

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 037377/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Tábor Mgr. Martina Douchová Příběnická 1908, 390 01 Tábor
Číslo jednací:	017 EX 771/11-571
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:	Trstěnice, okres Cheb
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	07.06.2023
Zpracováno ke dni:	07.06.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.06.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny ½ podílu A a ½ podílu B budovy bez čísla popisného, postavené na pozemku parc. č. st. 223 a přilehlých pozemků p.č. 24/1; p.č. 24/5 v obci Trstěnice, okres Cheb, katastrální území Trstěnice.

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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.
Adresa předmětu ocenění:	Trstěnice, okres Cheb
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Cheb
Obec:	Trstěnice
Ulice:	Trstěnice
Katastrální území:	Trstěnice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.06.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Frkal Jan

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

1/2 Frkal Zdeněk, Ruská 155/3, 35301 Mariánské Lázně

1/2 Frkalová Jiřina, č. p. 18, 35301 Trstěnice

Nemovitosti:

Budova bez čísla popisného, postavené na pozemku parc. č. st. 223 a přilehlých pozemků p.č. 24/1; p.č. 24/5 v obci Trstěnice v obci Trstěnice, okres Cheb, katastrální území Trstěnice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby a nebytové jednotky

Oceňovaná budova bez čísla popisného je umístěna v komplexu autobazaru v centru obce Trstěnice. Stavba má 1 nadzemní podlaží. V objektu se v části nachází půdní prostor, který není přístupný a nevyužívá se. Budova se využívá/využívala jako autodílna. Jsou zde umístěny stroje a nářadí pro opravu aut. V přílehlé části je prostor užívaný jako sklad autodílů, který je celý pod střechou a z větší části obezděn. Dle informace od přítomné osoby dříve tvořil celý prostor autobazaru logický celek. Nyní je také vše přístupné a není žádná překážka od obecní komunikace k objektu. V katastru nemovitostí je jako majitel vedlejší nemovitosti a pozemků uveden cizí státní příslušník. Věcné břemeno přístupu není přes pozemky zřízeno.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má smíšené, stropy jsou dřevěné trémové, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1997. Nebyla provedena žádná oprava či rekonstrukce.

Vady stavby:

vybavení: podstandardní prvek

rozvody: zastaralý prvek

podlahy: bez vad

okna: podstandardní prvek

střecha: podstandardní prvek

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis budovy

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Je využívána jako pro opravy automobilů či jako sklad.. Jednotka se nachází v 1. podlaží.

I.NP		
Ostatní prostory	Místnost	29,90 m ²
Ostatní prostory	Místnost	62,40 m ²
Ostatní prostory	Ostatní	84,36 m ²
Podlahová plocha		176,66 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		176,66 m ²

Okna jsou poze ve skladové místnosti. V hlavní budově jsou 3x vstupní vrata, která slouží k přístupu automobilů.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: cementový potěr

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní kotel na tuhá paliva.

Stav nebytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je řešen přes soukromý pozemek jiného subjektu, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno. Objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	nebytový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	0
	Stavba byla postavena v roce	1997
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střeška	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové

	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Popis stavu stavby	dobrý / před rekonstrukcí	
	Vady stavby	střecha porušená na několika místech	
Popis nebytové jednotky	Využití nebytové jednotky	výroba	
	Podlaží nebytové jednotky	1	
	Typ oken v jednotce	chybí	
	Koupelna(y)	chybí	
	Toaleta(y)	chybí	
	Vstupní dveře	vrata posuvné nahoru	
	Vnitřní dveře	plechové	
	Osvětlovací technika	zářivky	
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP	
		Ostatní prostory	Místnost 29,90 m ²
		Ostatní prostory	Místnost 62,40 m ²
		Ostatní prostory	Ostatní 84,36 m ²
		Podlahová plocha 176,66 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 176,66 m ²	
	Elektřina	230V a 400V	
Vodovod	bez přípojky		
Svod splašek	není		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v jednotce	kotel na tuhá paliva		
Podlahy v jednotce	místnosti: cementový potěr		
Popis stavu nebytové jednotky	před rekonstrukcí		
Popis pozemku užívaného se stavbou	Trvalé porosty	bez porostů	
	Sklon pozemku	rovinatý	
	Oplocení	není provedeno	
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno	
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	širší centrum obce	
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska	

		sportovního využití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny, přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
	Další informace	dle informace od přítomné osoby dříve tvořil celý prostor autobazaru logický celek. Nyní je také vše přístupné a není žádná překážka od obecní komunikace k objektu. V katastru nemovitostí je jako majitel vedlejší nemovitosti a pozemků uveden cizí státní příslušník. Věcné břemeno přístupu není přes pozemky zřízeno.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 07.06.2023 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 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Negativní - problematický příjezd k objektu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - dobrá dopravní dostupnost do Mariánských Lázní a snadný přístup z krajské komunikace.	III	0,03
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,02
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - příjezd přes pozemky jiného vlastníka.	I	-0,07

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,428}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,275}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,424}$$

1. Budova dílny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Garáž/Dílna 1	6,5*4,6	=	29,90
Garáž/Délna 2	6,5*9,5	=	61,75
Sklad/Pergola	7,6*11	=	83,60
Půda	6,5*9,5	=	61,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Garáž/Dílna 1	29,90 m ²	3,60 m	107,64
Garáž/Délna 2	61,75 m ²	3,00 m	185,25
Sklad/Pergola	83,60 m ²	3,50 m	292,60
Půda	61,75 m ²	1,00 m	61,75

Součet		237,00 m²	647,24
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	647,24 / 237,00	= 2,73 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	237,00 / 4	= 59,25 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Garáž/Dílna 1	(6,5*4,6)*(3,60)	=	107,64 m ³
Garáž/Délna 2	(6,5*9,5)*(3,00)	=	185,25 m ³
Sklad/Pergola	(7,6*11)*(3,50)	=	292,60 m ³
Půda	(6,5*9,5)*1,5/2	=	46,31 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Garáž/Dílna 1	NP	107,64 m ³
Garáž/Délna 2	NP	185,25 m ³
Sklad/Pergola	NP	292,60 m ³
Půda	Z	46,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>631,80 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	P	11,30	100	0,46	5,20
4. Krov, střecha	P	6,20	100	0,46	2,85
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	P	3,80	100	0,46	1,75
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00

24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,79
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6779

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0314
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0692
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6779
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 335,36
Plná cena: 631,80 m ³ * 4 335,36 Kč/m ³	=	2 739 080,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 26 / 50 = 52,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 52,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,480
=	1 314 758,62 Kč
*	0,424
=	557 457,65 Kč

Budova dílny - zjištěná cena

= **557 457,65 Kč**

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 0,428**

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemky jsou přístupné pouze přes pozemek jiného vlastníka	I	-0,11

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,990 * 0,890 * 0,428 = \mathbf{0,377}$$

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	171,-	0,377		64,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek pod budovou	223	110	64,47	7 091,70
§ 4 odst. 1	Pozemek 1	24/1	274	64,47	17 664,78
§ 4 odst. 1	Pozemek 2	24/5	776	64,47	50 028,72
Stavební pozemky - celkem			1 160		74 785,20

Pozemky - zjištěná cena celkem = 74 785,20 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Budova dílny	557 458,- Kč
2. Pozemky	74 785,- Kč

Výsledná cena - celkem: 632 243,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 632 000,- Kč

slovy: Šestsetřicetdvatisíc 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.

