

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 464-152/2018

Ocenění nemovitých věcí: pozemek parc. č. st. 47/1 o výměře 1163 m², zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 47/1, St. 97, pozemek parc. č. st. 97* o výměře 50 m², zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, pozemek parc.č. 724/2* o výměře 509 m², ostatní plocha, **pozemek parc. č. 725** o výměře 1113 m², zahrada, **pozemek parc. č. 1013** o výměře 2081 m², trvalý travní porost, zapsané na LV č. 434, pro k.ú. Šitboř, obec Pobežovice, okres Domažlice, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb.

Dle stavu ke dni prohlídky 23.10.2018 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 25 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 07.11.2018

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 parc. č. st. 47/1 o výměře 1163m², zastavěná plocha a nádvoří, Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 47/1, St. 97, pozemek parc. č. st. 97 o výměře 50m², zastavěná plocha a nádvoří, Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, pozemek parc.č. 724/2 o výměře 509m², ostatní plocha, pozemek parc. č. 725 o výměře 1113m², zahrada, pozemek parc. č. 1013 o výměře 2081m², trvalý travní porost, zapsané na LV č. 434, pro k.ú. Šitboř, obec Poběžovice, okres Domažlice, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 434 pro k.ú. Šitboř ze dne 06.02.2018
- 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 **byl 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 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 výpisu z katastru nemovitostí LV 434 ze dne 22.08.2018 pro k.ú. Šitboř

Klesa Petr, Budovatelů 388, 34522 Pobežovice

Adresa:	Šitboř bez čp/če
Název katastrálního území:	Šitboř
Název obce:	Pobežovice
Název okresu:	Domažlice
List vlastnictví:	LV č. 434

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

dle LV č. 434 pro k.ú. Šitboř ze dne 22.08.2018

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nañízení exekuce - Klesa Petr

Zahájení exekuce - Klesa Petr

Změna výměr obnovou operátu

- Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Jedná se o rozestavěný, nedokončený rodinný dům s garáží a dílnou, postavený do "L" a na něj u východního štítu navazuje původní stodola. Okolo budov, převážně severně a jižně jsou pozemky. Příjezd a přístup k nemovitým věcem je ze severní strany, z částečně zpevněné komunikace (parc.č. 1022 ve vlastnictví město Poběžovice, parc.č. 897, parc.č. 895 a parc.č. 892 ve vlastnictví obec Hvožd'any a částečně přes pozemek parc.č. 254/8 a parc.č. 254/7 ve vlastnictví Bečvář Štěpán). Nemovité věci leží v nezastavěné části (samota), západně od Poběžovic při směru jízdy z Poběžovic na Mnichov vlevo. Vstup do rodinného domu a vjezd do jeho garáže je z jižní strany, vstup a vjezd do stodoly je z východní strany. Rodinný dům stojí na pozemcích parc.č. st. 47/1 a parc.č. st. 97, je rozestavěný, nedokončený, v katastrální mapě nezakreslený, na jeho východní štít navazuje původní stodola. Jedná se o nemovité věci bývalého mlýna. Voda je ze studny, odkanalizování není provedeno žádné (v budovách není sociální zařízení), elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Na jižní části střechy stodoly a částečně rodinného domu je fotovoltaická elektrárna, která je dle sdělení ve vlastnictví třetí osoby, dle sdělení od roku 2010 na smlouvu na dobu určitou na 12 let. Není znám typ smlouvy ani její znění, smlouva nebyla doložena a vlastník si informace ze smlouvy nepamatuje.

Poběžovice se nachází na území okresu Domažlice a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Domažlice. Obec Poběžovice se rozkládá asi třináct kilometrů severozápadně od Domažlic. Obec je součástí historického Chodska. Území tohoto malého města trvale obývá asi 1660 obyvatel. Poběžovice se dále dělí na sedm částí, konkrétně to jsou: Ohnišťovice, Poběžovice, Sedlec, Sezemín, Šibanov, Šitboř a Zámělíč. Obec je vzdálená přibližně 12 km od německých hranic. Pro školní děti zde obec zřídila základní školu vyššího stupně a mateřská škola slouží pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Poběžovice má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. Samostatná část Šitboř je bez vybavenosti, v dojezdové vzdálenosti do Poběžovic cca 1 km. Poloha oceňovaných nemovitých věcí je na samotě, v nezastavěném území.

3.4. Popis a stav objektů

Rozestavěný, nedokončený rodinný dům bez čp/če, stojí na pozemcích parc.č.st. 47/1 a parc.č.st. 97

Rodinný dům je nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a zřejmě nevyužitě podkroví. Obsahuje jeden byt.

