

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2762/2019

Ocenění nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 6/1 o výměře 946m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Jindřichov čp. 1**, způsob využití bydlení, st.parc.č. 6/2 o výměře 262m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití zem.stav., st.parc.č. 6/3 o výměře 261m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití zem.stav., st.parc.č. 6/4 o výměře 337m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití zem.stav., parc.č. 14 o výměře 365m², ostatní plocha, manipulační plocha a parc.č. 15 o výměře 190m², zahrada, zapsáno na LV č. 175 pro k.ú. Jindřichov u Tršnic, obec Cheb u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Tkáč Milan
JUDr. Marek Görges
Žižkova 1737/52
301 00 Plzeň

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSPL 27 INS 21395 / 2013**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

Dle stavu ke dni prohlídky 04.09.2019 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 19 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 10.09.2019

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**
- 3.4. Popis a stav objektů**
- 3.5. Pozemky**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 6/1 o výměře 946m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Jindřichov čp. 1, způsob využití bydlení, st.parc.č. 6/2 o výměře 262m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití zem.stav., st.parc.č. 6/3 o výměře 261m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití zem.stav., st.parc.č. 6/4 o výměře 337m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití zem.stav., parc.č. 14 o výměře 365m², ostatní plocha, manipulační plocha a parc.č. 15 o výměře 190m², zahrada, zapsáno na LV č. 175 pro k.ú. Jindřichov u Tršnic, obec Cheb u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 175 pro k.ú. Jindřichov u Tršnic ze dne 19.11.2014
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 175 pro k.ú. Jindřichov u Tršnic ze dne 10.09.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **bvl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Projektová dokumentace, stavební povolení, kolaudace ani jiné podklady či doklady nebyly doloženy.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností

vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.4. Volba metody ocenění

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV 175 pro k.ú. Jindřichov u Tršnic ze dne 10.09.2019
Tkáč Milan, Jindřichov 1, 35134 Cheb

Adresa:	Jindřichov čp. 1
Název katastrálního území:	Cheb
Název obce:	Cheb
Název okresu:	Cheb
List vlastnictví:	LV č. 175

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 175 pro k.ú. Jidřichov u Tršnic ze dne 10.09.2019

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Tkáč Milan

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v městě Cheb, samostatná část Jindřichov (tj. v dojezdové vzdálenosti cca 2km od severního okraje Chebu), v centrální části Jindřichova, při zpevněné komunikaci (parc.č. 241/9 ve vlastnictví Karlovarský kraj a parc.č. 241/2 ve vlastnictví město Cheb), s vjezdem na pozemek z východní strany, se dvěma vstupy na pozemek z východní a severní strany a dvěma vstupy do domu (jeden vstup do přízemí domu a druhý vstup do podkroví domu), z jižní a severní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, okolní zástavbou jsou převážně rodinné domy a bývalé zemědělské usedlosti. Oceňovaná nemovitá věc je bývalou zemědělskou usedlostí, jedná se o rodinný dům v severní části, jižně od rodinného domu po obvodu pozemku stojí bývalé chlévy a stodoly, v jižní části pozemku pak stodola. Odkanalizování rodinného domu do ČOV, která je na pozemku st.parc.č. 91 ve vlastnictví Gulášová Marie, voda z veřejného řádu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Město Cheb se nachází na území okresu Cheb a náleží pod Karlovarský kraj. Cheb je obcí pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností. V Chebu má trvalý pobyt hlášeno přibližně 32200 obyvatel, v Chebu je kompletní občanská a technická vybavenost. Samostatná část Jindřichov je bez občanské a technické vybavenosti, v dojezdové vzdálenosti do Chebu cca 2km.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 1, součást pozemku st.parc.č. 6/1

Rodinný dům je převážně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví.