Budova bez čísla popisného, postavené na pozemku parc. č. st. 223 a přilehlých pozemků p.č. 24/1; p.č. 24/5 v obci Trstěnice

Trstěnice, okres Cheb						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Trstěnice, okres Cheb	176.66 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	bez vody a kanalizace, el.energie, prostor pro opravy aut, zastřešená terasa, bez přístupu z komunikace	
1	Křenice, okres Klatovy	480 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	prostor pro skladování nebo ustájení zvířat, původní stav	
2	Ves Touškov č.p. 49, okres Plzeň-jih	400 m ²	cihlová	dobrý	skladové prostory, v podkroví bytová jednotka, kůlna + terasa	
3	Olešná, Nezvěstice, okres Plzeň-město	430 m ²	cihlová	dobrý	velká hala+menší kancelářské místnosti, skladování a výroba	
4	Mostecká, Dobřany, okres Plzeň-jih	120 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	využíváno jako autodílna, voda, kanalizace i elektrika i v patře	
5	Staré Sedlo, okres Tachov	496 m ²	smíšená	dobrý	včetně vody, kanalizace a el.energie, prostor zem. družstva, vlastní studna	

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 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 895,83 Kč	1	2 895,83 Kč	0.97	0.72	1	0.97	1.01	1.05	0.718433604	4 030,76 Kč
2	6 975,00 Kč	1	6 975,00 Kč	1.03	0.7	1.02	1.12	1.14	1	0.938984256	7 428,24 Kč
3	8 139,53 Kč	1	8 139,53 Kč	1.1	0.7	1	1.18	1.18	1	1.072148	7 591,80 Kč
4	17 500,00 Kč	1	17 500,00 Kč	1.11	1	1	0.97	1.22	1	1.313574	13 322,43 Kč
5	3 175,40 Kč	1	3 175,40 Kč	1	0.71	0.86	1.03	1.19	1	0.74841242	4 242,85 Kč
Celkem průměr										7 323,21 Kč	
Minimum										4 030,76 Kč	
Maximum										13 322,43 Kč	
Směrodatná odchylka - s										3 755,09 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 568,13 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										11 078,30 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je relativně větší a v horším stavu a lokalitě než oceňovaná nemovitost.
Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.
Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.
Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší umístěním a vybavením než oceňovaná nemovitost.
Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je relativně větší a z horšího smíšeného zdíva než oceňovaná nemovitost.

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

7 323,21 Kč/m²

* 177 m²

= 1 296 209 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 296 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

632 000 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 296 000 Kč

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.

SOUHRN podíl A ½ a podíl B ½ na předmětné nemovitosti

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění pouze podílu 1/2 na všech oceňovaných nemovitých částech v hodnotě 1.296.000,- Kč. Cenu redukujeme na základě předchozího tvrzení o 10% z ceny určené výsledkem srovnávací metody. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na předmětném pozemku stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

583.000,-- Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny ½ podílu A a ½ podílu B budovy bez čísla popisného, postavené na pozemku parc. č. st. 223 a přilehlých pozemků p.č. 24/1; p.č. 24/5 v obci Trstěnice, okres Cheb, katastrální území Trstěnice.

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 :

Podíl A **583.000,-- Kč**

Slovy: pětsetosmdesátřítisíckorun českých

Podíl B **583.000,-- Kč**

Slovy: pětsetosmdesátřítisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing.
Pavel Hrouda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.06.2023



.....

Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

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 037377/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 223 ^{cf}
Obec:	Trstěnice (554855) ^{cf}
Katastrální území:	Trstěnice u Mariánských Lázní (768839)
Číslo LV:	181
Výměra [m ²]:	110
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 223

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Frkal Zdeněk, Ruská 155/3, 35301 Mariánské Lázně	1/2
Frkalová Jiřina, č. p. 18, 35301 Trstěnice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nalížení exekuce - Frkal Zdeněk
Nalížení exekuce - Frkalová Jiřina
Podán návrh na nalížení výkonu rozh. prodejem nemovitosti
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Frkal Zdeněk

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)^{cf}

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	181
Katastrální území:	Trstěnice u Mariánských Lázní (768839)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Frkal Zdeněk, Ruská 155/3, 35301 Mariánské Lázně	1/2
Frkalová Jiřina, č. p. 18, 35301 Trstěnice	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
st. 223; součástí pozemku je stavba
24/1
24/5

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	24/1
Obec:	Trstěnice (554855)
Katastrální území:	Trstěnice u Mariánských Lázní (768839)
Číslo LV:	181
Výměra [m ²]:	274
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Frkal Zdeněk, Ruská 155/3, 35301 Mariánské Lázně	1/2
Frkalová Jiřina, č. p. 18, 35301 Trstěnice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75301	274

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naiřzení exekuce - Frkal Zdeněk
Naiřzení exekuce - Frkalová Jiřina
Podán návrh na naiř. výkonu rozh. prodejem nemovitosti
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Frkal Zdeněk

[Růzení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	24/5 ^{cd}
Obec:	Trstěnice [554855] ^{cd}
Katastrální území:	Trstěnice u Mariánských Lázní [768839]
Číslo LV:	181
Výměra [m ²]:	776
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Frkal Zdeněk, Ruská 155/3, 35301 Mariánské Lázně	1/2
Frkalová Jiřina, č. p. 18, 35301 Trstěnice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

