

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8561-1025/2019

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem konání dražby nemovitých věcí.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 109, Planá, okres Tachov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 12.11.2018

Zpracováno ke dni: 12.11.2018

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

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.05.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 109 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 89 v obci Planá, okres Tachov, katastrální území Pavlovice nad Mží za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 109, obec Planá
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 109, Planá, okres Tachov
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Tachov
Obec:	Planá
Katastrální území:	Pavlovice nad Mží

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 12.11.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Šťovíček - nájemník domu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM, podlažní výměry (náčrtek) předložený osobou při místním šetření.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava.

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 109 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 89 v obci Planá, okres Tachov, katastrální území Pavlovice nad Mží.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, je zde půda a nemá vybudované obytné

podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1903.

Základy má kamenné, konstrukce objektu je zděná, stěny mají tloušťku cca 60 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy, nad podzemním podlažím klenbové. Má valbovou střechu, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dům při prohlídce nebyl zpřístupněn celý – pouze jeho část. Jedná se o dům, který byl v minulosti využíván z části jako bytový, z části jako komerční. Pravděpodobně se v domě nacházely tři – čtyři menší byty a z části komerční prostor, sloužící v minulosti jako prodejna. Současný stav domu neumožňuje dostatečně definovat jednotlivé plochy k jejich užití. K domu byl předložen náčrt jednotlivých podlaží s výměrami, ze kterých bylo pro potřeby vyhotovení posudku vycházeno a byla tak určena orientační užitná plocha domu. Výměra užitné plochy 1.NP se dohaduje ve výši 95,57 m², výměra užitné plochy 2.NP se dohaduje ve výši 92,90 m², sklep je o výměře 56,86 m². Podlahová plocha činí 188,47 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 245,33 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná s dvojsklem, špaletová, z části jednoduchá dřevěná. Orientace obytných prostor je na severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Dům nemá zřízeno žádné sociální zařízení, chybí zde koupelny, v minulosti se zde dle sdělení osoby přítomné prohlídky nacházelo WC, které je zcela nefunkční. Podlahy prkenné, na podlahách jsou v části lina.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Není zde zaveden vodovod – v domě nejsou zbudovány žádné rozvody vody, odpad je řešen - žumpa - v současné době nefunkční a zemní plyn není zaveden. Vytápění domu - pouze lokální vytápění kamny na TP. Dům nemá zdroj teplé vody.

Stav domu je špatný. Prakticky veškeré stavební prvky jsou zcela dožité. Stejně tak je zcela dožité či zdemolované vnitřní vybavení domu. Dům vykazuje řadu stavebně technických poškození, do domu zatéká, v části domu se bortí strop. Dům je v současné době celoročně prakticky neobyvatelný, a bude vyžadovat kompletní rekonstrukci včetně prvků dlouhodobé životnosti a zbudování přípojek inženýrských sítí.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny, oplocení pozemku - pouze v části - pletivo, sloupky. Sklon pozemku je svažité. Přístup k objektu je přes soukromý pozemek cizího subjektu (České dráhy a.s.) - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno, parkování je možné na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: zděná kolna (kámen, cihla) v dezolátním stavu, část již zbořena, propadlá střecha.

Dům je umístěn v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti. Dostupnost obchodů je dostačující v poměrně vzdálené obci Planá, jejíž je katastrální území Pavlovice nad Mží sídelní součástí. V obci je také dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti železničního koridoru. V bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka vlakových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a další zápisy (zástavní právo smluvní, omezení k nakládání s majetkovou podstatou, nařízení předběžného opatření, prohlášení konkursu, rozhodnutí o úpadku), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1903
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	kamenné bez izolací
	Konstrukce	zděná
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	cca 60 cm
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované, plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Typ oken v domě	dřevěná s dvojsklem, špaletová
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	chybí
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	lustry

	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů (pouze v jednom z bytů – v ostatních chybí)		
	Dispozice RD	v minulosti 3 – 4 byty, komerční prostor		
	Popis místností a rozměry v m ²	Užitná plocha	1. NP	95,57 m ²
		Užitná plocha	2. NP	92,90 m ²
		Užitná plocha 188,47 m ²		
		Příslušenství	Sklep	56,86 m ²
		Užitná plocha vč. příslušenství 245,33 m ²		
	Elektřina	230V		
	Vodovod	bez přípojky		
	Svod splašek	žumpa - v současné době nefunkční		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	pouze lokální vytápění kamny na TP v části domu		
	Topná tělesa	---		
	Řešení ohřevu vody	chybí		
	Podlahy v domě	lino, prkenná podlaha		
Popis pozemku	Popis stavu rodinného domu	špatný		
	Vady rodinného domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: zastaralý prvek okna: poškozený prvek střecha: poškozený prvek zdívo: poškozený prvek		
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny		
	Venkovní stavby	kolna v dezolátním stavu		
	Sklon pozemku	svažitý		
Popis okolí	Oplocení	pouze v části - pletivo, sloupky		
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu (České dráhy a.s.) - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno		
	Popis okolí	řídce obydlená oblast		
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce		
	Vybavenost	Pouze v obci Planá - dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty		
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost železničního koridoru, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka vlakových spojů, parkování na vlastním		

		pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a další zápisy (zástavní právo smluvní, omezení k nakládání s majetkovou podstatou, nařízení předběžného opatření, prohlášení konkursu, rozhodnutí o úpadku), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 12.11.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

