

Znalecký posudek č. 100-2013/3374

O ceně

p.p.č. 8/1 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 7 (objekt občanské vybavenosti, p.p.č. 175 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č. (jiná stavba) spolu s příslušenstvím a součástmi a s pozemky p.p.č. 8/5 - zastavěná plocha a nádvoří (společný dvůr), p.p.č. 8/3 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemek ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr (PK) č. 277 v obci Hodkovice-Zlatníky, katastrální území Zlatníky u Prahy, okres Praha - západ
DODATEK č. 2

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 410 pro k.ú. 793221 - Zlatníky u Prahy je zapsáno vlastnické právo pro

Jana Chválová, nar.: 20.3.1955

Objednatel posudku:

**Ing. David Jánošík
Insolvenční správce dlužnice Jany Chválové
KSHK 35 INS 18571/2013
Gočárova 1105,500 02 Hradec Králové**

Dodatek posudku vypracoval dne 20. srpna 2014:

Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim

Dodatek posudku obsahuje 5 stran textu včetně obálky a byl vypracován ve třech vyhotoveních. Vyhotovení č. 1 a 2 obdrží objednavatel, vyhotovení č. 3 je přílohou znaleckého deníku

Úvodní část dodatku posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro zpeněžení majetku v rámci insolvenčního řízení dlužnice **Jany Chválové, nar.: 20.3.1955, spisová značka KSHK 35 INS 18571/2013** vedená u **Krajského soudu v Hradci Králové**, usnesení o úpadku spojené s povolením oddlužení ze dne 19. srpna 2013, insolvenčním správcem ustanoven ing. David Jánošík, Gočárova 1105, 500 02 Hradec Králové

Dodatek posudku je vypracován jako podklad pro dražbu **p.p.č. 8/1 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 7 (objekt občanské vybavenosti), p.p.č. 175 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č. (jiná stavba) spolu s příslušenstvím, součástmi a pozemky p.p.č. 8/5 - zastavěná plocha a nádvoří (společný dvůr), p.p.č. 8/3 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemek ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr (PK) č. 277 v obci Hodkovice-Zlatníky, katastrální území Zlatníky u Prahy, okres Praha - západ**

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání
- informace z realitních nabídek v místě a okolí

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 9. listopadu 2013. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je **p.p.č. 8/1 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 7 (objekt občanské vybavenosti), p.p.č. 175 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č. (jiná stavba) spolu s příslušenstvím, součástmi a pozemky p.p.č. 8/5 - zastavěná plocha a nádvoří (společný dvůr), p.p.č. 8/3 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemek ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr (PK) č. 277 v obci Hodkovice-Zlatníky, katastrální území Zlatníky u Prahy, okres Praha - západ**

Účelem dodatku je stanovit samostatně obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí, to jest bez ceny p.p.č. 8/7 – zastavěná plocha a nádvoří, který byl oceněn samostatně v dodatku posudku č. 1

Ocenění

je provedeno je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 20.srpna 2014

Nález, výměry a ocenění

Nález, výměry, konstrukce a vybavení – viz základní část posudku části 2.1 a 2.2 (budova č.p. 7 - restaurace a budova bez č.p./e.č. - kinosál) s příslušenstvím 2.3 (venkovní úpravy)

2.4 Stavební pozemky

Pozemky zastavěné stavbami a společný dvůr. Stavba na p.p.č. 8/3 není zapsána na listu vlastnictví, stavba na p.p.č. 8/7 je ve vlastnictví obce a pozemek p.p.č. 8/7 – zastavěná plocha a nádvoří není předmětem ocenění

Obec: Zlatníky-Hodkovice, 1.219 obyv.

Parcela	Výměra
8/1 - zastavěná pl.	642 m2
8/3 - zastavěná pl.	162 m2
8/5 - zastavěná pl.	623 m2
175 - zastavěná pl.	311 m2

Celkem	1.738 m2

2.5 Ocenění

S ohledem na minimální pohyb inflace mezi lety 2013 a 2014 a na prakticky nulový posun v cenách na trhu nemovitostí zůstává v platnosti cena zjištěná v základní části posudku, to jest

4.760.000,00 Kč

V této ceně je ale zahrnuta cena pozemku p.p.č. 8/7 – zastavěná plocha a nádvoří, který byl samostatně oceněn dodatkem č. 1 ze dne 24. března 2014 a to na částku

90.000,00 Kč

O tuto částku je tedy nutno zjištěnou cenu snížit.

Výsledná zjištěná cena nemovitosti tedy činí 4.670.000,00 Kč

slovy: **=čtyřmilionyšestsetsedmdesátisíc Kč=**

Poznámka:

Pozemek ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr (PK) č. 277 o výměře 482 m2 je součástí p.p.č. 595/2 – ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace (místní komunikace u telekomunikačního vysílače východně od obce vpravo od státní silnice č. 101 – Jesenická)

Závěrečná část dodatku posudku

Obvyklá cena p.p.č. 8/1 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 7 (objekt občanské vybavenosti), p.p.č. 175 - zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p./e.č. (jiná stavba) spolu s příslušenstvím, součástmi a s pozemky p.p.č. 8/5 - zastavěná plocha a nádvoří (společný dvůr), p.p.č. 8/3 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemek ve zjednodušené evidenci – původ pozemkový katastr (PK) č. 277 v obci Hodkovice-Zlatníky, katastrální území Zlatníky u Prahy, okres Praha - západ

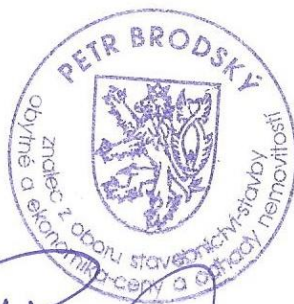
ke dni 20. srpna 2014

4 670 000,00 Kč

slovy:

čtyřimiliónyšestsetšedesáttisíc Kč

V Třebířichách, dne 20. srpna 2014



[Handwritten signature]

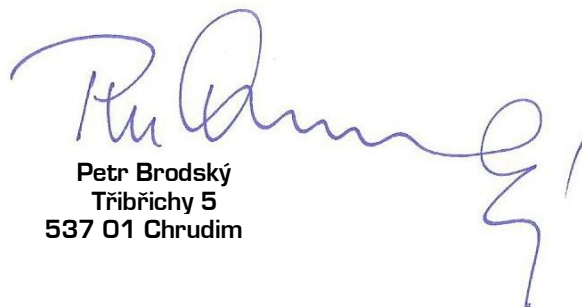
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 100-2013/3374 ve znaleckém deníku včetně dodatku

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 201310001.

V Třebřichách, dne 20. srpna 2014



Petr Brodský
Třebřichy 5
537 01 Chrudim