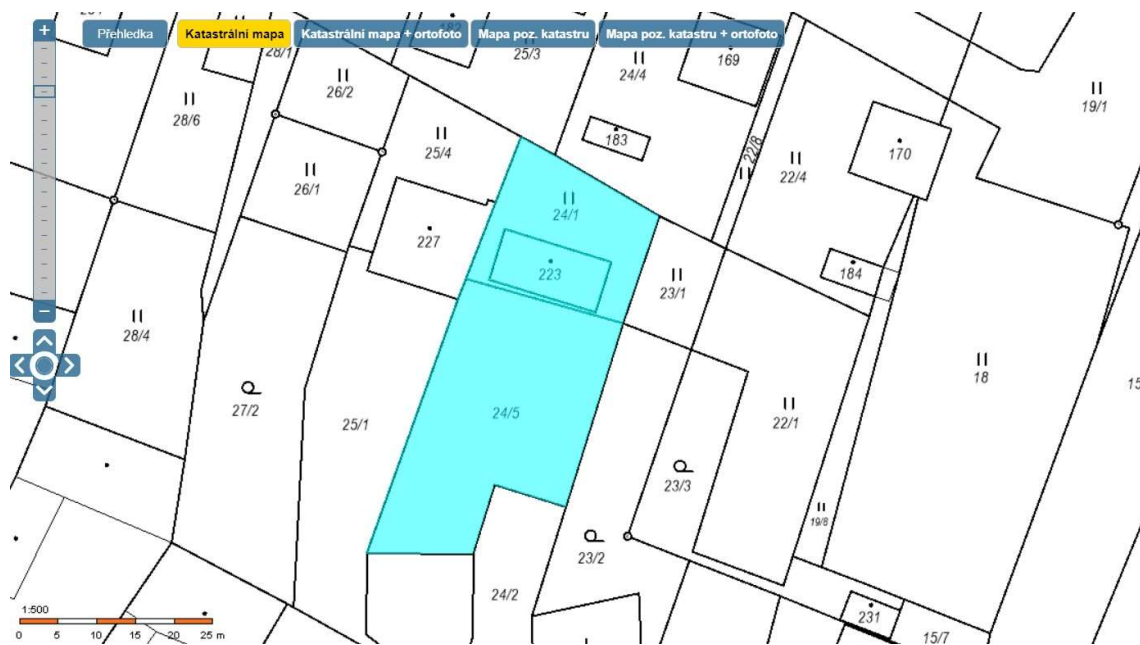
Typ
Zástanví právo smluvní

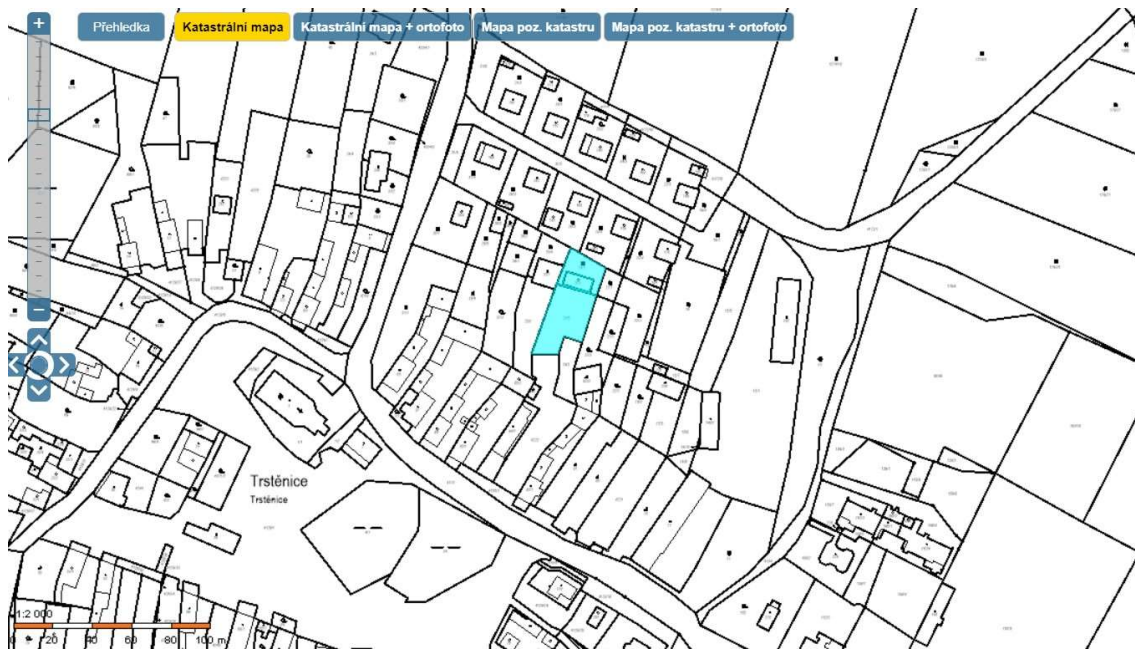
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Frkal Zdeněk
Nářízení exekuce - Frkalová Jiřina
Podán návrh na nářiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti
Spojení exekucí ke společnému řízení
Zahájení exekuce - Frkal Zdeněk

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Chabot](#)





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4222
Obec:	Trstěnice (554855)
Katastrální území:	Trstěnice u Mariánských Lázní (768839)
Číslo LV:	326
Výměra (m ²):	1201
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Abu Taha Nancy, Sekerská 54, 35301 Drmouh	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 227
Obec:	Trstěnice (554855)
Katastrální území:	Trstěnice u Mariánských Lázní (768839)
Číslo LV:	292
Výměra [m ²]:	182
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 227

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Abu Taha Ashraf MUDr., Purkyňova 458/3, 35301 Mariánské Lázně	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4222
Obec:	Trstěnice (554855)
Katastrální území:	Trstěnice u Mariánských Lázní (768839)
Číslo LV:	326
Výměra [m ²]:	1201
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Abu Taha Nancy, Sekerská 54, 35301 Drmoul	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