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

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 109, obec Planá

Rodinný dům Pavlovice č.p. 109 obec Planá					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Planá, okres Tachov	188,47 m ² , jiný (např. '9+1+kk'), podsklepený: částečné	Špatný	2435 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup přes pozemky jiných vlastníků, chybí přípojky
1	Chodová Planá, okres Tachov	180 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1656 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup
2	Olbramov, okres Tachov	297 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1360 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup
3	Horní Kozolupy, okres Tachov	200 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1490 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup
4	Pohraniční stráž, Chodová Planá, okres Tachov	180 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	247 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup
5	Staré Sedliště, okres Tachov	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1563 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup
6	Bor, okres Tachov	321 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	3939 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	960.000 Kč	0.85	816.000,00 Kč	1.10	1.00	1.20	0.86	1.15	1.05	1.3708	595.273 Kč
2	690.000 Kč	0.7	483.000,00 Kč	1.10	1.10	1.02	0.80	1.05	1.02	1.0575	456.738 Kč
3	450.000 Kč	0.7	315.000,00 Kč	1.10	1.01	1.00	0.83	1.05	1.00	0.9682	325.346 Kč
4	700.000 Kč	Nepoužit	700.000,00 Kč	1.10	1.00	1.20	0.70	1.15	1.22	1.2964	539.957 Kč
5	799.000 Kč	0.9	719.100,00 Kč	1.10	0.96	1.05	0.84	1.10	1.07	1.0962	655.993 Kč
6	1.000.000 Kč	0.9	900.000,00 Kč	1.00	1.17	1.06	1.17	1.17	1.05	1.7826	504.881 Kč
Celkem průměr										513.031,33 Kč	
Minimum										325.346,00 Kč	
Maximum										655.993,00 Kč	
Směrodatná odchylka - s										115.228,36 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										397.802,97 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										628.259,69 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. U nemovitosti č. 3 byla užitná plocha upravena na odhadovanou mez oproti údaji v inzerci.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 513.031 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

513.000,-- Kč

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

Rodinný dům Pavlovice č.p. 109 obec Planá					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Planá, okres Tachov	188.47 m ² , jiný (např. '9+1+kk'), podsklepený: částečné	Špatný	2435 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup přes pozemky jiných vlastníků, chybí přípojky
1	Chodová Planá, okres Tachov	180 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1656 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup
2	Olbramov, okres Tachov	297 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1360 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup
3	Horní Kozolupy, okres Tachov	200 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1490 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup
4	Pohraniční stráž, Chodová Planá, okres Tachov	180 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	247 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup
5	Staré Sedliště, okres Tachov	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1563 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup
6	Bor, okres Tachov	321 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	3939 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.333,33	0,85	4.533,33
2	2.323,23	0,70	1.626,26
3	2.250,00	0,70	1.575,00
4	3.888,89	-	3.888,89
5	5.326,67	0,90	4.794,00
6	3.115,26	0,90	2.803,74
Maximální hodnota		4.794,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		1.575,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		3,0438	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		3.203,54	
Odchylka max hodnoty od průměru		1.590,46	
Odchylka min hodnoty od průměru		1.628,54	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.333,33	0,85	4.533,33
2	2.323,23	0,70	1.626,26
3	2.250,00	0,70	1.575,00
4	3.888,89	-	3.888,89
5	5.326,67	0,90	4.794,00
6	3.115,26	0,90	2.803,74
Maximální hodnota		4.794,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		1.626,26	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		2,9479	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		3.529,24	
Odchylka max hodnoty od průměru		1.264,76	
Odchylka min hodnoty od průměru		1.902,98	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.333,33	0,85	4.533,33
2	2.323,23	0,70	1.626,26
3	2.250,00	0,70	1.575,00
4	3.888,89	-	3.888,89
5	5.326,67	0,90	4.794,00
6	3.115,26	0,90	2.803,74
Maximální hodnota		4.794,00	(případ č.5)
Minimální hodnota		2.803,74	(případ č.6)
Relace min vs. max hodnoty		1,7099	OK
Aritmetický průměr		4.004,99	

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

Rodinný dům Pavlovice č.p. 109 obec Planá						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Planá, okres Tachov	188.47 m ² , jiný (např. '9+1+kk'), podsklepený: částečné	Špatný	2435 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup přes pozemky jiných vlastníků, chybí přípojky	X
1	Chodová Planá, okres Tachov	180 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1656 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup	1
2	Olbramov, okres Tachov	297 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1360 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup	3
3	Horní Kozolupy, okres Tachov	200 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1490 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup	3
4	Pohraniční stráž, Chodová Planá, okres Tachov	180 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	247 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup	2
5	Staré Sedliště, okres Tachov	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1563 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup	3
6	Bor, okres Tachov	321 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	3939 m ²	Venkovní úpravy, příslušenství, přístup	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	5.333,33	0,85	4.533,33	1	4.533,33
2	2.323,23	0,70	1.626,26	3	4.878,78
3	2.250,00	0,70	1.575,00	3	4.725,00
4	3.888,89	-	3.888,89	2	7.777,78
5	5.326,67	0,90	4.794,00	3	14.382,00
6	3.115,26	0,90	2.803,74	1	2.803,74
Mezisoučet				7	29.496,85
Celkem					4.213,84

