

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 020162/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova
679/33, 412 01 Litoměřice

Číslo jednací: 124 EX 5824/23

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Michalovy Hory č.p. 133, Chodová Planá, okres Tachov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 05.04.2024

Zpracováno ke dni: 05.04.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 133 a pozemku parc. č. St. 189, 914/5, 914/7 v obci Chodová Planá, okres Tachov, katastrální území Michalovy Hory na listu vlastnictví č. 43.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán obce, mapa technické infrastruktury.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 133
Adresa předmětu ocenění:	Michalovy Hory č.p. 133, Chodová Planá, okres Tachov
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Tachov
Obec:	Chodová Planá
Ulice:	
Katastrální území:	Michalovy Hory

2. Prohlídka a zaměření

Plánovaná prohlídka dne 05.04.2024 nebyla umožněna z důvodu nepřítomnosti majitele. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Mendyka Dominik, Staropramenná 404/7, Smíchov, 15000 Praha 5

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 133 a pozemek parc. č. St. 189, 914/5, 914/7 v obci Chodová Planá, okres Tachov, katastrální území Michalovy Hory na listu vlastnictví č. 43.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavebně technická dokumentace nebyla doložena. Skutečný stav nemovitosti neodpovídá zákresu v katastru nemovitostí.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 189 o výměře 141 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 133 – rodinný dům. Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla umožněna prohlídka oceňované nemovitosti. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a veškeré informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů. Některé prvky, zejména vnitřní vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřebu tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stáří, stav a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele. Stavba je bez viditelných

statických poruch a jejich stavebně- technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým materiálům a zanedbané údržbě. Rodinný dům není obýván.

Základy má železobetonové neizolované a objekt je cihlové konstrukce. Střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony, nad verandou pultová střecha, střešní krytina je plechová, klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Objekt byl postaven odhadem před více jak 100 lety, později byla přistavěna veranda.

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Podlahová plocha je odvozena ze zastavěné plochy a činí 80 m².

V obci Michalovy Hory se nachází tyto inženýrské sítě: elektřina, vodovod. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je pravděpodobně přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden.

Popis pozemku a lokality

Oceňované pozemky parc.č. 914/5 o výměře 65 m² a parc.č. 914/7 o výměře 38 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zahrada. Celková výměra pozemku činí 244 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Michalovy Hory jsou částí obce Chodová Planá, nachází se cca 4 km východně od Chodové Plané, kde je rozšířená občanská vybavenost.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

V katastru nemovitostí je evidován způsob ochrany nemovitost: rozsáhlé chráněné území.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.04.2024 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. 2:

„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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 43
Kraj: Plzeňský
Okres: Tachov
Obec: Chodová Planá
Katastrální území: Michalovy Hory
Počet obyvatel: 1 956
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 721,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Chodová Planá- elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{673,00}$
Kč/m²

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 nebo stabilizovaná 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

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

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,838}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,754}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,838$

1. rodinný dům č.p. 133

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24): 3 199,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 80,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	80,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

nadzemní část: 80,00*3,50 = 280,00 m³
zastřešení: 80,00*3,00/2 = 120,00 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **400,00 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 80,00 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 80,00 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,343}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,838}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,199,- \text{ Kč/m}^3 * 0,343 = 1\,097,26 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 400,00 \text{ m}^3 * 1\,097,26 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,838 = 367\,801,55 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{367\,801,55 \text{ Kč}}$$

2. pozemky LV 43

Ocenění

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,838}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - rozsáhlé chráněné území	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,838 = \mathbf{0,830}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	673,-	0,830		558,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 189	141	558,59	78 761,19
§ 4 odst. 1	zahrad	914/5	65	558,59	36 308,35
§ 4 odst. 1	zahrad	914/7	38	558,59	21 226,42
Stavební pozemky - celkem			244		136 295,96

Pozemky LV 43 - zjištěná cena celkem = 136 295,96 Kč

3. trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav obrovský			20 roků	10,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 50 %		3 810,-
Součet:				38 100,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	25 717,50 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 25 717,50 Kč

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 133	367 801,50 Kč
2. pozemky LV 43	136 296,- Kč
3. trvalé porosty	25 717,50 Kč

