

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2720/2019

Ocenění nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 667 o výměře 112m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Chotěšov čp. 568**, způsob využití rod.dům, parc.č. 461/15 o výměře 224m², zahrada, parc.č.461/21 o výměře 50m², zahrada a parc.č. 461/27 o výměře 28m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV 739 pro k.ú. Chotěšov, obec Chotěšov u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň jih.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: CFI servis s.r.o.

Mgr. Radan Vencel
Chmelova 357/2
500 03 Hradec Králové

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení KSHK 41 INS 11668 / 2018**

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

Dle stavu ke dni prohlídky 29.05. 2019 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 18 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 05.06.2019

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. *Znalecký úkol***
- 1.2. *Podklady***

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. *Nákladová metoda***
- 2.2. *Výnosová metoda***
- 2.3. *Porovnávací metoda***
- 2.4. *Volba metody ocenění***

3. NÁLEZ

- 3.1. *Identifikační údaje nemovité věci***
- 3.2. *Omezení vlastnického práva a jiné zápisy***
- 3.3. *Poloha a charakteristika nemovité věci***
- 3.4. *Popis a stav objektů***
- 3.5. *Pozemky***

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

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

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

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

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 667 o výměře 112m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Chotěšov čp. 568, způsob využití rod.dům, parc.č. 461/15 o výměře 224m², zahrada, parc.č.461/21 o výměře 50m², zahrada a parc.č. 461/27 o výměře 28m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV 739 pro k.ú. Chotěšov, obec Chotěšov u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň jih.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 739 pro k.ú. Chotěšov ze dne 31.10.2018
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 739 pro k.ú. Chotěšov ze dne 05.06.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- Smlouva o smlouvě budoucí č. 1018134 na koupi nemovitosti ze dne 24.01.2018
- Kupní smlouva ze dne 24.01.2018
- Smlouva o nájmu nemovitosti č. 1017136 ze dne 24.01.2018
- částečná projektová dokumentace
- 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.

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 informace z katastru nemovitostí LV 739 pro k.ú. Chotěšov ze dne 05.06.2019
CFI servis s.r.o., Kollárova 1114/5, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové

Adresa:	Jungmannova čp. 568
Název katastrálního území:	Chotěšov
Název obce:	Chotěšov
Název okresu:	Plzeň jih
List vlastnictví:	LV č. 739

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV 739 pro k.ú. Chotěšov ze dne 05.06.2019
bez zápisu

Poznámka:

- Smlouva o nájmu nemovitosti č. 1017136 ze dne 24.01.2018 na dobu určitou do 28.02.2025
- Smlouva o smlouvě budoucí č. 1018134 na koupi nemovitosti ze dne 24.01.2018
- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedené Smlouvy o nájmu a Smlouvy o smlouvě budoucí

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v okrajové, jihovýchodní části obce Chotěšov, při zpevněné komunikaci ul. Jungmannova (parc.č. 461/32 a parc.č. 461/31 ve vlastnictví obec Chotěšov). Rodinný dům je řadový vnitřní, vstup a vjezd na pozemek a vstup do rodinného domu je ze západní strany, u východní stěny domu je krytá terasa, východně za rodinným domem pak je zahrada se zděným skladem a s přístřeškem. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, okolní zástavbou jsou převážně rodinné domy. Nemovité věci jsou v blízkosti řeky Radbuzy, dle databáze Aquarius riziko povodně 2. Odkanalizování rodinného domu do veřejné kanalizace, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, plyn zaveden.

Chotěšov je součástí okresu Plzeň jih a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Nýřany (v dojezdové vzdálenosti cca 8km), obcí s pověřeným obecním úřadem je Město Touškov (v dojezdové vzdálenosti cca 16km). V Chotěšově má trvalý pobyt hlášeno přibližně 750 obyvatel, v obci je veřejný vodovod, kanalizace, plynofikace, pošta, kulturní a sportovní zařízení, základní škola nižšího stupně, autobusová doprava s linkami místního významu a dálkovými linkami.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 568 , součást pozemku st.parc.č. 667

Rodinný dům má dvě výškové úrovně, jedna část je nepodsklepená a má dvě nadzemní podlaží, druhá část je podsklepená a má dvě nadzemní podlaží.