Základní cena: 4.213,84 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$4.213,84 * 0,7150 = 3.012,90 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$3.012,90 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 188,47 \text{ m}^2$$

$$= 567.841,26 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$568.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

513.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

568.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

515.000 Kč

Slovy: pětsetpatnáctisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 15.05.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8561-1025/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 89
Obec:	Planá [561134]
Katastrální území:	Pavlovice nad Mží [718521]
Číslo LV:	158
Výměra [m ²]:	2435
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:	Pavlovice [118524] č. p. 109; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 89
Stavební objekt:	č. p. 109
Adresní místa:	č. p. 109

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

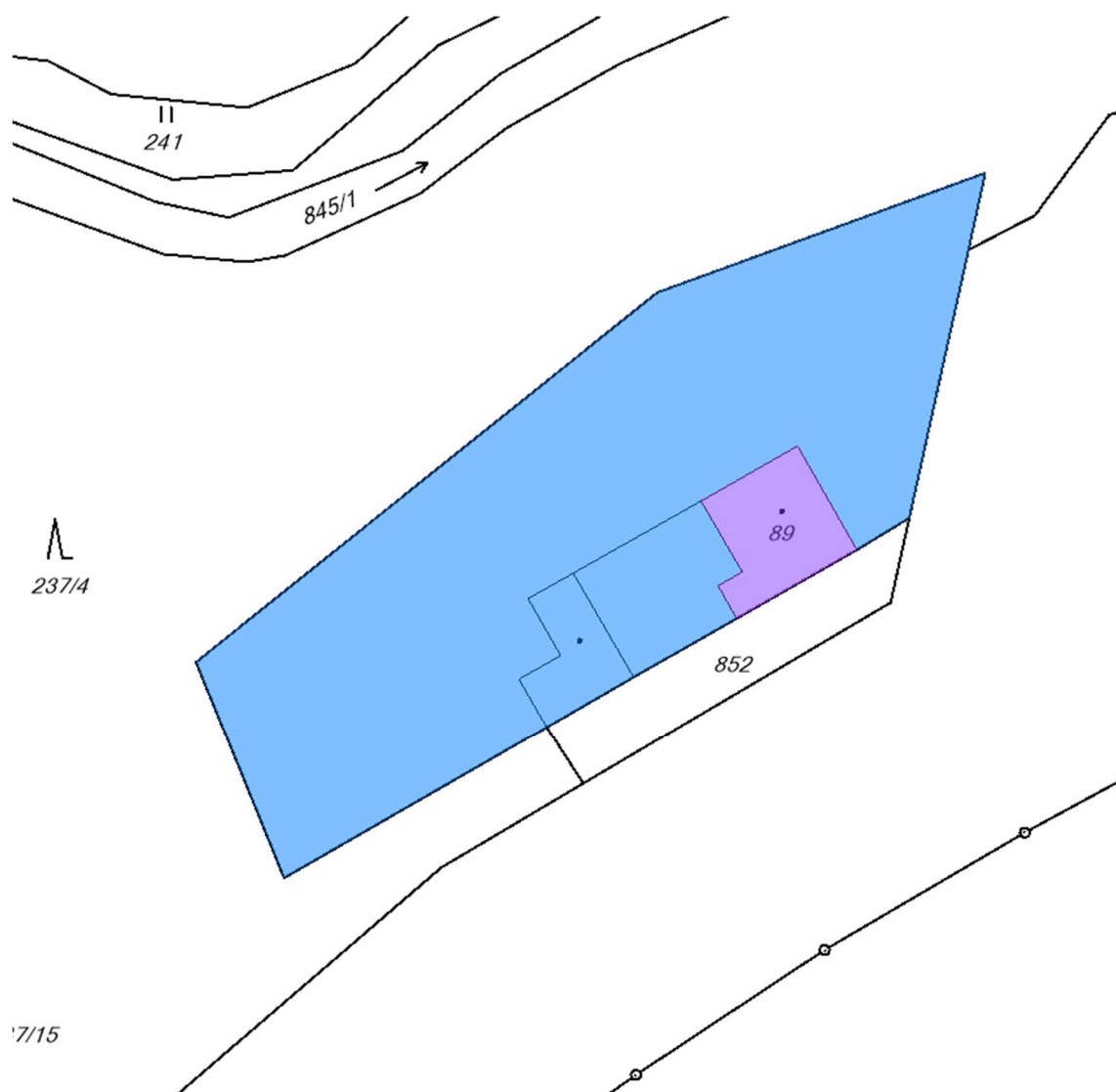
Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

