

# Znalecký posudek

č. 3358 - 11/2014

---

O ceně obvyklé nemovitostí: **stavby čp. 58  
a pozemku st. 70**

**v obci: Neurazy k.ú. Vojovice LV č. 163**

Účel posudku: Zjištění ceny v exekučním řízení  
Ocenění provedeno ke dni: 9. května 2014

Posudek obsahuje: 4 strany textu  
Počet výtisků: 2

Posudek vypracoval:



Ve Lhotě u Příbramě 9. května 2014

## 1. Úvod

---

### 1.1 Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitosti – pozemků a stavby dleč LV 163 v obci Neurazy, kat. území Vojovice.

Posudek si vyžádal Exekutorský úřad Beroun, Mgr Pavel Dolanský, usnesením č.j. 015 EX 4312/2013-29 za účelem zjištění ceny obvyklé uvedených nemovitostí.

### 1.2 Prohlídka nemovitosti

Byla znalcem provedena dne 29. března 2014. Zjištěné skutečnosti jsou obsahem tohoto zápisu.

### 1.3 Podklady

- Informace z katastru nemovitostí, (výpisy ze dne 07.03 2014)
- Snímek katastrální mapy
- Soubor nabídek uváděných v internetu
- Konsultace v realitní kanceláři [REDAKCE]

## 2. Nález

---

### 2.1/ Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitosti zapsané u Katastrálního úřadu v Příbrami

Na **LV č. 163** pro obec Neurazy, k.ú. Vojovice

Vlastnická práva: [REDAKCE]

Pozemky: st. 70 113 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří

Stavby: Součástí je stavba čp. 58, Vojovice  
Zem. Stavba



### 2.2/ Popis nemovitosti

Pozemek včetně stavby se nacházejí na jihovýchodním okraji osady Vojovice, příslušné k obci Neurazy. Nemovitosti jsou přístupné místní komunikací od silnice k Nové Vsi u Nepomuku. Pozemek st. 70 je cele zastavěn stavbou a leží vnitřně pozemku 799/23, který je vlastnictvím jiného subjektu.

Stavba pod č.p. 58 je stará stodola.

## 1. Pozemek:

Pozemek st. 70 o ploše 113 m<sup>2</sup> je cele zastavěn.

Charakteristika:

1. Obec Neurazy má se sedmi osadami 921 obyvatel, samotné Vojovice 96 obyvatel. Obec sousedí s obcí Nepomuk (3804 obyvatel.).
2. Pozemek je v zastavěné části obce
3. Pozemek je téměř rovinný, jen nepatrný spád.
4. V osadě není veřejný vodovod, ani kanalizace.

## 2. Stavba čp. 58

Přízemní nepodsklepená stavba se sedlovou střechou. Bez úpravy podkroví.



**Zastavěná plocha** 11,04 x 10,00 = 110,40 m<sup>2</sup>.

**Obestavěný prostor** 110,40 m<sup>2</sup> zast. plochy x  $\frac{1}{(0,75+0,55+0,27+0,40):4 + (3,80+8,15):2}$  = 714,01 m<sup>3</sup>.

**Dispozice:** Vstup je ze západní strany vraty. Vnitřně je prostor dělen na dvě části jen lehkou příčkou s pletiva a prken.

**Stavebně technické řešení:** Základy kamenné, izolace proti vlhkosti není. Zdivo kamenné, místy i batiny a cihly. Tloušťka 60 cm, nebo zděné pilíře s výplní jen 15 cm tloušťky. Jeden štít s jednostrannou výplní prkny. Sedlová střecha, dřevěné krovy, krokve osazeny řídce. Betonová krytina na latích, okapy beze svodů. Dřevěná dvoukřídlová vrata, dřevěná okna, malá, 2ks. Omítky vápenné byly jen na části zdiva. Podlahy betonové. Rozvody elektřiny byly, nyní bez připojení.

**Opotřebení:** Stáří stavby se odhaduje min na 90 let. Podle materiálu a způsobu stavby. Technický stav je velmi špatný. Jsou zřetelné známky o částečných opravách (vnitřní příčka, podlahy, oprava omítek na jednom štítě), ale většina konstrukcí je zehátralá (zdivo, omítky, krytina, okna, dveře)).

**Závěrem:** Jedná se o starou stavbu, původně stodolu, dnes využívanou jako příležitostní sklad, užitná plocha cca 90 m<sup>2</sup>. Umístěna je v malé osadě bez vybudované infrastruktury. Vzdálenost 3 km mateřská obec Neurazy, 7 km Nepomuk, cca 38 km Plzeň. Špatný technický stav. Pozemek malý, zcela zastavěn, bez přístupu k veřejné komunikaci (pouze přes cizí pozemky).



### Ocenění:

Vzhledem k velikosti pozemku, a jeho nepřístupnosti odhaduji cenu pozemku 250,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. 28.250,-.

Cenu stavby špatného technického stavu a malé užité plochy, rovněž bez přístupu odhaduji na 120.000,- Kč.

Rekapitulace:

1. Pozemek st. 70	28.250,-
2. Stavba čp. 58	120.000,-

Celkem nemovitosti dle LV 163      148.250,-

**Cenu obvyklou nemovitostí dle LV 163 k.ú. Vojovice  
odhaduji k datu 09.05.2014 na**

**(zaokr.)**

**148.000,- Kč**

**Podíl pana Pavla Valeše 1/1**

Slovy: jednočtyřicetostisíc korun českých

Znalecká doložka: Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Praze ze dne 29.06.1979 č.j. [redacted] pro základní obor ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3358-11/2014 znaleckého deníku.

[redacted]  
Ve Lhotě u Příbramě 9. května 2014