Výčet místností:

1 PP (suterén)

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba, schody	4,60	ker.dlažba
sklep	9,40	cihelná dlažba
sklep	31,30	cihelná dlažba
sklep	21,50	cihelná dlažba
celkem	66,80	

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m2)	podlaha
zádveří	3,00	ker.dlažba
jídlna	14,15	ker.dlažba
kuchyně	15,30	ker.dlažba
spíž	5,30	koberec
chodba, schody	2,80	beton
koupelna	8,40	ker.dlažba
WC	1,60	ker.dlažba
pokoj	34,00	PVC
pokoj	23,60	koberec
celkem	108,15	

Celkem v přízemí byt 2+1 o ploše 108,15m², v podkroví byt 3+kk, zastavěná plocha domu 165m², podlahová plocha celkem 174,95m², obytná plocha 108,15m².

Poznámka:

Dle sdělení byl byt v podkroví vybudován před pěti až sedmi roky dcerou vlastníka z jejích finančních prostředků a proto není zahrnut do výpočtu obvyklé ceny.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké založení bez izolace, betonové
Zdivo	zděné smíšené, zateplené
Stropy	klenbové a dřevěné trámové
Střecha	krov dřevěný, sedlový s vikýřem
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Vnější povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické
Schody	dřevěné
Dveře	náplňové
Okna	plastová
Podlahy	ker.dlažba, PVC, koberec, cihelná dlažba
Vytápění	ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	teplá a studená
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	kamenina a plast
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana
Záchod	WC
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Stáří rodinného domu od roku 1907, přibližně před pěti až sedmi roky byla provedena rekonstrukce bytu v přízemí a vestavba bytu v podkroví. Opravy a údržba jsou běžně prováděny, stavebně technický stav celkově dobrý, odpovídající.

Poznámka:

Dle sdělení byl byt v podkroví vybudován před pěti až sedmi roky dcerou vlastníka z jejích finančních prostředků a proto není zahrnut do výpočtu obvyklé ceny.

Ostatní stavby:**St.parc.č. 6/2 o výměře 262m², součástí je stavba bez čp/če, zem.stav**

Jedná se o původní hospodářskou stavbu (chlěvy), která je nepodsklepená, přízemní, bez využitého podkroví, je užívána pro skladování, jako kancelář se šatnou a sociálním zařízením. Základy mělké bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo smíšené, stropy klenbové a s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina tašková, klempířské prvky provedeny, povrchy omítnuty, vnitřní obklady běžné keramické na soc. zařízení a umývárně, dveře náplňové a dřevěné, okna dřevěná a luxfer, podlahy beton, keramická dlažba, vytápění ústřední teplovodní v části kanceláře, soc.zařízení a umývárny, elektroinstalace provedena, ohřev vody bojlerem, kuchyňská linka, umyvadla, sprchy, WC. Stáří budovy je stejné jako u rodinného domu, tj. od roku 1907, opravy a údržba jsou běžně prováděny, stavebně technický stav odpovídající.

St.parc.č. 6/3 o výměře 261m², součástí je stavba bez čp/če, zem.stav

Jedná se o původní hospodářskou stavbu (stáje), která je nepodsklepená, přízemní, bez využitého podkroví, je užívána pro parkování, skladování a jako dílna. Základy mělké bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo smíšené, stropy dřevěné trámové a železobetonové, střecha sedlová, krytina tašková, klempířské prvky provedeny, povrchy omítnuty, schody kovové, dveře a vrata dřevěné, okna dřevěná a luxfer, podlahy beton, vytápění teplovzdušné kotlem elektroinstalace provedena. Stáří budovy je stejné jako u rodinného domu, tj. od roku 1907, opravy a údržba jsou běžně prováděny, stavebně technický stav odpovídající.

St.parc.č. 6/4 o výměře 337m², součástí je stavba bez čp/če, zem.stav

Jedná se o původní hospodářskou stavbu (stodola), která je nepodsklepená, přízemní, bez využitého podkroví, je užívána pro parkování, skladování a jako dílna s montážní jámou. Základy mělké bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo smíšené, strop pravděpodobně dřevěný trámový nad částí, střecha sedlová, krytina tašková, klempířské prvky chybí, vnější povrchy omítnuty, dveře a vrata dřevěné, okna dřevěná a luxfer, podlahy beton, elektroinstalace provedena. Stáří budovy je stejné jako u rodinného domu, tj. od roku 1907, opravy a údržba jsou běžně prováděny, stavebně technický stav odpovídající.