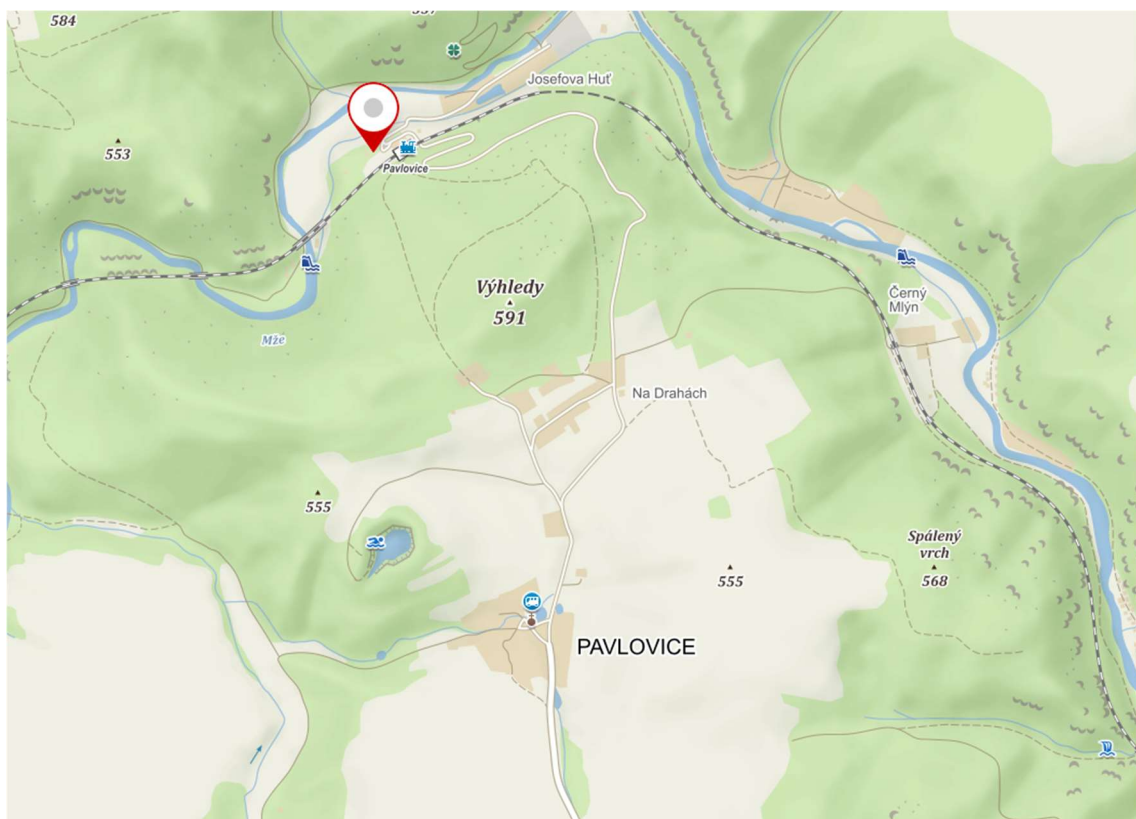
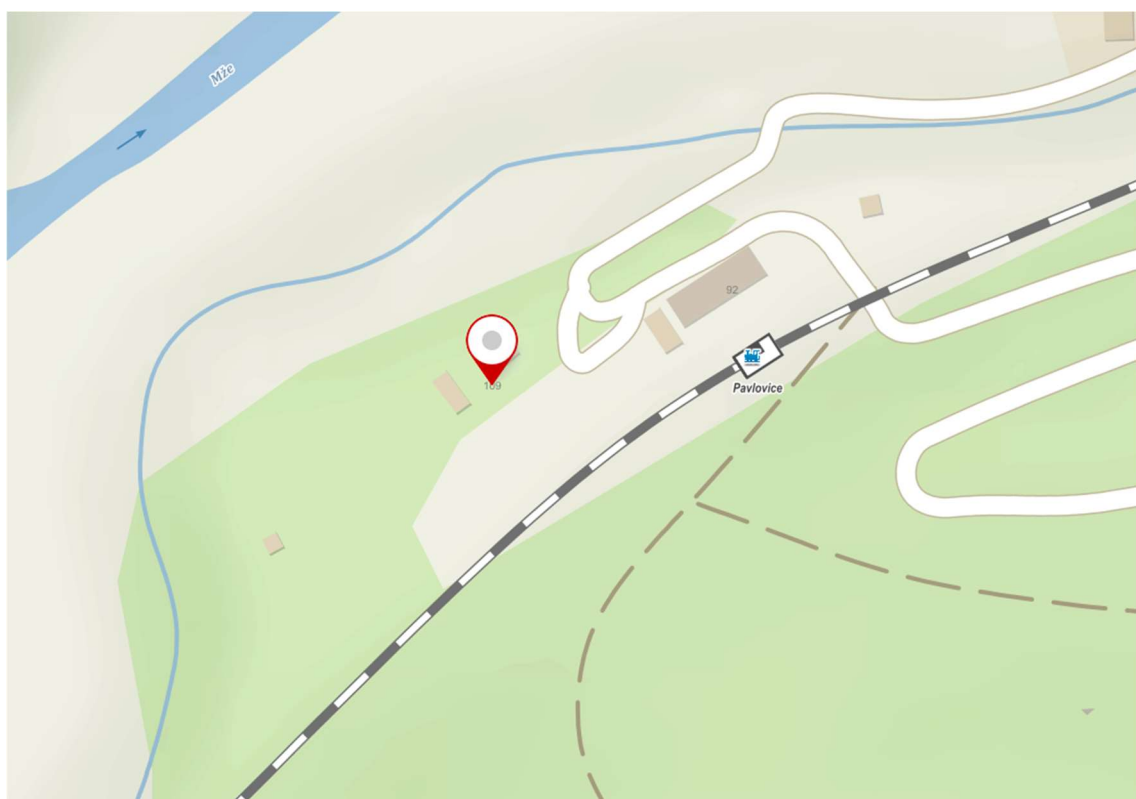
Typ
Nakládat s majet.podst.jen se souhl. správce dle insolv.zák. - MULTICREDIT SE
Nařízení předběžného opatření
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - MULTICREDIT SE
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MULTICREDIT SE