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m ²)	podlaha
dílna, garáž	93,67	beton
sklad	23,61	beton
sklad	10,11	beton
chodba	11,61	ker.dlažba
sklad	1,60	ker.dlažba
pokoj	23,86	ker.dlažba
schody	9,62	beton
celkem	174,08	

2 NP (patro)

místnost	plocha (m2)	podlaha
místnost	72,04	beton
sklad	2,05	beton
chodba	12,16	beton
místnost	18,82	beton
místnost	18,58	beton
místnost	16,90	beton
místnost	18,89	beton
místnost (soc.zař.)	13,14	beton
celkem	172,58	

Celkem plánováno zřejmě 6+kk, zastavěná plocha 220m², obestavěný prostor informativně 1800m³, podlahová plocha 346,66m², započitatelná plocha (obytná) 219,27m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis	Roz.
Základy	betonové pasy	100 %
Zdivo	zděné	90 %
Stropy	s rovným podhledem	80 %
Střecha	krov dřevěný, vázaný	80 %
Krytina	plechová	100 %
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	50 %
Vnitřní omítky	omítky	20 %
Fasádní omítky	omítky	10 %
Vnější obklady	sokl	0 %
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	0 %
Schody	betonové	70 %
Dveře	náplňové	0 %
Okna	plastová	90 %
Podlahy obytných místností	běžné	0 %
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	0 %
Vytápění	ústřední (momentálně lokálně kamny v dílně a v kotelně)	0 %
Elektroinstalace	světelná, třífázová	30 %
Bleskosvod	bleskosvod	0 %
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	0 %
Zdroj teplé vody	bojler, karma	0 %
Instalace plynu	zemní plyn	0 %
Kanalizace	plastové potrubí	0 %
Vybavení kuchyně	kuchyňské linky, sporáky	0 %
Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, vana	0 %
Záchod	splachovací	0 %
Ostatní	digestoře	0 %
Rozestavěnost a bourané konstrukce celkem:		50,43 %

Historie a stavebně technický stav:

Jedná se o bývalý mlýn z roku 1900, ze kterého zůstala stodola, u stodoly byla v roce 2009 zahájena výstavba rodinného domu s garáží a dílnou, dle sdělení na základě povolení příslušným stavebním úřadem. Povolení ani projektová dokumentace nebylo doloženo. Stavba rodinného domu není dokončena. Je téměř provedeno (menší nedodělky) a užíváno přízemí, patro je v "hrubé stavbě".

Poznámka:

Na jižní části střechy rodinného domu je fotovoltaická elektrárna, která je dle sdělení ve vlastnictví třetí osoby, dle sdělení od roku 2010 na smlouvu na dobu určitou na 12 let. Není znám typ smlouvy ani její znění, smlouva nebyla doložena a vlastník si informace ze smlouvy nepamatuje.

Studna:

Původní kopaná studna hloubky dle sdělení cca 6m.

Stodola:

Jedná se o původní stodolu, která je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží, které je částečně zastropeno a volnou půdu. Navazuje štítem na rozestavěný rodinný dům. Zdivo stodoly je smíšené, strop nad částí dřevěný trámový, převážná část nezastropená, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina plechová, klempířské prvky plechové, povrchy omítnuty, částečně bez omítky (část fasády), schody nejsou, vrata dřevěná, okna plastová a dřevěná, podlaha betonová, elektroinstalace provedena, ostatní není. Stodola je užívána pro garážování a jako dílna. Stáří od roku 1900, v roce 2009 byla vyměněna střešní krytina, částečně okna, jinak převážně původní, horší stavebně technický stav.

Na jižní části střechy stodoly je fotovoltaická elektrárna, která je dle sdělení ve vlastnictví třetí osoby, dle sdělení od roku 2010 na smlouvu na dobu určitou na 12 let. Není znám typ smlouvy ani její znění, smlouva nebyla doložena a vlastník si informace ze smlouvy nepamatuje.

Venkovní úpravy:

V minimálním rozsahu - dožilé částečné oplocení, přípojky, zpevněné plochy apod., vše převážně v původním, horším stavu.

3.5. Pozemky

Pozemek st.parc.č. 47/1 o výměře 1163m², zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rozestavěným rodinným domem a stodolou, nezastavěná část je volným pozemkem jižně a částečně východně od stodoly, pozemek je neudržovaný.

Pozemek st. parc.č. 97 o výměře 50m², zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn částí rozestavěného rodinného domu.

Pozemek parc.č. 724/2 o výměře 509m², ostatní plocha, jiná plocha je volným pozemkem západně od rodinného domu, pozemek je neudržovaný, zarostlý a zpustlý.

Pozemek parc.č. 725 o výměře 1113m², zahrada je volným pozemkem převážně jižně pod stodolou a rodinným domem, pozemek je neudržovaný, zarostlý a zpustlý.

Pozemek parc.č. 1013 o výměře 2081m², trvalý travní porost je volným pozemkem severně nad stodolou, pozemek je neudržovaný, zarostlý a zpustlý, stojí na něm velké množství různých, převážně zřejmě nepojízdných automobilů.

Pozemky celkem 4916m²

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 hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější).

V Poběžovicích jsou ke dni ocenění nabízeny k prodeji dva rodinné domy, které jsou spíše městskými domy s komerčními prostory. Nejsou podobné s oceňovanými nemovitými věcmi. V okolí 10km je nabízeno přibližně šedesát rodinných domů v cenové relaci od 490.000,- za menší rodinný dům v původním stavu po 6.500.000,- Kč za velký novější rodinný dům v Domažlicích. Z rozestavěných, nedokončených rodinných domů byla nalezena v inzerci jedna nabídka rodinného domu v Mrákově, která bude použita ve výpočtu porovnávací hodnoty, dále bude z inzertní nabídky použita dokončená novostavba rodinného domu. Ostatní použité vzorky jsou realizované, kupní ceny rozestavěných, nedokončených rodinných domů.

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 indicie, 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 rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha: 220m²

Započitatelná plocha: 346,66m²

Pozemky celkem: 4916m²

LV 434, k.ú. Šitboř

lokality	cena	druh ceny
1) Mrákov, Klíčov, okr. Domažlice	1 205 000,- Kč	kupní cena, prodej 11/2017
Rozestavěný rodinný dům v obci Mrákov, okres Domažlice. Dům má dvě bytové jednotky o dispozici 2+1 a 2+1, zastavěná plocha domu činí 102 m ² , zahrada u domu činí 501 m ² , Dům napojen na obecní vodovodní řád, kanalizaci, možno se napojit na plynovou přípojku. Vnitřní dispozici domu tvoří v přízemní části vstupní chodba, technická místnost, sklad, prostorná dílna, kterou je možné upravit na garáž, v patře domu je dále kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC. V druhém patře domu je kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC. Dům prošel v roce 2012 výměnou plastových oken, jinak je v hrubé stavbě, rozvody vody a odpadu v plastu. Zastavěná plocha 102m ² , započitatelná plocha 150m ² , pozemky celkem 603m ² .		
<u>Hodnocení:</u>		
K1- poloha a lokality		lepší = 0,95
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce		podobné = 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar		menší = 1,15
K4 - velikosti objektů, využitelnost - stodola		bez stodoly = 1,05
K5 - vybavení, modernizace - rozestavěnost		podobné = 1,00
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen		kupní cena = 1,00
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce		ins = 0,95



2) Hostouň, Mělnice, okr. Domažlice

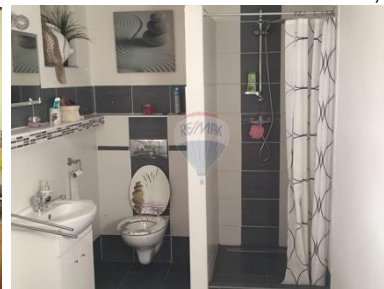
1 590 000,- Kč

kupní cena, prodej 11/2017

Rodinný dům po rekonstrukci s dvěma bytovými jednotkami 3+1 85 m² 2 NP, 1+kk 38 m² 1NP, technickým zázemím 41 m², s velkou zahradou a pergolou v Mělnici, 7 km Hostouň, 15 km Horšovský Týn. Dům prošel v letech 2015 až 2017 rekonstrukcí – nová elektřina, veškeré rozvody, odpady, nové topení, plastová okna, dveře, podlahy, komín, dvě koupelny. Nové omítky, podhledy sádkokarton, plechová střecha je stará 10 let. Možnost půdní vestavby. Vytápění zajištěno novým kotlem na tuhá paliva s násypkou až na sedm dní, ohřev vody el. bojlerem, odpad přes novou ČOV. Na pozemku 2 studny, pergola. Dům je na klidném místě, má velký pozemek vhodný pro hospodaření a chov zvířat. Zastavěná plocha 105m², započítatelná plocha 163m², pozemek celkem 2622m².

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	lepší	= 0,95
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	menší	= 1,05
K4 - velikosti objektů, využitelnost - stodola	bez stodoly	= 1,05
K5 - vybavení, modernizace - rozestavěnost	lepší	= 0,80
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	kupní cena	= 1,00
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce	ins	= 0,95



3) Mrákov, okr. Domažlice

3 200 000,- Kč

kupní cena, prodej 09/2018

Rodinný dům 5+1, užitná plocha 208m², pozemek 832m², Mrákov, Plzeňský kraj Rozestavěný rodinný dům 5+1 je samostatně stojící a umístěn v klidné části obce Mrákov. Podkroví je plně využito pro bydlení. Dům je půdorysně téměř čtvercový s přistavěnou verandou a celý podsklepený, zastřešený sedlovou střechou, krytou betonovou krytinou, klempířské konstrukce jsou měděné. Dům je zděný z tepelně izolačních pálených tvárníc. Kuchyně bez vybavení a vytápění není v současné době zabezpečeno. Sítě: voda, el. en., kanalizace, plyn Dispozice: 1.PP: garáž, kotelna,sklep, chodba 1.NP: vstup (chodba), záchod se sprchou, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, pokoj 2.NP: koupelna se záchodem, 3x pokoj, chodba Zastavěná plocha 102m², započítatelná plocha 230m², pozemky celkem 603m².

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	lepší	= 0,95
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	menší	= 1,15
K4 - velikosti objektů, využitelnost - stodola	bez stodoly	= 1,05
K5 - vybavení, modernizace - rozestavěnost	lepší	= 0,60
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	kupní cena	= 1,00
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce	ins	= 0,95



4) Česká Kubice, Nový Spálenec, okr. Dom.

1 450 000,- Kč

kupní cena, prodej 12/2017

Rozestavěný rodinný dům s navazujícím souborem pozemků v klidné, zastavěné části obce Nový Spálenec. Jedná se o zděnou, přízemní, částečně podsklepenou stavbu rodinného domu se dvěma přízemními bytovými jednotkami 1+1(původně garáž), 3KK a nebytovými společenskými prostorami v přízemí a 2x podkrovními prostorami ve fázi hrubé stavby ve II. NP. Objekt RD byl částečně využíván k nájemnímu bydlení a komerčnímu využití, nyní trvale neužíván, částečně zařízen provozním příslušenstvím, připraven ke kompletní obnově a renovaci přízemních prostor, zbudování podkrovních bytových prostor (nyní ve fázi hrubé stavby) a dokončení výstavby s provedením následné kolaudace objektu dle představ nového vlastníka. ENB: G. Výstavba objektu RD byla započata v r. 1998, kdy původním záměrem vlastníka bylo zbudování objektu k bydlení a ubytování s provozem malé restaurace se zázemím v klidné přírodní lokalitě příhraniční obce. Navazující rozlehlý pozemek s vedlejší stavbou dřevěné kolny, venkovními úpravami, travním porostem a náletovými dřevinami je částečně oplocen. Dispozice objektu: Sklep - 1x skladovací místnost. Přízemí - 3x vstup, zádveří, chodba, 4x místnost, 2x koupelna, 2x WC, technická místnost. Podkroví - vstup, veranda, 2x otevřený podkrovní prostor k půdní vestavbě. Přístup z veřejné zpevněné komunikace, elektřina (220/380V), napojeno na veřejný vodovod, odkanalizování přes individuální ČOV do povrchové kanalizace, napojeno na telekomunikační rozvody. Vytápění: Centrální palivové + lokální palivové bez topných médií a bez radiátorů. Zastavěná plocha 184m², započitatelná plocha 260m², pozemky celkem 4159m².

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	lepší	= 0,95
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	podobný	= 1,00
K4 - velikosti objektů, využitelnost - stodola	bez stodoly	= 1,05
K5 - vybavení, modernizace - rozestavěnost	lepší	= 0,90
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	kupní cena	= 1,00
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce	ins	= 0,95



5) Bělá nad Radbuzou, okr. Domažlice

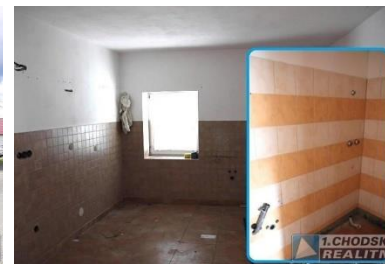
2 000 000,- Kč

kupní cena, prodej 09/2018

Rodinný dům o dispozici 6+2 s garáží a navazujícím souborem pozemků v klidné, okrajové části obce Bělá nad Radbuzou. Zděný, přízemní, částečně podsklepený objekt rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami 3+1, bytovými a nebytovými prostorami (3x prostor) ve dvou podlažích, terasou, přístavbou garáže pro dva automobily a přístavbou s původním záměrem zbudování vnitřního bazénu. Zastavěná plocha 248m², započitatelná plocha 450m², pozemky celkem 1227m².

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	lepší	= 0,95
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	menší	= 1,05
K4 - velikosti objektů, využitelnost - stodola	bez stodoly	= 1,05
K5 - vybavení, modernizace - rozestavěnost	lepší	= 0,80
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	kupní cena	= 1,00
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce	ins	= 0,95



6) Mrákov, okr. Domažlice

2 299 000,- Kč

nabídková cena

Nabízíme rodinný dům na krásném místě. Dům se nachází samém kraji obce Mrákov (soukromí, krásný výhled do přírody), jen 4 km od Domažlic. Dispozice domu v přízemí : chodba, velká místnost rozdělená na obývací pokoj a kuchyň (s krbem a vstupem do pergoly), ložnice, koupelna, WC. V podkroví se nachází koupelna a jeden velký otevřený prostor (po celém půdorysu domu), který je možné si rozpříčkovat dle představ nového vlastníka. Na pozemku se nachází 2x dřevostavba (kůlna, sklady). Dům napojen na

vlastní zdroj vody, el. energii 230/400V, odpady svedeny do septiku a vytápění by měl zajišťovat krb s průduchy do místností (+ přímotopy). Dům není zcela dokončen (nachází se ve stavu před dokončením, téměř veškerý materiál k dokončení pořízen). Dokončeno : komplet stavba, rozvedeny veškeré rozvody voda, odpady, elektro). Zbývá dokončit : jen zednické práce v interiéru omítky, podlahy, koupelny. Dům má velmi krásnou polohu na samém kraji obce (naprostý klid), výhled do otevřené krajiny (kolem jen pole a příroda). V obci dobrá vybavenost : škola, školka, obchod, autobus. Pracovní možnosti v nedalekých Domažlicích 4km a SRN (11km přechod Všeruby). Nutno podotknout, cena domu je velmi zajímavá, především z důvodu, že náklady na dokončovací práce již nebudou nijak zásadní. Jen cena takto velkého zasíťovaného pozemku by se pohybovala okolo 800-900 000Kč (ve 4km vzdálených Domažlicích by se takto velký pouhý pozemek obchodoval okolo 2 500 000,- Kč). Výhodou je, že dokončovací práce nezaberou nijak zásadní čas (ani náklady) a kupující může relativně za krátkou dobu, bydlet v novém zděném domě! Celková cena: 2 299 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 190/3441 Aktualizace: 02.10.2018 Stavba: Cihlová Stav objektu: Novostavba Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 150 m² Užitná plocha: 250 m² Plocha podlahová: 250 m² Plocha pozemku: 762 m² Plocha zahrady: 612 m² Voda: Místní zdroj Topení: Lokální tuhá paliva Odpad: Septik Elektřina: 230V, 400V

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	lepší	= 0,95
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	menší	= 1,05
K4 - velikosti objektů, využitelnost - stodola	bez stodoly	= 1,05
K5 - vybavení, modernizace - rozestavěnost	lepší	= 0,90
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	nabídková cena	= 0,95
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce	ins	= 0,95



7) Třemešné, okr. Tachov

3 700 000,- Kč

nabídková cena

Dovolují si Vám nabídnout k prodeji dvougenerační dům k rekreaci či k trvalému bydlení v překrásném prostředí v oblasti Českého lesa v příhraniční obci - Dubec. Dům o celkové výměře pozemku 3064 m² s možností dokoupení navazujícího pozemku (o výměře 2500 m²), který je určen k výstavbě. Předmětem prodeje je dvoupatrová budova se dvěma bytovými jednotkami 3+1. V každé polovině domu se v přízemí nachází zádveří, koupelna s WC(sprcha), obývací pokoj s krbem a kuchyňský kout. Po točitém schodišti se dostaneme do 2. NP, kde jsou vybudované dvě ložnice (jedna s vestavěnou skříňí). Celková obytná plocha domu činí cca 140 m². Vytápění domu je zajištěné v každé polovině domu krbem s průduchy do patra. Voda je dodávána z vlastní studny. Za domem je vybudované posezení s ohništěm s pergolou, kolna s garáží a dřevník. Zahrada je udržovaná, vzhledem k rozloze vhodná k vybudování hřiště, či využit k jiným sportovním aktivitám. Obec Dubec leží na okraji poklidné, udržované vesničky 5 km od Bělé nad Radbúzou, kde se nachází občanská vybavenost, 8 km od dálničního přivaděče (exit Mlýnec). Z obce je zajištěna pravidelná autobusová i vlaková doprava. Dům je určen pro klienty vyhledávající poklidné bydlení, či rekreaci. Celková cena: 3 700 000 Kč za nemovitost ID zakázky: OB07218 Aktualizace: 26.09.2018 Stavba: Cihlová Stav objektu: Novostavba Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 77 m² Užitná plocha: 140 m² Plocha podlahová: 140 m² Plocha pozemku: 2987 m² Garáž: Topení: Lokální tuhá paliva Odpad: Septik

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	lepší	= 0,95
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	podobné	= 1,00
K4 - velikosti objektů, využitelnost - stodola	bez stodoly	= 1,05
K5 - vybavení, modernizace - rozestavěnost	lepší, dokončené	= 0,60
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	nabídková cena	= 0,95
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce	ins	= 0,95



hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. Mrákov, Klíčov, okr. Dom	0,95	1,00	1,15	1,05	1,00	1,00	0,90	1 205 000	1 244 057
2. Hostouň, Mělnice okr. Dom	0,95	1,00	1,05	1,05	0,80	1,00	0,90	1 590 000	1 199 035
3. Mrákov, okr. Domažlice	0,95	1,00	1,15	1,05	0,60	1,00	0,90	3 200 000	1 982 232
4. Česká Kub., Nový Spálenec	0,95	1,00	1,00	1,05	0,90	1,00	0,90	1 450 000	1 171 564
5. Bělá nad Radbuzou, okr. D	0,95	1,00	1,05	1,05	0,80	1,00	0,90	2 000 000	1 508 220
6. Mrákov, okr. Domažlice	0,95	1,00	1,05	1,05	0,90	0,95	0,90	2 299 000	1 852 891
7. Třemešné, okr. Tachov	0,95	1,00	1,00	1,05	0,60	0,95	0,90	3 700 000	1 893 355
minimum									1 171 564
maximum									1 982 232
median									1 508 220
střední relace									1 550 193
započitatelná jednotka									1
porovnávací hodnota celkem									1 508 220

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 1 500 000,- Kč

pozemky st.parc.č. 47/1 o výměře 1163m², zastavěná plocha a nádvoří, st.parc.č. 97 o výměře 50m², zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 724/2 o výměře 509m², ostatní plocha, jiná plocha a parc.č. 725 o výměře 1113m², zahrada, celkem 2835m²

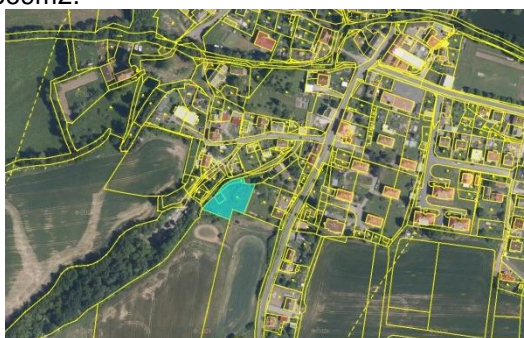
lokality	cena	druh ceny
1) Hvozd'any, okr. Domažlice Pozemky původní mlýna o celkové výměře 1067m ² .	135 000,- Kč	kupní cena, prodej 10/2017
2) Bělá nad Radbuzou, okr. Domažlice Prodej pozemku, který je dle územního plánu města vhodný pro výstavbu objektů občanské vybavenosti komerčního i nekomerčního charakteru. Na pozemek vede vyasfaltovaný vjezd . Veškeré sítě (kanalizace, voda,plyn,elektrika) jsou dostupné a vedou podél hranice pozemku.Celková výměra 4256m ²	900 000,- Kč	kupní cena, prodej 06/2018



3) Bělá nad Radbuzou, Bystřice, okr. Dom 858 000,- Kč kupní cena, prodej 09/2018
 Pozemek je mírně svažité směrem na jih, jihozápad, nachází se na něm studna, el.sloupek a vzrostlé dřeviny. Celková výměra 2790m².



4) Poběžovice, okr. Domažlice 250 000,- Kč kupní cena, prodej 10/2017
 Pozemek o celkové výměře 1569m².



5) Ohnišťovice, okr. Domažlice 450 000,- Kč kupní cena, prodej 08/2018
 Pozemek o celkové výměře 2659m².



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, atraktivitě okolí

K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemku, možnosti využití, stav pozemku

K3 – koeficient zdroje

K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce




hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	Kč/m ²	Kč/m ² upravená
1. Hvožd'any, okr. Domažlice	1,00	1,00	1,00	0,95	126,52	120,19
2. Bělá nad Radbuzou, okr. Dom	1,00	1,00	1,00	0,95	211,47	200,90
3. Bělá nad Radbuzou, okr. Dom	1,00	1,00	1,00	0,95	307,53	292,15
4. Poběžovice, okr. Domažlice	1,00	1,00	1,00	0,95	159,34	151,37
5. Ohnišťovice, okr. Domažlice	1,00	1,00	1,00	0,95	169,24	160,78

minimum	120,19
maximum	292,15
median	160,78
průměr	185,08
užitná plocha m ²	2 835
porovnávací hodnota	453 600

Porovnávací hodnota: 453 600,- Kč

pozemek parc.č. 1013 o výměře 2081m², trvalý travní porost

lokality	cena	druh ceny
1) Trhanov, okr. Domažlice Pozemek trvalého travního porostu o celkové výměře 3771m ² . 	227 000,- Kč	kupní cena, prodej 09/2018
2) Polžice, okr. Domažlice Pozemek o celkové výměře 2043m ² . 	100 000,- Kč	kupní cena, prodej 03/2018
3) Hvozd'any, okr. Domažlice Pozemek o celkové výměře 1274m ² . 	45 590,- Kč	kupní cena, prodej 03/2018

Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, atraktivitě okolí

K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemku, možnosti využití, stav pozemku

K3 – koeficient zdroje

K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. Trhanov, okr. Domažlice	1,00	1,00	1,00	0,95	60,20	57,19
2. Polžice, okr. Domažlice	1,00	1,00	1,00	0,95	48,95	46,50
3. Hvozd'any, okr. Domažlice	1,00	1,00	1,00	0,95	35,78	33,99
minimum						33,99
maximum						57,19
median						46,50
průměr						45,89
užitná plocha m2						2 081
porovnávací hodnota						95 726

Porovnávací hodnota: 95 726,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

LV 434, k.ú. Šitboř - nemovité věci jako celek	1 500 000,- Kč	100%
--	----------------	------

z toho

stavby (rozestavěný RD, stodola, studna, venkovní úpravy)	950 674,- Kč	63,38%	
St.parc.č. 47/1 o výměře 1163	160,-Kč/m2	186 080,-Kč	12,41%
St.parc.č. 97 o výměře 50m2	160,-Kč/m2	8 000,-Kč	0,53%
parc.č. 724/2 o výměře 509m2	160,-Kč/m2	81 440,-Kč	5,43%
parc.č. 725 o výměře 1113m2	160,-Kč/m2	178 080,-Kč	11,87%
parc.č. 1013 o výměře 2081m2	46,-Kč/m2	95 726,-Kč	6,38%

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

Silné stránky –

Slabé stránky – samota, rozestavěný, nedokončený rodinný dům, fotovoltaická elektrárna na střeše ve vlastnictví třetí osoby, smlouva nedoložena, právně nezajištěný přístup a příjezd (část příjezdové cesty ve vlastnictví třetí osoby)

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je spíše málo obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, 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: 23.10.2018.

ve výši: 1 500 000,- Kč

slovy: jedenmiliónpětset tisíc Kč

LV 434, k.ú. Šitboř - nemovité věci jako celek	1 500 000,- Kč	100%
--	----------------	------

z toho

stavby (rozestavěný RD, stodola, studna, venkovní úpravy)	950 674,- Kč	63,38%	
St.parc.č. 47/1 o výměře 1163	160,-Kč/m ²	186 080,-Kč	12,41%
St.parc.č. 97 o výměře 50m ²	160,-Kč/m ²	8 000,-Kč	0,53%
parc.č. 724/2 o výměře 509m ²	160,-Kč/m ²	81 440,-Kč	5,43%
parc.č. 725 o výměře 1113m ²	160,-Kč/m ²	178 080,-Kč	11,87%
parc.č. 1013 o výměře 2081m ²	46,-Kč/m ²	95 726,-Kč	6,38%

V Pardubicích, 07.11.2018

Vypracoval
Renáta Havířová

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 464-152/2018 znaleckého deníku.

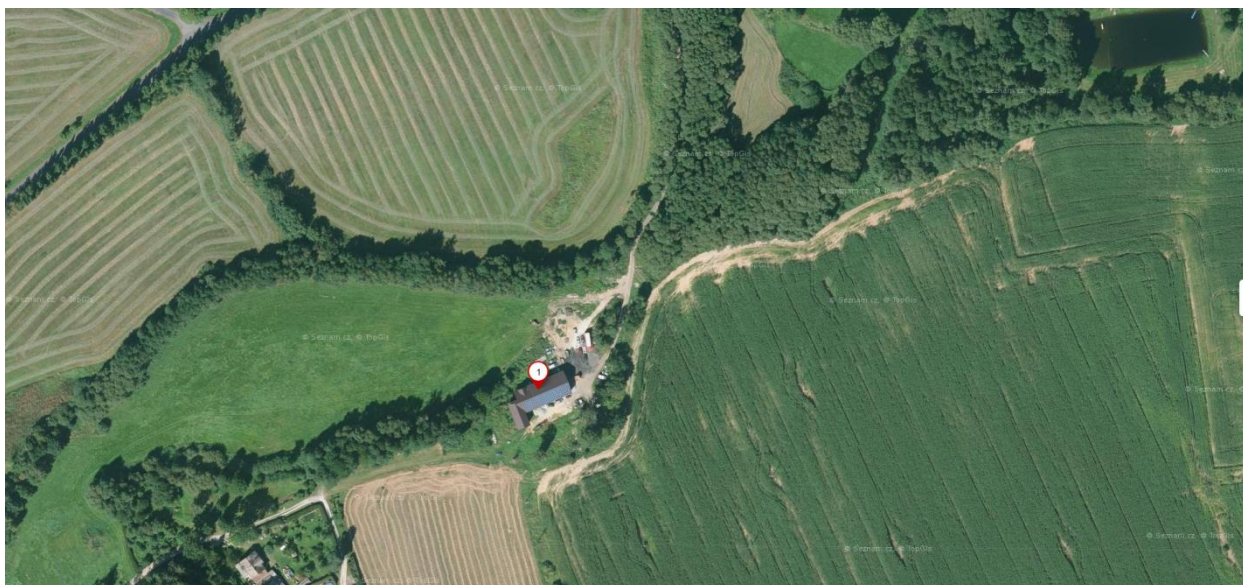
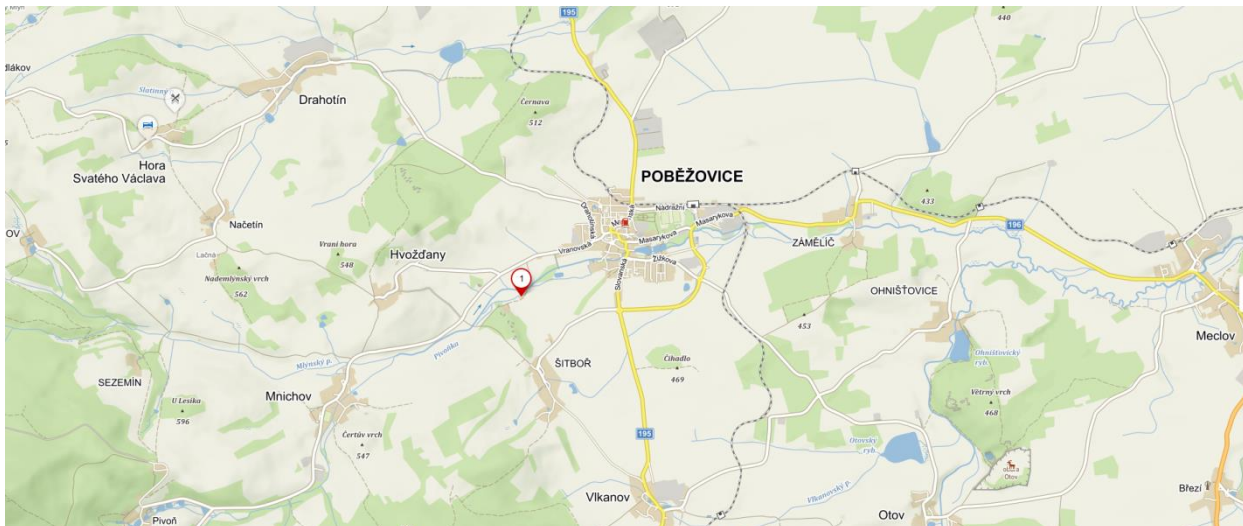
8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme 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 jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace





sjezd z komunikace na cestu k nemovitým věcem



příjezd



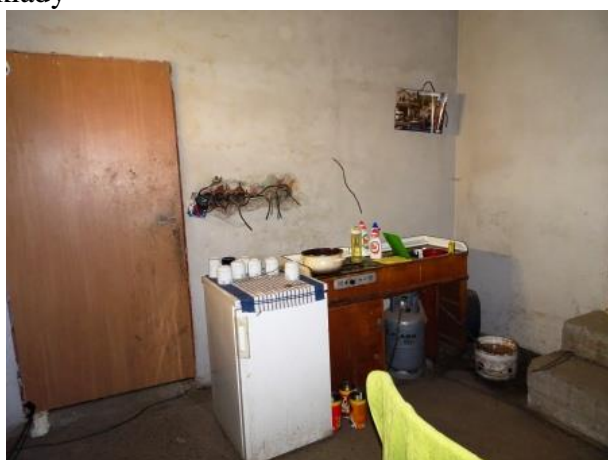
vchod a vjezd do RD



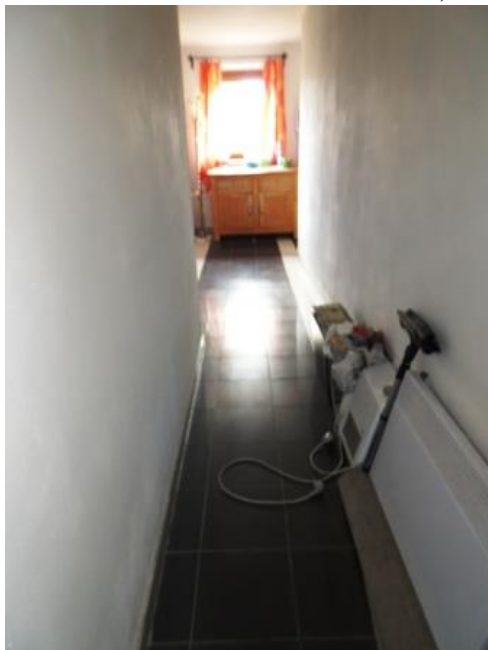
dílna s garáží



dva sklady



chodba, vstup do domu



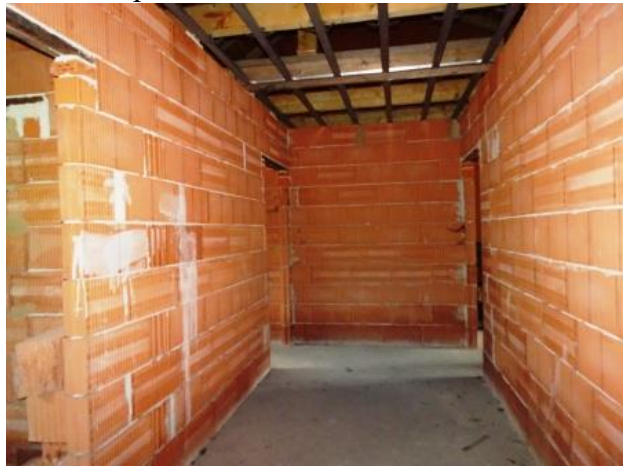
pokoj v přízemí



schodiště do patra



nedokončené miestnosti v patře





stodola



pohled jihozápadní



pohled jižní



pohled jihovýchodní



pohled východní



pohled severovýchodní



automobily na pozemku



katastrální mapa