Zjištěná cena - celkem: 529 815,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 529 820,- Kč

slovy: pět set dvacet devět tisíc osm set dvacet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Michalovy Hory č.p. 133, Chodová Planá, okres Tachov

Michalovy Hory č.p. 133, Chodová Planá, okres Tachov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Michalovy Hory č.p. 133, Chodová Planá, okres Tachov	80 m ²	před rekonstrukcí	244 m ²	vodovod, septik, lokální vytápění	
1	Zadní Chodov č.p. 93, okres Tachov	123 m ²	před rekonstrukcí	460 m ²	vodovod, septik, kotel na TP	
2	U Trati č.p. 359, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary	150 m ²	před rekonstrukcí	446 m ²	vodovod, kanalizace, plyn.kotel	
3	Husova č.p. 91, Chodov, okres Sokolov	90 m ²	dobrý	325 m ²	vodovod, kanalizace, kotel na TP, garáž	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	8 943,09 Kč	1	8 943,09 Kč	1.03	0.98	1	1.21	1	1	1.2213	7 322,16 Kč
2	10 666,67 Kč	1	10 666,67 Kč	1.05	0.97	1	1.2	1.05	1	1.2833	8 311,84 Kč
3	26 111,11 Kč	1	26 111,11 Kč	1.1	1	1.1	1.11	1.05	1	1.41025	18 515,17 Kč
Celkem průměr				11 383,05 Kč							
Minimum				7 322,16 Kč							
Maximum				18 515,17 Kč							
Směrodatná odchylka - s				6 196,38 Kč							
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s				5 186,67 Kč							
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s				17 579,43 Kč							
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (občanskou vybavenost, velikost a dopravní obslužnost) K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 diferencuje rozdíly ve stavebně-technickém stavu, K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemku, koeficient K5 zohledňuje další vlastnosti a vedlejší stavby

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$11\,383,05 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 80 \text{ m}^2$$

$$= 910\,644 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

911 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

529 820 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

911 000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 133 a pozemku parc. č. St. 189, 914/5, 914/7 v obci Chodová Planá, okres Tachov, katastrální území Michalovy Hory na listu vlastnictví č. 43.

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 určena po zaokrouhlení na

911.000 Kč

Slovy:devětsetjedenácttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.05.2024

.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 020162/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí

Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 189
Obec:	Chodová Planá [560901]
Katastrální území:	Michalovy Hory [694011]
Číslo LV:	43
Výměra [m ²]:	141
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Michalovy Hory [94013] ; č. p. 133; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 189
Stavební objekt:	č. p. 133
Adresní místa:	č. p. 133

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mendyka Dominik, Staropramenná 404/7, Smíchov, 15000 Praha 5	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mendyka Dominik

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	914/5
Obec:	Chodová Planá [560901]
Katastrální území:	Michalovy Hory [694011]
Číslo LV:	43
Výměra [m ²]:	65
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Informace o pozemku

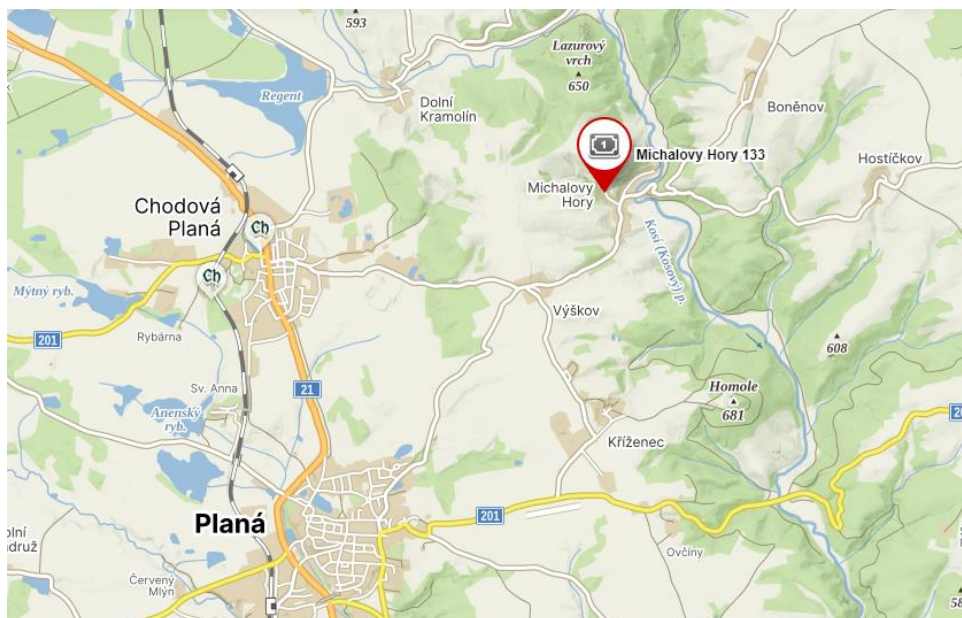
Parcelní číslo:	914/7
Obec:	Chodová Planá [560901]
Katastrální území:	Michalovy Hory [694011]
Číslo LV:	43
Výměra [m ²]:	38
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