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Vlivem zatékání vody je stavba na mnoha místech zcela degradována



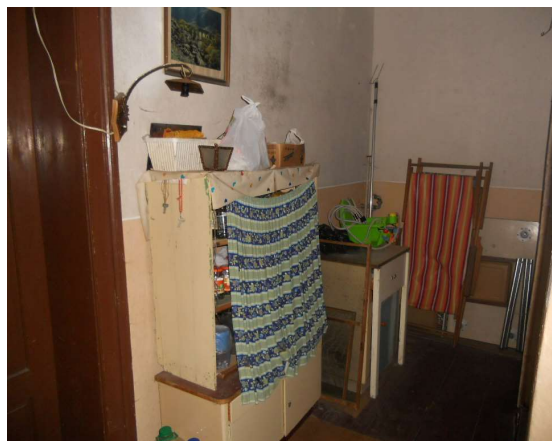
Sklep



Sklep



Chodba domu



Užívané místnosti v domě



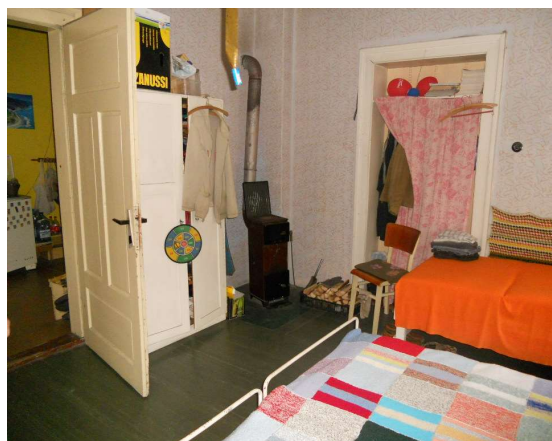
Užívané místnosti v domě



Užívané místnosti v domě



Užívané místnosti v domě



Užívané místnosti v domě



Vybydlené interiéry domu



Vybydlené interiéry domu



Poškození stropů v části domu



Poškození stropů v části domu



Vybydlené části domu



Kolna na pozemku



Kolna na pozemku



Kolna na pozemku - poškození



Kolna na pozemku - poškození - v části zcela zdemolována



Suché WC na pozemku



Zahrada



Zahrada



Zahrada

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 180 m², Chodová Planá, okres Tachov

Celková cena: 960.000 Kč

Adresa: Chodová Planá, okres Tachov

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



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

Adresa	Chodová Planá, okres Tachov	Počet nadzemních podlaží	1
Cena	960 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Poznámka k ceně	960 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	180
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přídruženého pozemku	1656
Typ domu	Přízemní	Odpad	Jímka

Slovní popis

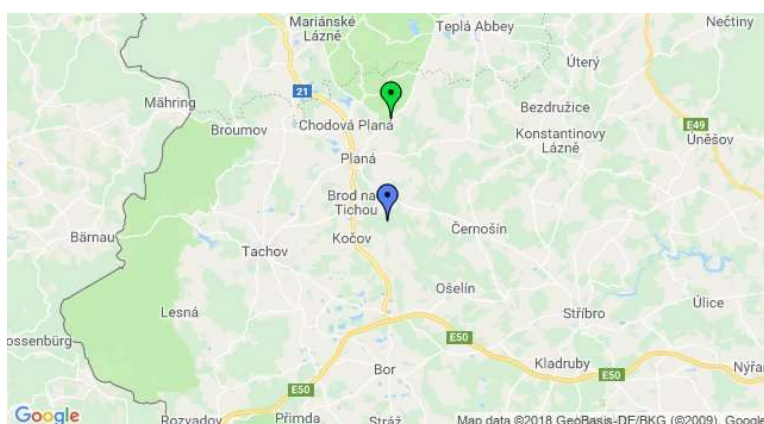
Chceme Vám nabídnout k prodeji rodinný dům se zahradou v obci Michalovy Hory nedaleko Plané u Mariánských Lázní. Dům je po částečné rekonstrukci - nová elektrika, kotel na pevná paliva + radiátory, odpad. Okna jsou dřevěná špaletová - částečně plastová. V přízemí domu se nachází chodba, obývací, koupelna + WC, na chodbě je umístěn kotel a kombinovaný bojler. V patře je kuchyně, dva pokoje a druhá koupelna. Dům má vlastní vrt s užitkovou vodou, pitná voda je napojena z obecního vodovodu. Na pozemku je přepadová jímka. V komíně je nová nerez vložka. Za domem se

rozprostírá velká zahrada ve stráni, kde jsou ovocné a okrasné stromy. Oplocení pozemku- pletivo + dřevo. Předností je umístění domu v klidné části obce se zajištěním soukromí . Dům je vhodný k trvalému nebo rekreačnímu bydlení, a leží v krásné a čisté přírodě, v okolí jsou lesy, louky, prameny vody. Dům je k dispozici ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

