocha, ostatní komunikace, zapsán na LV č. 469**

ve výši: 225,- Kč

V Plzni, 23.03.2022

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.