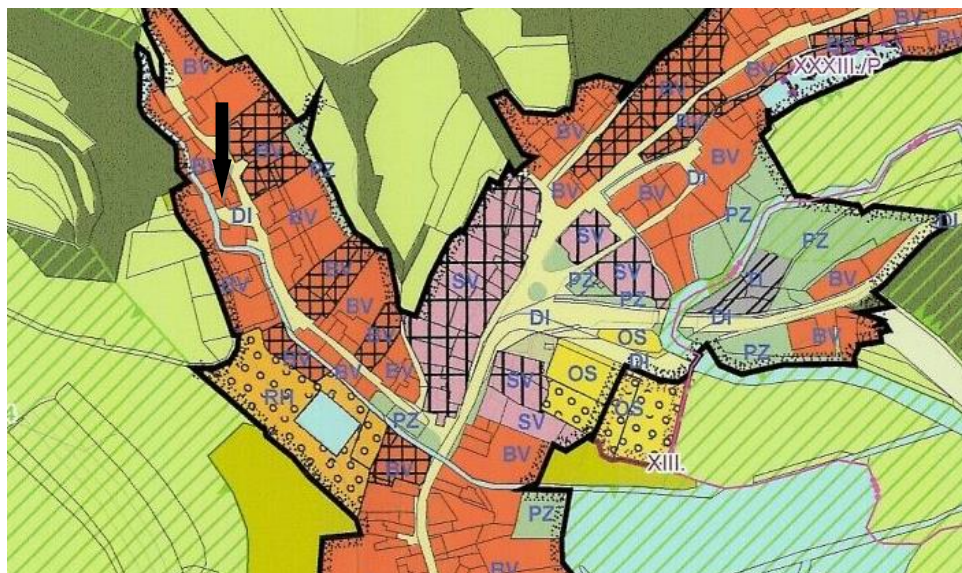
Ortofoto mapa



Situační mapa



Výřez z územního plánu



Mapa technické infrastruktury



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

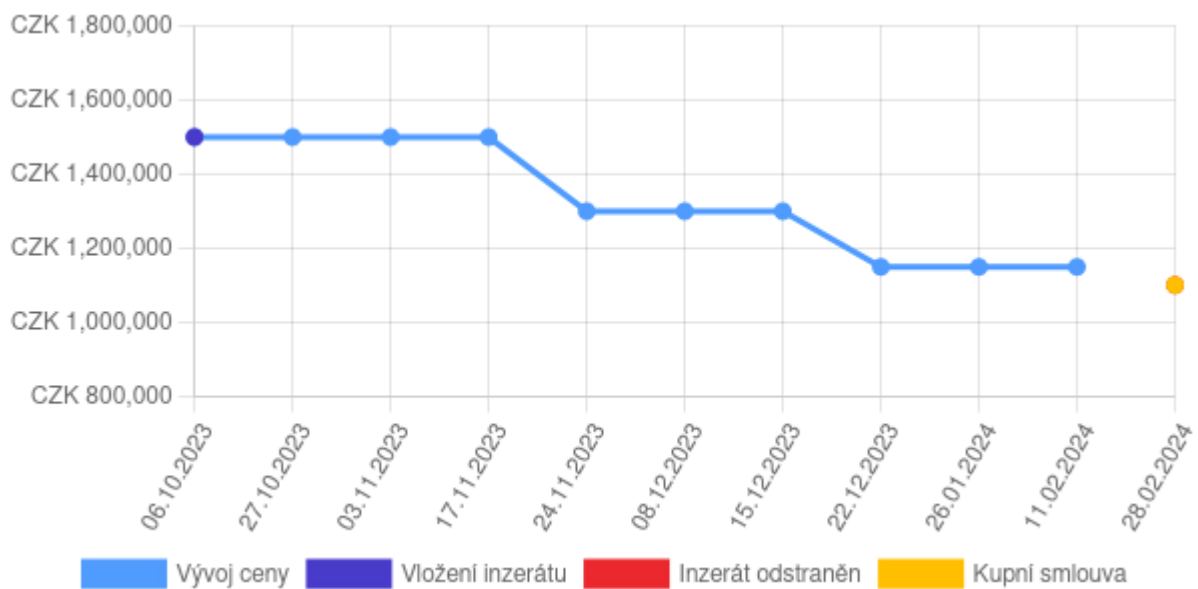


Rodinný dům, 123 m², Zadní Chodov č.p. 93, okres Tachov

Celková cena: 1 100 000 Kč

Lokalita: Zadní Chodov č.p. 93, okres Tachov

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

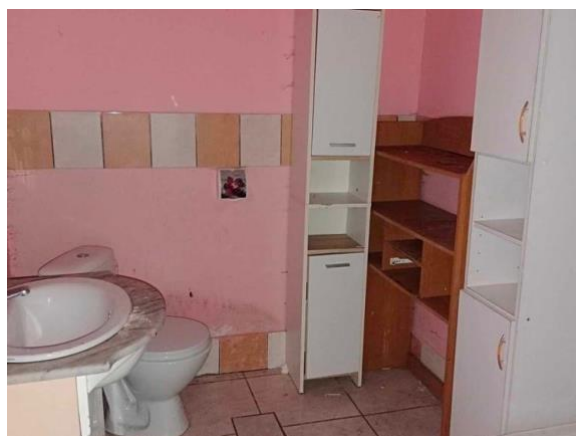


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

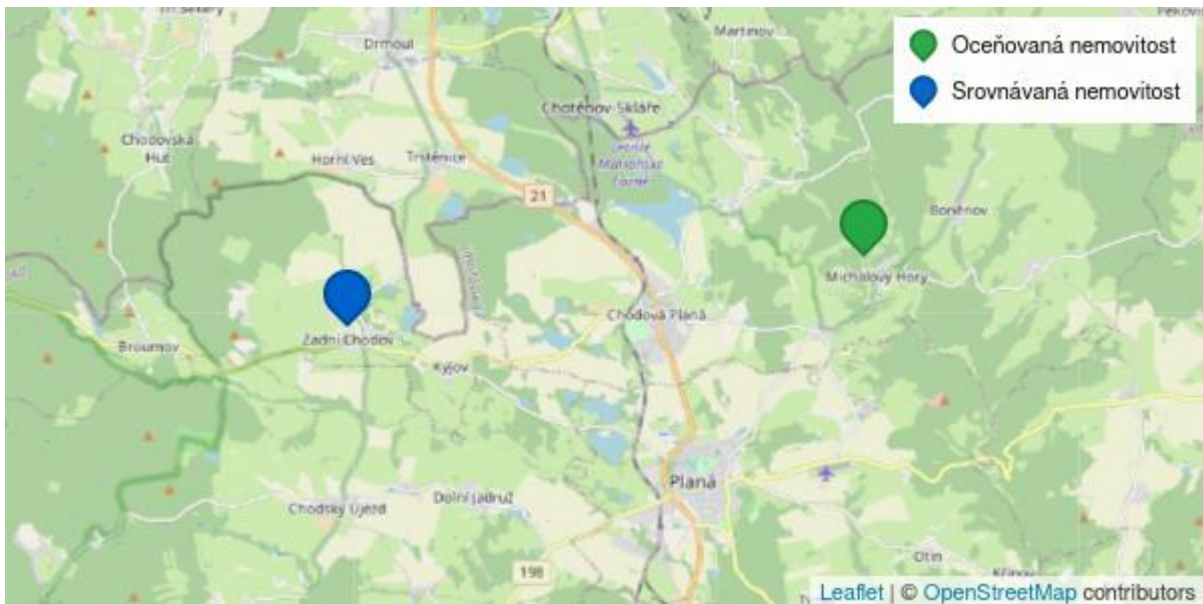
Lokalita	Zadní Chodov č.p. 93, okres Tachov	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.02.2024	Číslo řízení	V-703/2024-410
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	460 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	123 m ²
Kanalizace	Septik	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 v Zadním Chodově. Dům je přízemní, s možností využití obytného podkroví a určen ke kompletní rekonstrukci. Je napojen na elektřinu, vodovod, odkanalizování do septiku a vytápěn kotlem na tuhá paliva. V obci je základní občanská vybavenost, veškeré služby jsou k dispozici v cca 10 km vzdálených městech Tachov, Planá a nebo Mariánské Lázně. Vzhledem k nedodání PENB je budova zařazena v třídě G. Doporučuji prohlídku, zajistíme vám také financování koupě za nejvýhodnějších podmínek, přesně podle vašich potřeb.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