Vedlejší stavby a venkovní úpravy:

Vedlejší stavby různých menších přístřešků, v přístřešku mezi stodolou a stájí je teplovzdušný kotel. Venkovní úpravy v běžném rozsahu - oplocení, vrata vrátka, přípojky, zpevněné plochy apod., vše v běžném, udržovaném stavu.

3.5. Pozemky

st.parc.č. 6/1 o výměře 946m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Jindřichov čp. 1, způsob využití bydlení. Jedná se o pozemek zastavěný rodinným domem, nezastavěná část je zpevněnou plochou mezi budovami

st.parc.č. 6/2 o výměře 262m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití zem.stav.. Jedná se o pozemek zastavěný bývalým chlévem, dnes užívaný pro skladování, kancelář se šatnou a sociálním zařízením

st.parc.č. 6/3 o výměře 261m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití zem.stav.. Jedná se o pozemek zastavěný bývalou stájí, dnes užívaná pro parkování, skladování a jako dílna

st.parc.č. 6/4 o výměře 337m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití zem.stav.. Jedná se o pozemek zastavěný bývalou stodolou, dnes užívaná pro parkování, skladování a jako dílna s montážní jámou

parc.č. 14 o výměře 365m², ostatní plocha, manipulační plocha. Jedná se o volný pozemek jižně za stodolou, pozemek je dlouhodobě neudržovaný, zarostlý a zpustlý

parc.č. 15 o výměře 190m², zahrada. Jedná se o pozemek předzahrádky severně, východně a západně u rodinného domu, pozemek je částečně zatravněný, běžně udržovaný.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotéčních

úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V obci Čestlice jsou ke dni ocenění nabízeny dva rodinné domy za 13.990.000,- rodinný dům z roku 2009 a za 11.990.000,- za novostavbu rodinného domu. V okolí přibližně deseti kilometrů je pak nabízeno přibližně 400 rodinných domů v cenové relaci od 2.600.000,- Kč za menší, udržovaný rodinný dům po 30.000.000,- Kč za novostavby a rekonstruované velké rodinné domy. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou kromě pěti inzerovaných nemovitých věcí použity vzorky databáze realizovaných, kupních cen.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vyčíst přibližné indície, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka za celek. Tato jednotka je u obdobných rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha RD: 165 m²

Zastavěná plocha celkem: 1025m²

Pozemky celkem: 2361m²

lokality	cena	druh ceny
1) Tuřany, okr. Cheb	3 200 000,- Kč	kupní cena, prodej 05/2017
Rodinný dům o velikosti 1+4 po průběžné rekonstrukci se zahradou v krásném prostředí na okraji obce Tuřany – část Návrší, vzdálené cca 10 km od Chebu a necelé 4 km od Jesenické přehrady. Dům má vlastní studnu, je napojen na tříkomorový septik a rozvod elektřiny 230V a 400V. V přízemí se nachází veranda, sklad, předsiň se schodištěm, kuchyň, ložnice, obývací pokoj a koupelna včetně WC. V podkroví je další koupelna, obývací hala, větší ložnice a pracovna. Ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje elektrický boiler. Okna jsou plastová. Na domě došlo k izolaci půdy, k opravě rozvodů elektřiny, vody a odpadu. Součástí prodeje je stodola, hospodářské stavení, garáž, dílna a přístřešek na auta. Jedná se o malou uzavřenou zemědělskou usedlost ve velmi dobrém stavu. Vlastní parkoviště, autobusová zastávka vedle domu. Zahrada je udržovaná, je zde sezení s jezírkem. Dále na zahradě jsou záhony, menší skleník a zděné pařeníště. Zastavěná plocha celkem 320m ² , pozemky celkem 3881m ² .		
		
