

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2574/2018

Ocenění nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 1308 o výměře 132m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Bor č.p. 654, rod.dům, LV 1437, pozemku parc.č. 1550/16 o výměře 570m², trvalý travní porost, pozemky zapsány na LV č. 1418, dále pozemku parc.č. 1550/5 o výměře 40m², trvalý travní porost a pozemku parc.č. 1550/19 o výměře 186m², trvalý travní porost, pozemky zapsány na LV č. 1437, vše pro k.ú. Bor u Tachova, obec Bor u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníků: Lenka a Miloš Novysedlákovi
JUDr. Marek Görges
Žižkova 1737/52
301 00

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení: KSPL 27 INS 6799 / 2017**
KSPL 27 INS 6867 / 2017

Dle stavu ke dni prohlídky 04.08.2018 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 22 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 06.08.2018

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*
- 3.3. *Poloha a charakteristika nemovité věci*
- 3.4. *Popis a stav objektů*
- 3.5. *Pozemky*

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

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

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

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

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 1308 o výměře 132m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Bor č.p. 654, rod.dům, LV 1437, pozemku parc.č. 1550/16 o výměře 570m², trvalý travní porost, pozemky zapsány na LV č. 1418, dále pozemku parc.č. 1550/5 o výměře 40m², trvalý travní porost a pozemku parc.č. 1550/19 o výměře 186m², trvalý travní porost, pozemky zapsány na LV č. 1437, vše pro k.ú. Bor u Tachova, obec Bor u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
 - výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1418 pro k.ú. Bor u Tachova ze dne 18.07.2018
 - výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1437 pro k.ú. Bor u Tachova ze dne 18.07.2018
 - 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 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 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 1418 ze dne 18.07.2018 pro k.ú. Bor u Tachova
Novysedláková Lenka, Školní 654, 34802 Bor

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 1437 ze dne 18.07.2018 pro k.ú. Bor u Tachova
SJM Novysedlák Miloš a Novysedláková Lenka, Školní 654, 34802 Bor

Adresa:	Školní čp. 654
Název katastrálního území:	Bor u Tachova
Název obce:	Bor
Název okresu:	Tachov
List vlastnictví:	LV č. 1418 a LV č. 1437

3.2. Omezení vlastnického práva

dle LV č. 1418 pro k.ú. Bor u Tachova ze dne 18.07.2018

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Novysedláková Lenka

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novysedláková Lenka

Zahájení exekuce - Novysedláková Lenka

dle LV č. 1437 pro k.ú. Bor u Tachova ze dne 18.07.2018

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Novysedlák Miloš

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Novysedláková Lenka

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novysedlák Miloš

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Novysedláková Lenka

Zahájení exekuce - Novysedlák Miloš

Zahájení exekuce - Novysedláková Lenka

Změna výměr obnovou operátu

- Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven při místní, zpevněné silnici (parc.č. 2551/1 ve vlastnictví Plzeňský kraj), v zastavěné, okrajové, severozápadní části obce Bor, po levé straně ulice Školní při jízdě z Boru na obce Doly, Staré Sedliště. Rodinný dům stojí v zadní, západní části pozemku, blízko jižní hranice pozemku (ve vzdálenosti přibližně 0,5 a 1,2m od hranice pozemku v rozích domu). V tomto místě je před domem terasa a část volného pozemku u ní, které pravděpodobně (dle leteckého snímkování a měření) zasahují na sousední pozemek parc.č. 1550/4. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou obdobných rodinných domů. Vstup a vjezd na pozemek je z východní strany, vstup do rodinného domu a vjezd do garáže v domě z východní strany. Odkanalizování rodinného domu do veřejné kanalizace, voda z veřejného řádu, elektroinstalace zavedena, plyn zaveden.