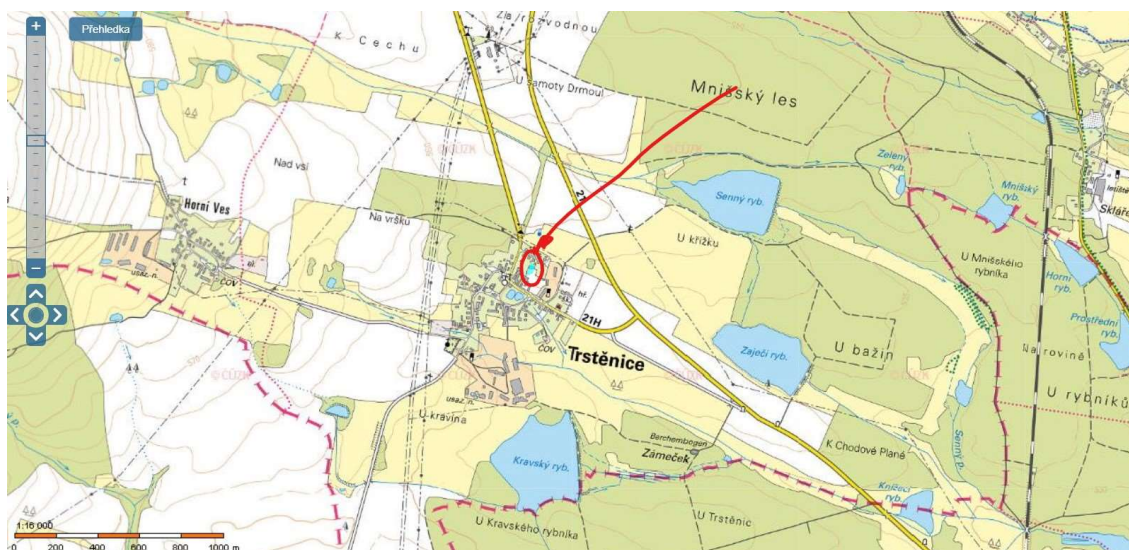
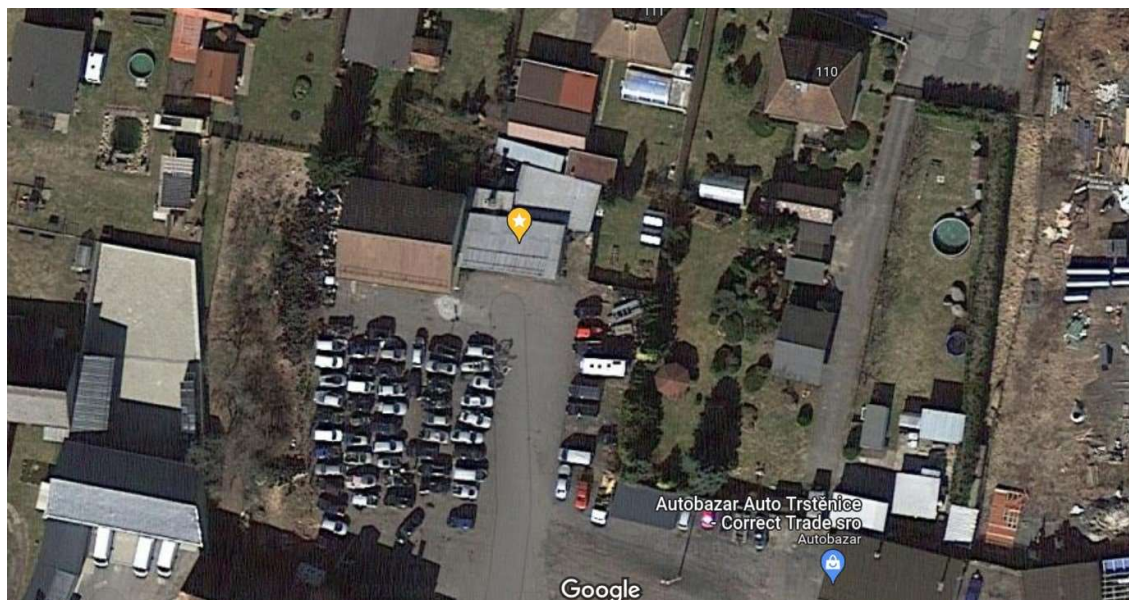
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)

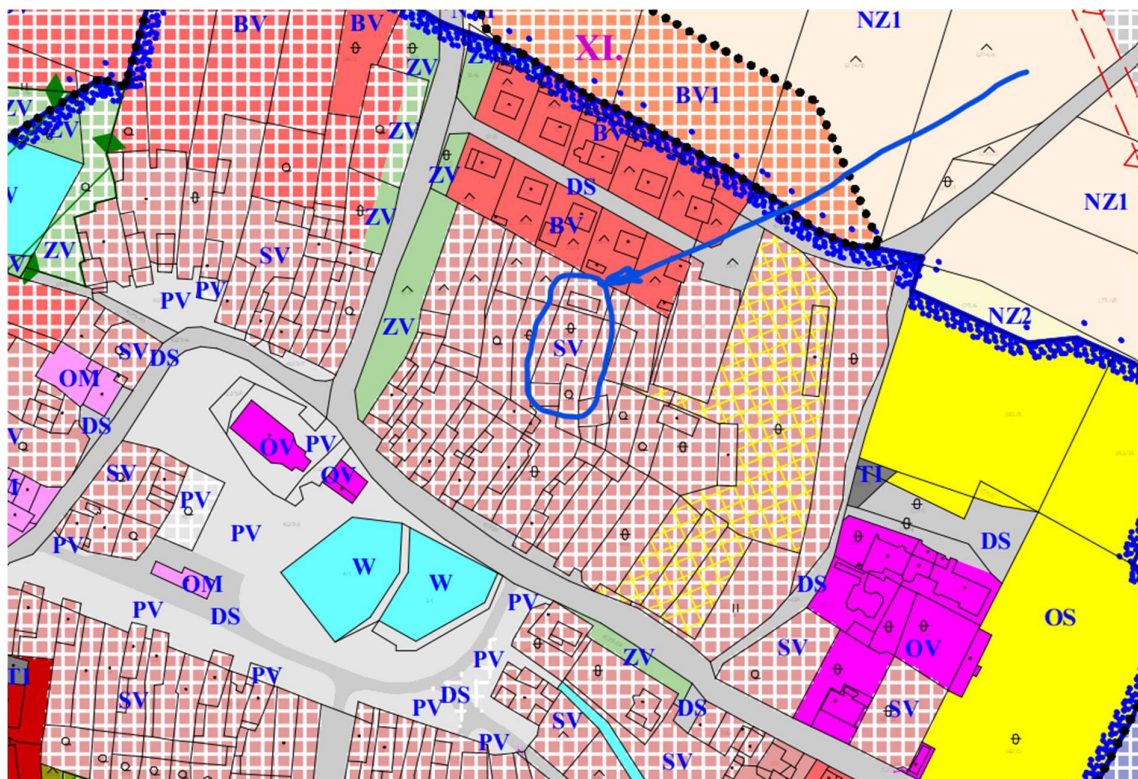
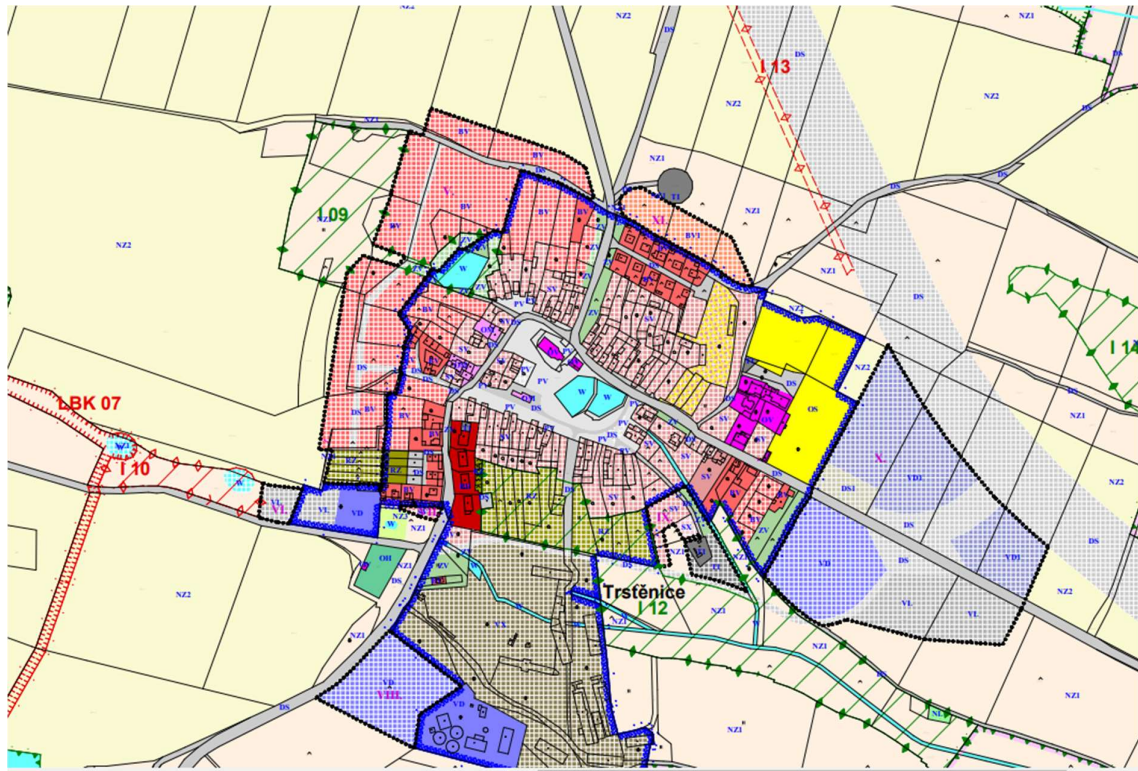
Ortofoto mapa