2) Nebanice, okr. Cheb	2 600 000,- Kč	kupní cena, prodej 09/2018
Nemovitost je samostatně stojící podsklepený rodinný dům (zemědělská usedlost), nacházející se na polosamotě v obci Nebanice, část Vrbová okr. Cheb. K nemovitosti náleží pozemek o rozloze 4.026 m ² . Dům je podsklepen s prvním nadzemním podlažím, podkrovím a půdou. Nemovitost v současné době prochází rozsáhlou rekonstrukcí. V rámci rekonstrukce, která se realizuje od roku 2016 došlo k odvlhčení domu injektáží + sanační omítky, jsou vyvložkované komíny, jsou nové rozvody topení po celém domě + nové radiátory, okna jsou vyměněna za nová plastová okna v hnědé barvě (trojsklo), nové vstupní dveře, rozvody elektřiny. V 1. NP se nachází velká předsiň, velká koupelna a obývací místnost s další prostornou místností, která bude sloužit jako kuchyň a jídelní místnost. V kuchyňské místnosti v rámci rekonstrukce byla nalezena zadržovaná prostorná pec na 20 chlebů, která se též renovovala. U kuchyňské místnosti je dále místnost sloužící jako spižárna. Po žulovém		

schodišti se dostaneme do podkroví, kde jsou tři místnosti. Po dřevěném schodišti se dále dostaneme na půdní prostor. Vytápění domu je zajištěno centrálně kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje el. bojler. Voda která je přivedena do domu je ze studny a jedná se o užitkovou vodu. Dne 4.4.2017 byla na pozemku vedle domu vyvrtaná nová studna, která zajišťuje pitnou vodu. Vrt je 27 m hluboký. Vrtaná studna je zapečetěna a nový vlastník si rozvod této pitné vody zajistí sám dle vlastních potřeb. Součástí domu je velká prostorná garáž. Na pozemku se dále nachází stodola. Majitelé mají v pronájmu od obce louku s výběhem a přístřeškem pro koně s rozlohou pozemku 2,5 Ha. Pronajatá louka je v blízkosti prodávané stavby. Zastavěná plocha celkem 555m², pozemek celkem 4026m²



3) Jindřichov, okr. Cheb

1 300 000,- Kč

kupní cena, prodej 11/2017

Hospodářská usedlost Cheb – Jindřichov u Tršnic. Soubor tří budov zachovaných v původním stavu a stylu z roku cca 1920. Stodola – 250 m². Stáje s přístřeškem na stroje – 275 m². Obytná budova – 220 m², v přízemí kuchyň s komorou, dva pokoje, dílna, v podkroví dva pokoje a půdní prostor. Zastavěná plocha celkem 735m², pozemky celkem 5458m²



4) Chlumeček, okr. Cheb

2 000 000,- Kč

kupní cena, 05/2016

Prodej bývalého zemědělského areálu rodinný dům po rekonstrukci s bytem 3+1 o zastavěné ploše 160m², druhý rodinný dům v původním, špatném stavu o zastavěné ploše 300m², sklad o zastavěné ploše 130m², sklad o zastavěné ploše 150m², plechová kolna o zastavěné ploše 80m², pozemky celkem 3019m².



5) Přední Vojtanov, okr. Cheb

2 400 000,- Kč

nabídková cena

Prodej zemědělské usedlosti (rodinný dům) s pozemky ve Vojtanově. Jedná se rodinný dům o velikosti 5+1 s možností další vestavby a hospodářskou část. Příslušenství tvoří podsklepená stodola s autodílnou, hospodářské stavení, kolna pro uskladnění zemědělských strojů včetně sýpky. Objekt je napojen na vodu z veřejného řádu, popř. voda z dvou vlastních studen, odkanalizování domu je do žumpy. Zastavěná plocha o výměře 871 m², pozemky o výměře 3450 m². Parkování je možné přímo na pozemku. Nemovitosti jsou situovány v blízkosti čerpací stanice PHM v blízkosti hlavní komunikace a hraničního přechodu do SRN. PENB není zpracován. PENB třída G.Celková cena: 2 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 18056 Aktualizace: 09.09.2019 Stavba: Smíšená Stav objektu: Dobrý Typ domu: Patrový Plocha zastavěná: 871 m² Užitná plocha: 400 m² Plocha pozemku: 4321 m² Plocha zahrady: 3450 m² Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod Topení: Ústřední tuhá paliva Odpad: Jímka Elektřina: 230V, 400V Doprava: Vlák, Silnice, Autobus



Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity čtyři vzorky, z toho tři realizované prodeje a jeden vzorek inzertní, nabídkové ceny. Vzorek č. 1 je nemovitá věc s menšími zastavěnými plochami (menší budovy), s větším pozemkem, jinak podobná nemovitá věc. Vzorek č. 2 je nemovitá věc s menšími zastavěnými plochami (menší budovy), s větším pozemkem, nemovitá věc v částečně nedokončeném stavu. Vzorek č. 3 je nemovitá věc s mírně menšími zastavěnými plochami (menší budovy), s větším pozemkem, v horším, spíše původním stavu. Vzorek č. 4 je nemovitá věc s mírně menšími zastavěnými plochami (menší budovy), s větším pozemkem, nemovitá věc v podobném stavu, prodej k roku 2016. Vzorek č. 5 je nemovitá věc s mírně menšími zastavěnými plochami (menší budovy), s větším pozemkem, nemovitá věc v mírně horším stavu, horší poloha. Z výše uvedených použitých a porovnaných vzorků je jako nejvíce podobný hodnocen vzorek č. 1, realizovaná cena zemědělské usedlosti v Tuřanech.

Porovnávací hodnota: 3 200 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – byt v rodinném domě po rekonstrukci

Slabé stránky – objemově spíše nadměrné, byt v podkroví rodinného domu vybudován a financován dcerou vlastníka, není v ocenění zohledněn, odkanalizování do ČOV jiného vlastníka

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. 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: 04.09.2019**

ve výši: 3 200 000,- Kč

slovy: třímilionydvěstětisíc Kč

V Plzni, 10.09.2019

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

7. 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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2762/2019 znaleckého deníku.