Bor je součástí okresu Tachov a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Tachov. Obec Bor se rozkládá asi patnáct kilometrů jihovýchodně od Tachova. Dle oficiálního turistického členění spadá do oblastí Západočeských lázní. Trvalý pobyt na území tohoto malého města má nahlášeno asi 4200 obyvatel. Bor se dále dělí na 22 částí, konkrétně to jsou: Bezděkov, Boječnice, Bor, Borovany, Čečkovice, Damnov, Doly, Hlupenov, Holostřevy, Kosov, Kurojedy, Lhota, Lužná, Málkovice, Malovice, Muckov, Nová Hospoda, Nový Dvůr, Ostrov, Skviřín, Velká Ves a Vysočany. Obec je vzdálená přibližně 19 km od německých hranic. Místní i přespolní děti naleznou v obci základní školu vyššího stupně a pro předškolní děti je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a stadion. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Bor má ordinaci několik praktických a zubních lékařů. Kromě toho je zde umístěn i domov důchodců. 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.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 654, stojí na pozemku st.parc.č. 1308

Rodinný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a pro bydlení využitě podkroví. Obsahuje jeden byt.

Výčet místností:

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	6,40	ker.dlažba
hala, schody	13,95	ker.dlažba
pokoj + kk	51,71	ker.dlažba
spíž	1,50	ker.dlažba
koupelna s WC	9,82	ker.dlažba
tech.místnost, sušárna	6,37	ker.dlažba
komora	11,65	ker.dlažba
garáž	16,95	ker.dlažba
sklad v garáži	1,20	ker.dlažba
celkem	119,55	

podkroví

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	6,35	ker.dlažba
koupelna s WC	11,70	ker.dlažba
pokoj	27,21	PVC
pokoj	25,23	PVC
pokoj	24,49	PVC
šatna	8,30	PVC
celkem	103,28	

Celkem 4+kk, zastavěná plocha 132m2, obestavěný prostor informativně 650m3, podlahová plocha 222,83m2, započitatelná 204,68m2.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy
Zdivo	zděné ytong se zateplením
Stropy	s rovným podhledem
Střecha	krov dřevěný
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	omítky
Fasádní omítky	zateplené s omítkou
Vnější obklady	sokl marmolit
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	dřevěné bez podstupnic
Dveře	náplňové
Vrata	sekční
Okna	plastová

Podlahy obytných místností	ker. dlažba, PVC
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ústřední plynovým kotlem do radiátorů, v 1 NP i podlahové
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	studená i teplá voda, plast
Zdroj teplé vody	zásobník u plynového kotle
Instalace plynu	zaveden
Kanalizace	do veřejné
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, spotřebiče
Vnitřní vybavení	umyvadla, vany, sprchový kout
Záchod	splachovací
Ostatní	krb

Historie a stavebně technický stav:

Rodinný dům byl postaven dle sdělení v roce 2005, od té doby užíván k bydlení beze změn, v poslední době již bez oprav a bez údržby. Celkový stavebně technický stav dobrý, odpovídající.

Venkovní úpravy:

V běžném rozsahu - oplocení, vrata, vrátka, přípojky, zpevněné plochy apod., vše převážně v původním stavu, již bez oprav a bez údržby, částečně spíše dožilé.

3.5. Pozemky

Pozemek st.parc.č. 1308 o výměře 132m², zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba: Bor čp. 654, rod dům (není součástí).

Pozemek parc.č. 1550/16 o výměře 570m², trvalý travní porost je pozemek okolo domu, převážně východně před domem. Pozemek je částečně se zpevněnou plochou ze zámkové dlažby, s malou terasou jižně u domu, jinak zatravněn, s trvalými porosty v běžných druzích (vzrostlé stromy), již neudržovaný.

Pozemek parc.č. 1550/5 o výměře 40m², trvalý travní porost je pozemek východně od rodinného domu, u silnice Školní, je se zpevněnou plochou, neoplocený a je užíván jako vjezd a parkování.

Pozemek parc.č. 1550/19 o výměře 186m², trvalý travní porost, je pruh pozemku severně od rodinného domu a je spolu s parc.č. 1550/16 užíván jako zahrada, s trvalými porosty v běžných druzích (vzrostlé stromy), již neudržovaný.