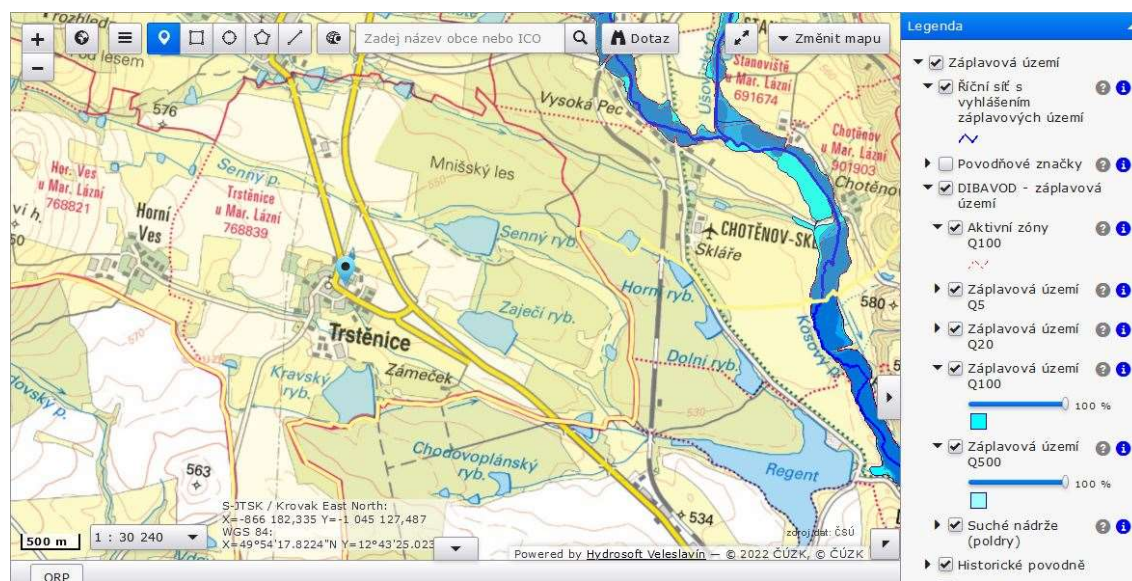
Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované plochy	Plochy změn	
BV	BS	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské
	BS1	Plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské - s omezením
BH		Plochy bydlení - v bytových domech
SV	SV	Plochy smíšené obytné - venkovské
	SX	Plochy smíšené obytné - se specifickým využitím
OV		Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
OM		Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední
TI	TI	Plochy technické infrastruktury

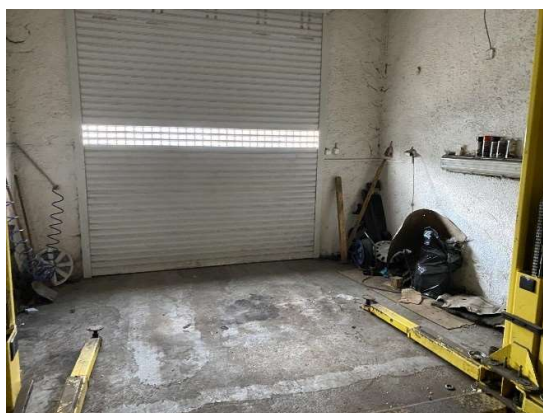
Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

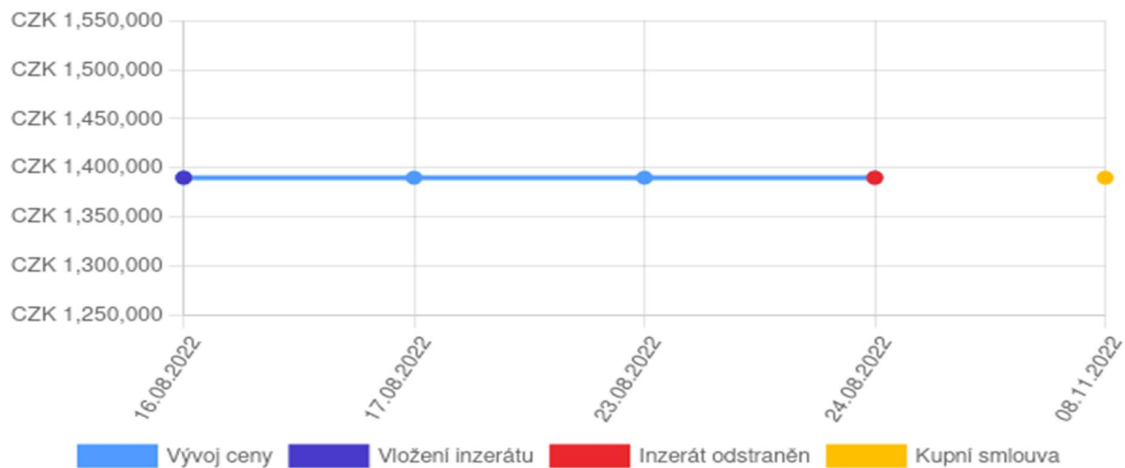


Nebytový prostor / kancelář, 480 m², Křenice, okres Klatovy

Celková cena: 1 390 000 Kč

Lokalita: Křenice, okres Klatovy

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)