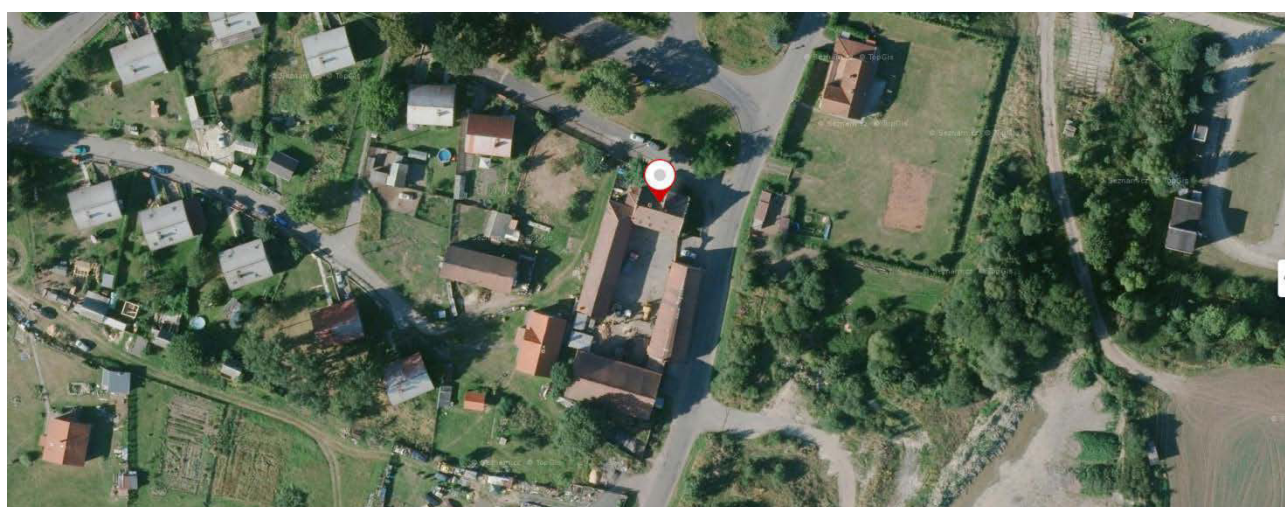
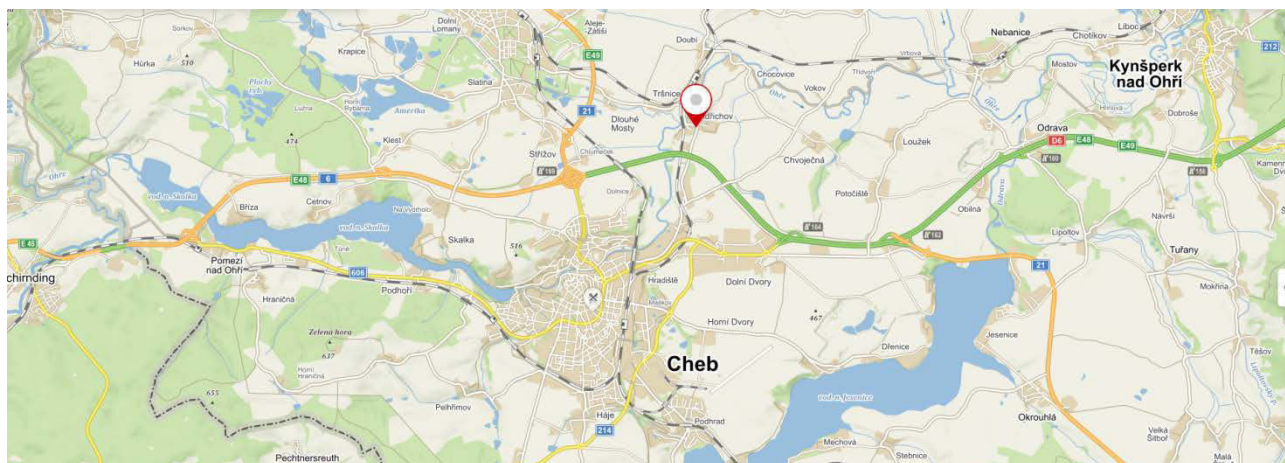
8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

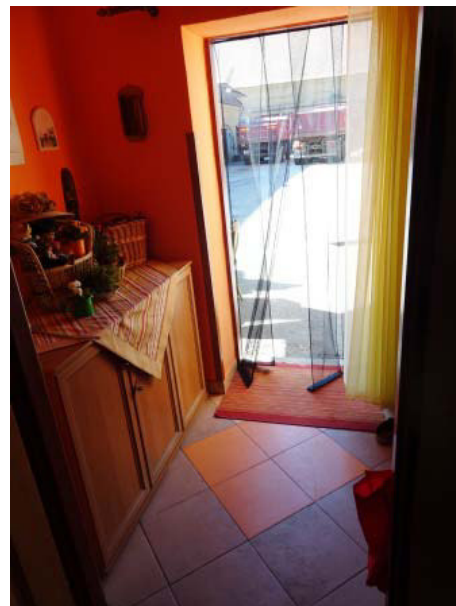
1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