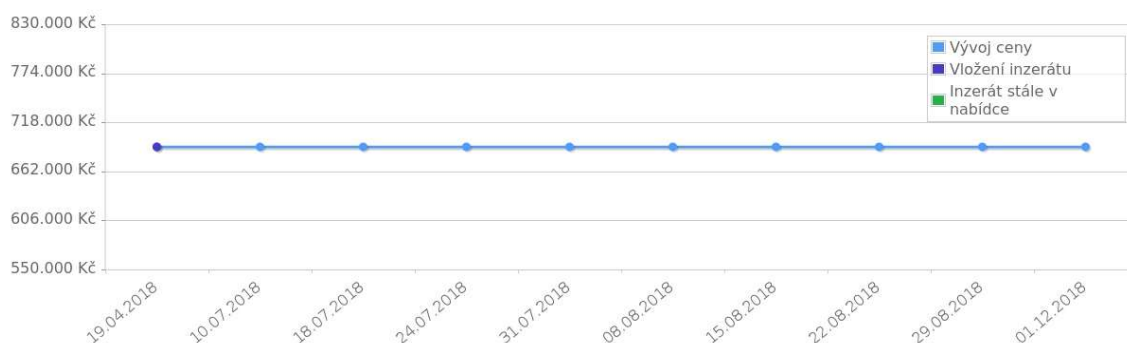


**Prodej, Rodinný dům, 297 m²,
Olbramov, okres Tachov**

Celková cena: 690.000 Kč

Adresa: Olbramov, okres Tachov

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



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

Adresa	Olbramov, okres Tachov	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	690 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	199
Poznámka k ceně	690 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	297
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	1360
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	3	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout rodinný dům v obci Olbramov, který je určen k rekonstrukci. Jedná se o třípodlažní budovu. V přízemí domu se nachází dvě obytné místnosti, chodba se starodávnou pecí na pečení chleba a dále jedna místnost, kde měla být, dle majitelova plánu, koupelna. V dalším podlaží najdeme dvě obytné místnosti a menší podkrovní prostory. Třetí podlaží tvoří rozlehlá půda. Dům je částečně podsklepen. Předmětem prodeje jsou též hospodářské budovy (mohou i nemusí být určeny k demolici) a zahrada vedle domu. Pitnou vodu zajišťovala studna, nutno ji vyčistit. Odpady budou sváděny do jímky nebo ČOV (připraveno připojení). K

dispozici je elektrický proud 220 V i 380 V. Celková plocha pozemku zabírá 1459 m². Obec Olbramov leží nedaleko Černošína, kde naleznete veškerou občanskou vybavenost. Financování koupě této nemovitosti je možné i úvěrem, rádi Vám jej samozřejmě pomůžeme zdarma vyřídit. Doporučujeme osobní prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

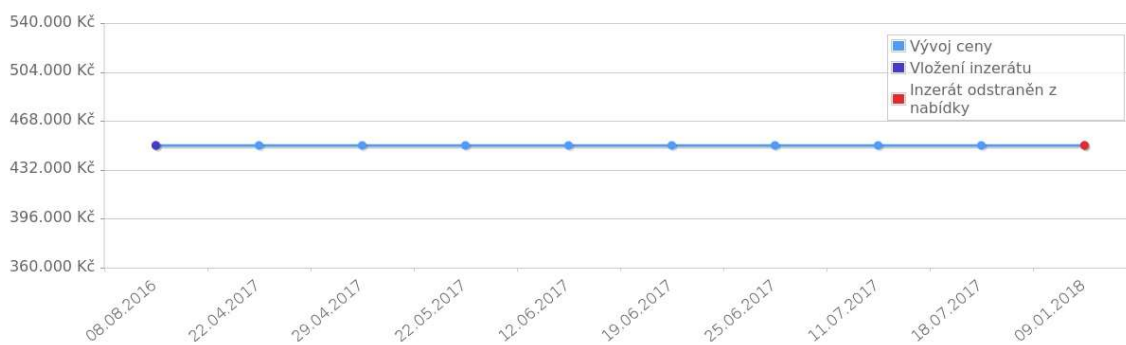


Prodej, Rodinný dům, 615 m², Horní Kozolupy, okres Tachov

Celková cena: 450.000 Kč

Adresa: Horní Kozolupy, okres Tachov

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



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

Adresa	Horní Kozolupy, okres Tachov	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	450 000 Kč	Plocha užitná	615
Poznámka k ceně	450 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	1490
Konstrukce budovy	Smišená	Odpad	Jímka
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