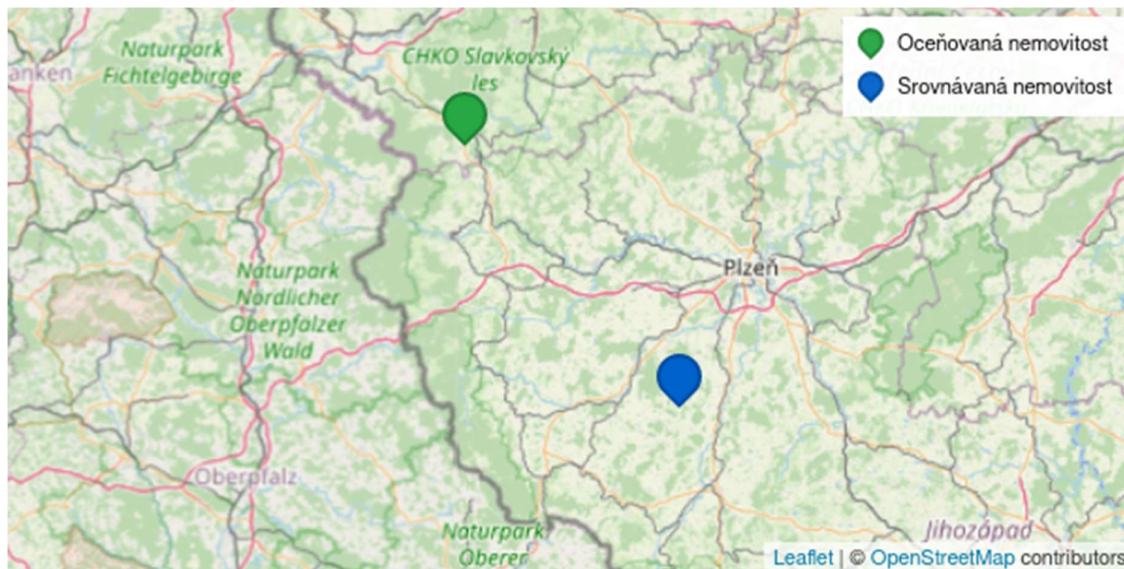
Lokalita	Křenice, okres Klatovy	Cena dle KS	1 390 000 Kč
Číslo řízení	V-7035/2022-404	Datum podpisu KS	08.11.2022
Poznámka k ceně	za nemovitost, včetně provize a právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2012 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Elektřina	230V a 400V, 230V	Zastavěná plocha	604 m ²
Užitná plocha	480 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh komerční nemovitosti	Zemědělský objekt	Podlahová plocha	480 m ²

Ve výhradním zastoupení klienta Vám představuji skladové a výrobní prostory bývalého JZD užívané jako dílny nacházející se v obci Křenice. Jedná se o prodej pozemků 39/5 zastavěná plocha a nádvoří, 62/5 zemědělská stavba, 62/2 zemědělská stavba, 39/7 ostatní plocha a 39/4 ostatní plocha. Přístup do areálu je možný po obecní komunikaci parc. č. 552. Střechy nemovitostí jsou pokryty eternitovou vlnitou krytinou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

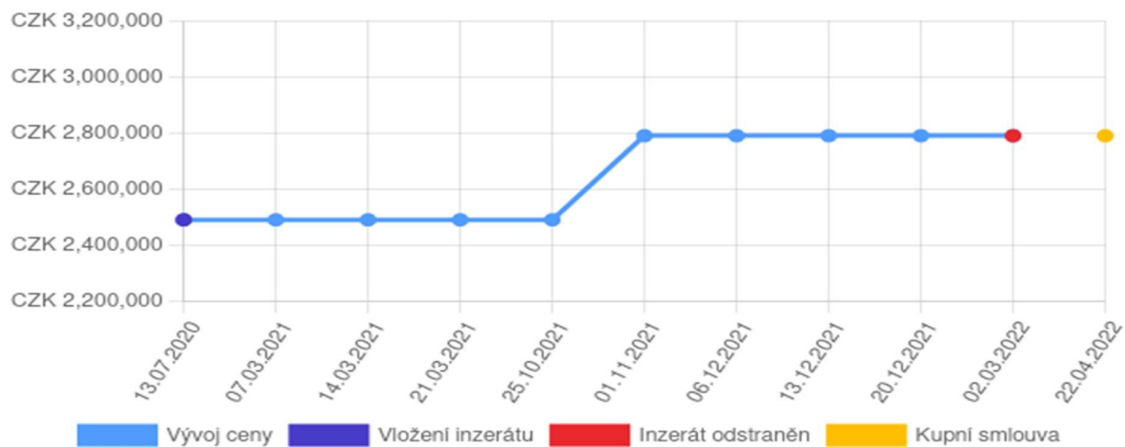


Nebytový prostor / kancelář, 400 m², Ves Touškov
č.p. 49, okres Plzeň-jih

Celková cena: 2 790 000 Kč

Lokalita: Ves Touškov č.p. 49, okres Plzeň-jih

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)

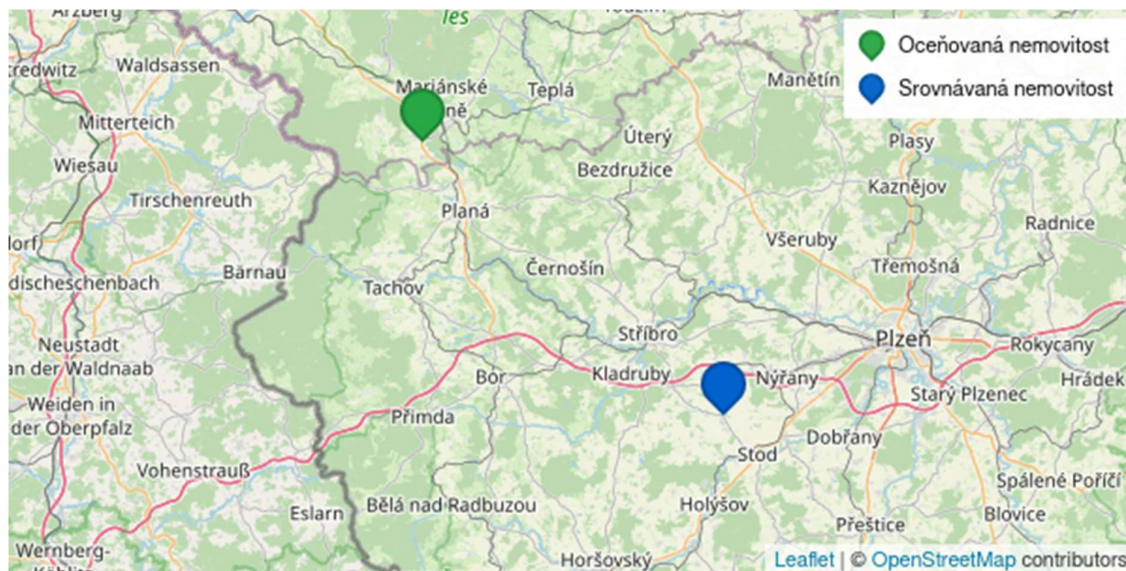
Lokalita	Ves Touškov č.p. 49, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	2 790 000 Kč
Číslo řízení	V-2092/2022-406	Datum podpisu KS	22.04.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	390 m ²
Podlahová plocha	400 m ²	Užitná plocha	400 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

Prodej domu o celkové výměře 400 m² se nachází v obci Ves Touškov nedaleko Stoda. Objekt je umístěn v centru obce a v minulosti byl využíván jako hostinec a následně prodejna potravin. V 1. patře nad stodolou/garáží je byt 3+1 (96 m²) a v zadní části domu kůlna a zahrada. Budova je vytápěna plynovým kotlem a má vlastní studnu a žumpu. Dům je vhodný na kombinaci podnikání a bydlení. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

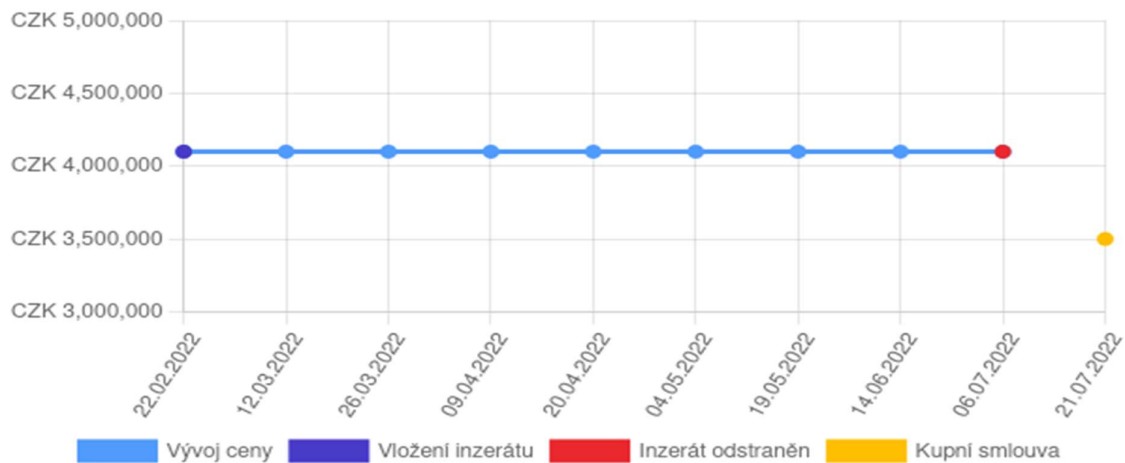


Nebytový prostor / kancelář, 430 m², Olešná, Nezvěstice, okres Plzeň-město

Celková cena: 3 500 000 Kč

Lokalita: Olešná, Nezvěstice, okres Plzeň-město

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

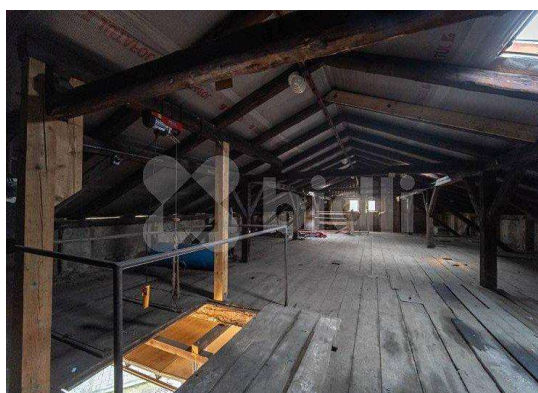
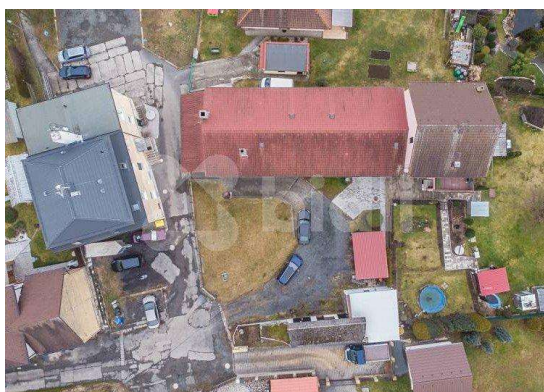


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

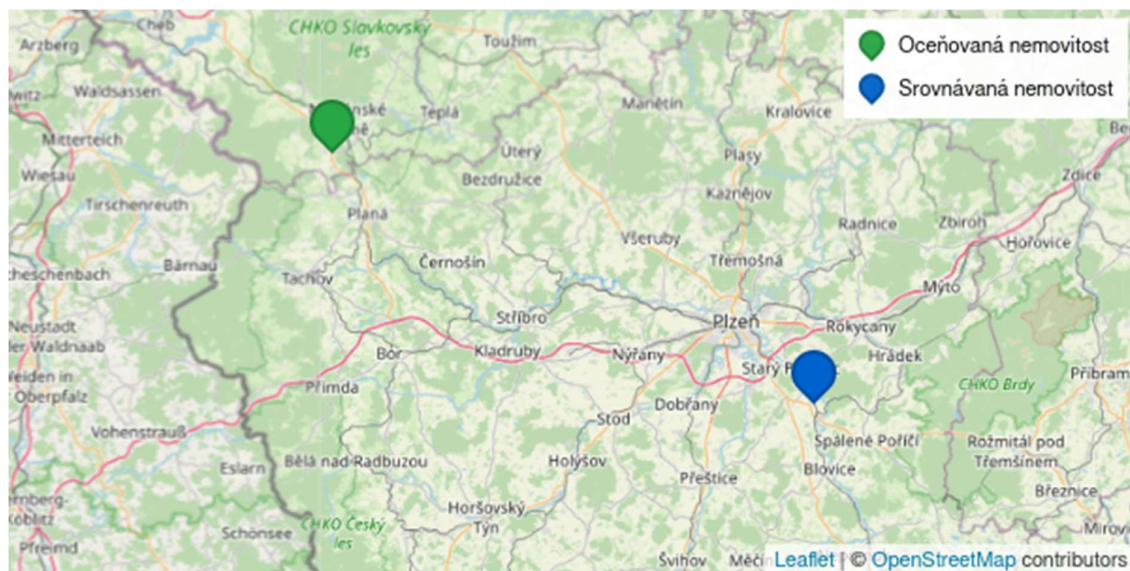
Lokalita	Olešná, Nezvěstice, okres Plzeň-město	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Číslo řízení	V-7999/2022-405	Datum podpisu KS	21.07.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Zastavěná plocha	317 m ²
Užitná plocha	430 m ²	Podlahová plocha	430 m ²

