

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10050-2514/2019

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Jan Langmeier, insolvenční správce
Na Bělidle 997/15
150 00 Praha 5

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Dolní Žandov 198, okres Cheb

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 12.05.2018

Zpracováno ke dni: 12.05.2018

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Martin Svoboda
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.12.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 rodinného domu č.p. 198 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 24 v obci Dolní Žandov, okres Cheb, katastrální území Dolní Žandov pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 198, obec Dolní Žandov
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Žandov 198, okres Cheb
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Cheb
Obec:	Dolní Žandov
Katastrální území:	Dolní Žandov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.05.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Pišta, spoluvlastník.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Liptáková Jana, Nádražní 328, 35491 Lázně Kynžvart – podíl 1/2

Pišta Lukáš, č. p. 290, 35493 Dolní Žandov – podíl 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 198 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 24 v obci Dolní Žandov, okres Cheb, katastrální území Dolní Žandov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako levá část dvojdomku a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem na konci 19. století, přibližně mezi lety 1850 - 1900.

Základy jsou převážně kamenné případně smíšené, konstrukce objektu je smíšená, stěny mají tloušťku až 90 cm. Stropy jsou z dřevěných trámů. Dům má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a stavba není zateplena.

V domě se nachází chodba o výměře 15,30 m², schodiště o výměře 5,50 m², v přízemí domu je byt 4+kk o výměře 72,20 m², v patře je byt 2+kk o výměře 45,70 m². Dům má malý sklep o výměře cca 12,00 m². Podlahová plocha činí 138,70 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 150,70 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou v 1.NP plastová s dvojsklem, ve 2.NP dřevěná zdvojená. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, severozápad, jihozápad. Koupelnové vybavení tvoří v 1.NP sprchový kout a umyvadlo, ve 2.NP vana a umyvadlo a vybavení WC: v každém bytě splachovací klasická toaleta. V domě jsou použity dřevěné plně interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou v přední části hliníkové prosklené, v zadní části plastové. Kuchyňské vybavení tvoří v 1.NP linka s vest. spotřebiči, ve 2.NP linka s el. sporákem. Osvětlovací techniku tvoří lustry a směrové lampy.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, lino, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je položena keramická dlažba.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu není připojen. Vytápění domu - v 1.NP krbová kamna s výměníkem, v 2.NP krbová vložka s výměníkem a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody v domě: každý byt má svůj el. bojler.

V minulosti byl dům částečně revitalizován, zejména byly provedeny opravy interiérů, které jsou však již dnes spíše dožité – opravy odhadem před 20 lety. Odhadem v 70. letech 20. století byly pravděpodobně provedeny opravy fasády a výměna střešní krytiny, které jsou dnes již dožité. Stěny objektu jsou poškozené (vlhkost, plíseň, degradace fasády vlivem opotřebení, praskliny z důvodu sedání stavby), střecha domu je zastaralá (eternitové šablony v mezním stavu), okna v objektu jsou v části bez vad, v části zastralá, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. V domě je nově vyvložkovaný komín. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku se nachází okrasné keře a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde omezená možnost parkování přímo u objektu.

Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlatnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (rozhodnutí o úpadku, zákaz zcizení, zástavní právo smluvní), která se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	konec 19. století
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	vnitřní úpravy před cca 20 lety, fasáda, stř. krytina cca před 40 lety
	Základy	kamenné, smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	až 90 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eteritové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
Vnitřní omítky	vápenocementové	