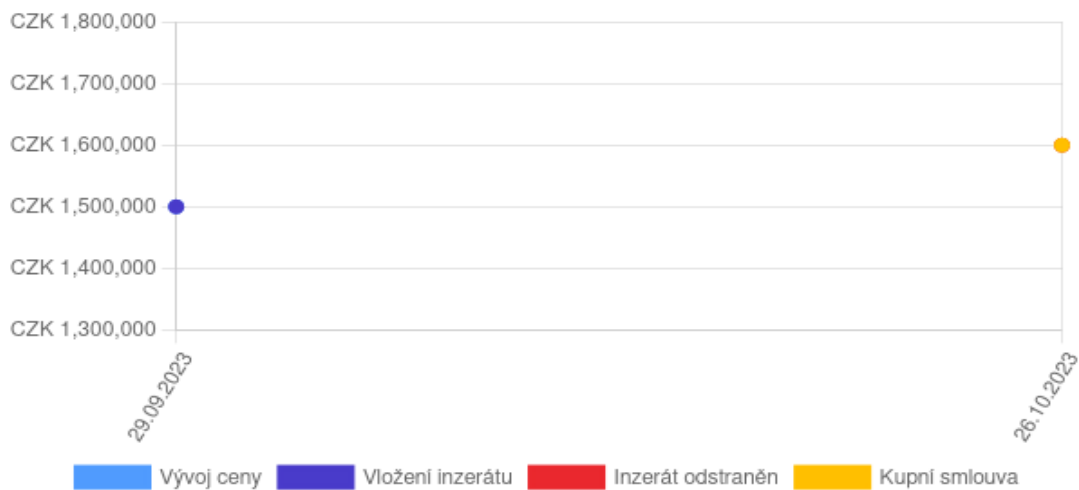


Rodinný dům, 150 m², U Trati č.p. 359, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary

Celková cena: 1 600 000 Kč

Lokalita: U Trati č.p. 359, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary

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



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

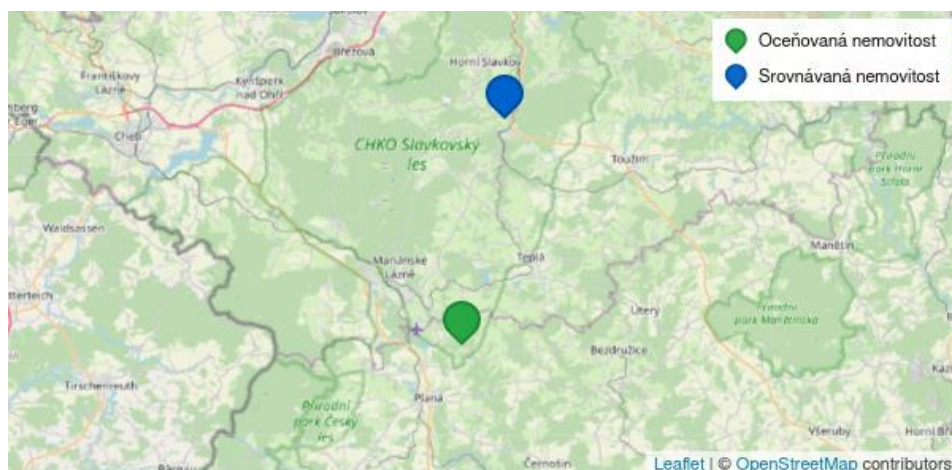
Lokalita	U Trati č.p. 359, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	1 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.10.2023	Číslo řízení	V-7640/2023-403
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	446 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Přízemní	Podlahová plocha	150 m ²
Užitná plocha	150 m ²	Dispozice	5+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	3

Prodej domu v obci Bečov. Dům je částečně podsklepený. V přízemí je vchod, kuchyň s koupelnou, obývací pokoj a ložnice. Samostatný záchod a spíž. V prvním patře jsou dva pokoje, tři přístěnky a půdní prostor. Napojení na veřejnou kanalizaci a vodovod. Topení a ohřev vody přes plynový kotel. Okna jsou plastová. Více informací u makléře. více

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

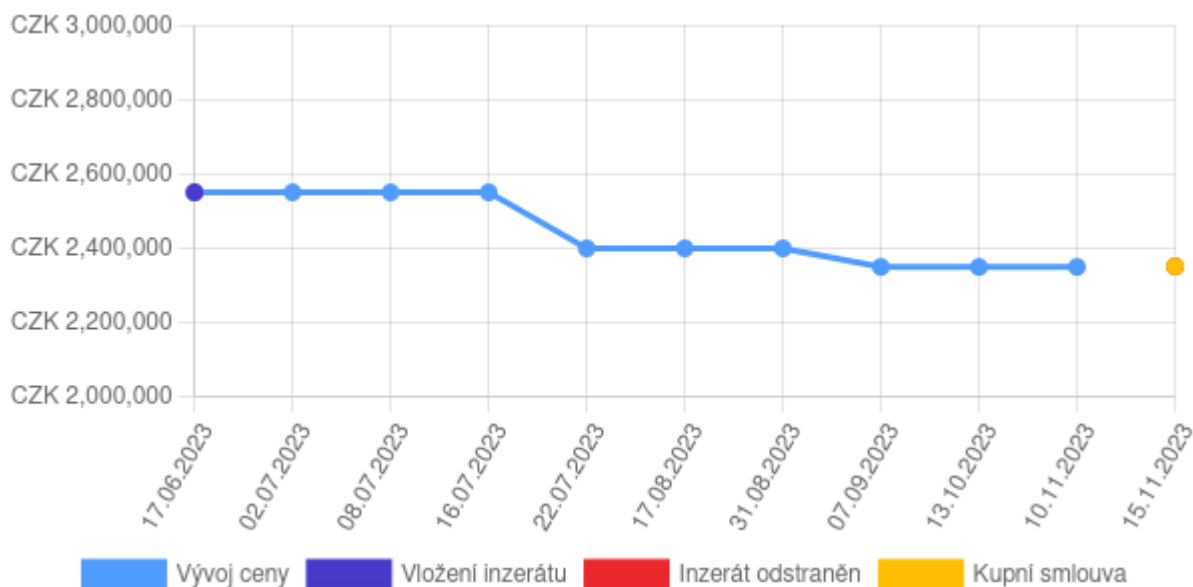


Rodinný dům, 90 m², Husova č.p. 91, Chodov, okres Sokolov

Celková cena: 2 350 000 Kč

Lokalita: Husova č.p. 91, Chodov, okres Sokolov

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



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

Lokalita	Husova č.p. 91, Chodov, okres Sokolov	Cena dle KS	2 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.11.2023	Číslo řízení	V-5320/2023-409
Poznámka k ceně		Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	325 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	90 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace

Počet nadzemních
podlaží domu 1

Plyn

Plynovod

Voda Vodovod

Nabízíme rodinný dům v ulici Husova v Chodově . Jedná se o nemovitost v dispozici 4+kk o výměře 90m² v původním ale udržovaném stavu určený k rekonstrukci. Cihlový dům vytápěný pomocí kotle na tuhá paliva napojeného na klasická topná tělesa, Zastavěná plocha je 140m² na parcele o rozloze 325m². K dispozici je garáž o výměře 25m² a kolna která dříve sloužila jako chlívek pro domácí zvěř 30m². Nemovitost se nachází v klidné lokalitě na okraji obce s veškerou občanskou vybaveností v místě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