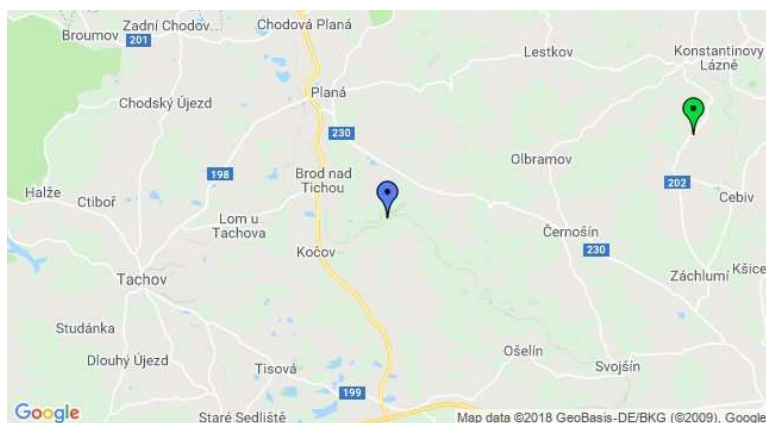
Nabízíme k prodeji zemědělskou usedlost v obci Strahov, Horní Kozolupy a přilehlé dvě velké zahrady. Dům je určen k celkové rekonstrukci. Stavba je přízemní se sedlovou střechou, částečně podsklepená. Na stavbu navazuje klasická cihelná stodola a další hospodářské budovy. Voda z vlastního zdroje, elektřina zavedena. Obec Strahov se nachází poblíž města Tachov, nedaleko Konstantinových a Mariánských Lázní. Uprostřed nádherné přírody s možností houbaření a rybaření. Pro milovníky golfu je zde

nedaleký golfový areál Alfrédov. Zahrada je zapsaná v územním plánu s možností další výstavby. Při rychlém jednání možná sleva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

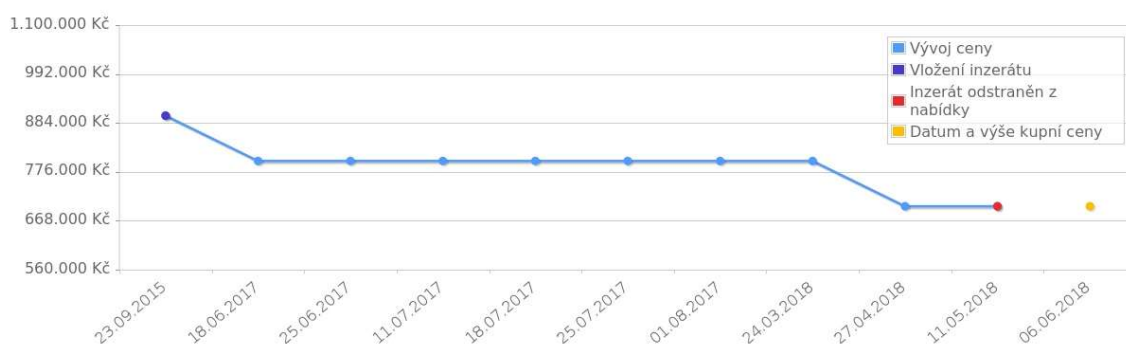


**Prodej, Rodinný dům, 440 m²,
Pohraniční stráž, Chodová Planá,
okres Tachov**

Celková cena: 700.000 Kč

**Adresa: Pohraniční stráž, Chodová
Planá, okres Tachov**

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



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

Adresa	Pohraniční stráž, Chodová Planá, okres Tachov	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	700 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	06.06.2018	Zastavěná plocha (m2)	220
Číslo řízení	V-2426/2018-410	Plocha užitná	440
Poznámka k ceně	700 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	247
Provize	včetně provize	Odpad	Jímka
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

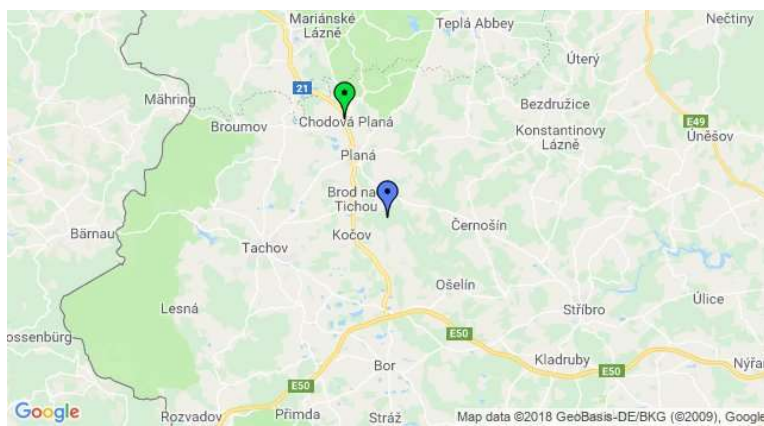
Nabízíme k prodeji bytový dům o dvou bytových jednotkách v Chodové Plané. Zastavěná plocha domu činí 220 m². V přízemí bytového domu se nachází skladové prostory, které by bylo možné využít ke komerčním účelům. V 1. patře se nachází 2.