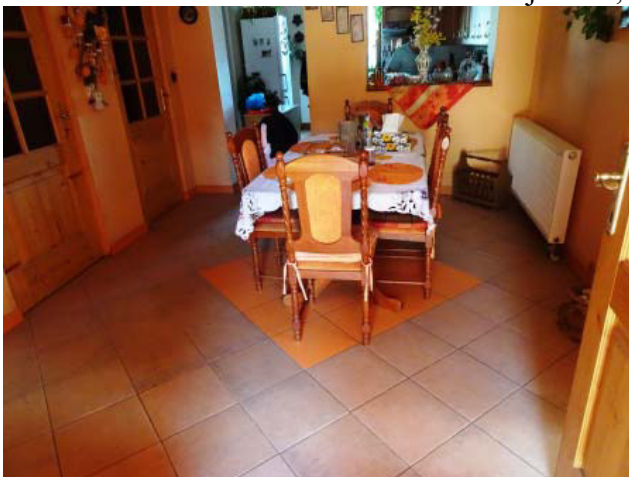


rodinný dům

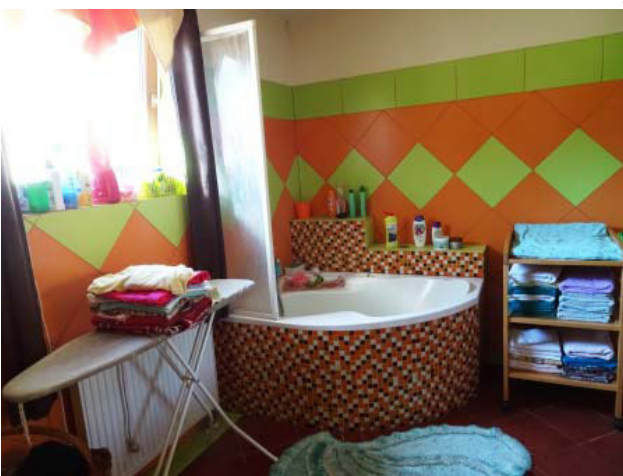
pohled jižní, vstup, zádveří



jídelna, kuchyně



koupelna



WC, pokoj

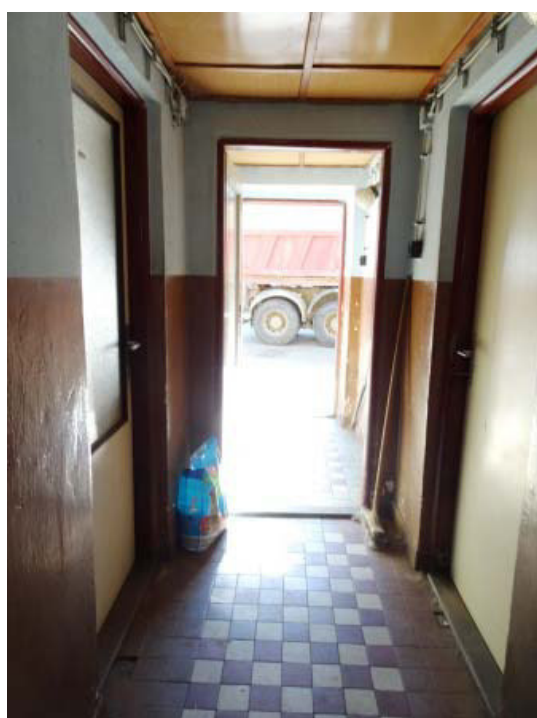


pokoj, sklep



bývalý chlív

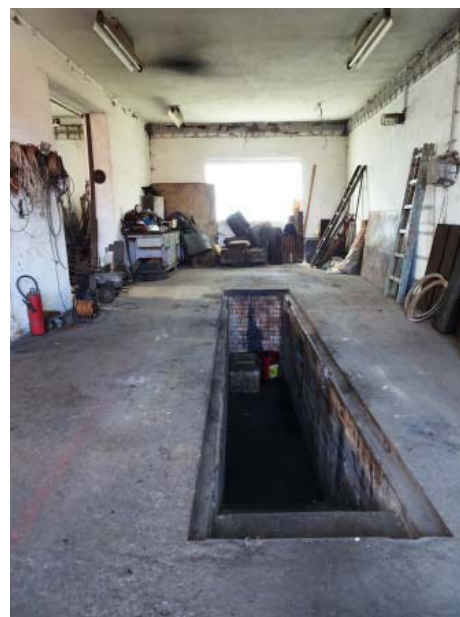




bývalá stáj



bývalá stodola



pohledy z ulice

pohled jihovýchodní



pohled východní



pohled severovýchodní



pohled severní



pohled severozápadní



A cadastral map of the area around Jindřichov. The map shows various land parcels outlined in black. A specific building footprint is highlighted in blue. The map includes a scale bar at the bottom left indicating 0 to 100 meters at a scale of 1:2,000. The text 'Jindřichov' is visible in the upper right, and 'Za stodolou' is visible in the lower right.