Výčet místností:

1 PP (suterén)		
místnost	plocha (m2)	podlaha
kotelna	6,61	ker.dlažba, beton
sklep	7,04	beton
sklep	10,44	beton
sklep	10,44	ker.dlažba
chodba	12,47	ker.dlažba
schody	7,90	
celkem	54,90	

mezipatro		
místnost	plocha (m2)	podlaha
garáž	16,20	beton
chodba	10,19	ker.dlažba
celkem	26,39	

1 NP (přízemí)		
místnost	plocha (m2)	podlaha
zádveří	3,60	PVC
chodba	10,80	ker.dlažba
kuchyně	9,02	PVC
pokoj	22,42	PVC
WC	2,00	ker.dlažba
schody	7,90	
celkem	55,74	

mezipatro		
místnost	plocha (m2)	podlaha
pokoj	15,45	koberec
celkem	15,45	

2 NP (patro)		
místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	6,00	ker.dlažba
pokoj	18,70	koberec
pokoj	16,58	koberec
koupelna	12,04	PVC
WC	3,95	ker.dlažba
schody	7,90	
celkem	65,17	

Celkem byt 4+1, zastavěná plocha domu 112m², podlahová plocha celkem 217,65m², započítatelná plocha 136,36m², obestavěný prostor informativně 450m³.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	betonové
Zdivo	zděné
Stropy	betonové nebo keramické
Střecha	plochá
Krytina	asfaltová s gumovým povlakem
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Vnější povrchy	omítka
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické
Schody	betonové
Dveře	náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	koberec, PVC
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, beton
Vytápění	ústřední plynovým kotlem
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	teplá a studená
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	Plyn zaveden
Kanalizace	litinová a plastová
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, spotřebiče
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, sprchový kout
Záchod	splachovací
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Stáří rodinného domu od roku 1977, přibližně před deseti roky byly provedeny částečné rekonstrukce (výměna oken, výměna podlahových krytin, kuchyně, sociální zařízení apod.). Rodinný dům je v dobrém stavebně technickém stavu. Rodinný dům je užíván k bydlení na základě nájemní smlouvy.

Vedlejší stavby:

Ve východní části zahrady stojí původní zděný sklad, který byl přibližně před patnácti roky rekonstruován a nově bylo provedeno zastřešení skladu s venkovním zastřešením posezením.

Venkovní úpravy:

V běžném rozsahu - oplocení, přípojky, krytá terasa, zpevněné plochy apod., vše převážně v běžně udržovaném stavu.

3.5. Pozemek

Pozemek st.parc.č. 667 o výměře 112m², zastavěná plocha a nádvoří, zastavěn rodinným domem čp. 568.

Pozemek parc.č. 461/21 o výměře 50m², zahrada je pozemek před rodinným domem se zpevněnou plochou vstupu a vjezdu.

Pozemky parc.č. 461/15 o výměře 224m², zahrada a parc.č. 461/27 o výměře 28m², ostatní plocha, jiná plocha jsou pozemky východně za rodinným domem, užívané jako zahrada s trvalými porosty v běžných druzích.

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 obci Chotěšov je ke dni ocenění nabízeno přibližně pět rodinných domů v cenové relaci 1.000.000,- Kč za rodinný dům v původním, špatném stavu v Mantově stavu po 4.290.000,- Kč za celkově rekonstruovaný rodinný dům v Chotěšově. V okolí přibližně deseti km je pak nabízeno přibližně padesát rodinných domů. Z aktuální inzertní nabídky byl vybrán jeden vzorek pro výpočet porovnávací hodnoty a dále jsou použity vzorky realizovaných kupních cen.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka metr čtvereční započitatelné plochy. Tato jednotka je u obdobných rezidenčních nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha RD: 112 m²

Započitatelná plocha: 136,36m²

Pozemky celkem: 414m²

lokality	cena	druh ceny
1) Chotěšov, okr. Plzeň jih Prodej rodinného domu dvougeneračního typu 1+1 a 3+1. Dům je z období roku 1937, po rekonstrukci v roce 1975 a následně v r. 2005 do současného stavu. Hospodářská navazující část pozemku vede přes stodolu. Za stodolou je udržovaná, prostorná a slunná zahrada. Rekonstrukce je v rozsahu stropů, střešní krytiny, krovu a krytiny na stodole, zateplení, vyrovnání podlah, okna plastová, vybudování 2 BJ, koupelna a WC jsou společné. Dále nová elektrika, vytápění plynové, rozvody v mědi, zdroj vody a kanalizace veřejná. Zastavěná plocha 145m ² , započitatelná plocha 126m ² , pozemek celkem 1756m ²	2 800 000,- Kč	kupní cena, prodej 08/2017
  		
2) Chotěšov, okr. Plzeň jih Rodinný dům 2+1 a 1+1 s garáží. Dům disponuje dvěma bytovými jednotkami 2+1 a 1+1, které se skládají z chodby, kuchyně, koupelny, toalety, obývacího pokoje s ložnicí a dětského pokoje. Dále má prostornou půdu s možností dalšího bytu a je částečně podsklepený. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí – nové odpady, elektřina v mědi, rozvody vody, nové podlahy, stropy (sádkokarton), nové koupelny a kuchyňské linky. Dům je vytápěn novým automatickým kotlem na uhlí + plynový kotel, je napojen na všechny inženýrské sítě, voda městská, kanalizace. TUV z el. bojleru.. Zastavěná plocha 125m ² , započitatelná plocha 100m ² , pozemek celkem 1170m ² .	2 350 000,- Kč	kupní cena, prodej 12/2017
  		
3) Chotěšov, okr. Plzeň jih Prodej rodinného domu 2+kk + podkroví o podlahové výměře přízemí 80m ² . Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí (střecha + zateplení, zateplení fasády, podlahy, kuchyně, koupelna, atd.). V podkroví příprava na 1. až 2. další pokoj 40m ² . K domu patří dílna a sklep 8 m ² . Dům je vytápěn vlastním elektrickým kotlem a kotlem na tuhá paliva. Zastavěná plocha 85 m ² . Započitatelná plocha 80m ² . Pozemky celkem 281 m ² .	2 790 000,- Kč	kupní cena, prodej 07/2018
  		
4) Chotěšov, okr. Plzeň jih Prodej RD 4+1 s garáží. Dispozice domu: přízemí - obývací pokoj, kuchyně s kuchyňským koutem, WC s umyvadlem. 1.patro – ložnice, 2 pokoje, koupelna s vanou a WC. Ohřev vody zajišťuje boiler, v obývacím pokoji je krb, vytápění je kotlem na dřevoplyn. Podlahy jsou plovoucí, dlažba, koberce a PVC. Dům je celý podsklepený, kde je dílna, kotelna...Na zahradě je kůlna a funkční zahradní domek, skleník, udírna. Zastavěná plocha 128m ² , započitatelná plocha 200m ² , pozemek celkem 794m ² .	3 058 000,- Kč	kupní cena, prodej 10/2017



5) Chlumčany, okr. Plzeň jih

2 631 186,- Kč

kupní cena, prodej 10/2018

Prostorný zděný rodinný dům vystavěn v roce 1988. Dispozice domu - 5+1, dvoupodlažní, podsklepený s půdou, která neumožňuje vestavbu podkroví. Částečná rekonstrukce domu provedena v roce 2010 (výměna oken v 1.NP za plastová). Vytápění domu zajištěno centrálním kotlem na tuhá paliva (po domě rozvod UT), ohřev vody ele. boiler. Dům napojen na obecní kanalizaci, vodu z obecního řádu, elektro. Možnost bezproblémového napojení na plyn (přípojka u domu). Dispozice: 1.PP: sklep, chodba, prádelna, kotelná s uhelnou, dílna, garáž. 1.NP: chodba + schodiště, kuchyně, obývací pokoj, pracovna – nyní kadeřnická místnost, 2x šatna, WC, terasa. 2.NP: chodba, 3x pokoj, koupelna s WC, lodžie. Příslušenství domu tvoří kůlna, pergola a skleník. Zastavěná plocha 86m², započitatelná plocha 140m², pozemky celkem 602m².



6) Chlumčany, okr. Plzeň jih

2 950 000,- Kč

kupní cena, prodej 04/2017

Prodej RD o dvou bytových jednotkách 3+1 a 3+kk, které disponují vlastním sociálním zařízením a koupelnou. Dům byl kolaudován v roce 1984, má sedlovou střechu, je osazen plastovými okny, spodní byt má balkon resp. krytou terasu do zahrady a balkon z obývacího pokoje, horní byt do ulice. Za domem je udržovaná zahrada, s hosp. budovou a zejména garáží, která má přímý vjezd z ulice, napojení na veškeré IS v obci. Na zahradě je postaven skleník, je několik ovocných stromů, sušák na prádlo a vybudované záhony na zeleninu. Zastavěná plocha 109m², započitatelná plocha 170m², pozemky celkem 749m²



7) Chotěšov, okr. Plzeň jih

4 290 000,- Kč

nabídková cena

Nabízíme k prodeji pěkný rodinný dům 5+1 se samostatnou garáží a dílnou na okraji obce Chotěšov u Plzně. V roce 2008 proběhla celková rekonstrukce. Dům je částečně podsklepený, v přízemí jsou dva pokoje, kuchyně s jídelnou, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC, v patře jsou tři pokoje a koupelna s vanou a s WC. Okna jsou plastová, v pokojích laminátová podlaha, vytápění plynovým kotlem. Dům je napojený na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. V obci je základní škola 1.–9. třída, mateřská škola, kulturní dům, kino, pošta, zdravotní středisko, dům pečovatelské služby. Výborné dopravní spojení. Celková cena: 4 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize. Poznámka k ceně: včetně provize ID zakázky: 000726 Aktualizace: 03.06.2019 Stavba: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 3 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná: 113 m² Užité plocha: 196 m² Plocha podlahová: 196 m² Plocha pozemku: 788 m² Sklep: 11 m² Garáž: Rok rekonstrukce: 2008 Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 400V



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, přístup a příjezd k nemovitosti apod.

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. RD Chotěšov, okr. PJ	1,00	0,95	0,90	1,00	1,05	1,00	0,95	22 222	18 952
2. RD Chotěšov, okr. PJ	1,00	1,15	0,90	1,00	1,00	1,00	0,95	23 500	23 106
3. RD Chotěšov, okr. PJ	1,00	0,90	1,10	1,00	0,95	1,00	0,95	34 875	31 160
4. RD Chotěšov, okr. PJ	1,00	0,90	0,95	1,10	1,15	1,00	0,95	15 290	15 710
5. RD Chlumčany, okr. PJ	1,00	0,95	0,95	1,00	1,15	1,00	0,95	18 794	18 531
6. RD Chlumčany, okr. PJ	1,00	0,95	0,95	1,05	1,15	1,00	0,95	17 353	17 965
7. RD Chotěšov, okr. PJ	1,00	0,90	0,95	1,10	0,90	0,95	0,95	21 888	16 721
minimum									15 710
maximum									31 160
median									18 531
průměr									20 307
jednotková cena (median)									18 531
jednotka (započitatelná plocha)									136,36
porovnávací hodnota									2 526 823

Porovnávací hodnota: 2 530 000,- 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 po částečné rekonstrukci, dobrý stavebně technický stav

Slabé stránky – řadový vnitřní rodinný dům

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: 29.05.2019**

ve výši: 2 530 000,- Kč

slovy: dvamilionpěttřicet tisíc Kč

V Plzni, 05.06.2019

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. 2720/2019 znaleckého deníku.

8. Přílohy

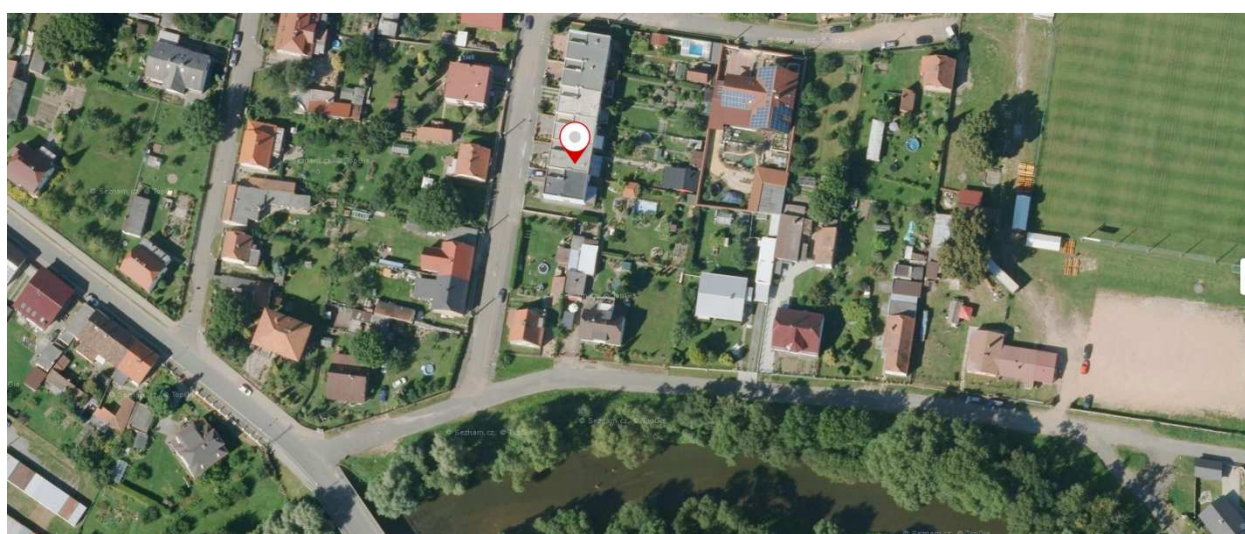
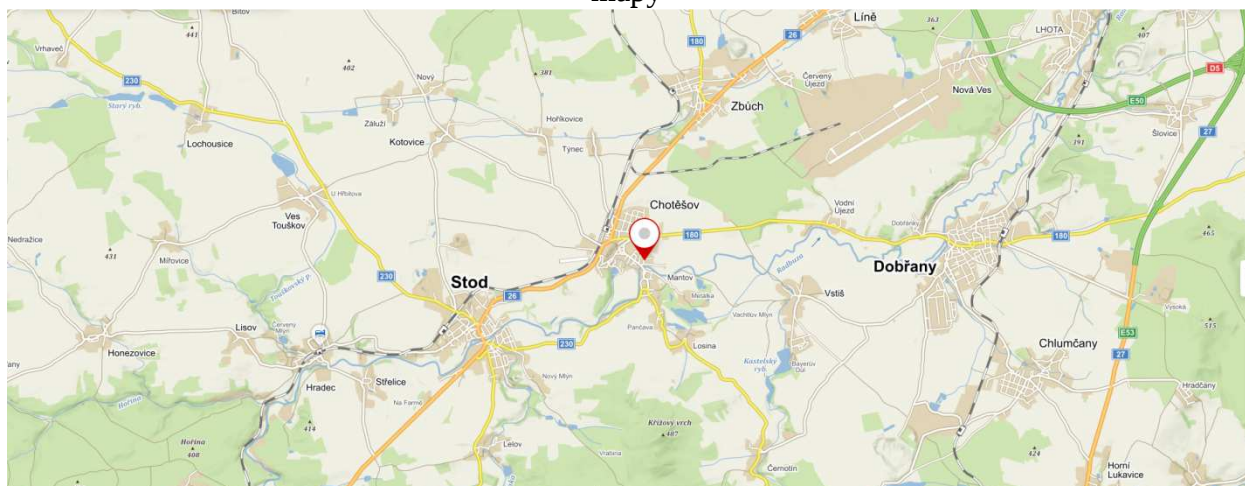
8.1. Osvědčení

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

mapy

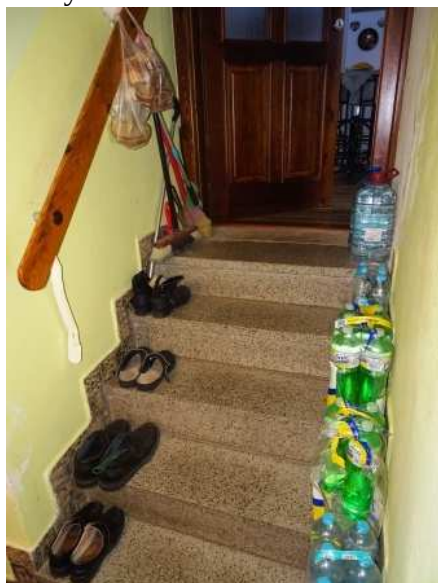


vstup do domu, zádveří



1 PP (suterén)

schody



sklep



kotelna



sklep



sklep



sklep



mezipatro
garáž



chodba



1 NP (přízemí)
WC



kuchyně



schodiště



pokoj v mezipatře



pokoj



2 NP (patro)

pokoj



koupelna



WC



terasa u domu





pohled východní, ze zahrady



pohled západní, z ulice



katastrální mapa