Pozemky celkem 928m²

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 Boru u Tachova, který má přibližně 1200 obyvatel, není ke dni ocenění nabízen žádný podobný rodinný dům. Jako nejpodobnější byly nalezeny nabídky novostaveb přízemních rodinných domů v Tachově za nabídkové ceny cca 3.750.000,- Kč až 4.000.000,- Kč (jedná se však o nové, ale menší rodinné domy), dále pak novostavba pěkného rodinného domu s velkým pozemkem v Třemešné za nabídkovou cenu 4.200.000,- Kč, ve Starém Sedle, Darmyšl za nabídkovou cenu 4.400.000,- Kč, rodinný dům v Tachově za nabídkovou cenu 4.550.000,- Kč



3) Nové Sedliště, okr. Tachov

6 600 000,- Kč

kupní cena, prodej 01/2018

Rodinný dům přízemní s využitým podkrovím, kolaudován v roce 2007, ve velmi dobrém stavu, garáž s technickým zázemím. Zastavěná plocha 271m², započitatelná plocha 280m², pozemky celkem 5339m². Počet obyvatel 1270.

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce
K3 - pozemek, velikost, tvar
K4 - velikosti objektů, využitelnost
K5 - vybavení, modernizace
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

horší	= 1,05
lepší	= 0,95
větší	= 0,90
větší	= 1,05
lepší	= 0,90
kupní cena	= 1,00
ins	= 0,95



4) Tachov, okr. Tachov

5 900 000,- Kč

nabídková cena

Dovolují si Vám nabídnout k prodeji dvougenerační (3+kk, 6+kk) rodinný dům kolaudovaný v roce 2002 v Tachově, ul. Na Terasě. Předmětem prodeje je třípodlažní dům s terasou, garáž pro 2 automobily, zahrada se skleníkem. 1.NP tvoří bytová jednotka 3+kk s terasou, technická místnost, koupelna s WC a kotelnou. Ve 2.NP se nachází jednotka 2+kk, vstupní veranda, chodba, koupelna s WC a technická místnost. V podkroví jsou vybudované 4 ložnice, koupelna s WC (možné využít jako samostatnou jednotku 3+1 - přípojky na kuchyň jsou přivedené). Vytápění domu je ústřední s plynovým kotlem zároveň kotlem na tuhá paliva. Objekt je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. K domu náleží zahrada, na které je vybudované posezení. Nemovitost je ve velmi dobrém, udržovaném stavu, v poklidné lokalitě Tachova s překrásným výhledem na město. Celková cena: 5 900 000 Kč za nemovitost. Poznámka k ceně: včetně poplatků ID zakázky: OB04717 Aktualizace: Dnes Stavba: Cihlová Stav objektu: Novostavba Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový Podlaží: 3 Plocha zastavěná: 147 m² Užitná plocha: 200 m² Plocha podlahová: 332 m² Plocha pozemku: 540 m² Sklep: Parkování: Garáž: Topení: Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva Odpad: Veřejná kanalizace

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce
K3 - pozemek, velikost, tvar
K4 - velikosti objektů, využitelnost
K5 - vybavení, modernizace
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

lepší	= 0,80
podobné	= 1,00
podobný	= 1,00
podobné	= 1,00
podobné	= 1,00
nabídková cena	= 0,95
ins	= 0,95



5) Tachov, okr. Tachov**3 350 000,- Kč****nabídková cena**

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Tachově, ulice Na Třešňovce. Jedná se o nízkoenergetickou dřevostavbu dokončenou v roce 2011. Dům je dvoupodlažní s půdním prostorem, dispozičně se jedná o 4+1 o podlahové ploše 98 m². Před vchodem se nachází parkovací stání pro dva vozy. Jedno stání je formou dřevěné, částečně zastřešené pergoly, druhé stání je nezastřešené. V zadní části domu se nachází prostorná, celodřevěná terasa se zábradlím a schodištěm, pod kterou je dveřmi přístupný uzamykatelný prostor. Terasu je možné zakrýt před slunečními paprsky markýzou. Zahrada kolem domu má rozlohu 206 m². Celková výměra pozemku vč. zastavěné plochy činí 261 m². Dispozice domu: 1.NP vstupní chodba, malá koupelna (sprcha,WC), kuchyně, obývací pokoj, terasa. 2.NP koupelna s vanou, WC, tři obytné pokoje. Celkové měsíční náklady na provoz domu (včetně vytápění) jsou 2.400,-Kč. V domě zůstává kuchyňská linka včetně spotřebičů, nábytek dle dohody. Pro více informací kontaktujte realitního makléře. Celková cena: 3 350 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 183-N00685 Aktualizace: 27.07.2018 Stavba: Dřevěná Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 55 m² Užitná plocha: 98 m² Plocha pozemku: 261 m² Plocha zahrady: 206 m² Topení: Ústřední elektrické Odpad: Veřejná kanalizace