bytové jednotky. Bytová jednotka 3+1, která je určena k rekonstrukci a bytová jednotka 2+1 je v původním stavu (pouze plastová okna), topení ústřední. Na střeše domu je nová krytina. Za domem menší zahrada o výměře 247 m². Dům se nachází v centru Chodové Plané. Vzhledem k poloze domu je možné využít ke komerčním účelům. V Chodové Plané se nachází veškerá občanská vybavenost. V blízkosti místa se nachází známí pivovar Chodovar, pivní lázně, vyhlášená restaurace Ve skále. Chodová Planá je vzdálená 9 km od Mariánských lázní. Koupě této nemovitosti je vhodná k podnikatelským záměrům, protože dům se prodává i s nájemníkem. Koupí této nemovitosti je možné financovat pomocí úvěru, který vám samozřejmě rádi vyřídíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 150 m², Staré Sedliště, okres Tachov

Celková cena: 799.000 Kč

Adresa: Staré Sedliště, okres Tachov

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



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

Adresa	Staré Sedliště, okres Tachov	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	799 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	450
Poznámka k ceně	799 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	150
Konstrukce budovy	Směšaná	Plocha přidruženého pozemku	1563
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

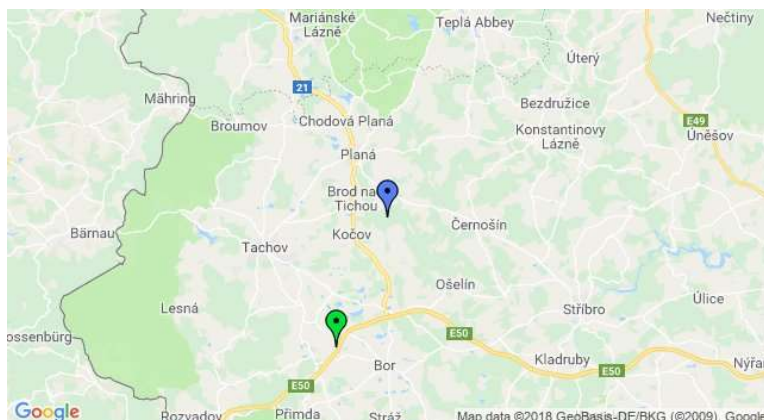
Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům se zahradním domem a stodolou v obci Mchov na Tachovsku o celkové rozloze pozemku 2013 m². Předmětem prodeje je RD určen ke kompletní rekonstrukci, zahradní domek a velice prostorná stodola a zahrada. Přízemí domu se nachází bytová jednotka 3+1 s koupelnou a samostatné WC. V patře se nachází půdní prostor, který je vhodný pro vybudování půdní vestavby. Vytápění domu bylo lokální. Zdrojem vody je veřejný vodovod, je zde zároveň vlastní studna. Odpad z domu je sveden do kanalizace. Z obce je zajištěna autobusová doprava.

Obec Mchov je poklidná, malebná obec vhodná k bydlení i k rekreaci, v centru je vybudované dětské hřiště, obec leží 2 km od obce Staré Sedliště, kde se nachází základní občanská vybavenost (obecní úřad, ZŠ, MŠ, potraviny a pohostinství) a 4 km od dálničního přivaděče exit Mlýnec.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 321 m², Bor, okres Tachov

Celková cena: 1.000.000 Kč

Adresa: Bor, okres Tachov

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



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

Adresa	Bor, okres Tachov	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	1 000 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	321
Poznámka k ceně	1 000 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	321
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	3939
Typ domu	Patrový	Odpad	Septik
Počet nadzemních podlaží	3	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

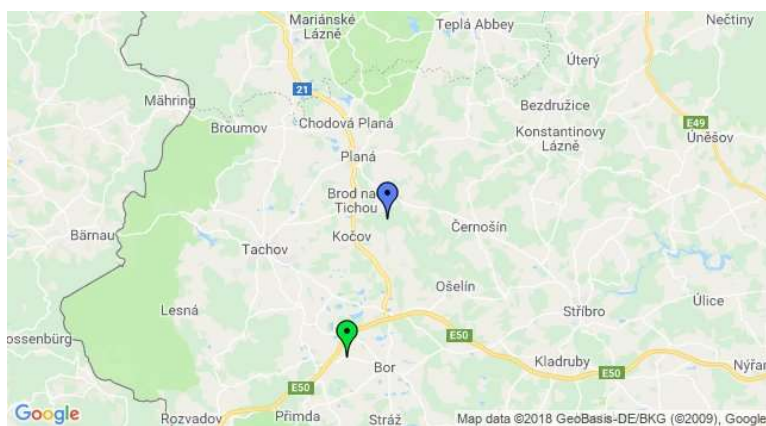
Nabízíme k prodeji venkovské stavení s rozsáhlými pozemky okolo domu v obci Lužná u Boru, okres Tachov. Jedná se o podsklepenou stavbu s vnitřní dispozicí 4+1. V přízemí se nachází 3 obytné místnosti, kuchyně, koupelna a spíž. Po dřevěných schodech se dostaneme do podkroví, které je v současné době z části obyvatelné (1 místnost). Případnou rekonstrukcí lze využít i zbytek půdních prostor k bydlení. Na dům navazuje částečně rekonstruovaný stylový přístavek se stropní klenbou. K domu

náleží rozsáhlé pozemky o velikosti 3 936 m², které by bylo možno využít k další výstavbě. V obci není vodovodní ani kanalizační řád, proto je odpad sveden do žumpy a voda je čerpána z vlastní studny.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost