

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1108 - 52/21



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovité věci, pozemku p.č. st. 113/1 jehož součástí je rodinný dům č.p. 170, pozemku p.č. st. 113/2 jehož součástí je stavba bez čp/če - garáž, a pozemků p.č. 286/4 a 3239/4 v k.ú. Jindřichovice v Krušných Horách a obci Jindřichovice

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: IT credit, s.r.o., RČ/IČO: 26444437
Pernerova 502/50
186 00 Praha 8

Počet stran: 24 (8 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 09.06.2021

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 13.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro nedobrovolnou dražbu

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.06.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 31.5.2021
- kopie katastrální mapy z internetu
- Odhad tržní hodnota č. 1083/19/10 ze dne 22.2.2010
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Jindřichovice 170
358 01 Jindřichovice
Kraj: Karlovarský
Okres: Sokolov
Obec: Jindřichovice
Katastrální území: Jindřichovice v Krušných horách
Počet obyvatel: 504
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **751,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 190,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje

Antonín Račák, Jindřichovice 170, 35801 Jindřichovice, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc se nachází 20 km severozápadně od Karlových varů v centru obce Jindřichovice, která leží při silnici č. 210 směrem na Kraslici, je vzdálená 20 km od města Sokolov a od dálnice D6. 100 m od domu zastávka autobusu se spojením do Kraslic a Sokolova, dále také obchod, restaurace a 1. stupeň základní školy. Větší občanská vybavenost v 6 km vzdálené Rotavě, nebo pak v Sokolově a Karlových Varech, které jsou 20 km.

Přístup na pozemek ani do objektu nebyl umožněn, popis a stav objektu je uvažován z venkovní obhlídky za plotem a z informací v Odhadu tržní hodnoty č. 1083/19/10 ze dne 22.2.2010. Výměry jsou odčteny z náhledu katastrální mapy a na základě odborného odhadu.

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. V 1.PP technické zázemí domu a sklepy, v přízemí je provozovna pošty, ve 2.NP a podkroví pak bytová jednotka, celková započitatelná plocha domu 190 m² obytné plochy a 76 m² komerčních prostor). K domu v úrodni 1.NP přiléhá stavba dvojgaráže. Stáří domu cca 115 let, v roce 1997 plynofikace a plynový kotel ÚT, v letech 2003 - 2006 nové fasádní omítky, rozvody vody, rekonstrukce koupelny v 2. NP, v roce 2009 výměna oken a celková rekonstrukce podkroví. Vybavení domu je uvažováno ve standardním provedení, stav domu dobrý, průběžně udržovaný.

Pozemek p.č. 286/4 je samostatný obdélníkový pozemek naproti hřbitovu přístupný z obecní komunikace, v územním plánu obce je vedený jako BV - Bydlení v rodinných domech venkovské.

3.2. Obsah

1. Pozemek s rodinným domem
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům
2. Pozemek s garáží
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Garáž
3. Pozemek u rodinného domu
4. Pozemek p.č. 286/4

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu, stabiliz. území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,688}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,061}$$

1. Pozemek s rodinným domem

1.1. pozemky

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,061}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 1,061 = \mathbf{1,061}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	190,-	1,061		201,59	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 113/1	114	201,59	22 981,26
Stavební pozemek - celkem			114		22 981,26

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	14,20*8,00 =	113,60	2,60 m
1.NP	14,20*8,00 =	113,60	3,05 m
2.NP	14,20*8,00 =	113,60	3,05 m
podkroví se zastřešením	14,20*8,00 =	113,60	2,80 m
		454,40 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(14,20*8,00)*(2,60) =	295,36
NP	1.NP	(14,20*8,00)*(3,05) =	346,48
NP	2.NP	(14,20*8,00)*(3,05) =	346,48
Z	podkroví se zastřešením	(14,20*8,00)*(2,80) =	318,08
Obestavěný prostor - celkem:			1 306,40 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	kamenné	S	100
12. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha, koberce	S	100

15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	4,30	100	0,46	1,98
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,14
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9714

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9714

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 823,32
Plná cena: 1 306,40 m ³ * 3 823,32 Kč/m ³	=	4 994 785,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 116 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 116 / 200 = 58,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 58,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,420
=	2 097 809,81 Kč
*	1,061
=	2 225 776,21 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= **2 225 776,21 Kč**

Pozemek s rodinným domem - rekapitulace

1.1. Pozemky:

22 981,26 Kč

Pozemek s rodinným domem - zjištěná cena celkem

= **2 248 757,47 Kč**

2. Pozemek s garáží

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	190,-	1,061		201,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	113/2	85	201,59	17 135,15
Stavební pozemek - celkem			85		17 135,15

2.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	7,00*8,00 =	56,00 2,25 m
		56,00 m²

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(7,00*8,00)*(2,25) =
		126,00
Obestavěný prostor - celkem:		126,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plechová	P	100
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100

9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					92,82
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9282

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9282
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 333,03
Plná cena: 126,00 m ³ * 2 333,03 Kč/m ³	=	293 961,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 55 / 90 = 61,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 61,1 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,389
=	114 351,13 Kč
*	1,061
=	121 326,55 Kč

Garáž - zjištěná cena

= **121 326,55 Kč**

Pozemek s garáží - rekapitulace

2.1. Pozemky:

17 135,15 Kč

Pozemek s garáží - zjištěná cena celkem

= **138 461,70 Kč**

3. Pozemek u rodinného domu

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	190,-	1,061		201,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3239/4	464	201,59	93 537,76
Stavební pozemek - celkem			464		93 537,76

Pozemek u rodinného domu - zjištěná cena celkem = 93 537,76 Kč

4. Pozemek p.č. 286/4

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	190,-	1,061	0,300	60,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	286/4	918	60,48	55 520,64
Stavební pozemek - celkem			918		55 520,64

Pozemek p.č. 286/4 - zjištěná cena celkem = 55 520,64 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek s rodinným domem	2 248 757,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	22 981,26 Kč
1.2. Rodinný dům	2 225 776,- Kč
	<hr/>
	= 2 248 757,- Kč
2. Pozemek s garáží	138 462,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	17 135,15 Kč
2.2. Garáž	121 327,- Kč
	<hr/>
	= 138 462,- Kč
3. Pozemek u rodinného domu	93 538,- Kč
4. Pozemek p.č. 286/4	55 521,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 536 278,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 536 280,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetřicetšesttisícdvěštosmdesát Kč

4.3. Ocenění tržní hodnotou

K analýze zjištění tržní hodnoty oceňované nemovité věci v dané lokalitě byly jako podklady použity údaje z nabídek z internetových stránek, vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců.

Porovnání nabízených prodejů domů

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců a z databáze RK. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

I. Nemovitost

Obec: Nové Sedlo – Nové Loučky

Charakter: rodinný dům 6+1

Nabízená cena: 1 899 000,- Kč (12 660 Kč/m²)

Užitná plocha: 150 m²

Velikost pozemku: 623 m²



Zdrojem informací – internet.

Částečně podsklepený rodinný dům je jednopodlažní, s obytným podkrovím, k dispozici veškeré inženýrské sítě (elektro, plyn, obecní kanalizaci i vodu). Dispozičně se dům skládá z 5-6 místností, kuchyně a dvou koupelen. Dům určen k rozsáhlejší rekonstrukci. Pozemek je rovinný. Dům má potenciál využití pro dvougenerační RD, kdy každé podlaží lze jednoduše oddělit.

II. Nemovitost

Obec: Kraslice, ul. Mánesova

Charakter: rodinný dům 6+1

Nabízená cena: 2 650 000,- Kč (12 620 Kč/m²)

Užitná plocha: 210 m²

Velikost pozemku: 682 m²



Zdrojem informací – internet.

Rodinný dům 6+1 se zahradou. V přízemí se nachází velmi prostorná kuchyně, vyhotovená na míru, oddělený obývací pokoj s krbem a malý pokojík či pracovna. Ve vstupní hale se nachází komora, vstup do sklepa a vstup na zahradu. Dále pak koupelna a dřevěné schodiště do patra. V patře jsou k dispozici další 4 prostorné pokoje, WC a úložná místnost. Dům si majitelé rekonstruovali průběžně. K nemovitosti náleží udržovaná zahrada, na které stojí zahradní chata.

III. Nemovitost

Obec: Kraslice, ul. Fučíkova

Charakter: rodinný dům 4+kk

Nabízená cena: 2 649 000,- Kč (15 960 Kč/m²)

Užitná plocha: 166 m²

Velikost pozemku: 1 227 m²



Zdrojem informací – internet.

Dům z roku 1921 byl v roce 2012 rekonstruován. Je podsklepený, se zateplenou fasádou, plastovými okny. Střecha je kryta původní eternitovou krytinou. Dům je v mírném svahu, sklep je přístupný z ulice. V 1.NP se nachází předstíň, WC, koupelna, kuchyně, na kterou navazuje obývací pokoj s jídelním koutem a krbem s kamny. Ve 2.NP je z předstíň přístup do tří pokojů, koupelny, samostatného WC a schody do půdního prostoru. Ve sklepe jsou dva kotle - plynový a na pevná paliva, dále prostor pro praní a sušení prádla, pracovna a rozsáhlá dílna, všechny místnosti s okny. K domu náleží zděná dílna se skladem na nářadí s vlastním WC, za domem se ve svahu je pozemek s ovocnými či okrasnými stromy, terasami, na kterých jsou zbudovány dva zahradní domky,

5. ZÁVĚR

1. srovnávaný dům je v mírně lokalitě ve větší obci a blíž k dálnici D8, je v udržovaném stavu určený ale spíše k rekonstrukci, má menší obytnou plochu a tím bývá i vyšší jednotková cena, má stejný pozemek. 2. nemovitost je v lepší lokalitě s větší občanskou vybaveností, je v podobném stavu, stejně velký pozemek. 3. rodinný dům je v mírně lepší lokalitě ve městě s větší občanskou vybaveností, je v podobném stavu, má menší obytnou plochu a má větší pozemek. Ceny realizované se ale pohybují zpravidla níže než ceny požadované. U rodinných domů v tomto regionu se toto nadhodnocení pohybuje kolem 10% nad realizovanou cenou.

Nemovitá věc se nachází 20 km severozápadně od Karlových varů v centru obce Jindřichovice, která leží při silnici č. 210 směrem na Kraslici, je vzdálená 20 km od města Sokolov a od dálnice D6. 100 m od domu zastávka autobusu se spojením do Kraslic a Sokolova, dále také obchod, restaurace a 1. stupeň základní školy. Větší občanská vybavenost v 6 km vzdálené Rotavě, nebo pak v Sokolově a Karlových Varech, které jsou 20 km.

Přístup na pozemek ani do objektu nebyl umožněn, popis a stav objektu je uvažován z venkovní obhlídky a z informací v Odhadu tržní hodnoty č. 1083/19/10 ze dne 22.2.2010. Výměry jsou odčteny z náhledu katastrální mapy a na základě odborného odhadu.

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, dvě nadzemní podlaží a obytné podkrovní. V 1.PP technické zázemí domu a sklepy, v přízemí je provozovna pošty, ve 2.NP a podkrovní pak bytová jednotka (započitatelná plocha - 190 m² obytné plochy a 76 m² komerčních prostor). K domu v úrodní suterénu přiléhá stavba dvojgaráže. Stáří domu cca 115 let, v roce 1997 plynofikace a plynový kotel ÚT, v letech 2003 - 2006 nové fasádní omítky, rozvody vody, rekonstrukce koupelny v 2. NP, v roce 2009 výměna oken a celková rekonstrukce podkrovní. Vybavení domu je uvažováno ve standardním provedení, stav domu dobrý, průběžně udržovaný. Vzhledem k existenci obecního vodovodu a kanalizace v obci je uvažováno připojení na tyto inženýrské sítě, dále plyn a elektro.

Pozemek p.č. 286/4 je samostatný obdélníkový pozemek naproti hřbitovu přístupný z obecní komunikace, v územním plánu obce je vedený jako BV - Bydlení v rodinných domech venkovské.

Po provedeném podrobném porovnání všech tří případů s oceňovanou nemovitostí, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů, po konzultaci s realitními kanceláři v regionu stanovují tržní hodnotu na:

Pozemky s rodinným domem č.p. 170 a garáží 2 400 000,- Kč

Pozemek p.č. 286/4 290 000,- Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1108 - 52/21 evidence posudků.

V Dolních Břežanech 13.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1108 - 52/21

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z KN	5
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2021 15:15:03

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560413 Jindřichovice

Kat.území: 660434 Jindřichovice v Krušných horách List vlastnictví: 746

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Račák Antonín, č.p. 170, 35801 Jindřichovice	670301/0688	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 113/1	114	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jindřichovice, č.p. 170, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/1				
St. 113/2	85	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/2				
286/4	918	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3239/4	464	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v částí B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v částí B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění všech pohledávek s příslušenstvím vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 301/054/10/1/01 znějící na částku ve výši 825.000,- Kč.

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 113/1, Parcela: St. 113/2, Parcela: 286/4, Parcela: 3239/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2010.

V-857/2010-409

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 07.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2021 08:45:00. Zápis proveden dne 03.05.2021.

V-1807/2021-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění peněžitých dluhů vyplývajících ze smlouvy o úvěru, a to dluhu ve výši 30.000.000,- Kč a budoucích dluhů do výše 60.000.000,- Kč vzniklých nejpozději do 1.1.2033.

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 14.04.2021.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

strana 1



Mapa oblasti