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	lepší	= 0,80
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	horší	= 1,05
K3 - pozemek, velikost, tvar	menší	= 1,05
K4 - velikosti objektů, využitelnost	menší	= 0,90
K5 - vybavení, modernizace	podobné	= 1,00
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	nabídková cena	= 0,95
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce	ins	= 0,95

**6) Černošín, okr. Tachov****3 800 000,- Kč****nabídková cena**

Nabízíme k prodeji nízkoenergetickou novostavbu rodinného domu v obci Černošín. Dispozice domu je řešena jako 4+kk. Podlahová plocha domu činí 118 m². Podlahy tvoří keramická dlažba. Topení je zajištěno podlahovým vytápěním a ohřev vody je řešen bojlerem. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod. Přípojka plynu je na hranici pozemku. Na dům navazuje terasa a parkovací stání s nabíječkou na elektromobil. Pozemek je o výměře 1005 m² a je oplocen. Blížší informace Vám rádi sdělíme v naší realitní kanceláři. S financováním pomůžeme. Náš tip. Celková cena: 3 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu ID zakázky: 2531 Aktualizace: 01.08.2018 Stavba: Montovaná Stav objektu: Novostavba Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Přízemní Podlaží: 1 Plocha zastavěná: 120 m² Užitná plocha: 118 m² Plocha pozemku: 1005 m² Rok kolaudace: 2018 Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod Topení: Ústřední elektrické Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V Doprava: Vlák, Silnice, Autobus Komunikace: Asfaltová, počet obyvatel 1160.

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	horší	= 1,05
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	lepší	= 0,95
K3 - pozemek, velikost, tvar	podobný	= 1,00
K4 - velikosti objektů, využitelnost	menší	= 0,90
K5 - vybavení, modernizace	lepší	= 0,85
K6 - zdroj, redukce nabídkových cen	nabídková cena	= 0,95
K7 - ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce	ins	= 0,95



7) Tachov, okr. Tachov**5 200 000,- Kč****nabídková cena**

Dovolují si Vám nabídnout k prodeji dvoupodlažní rodinný dům v Tachově, ul. Volyňská. Dům je o dispozici 6+1+koupelna, 2x WC, technická místnost a prádelna. Objekt je zkolaudován v roce 2002. Užitná plocha domu je 500 m². Přízemí tvoří: vstupní veranda, chodba, pracovna, WC, technická místnost, prádelna, pokoj -původně garáž, kuchyň s jídelnou se vstupem na terasu s posezením a se zahradním krbem, na dům navazuje kryté stání. Ve 2.NP se nachází prostorná chodba, obývací pokoj, 3 ložnice, koupelna s WC (vana, sprchový kout). Vytápění domu je ústřední s elektrickým kotlem. Objekt je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. K domu náleží zahrada, na které je vybudované posezení s venkovním krbem (krb v ceně) a zahradním domkem. Dům se prodává kompletně vybavený (mimo jedné ložnice), včetně kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči. Dům je ve výborném stavu, vhodný pro rodinu s dětmi. Je situován na poklidném místě v blízkosti centra města. Celková cena: 5 200 000 Kč za nemovitost ID zakázky: OB06418_1 Aktualizace: 29.06.2018 Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 120 m² Užitná plocha: 180 m² Plocha podlahová: 180 m² Plocha pozemku: 277 m² Garáž: Topení: Lokální elektrické Odpad: Veřejná kanalizace

Hodnocení:

K1- poloha a lokalita	lepší	= 0,80
K2 - materiálové provedení, stavebně technický stav, rekonstrukce	podobné	= 1,00
K3 - pozemek, velikost, tvar	menší	= 1,05
K4 - velikosti objektů, využitelnost	podobné	= 1,00
K5 - vybavení, modernizace	podobné	= 1,00
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/m2	Kč/m2 upravená
1. RD Bor, okr. Tachov	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	22 450	20 261
2. RD Kostelec, okr. Tachov	1,05	0,95	1,00	0,90	0,85	1,00	0,95	30 782	22 315
3. RD Nové Sedliště, okr. Ta	1,05	0,95	0,90	1,05	0,90	1,00	0,95	23 571	18 997
4. RD Tachov, okr. Tachov	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	29 500	21 299
5. RD Tachov, okr. Tachov	0,80	1,05	1,05	0,90	1,00	0,95	0,95	34 184	24 490
6. RD Černošín, okr. Tachov	1,05	0,95	1,00	0,90	0,95	0,95	0,95	32 203	24 787
7. RD Tachov, okr. Tachov	0,80	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	0,95	28 889	21 901
minimum									18 997
maximum									24 787
střední relace celkem									22 007
střední relace realizovaných cen									20 524
započitatelná plocha m2									204,68
porovnávací hodnota celkem									4 200 933

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 4 200 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

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

Silné stránky – rodinný dům z roku 2005

Slabé stránky – již bez oprav a bez údržby, terasa u jižní strany domu a část oploceného pozemku u ní pravděpodobně zasahují na sousední pozemek

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními 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: 02.08. 2018**

ve výši: 4 200 000,- Kč

slovy: čtyřimilionydvěstětisíc Kč

V Plzni, 06.08.2018

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2574/2018 znaleckého deníku.

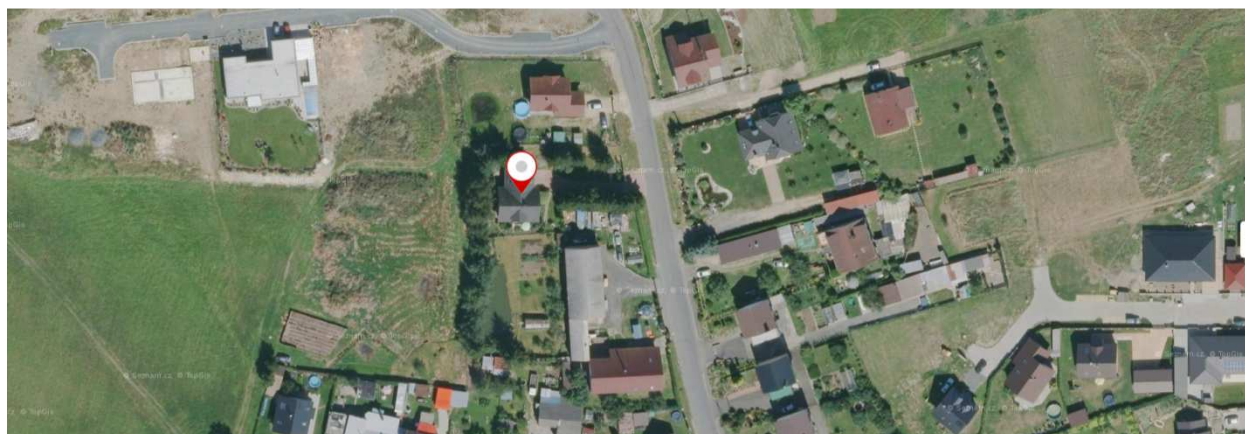
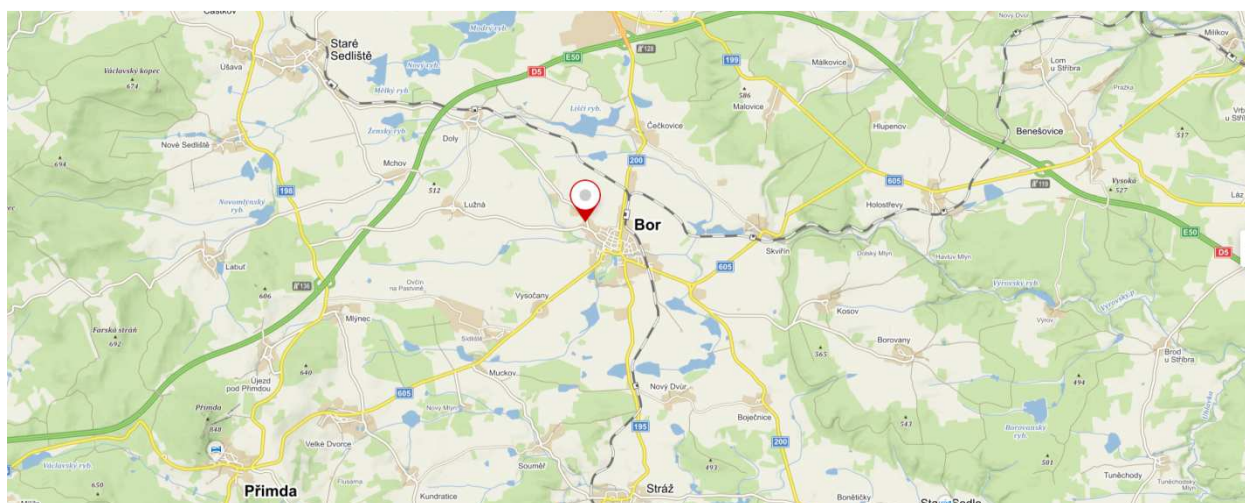
8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

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

8.2. Fotodokumentace





vjezd na pozemek z ulice



vstup do domu



1 NP (přízemí)



chodba



kuchyně



jídelna, obývací pokoj



koupelna + WC





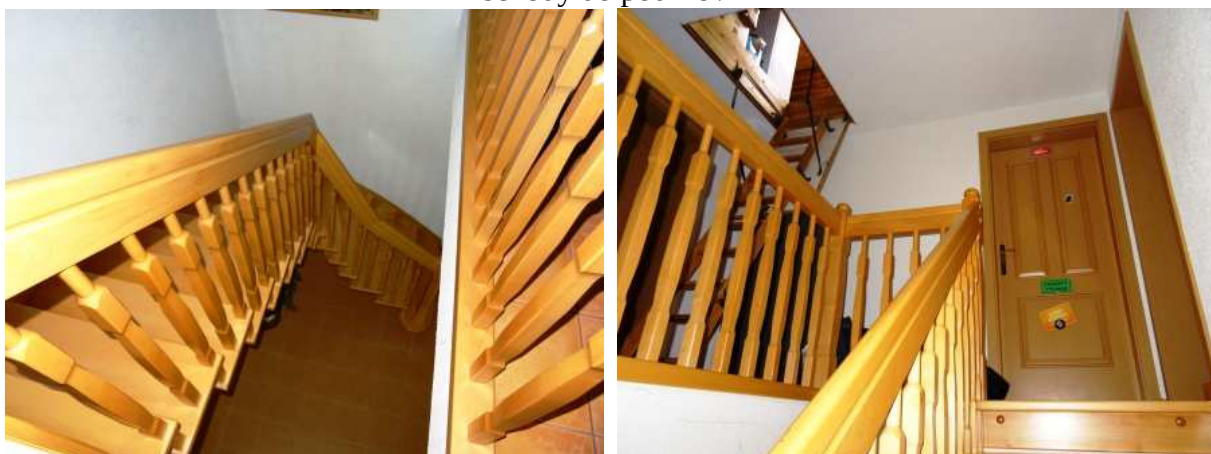
technická místnost (kotel, ohřev vody)



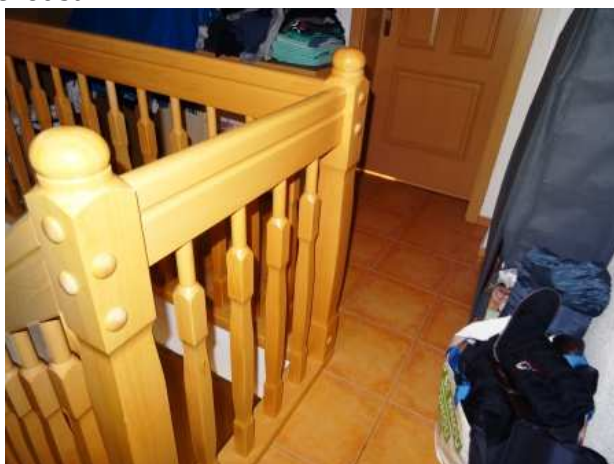
garáž



schody do podkroví



podkroví
chodba



pokoj



pokoj



pokoj



koupelna + WC



půda, krov



pohled jihozápadní



pohled severozápadní



pohled severovýchodní



pohled jihovýchodní



jižní terasa (pravděpodobně částečně na sousedním pozemku)



pohled východní



katastrální mapa

LV č. 1418 pro k.ú. Bor u Tachova