	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená																							
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihozápad																							
	Koupelna(y)	v 1.NP sprchový kout a umyvadlo, ve 2.NP vana a umyvadlo																							
	Toaleta(y)	v každém bytě splachovací klasická toaleta																							
	Vstupní dveře	v přední části hliníkové prosklené, v zadní části plastové																							
	Typ zárubní	ocelové																							
	Vnitřní dveře	dřevěné plné																							
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy																							
	Kuchyně	v 1.NP linka s vest. spotřebiči, ve 2.NP linka s el. sporákem																							
	Dispozice RD																								
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>chodba</td> <td>15,30 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>schodiště</td> <td>5,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Byt</td> <td>1.NP</td> <td>72,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Byt</td> <td>2.NP</td> <td>45,70 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>138,70 m²</td> </tr> <tr> <td>příslušenství</td> <td>sklep</td> <td>12,00 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>150,70 m²</td> </tr> </table>			Ostatní prostory	chodba	15,30 m ²	Ostatní prostory	schodiště	5,50 m ²	Byt	1.NP	72,20 m ²	Byt	2.NP	45,70 m ²	Podlahová plocha		138,70 m ²	příslušenství	sklep	12,00 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		150,70 m ²
Ostatní prostory	chodba	15,30 m ²																							
Ostatní prostory	schodiště	5,50 m ²																							
Byt	1.NP	72,20 m ²																							
Byt	2.NP	45,70 m ²																							
Podlahová plocha		138,70 m ²																							
příslušenství	sklep	12,00 m ²																							
Podlahová plocha vč. příslušenství		150,70 m ²																							
	Elektrína	230V																							
	Vodovod	vodovod																							
	Svod splašek	veřejná kanalizace																							
	Plynovod	ne																							
	Řešení vytápění v domě	v 1.NP krbová kamna s výměníkem, v 2.NP krbová vložka s výměníkem																							
	Topná tělesa	závěsné radiátory																							
	Řešení ohřevu vody	každý byt má svůj el. bojler																							
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, lino kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba																							
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí																							
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: poškozený prvek																							
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné keře																							
	Venkovní stavby	---																							
	Sklon pozemku	rovinatý																							

	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlatnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (rozhodnutí o úpadku, zákaz zcizení, zástavní právo smluvní), která se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 12.05.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 198, obec Dolní Žandov

Rodinný dům č.p. 198 obec Dolní Žandov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Žandov, okres Cheb	138.7 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	324 m ²	část dvojdomu
1	Lipová, okres Cheb	160 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	930 m ²	garáž, samostatný dům
2	Dolní Žandov, okres Cheb	124 m ² , Patrový	Velmi dobrý	3335 m ²	samostatný dům
3	Lipová, okres Cheb	155 m ² , Přizemní	Dobrý	1408 m ²	samostatný dům, v domě stodola jako parkovací stání
4	Dolní Žandov, okres Cheb	182 m ² , Patrový	Velmi dobrý	598 m ²	samostatný dům, garáž

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.700.000 Kč	0.9	1.530.000,00 Kč	1.00	1.03	0.99	1.29	1.07	1.01	1.4216	1.076.252 Kč
2	2.400.000 Kč	0.85	2.040.000,00 Kč	1.00	0.99	1.22	1.30	0.99	1.05	1.6322	1.249.847 Kč
3	2.000.000 Kč	0.9	1.800.000,00 Kč	1.00	1.02	1.00	1.30	1.05	0.96	1.3366	1.346.701 Kč
4	1.199.000 Kč	0.9	1.079.100,00 Kč	1.00	1.07	1.09	1.21	1.05	1.02	1.5114	713.974 Kč
Celkem průměr											1.096.693,50 Kč
Minimum											713.974,00 Kč
Maximum											1.346.701,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											278.598,76 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											818.094,74 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.375.292,26 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

= 1.096.694 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.097.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 198 obec Dolní Žandov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dolní Žandov, okres Cheb	138.7 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	324 m ²	část dvojdomu
1	Lipová, okres Cheb	160 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	930 m ²	garáž, samostatný dům
2	Dolní Žandov, okres Cheb	124 m ² , Patrový	Velmi dobrý	3335 m ²	samostatný dům
3	Lipová, okres Cheb	155 m ² , Přizemní	Dobrý	1408 m ²	samostatný dům, v domě stodola jako parkovací stání
4	Dolní Žandov, okres Cheb	182 m ² , Patrový	Velmi dobrý	598 m ²	samostatný dům, garáž

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.625,00	0,90	9.562,50
2	19.354,84	0,85	16.451,61
3	12.903,23	0,90	11.612,90
4	6.587,91	0,90	5.929,12
Maximální hodnota		16.451,61	(případ č.2)
Minimální hodnota		5.929,12	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		2,7747	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		10.889,03	
Odchylka max hodnoty od průměru		5.562,58	
Odchylka min hodnoty od průměru		4.959,91	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.625,00	0,90	9.562,50
2	19.354,84	0,85	16.451,61
3	12.903,23	0,90	11.612,90
4	6.587,91	0,90	5.929,12
Maximální hodnota		11.612,90	(případ č.3)
Minimální hodnota		5.929,12	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,9586	OK
Aritmetický průměr		9.034,84	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 198 obec Dolní Žandov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Dolní Žandov, okres Cheb	138,7 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	324 m ²	část dvojdomu	X
1	Lipová, okres Cheb	160 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	930 m ²	garáž, samostatný dům	1
2	Dolní Žandov, okres Cheb	124 m ² , Patrový	Velmi dobrý	3335 m ²	samostatný dům	1
3	Lipová, okres Cheb	155 m ² , Přízemní	Dobrý	1408 m ²	samostatný dům, v domě stodola jako parkovací stání	1
4	Dolní Žandov, okres Cheb	182 m ² , Patrový	Velmi dobrý	598 m ²	samostatný dům, garáž	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	10.625,00	0,90	9.562,50	1	9.562,50
2	19.354,84	0,85	16.451,61	1	16.451,61
3	12.903,23	0,90	11.612,90	1	11.612,90
4	6.587,91	0,90	5.929,12	1	5.929,12
Mezisoučet				3	27.104,52
Celkem					9.034,84

Základní cena: 9.034,84 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$9.034,84 * 1,0033 = 9.064,96 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

9.064,96 Kč/m²

* 138,70 m²

= 1.257.309,95 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.260.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.097.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.260.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.200.000 Kč

Slovy: jedenmiliondvěstětisíc korun

Předmětem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na výše uvedených nemovitých věcech. V případě takového ocenění je nutné zohlednit v tržní ceně výrazně nižší tržní atraktivitu koupě podílu. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 30 %. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k předmětné nemovitosti stanovujeme v místě a čase po zaokrouhlení na

420.000 Kč

Slovy: čtyřistadvacetisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Martin Svoboda
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.12.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10050-2514/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 24
Obec:	Dolní Žandov [554502]
Katastrální území:	Dolní Žandov [630390]
Číslo LV:	682
Výměra [m ²]:	324
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dolní Žandov [30392] , č. p. 198; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 24
Stavební objekt:	č. p. 198
Adresní místa:	č. p. 198

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Liptáková Jana, Nádražní 328, 35491 Lázně Kynžvart	1/2
Pišta Lukáš, č. p. 290, 35493 Dolní Žandov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pišta Lukáš
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

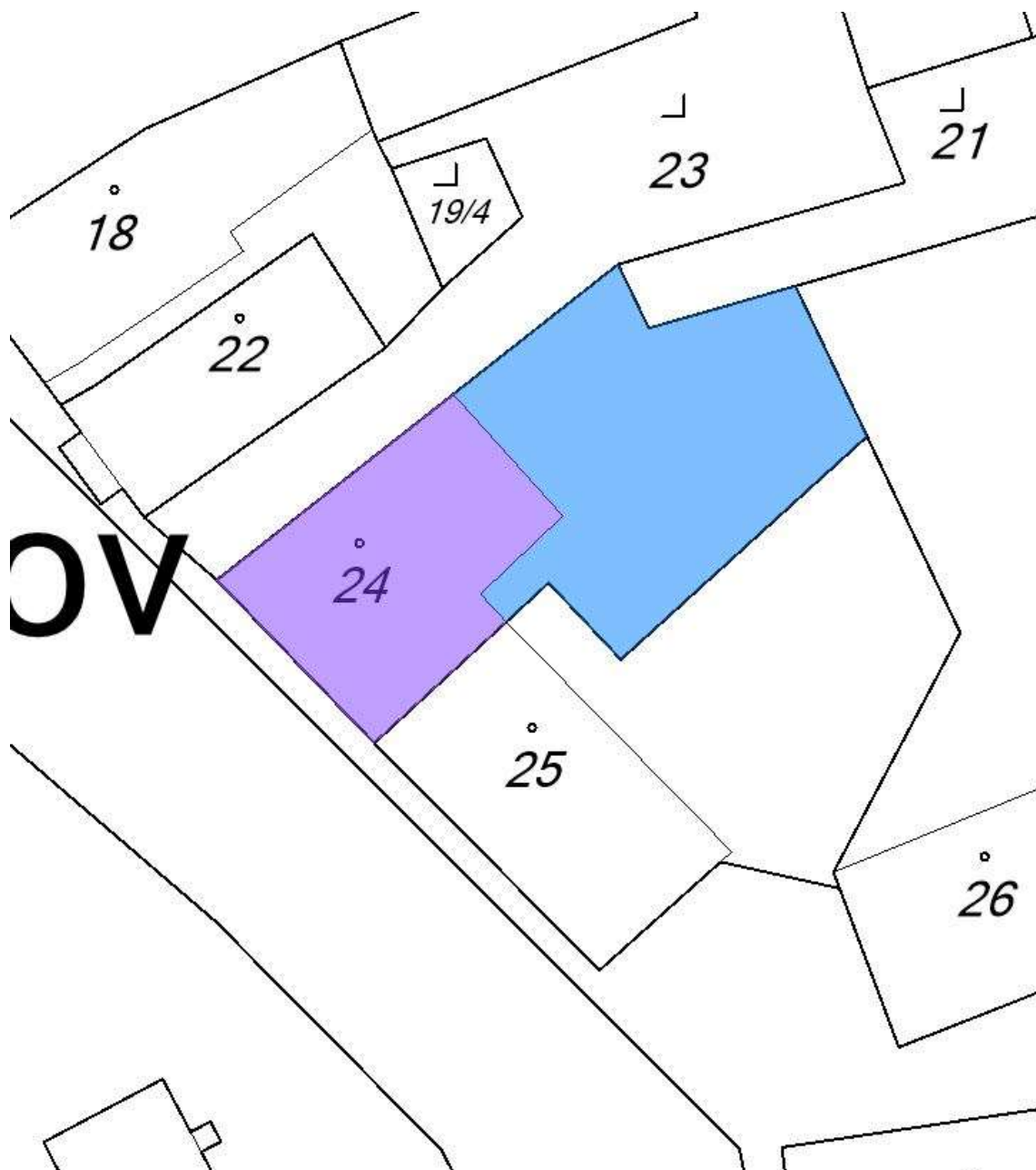
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

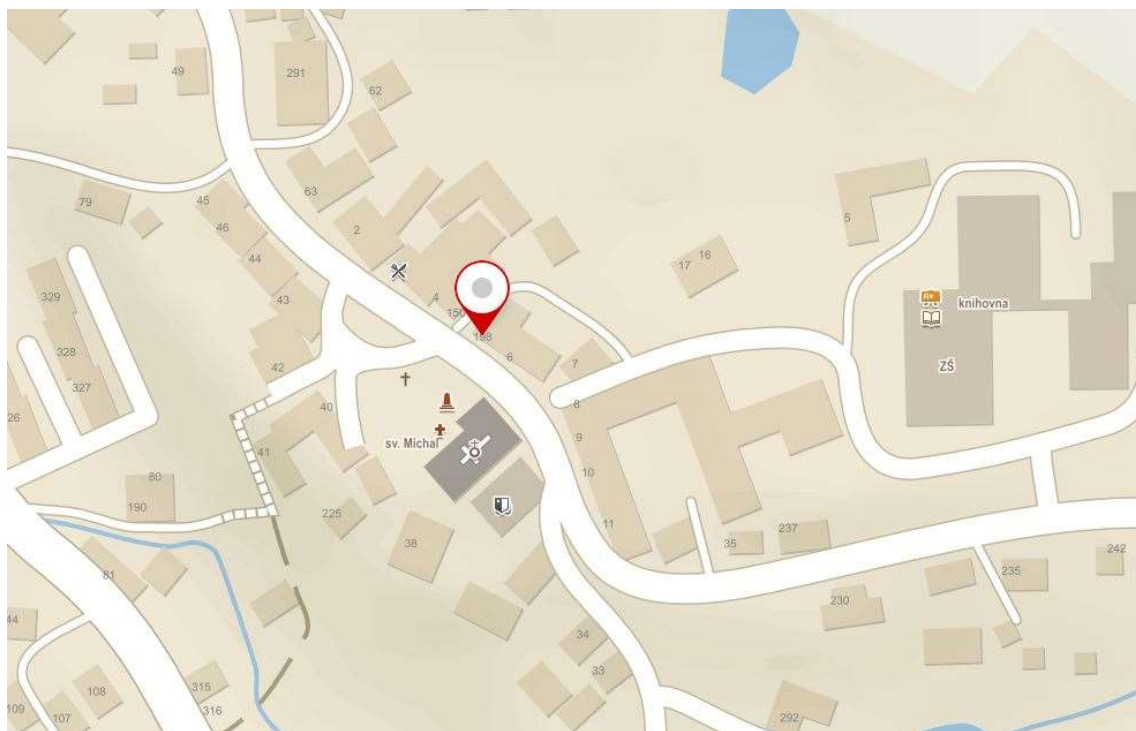
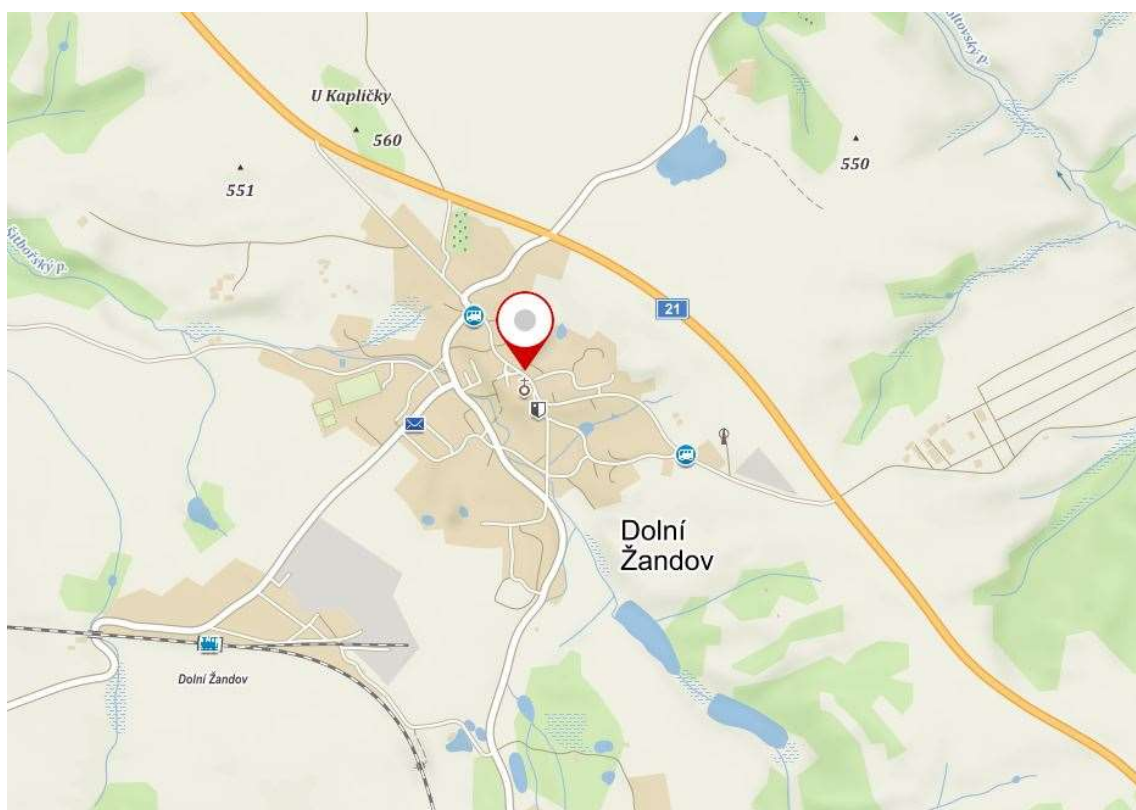
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [nápoovědě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Byt v 1.NP



Byt v 1.NP



Byt v 1.NP



Byt v 1.NP



Byt v 1.NP



Byt v 2.NP



Byt v 2.NP



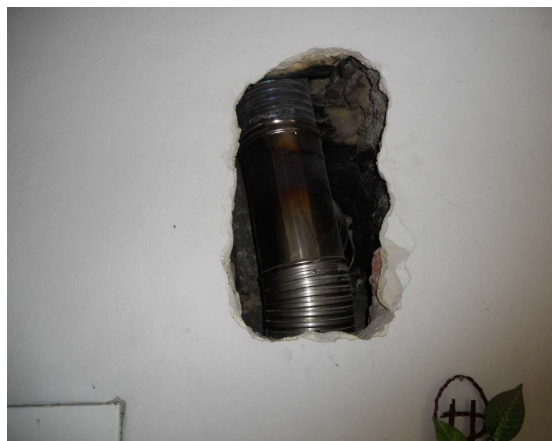
Byt v 2.NP



Byt v 2.NP



Plíseň tvořící se v 1.NP objektu



Vložka komínu



Zahrada

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

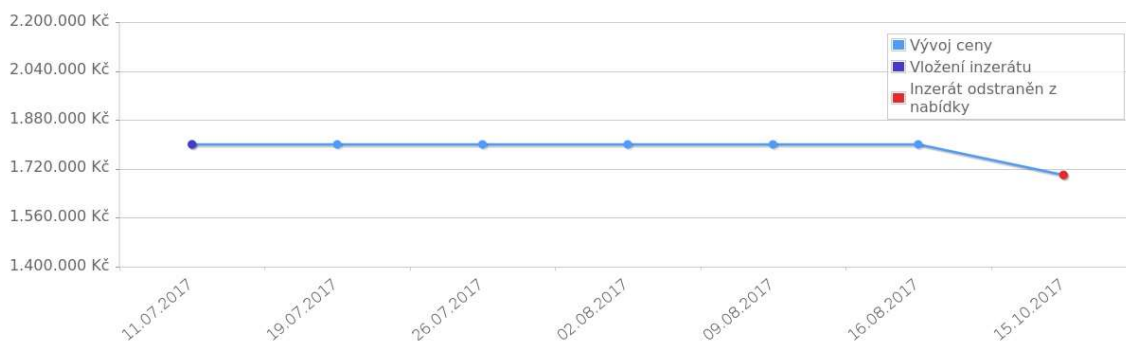


Prodej, Rodinný dům, 160 m², Lipová, okres Cheb

Celková cena: 1.700.000 Kč

Adresa: Lipová, okres Cheb

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Lipová, okres Cheb	Plocha užitná	160
Cena	1 700 000 Kč	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	930
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m²)	114	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Exklusivně nabízíme prodej domu se zahradou v krásné přírodě u lesa v obci Lipová. Podlahová plocha domu je 160 m². Celková 235 m². U domu stojí garáž a hospodářská budova. Dům je možno využít jako prostorný rodinný dům nebo dvě bytové jednotky

3+1. V každém patře je koupelna a kuchyňské instalace. Dům je osazen dřevěnými okny, topení je pro celý dům vyřešeno kotlem na pevná paliva. Teplá voda je vedena z boileru. Střecha domu je eternitová. Dům je podsklepený. Voda je z vlastní vrtané studny a odpad je sveden do septiku. Interiér domu je vhodný k rekonstrukci. Přední část rovinaté zahrady je okrasná a s ovocnými stromy, zadní část je využívána pro hospodářství. Příjezd k domu je po asfaltové komunikaci. Dům se nachází v blízkosti vlakového nádraží. Dojezdový čas do Chebu je 10 minut. Se zařízením hypotéky vám rádi pomůžeme. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N75236.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

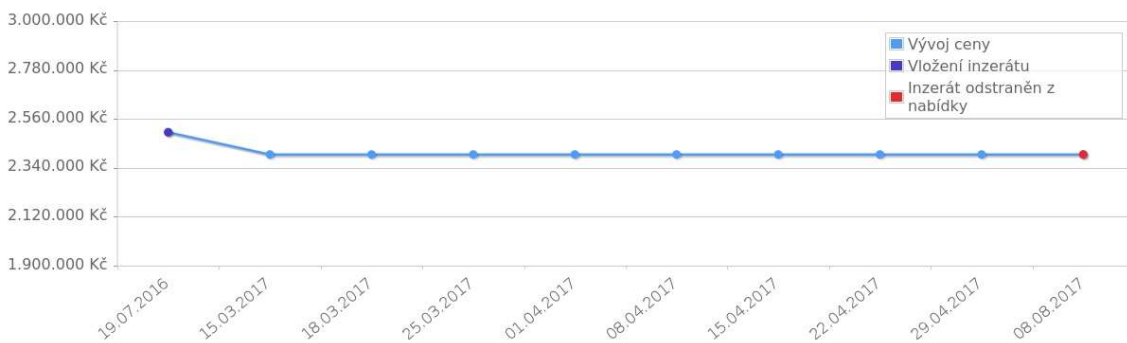


Prodej, Rodinný dům, 124 m², Dolní Žandov, okres Cheb

Celková cena: 2.400.000 Kč

Adresa: Dolní Žandov, okres Cheb

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dolní Žandov, okres Cheb	Plocha užitná	124
Cena	2 400 000 Kč	Podlahová plocha	124
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	3335
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smišená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	66	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Podlesí u Dolního Žandova s velkým pozemkem o celkové rozloze 3.269 m². Centrální vytápění řešené krbem, na zahradě je septik, jímka na stažení povrchové užitkové vody, rozvody elektřiky v mědi, plastová okna. Půdní prostory. Krásná udržovaná zahrada se zahradním domkem a kůlnou. Kupní cena

nezahrnuje daň z nabytí nemovitosti. Více informací v RK. S financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

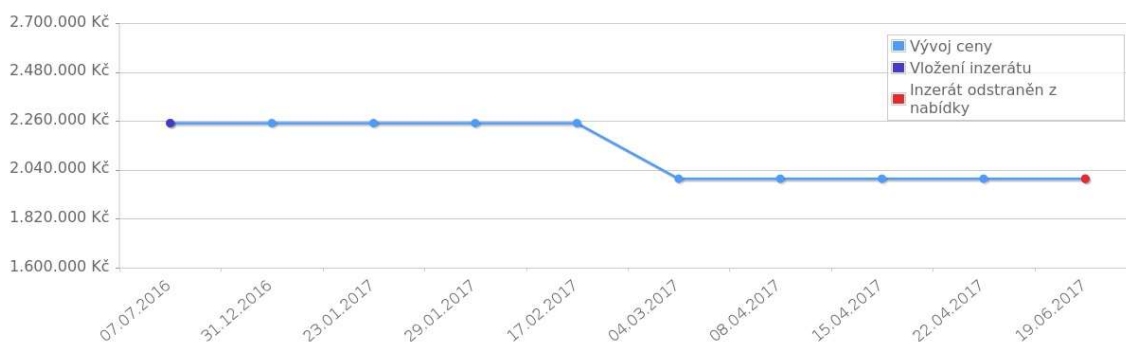


Prodej, Rodinný dům, 155 m², Lipová, okres Cheb

Celková cena: 2.000.000 Kč

Adresa: Lipová, okres Cheb

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Lipová, okres Cheb	Plocha užitná	155
Cena	2 000 000 Kč	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	1408
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smišená	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	197	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Prodej rodinného domu nedaleko hlavní silnice Cheb - Mariánské lázně. Dům stojí na okraji obce s prostornou a rovinatou zahradou vhodnou k podnikání nebo jen rekreaci. Nemovitost v minulosti sloužila jako hostinec, proto má velmi prostorný obývací pokoj s kuchyňskou linkou, ze kterého se dá vyjít do koupelny, bočního pokoje, stodoly a na

venkovní terasy. Dům je vytápěn elektrickým kotlem, teplou vodu zajišťuje bojler. V okolí se nachází Jesenická Přehrada a kempy cca 2 km. V obci je základní občanská vybavenost s možností krátkého dojezdu cca 6 km do Chebu. S financování poradíme. Náš typ.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 182 m², Dolní Žandov, okres Cheb

Celková cena: 1.199.000 Kč

Adresa: Dolní Žandov, okres Cheb

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dolní Žandov, okres Cheb	Plocha užitná	294
Cena	1 199 000 Kč	Podlahová plocha	182
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	598
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m²)	132	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Velmi zachovalý, prostorný rodinný dům. Dva samostatné byty 2+1, 3+1. Samostatná garáž. Obytná plocha – 182 m² + sklep, půda – 112 m². Pozemky 598 m² + levný pronájem zahrady 561 m². Vlastní studna a žumpa, elektropřípojka, plynopřípojka.

Elektrický bojler. Ústřední topení na tuhá paliva. Velmi dobrý stav, nová krytina střechy. Bez PENB, dočasná energetická tř. „G“.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