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! V exkluzivním zastoupení si Vám dovoluujeme nabídnout skvělou komerční nemovitost o podlahové ploše cca 430m² v Olešné u Nezvěstic. Budova nabízí opravdu velkorysé možnosti využití. Skládá se totiž z velké haly o ploše 133m², kterou lze využít například jako sklad nebo dílnu. Dále na halu navazují další dvě prostorné místnosti, kde lze mít například kancelář s potřebným zázemím. Velkým bonusem je zde velký půdní prostor, který přímo vybízí k vybudování jedné nebo i více bytových jednotek a spojit tak podnikání s vlastním bydlením.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 120 m², Mostecká, Dobřany, okres Plzeň-jih

Celková cena: 2 100 000 Kč

Lokalita: Mostecká, Dobřany, okres Plzeň-jih

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))

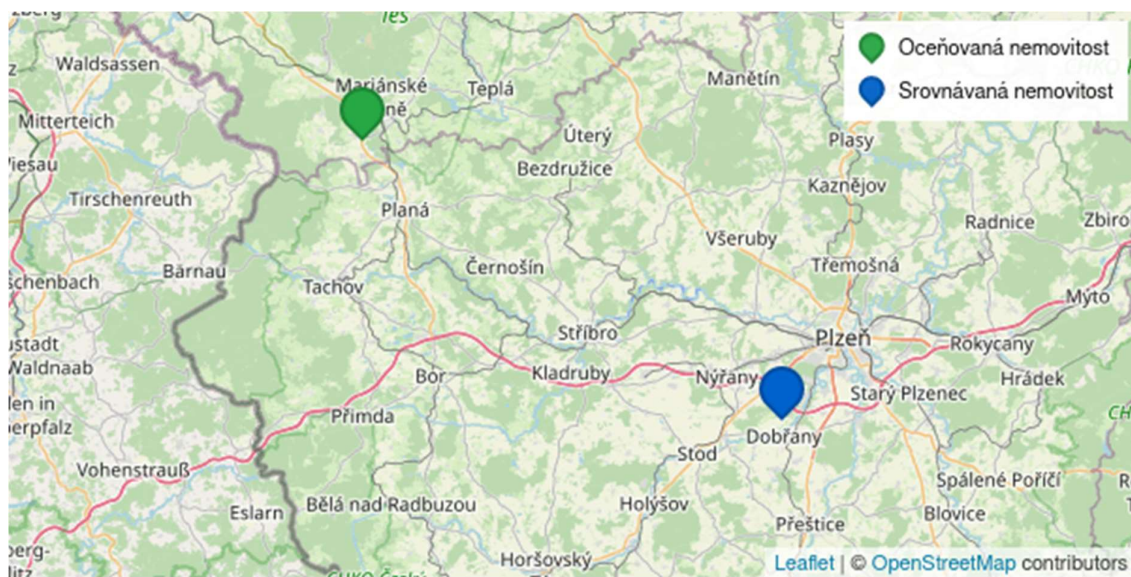
Lokalita	Mostecká, Dobřany, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	2 100 000 Kč
Číslo řízení	V-7195/2021-406	Datum podpisu KS	22.11.2021
Konstrukce	Cihlová	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	100 m ²	Užitná plocha	120 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Podlahová plocha	120 m ²

Nabízíme k prodeji cihlový dům v Dobřanech, v Mostecké ul., v bezprostřední blízkosti historického centra. Jedná se o přízemní, částečně podsklepený objekt. Původně rodinný dům byl přebudován na autodílnu, kdy přízemí objektu tvoří jeden velký prostor, zpřístupněný dvoukřídlými vraty. V mezipatře se nachází toaleta a nevyužitá podkroví skýtá možnost půdní vestavby. Do objektu je zavedena elektřina, veřejný vodovod, veřejná kanalizace. Objekt je určen ke kompletní rekonstrukci. K domu náleží pozemek o výměře 296 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

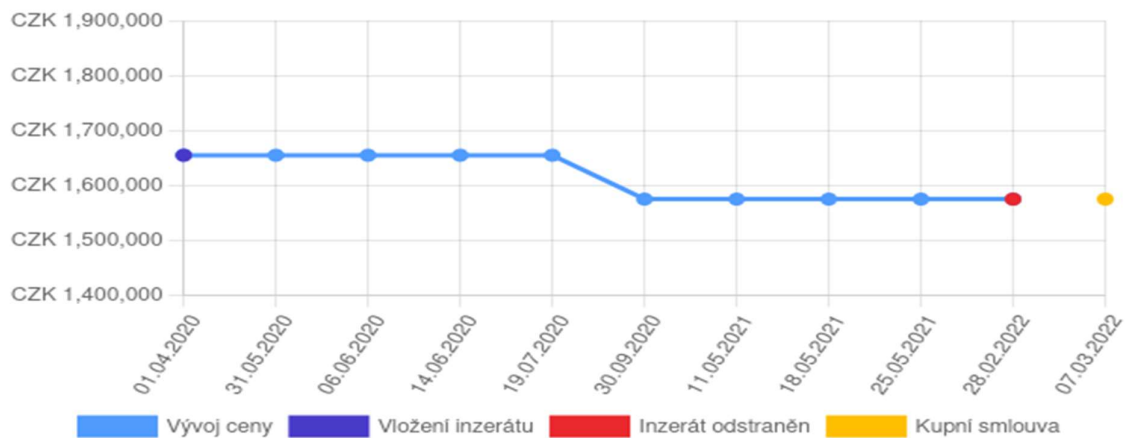


Nebytový prostor / kancelář, 496 m², Staré Sedlo, okres Tachov

Celková cena: 1 575 000 Kč

Lokalita: Staré Sedlo, okres Tachov

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

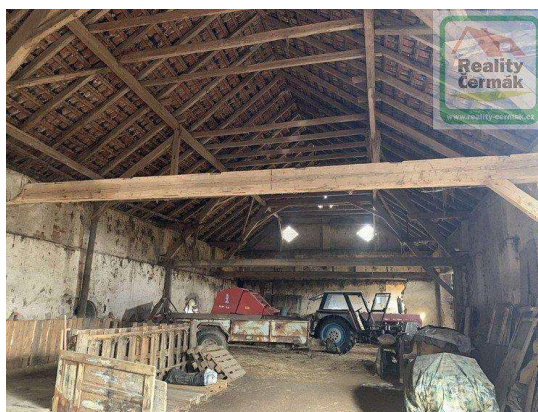


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Staré Sedlo, okres Tachov	Cena dle KS	1 575 000 Kč
Číslo řízení	V-948/2022-410	Datum podpisu KS	07.03.2022
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	2226 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	496 m ²	Podlahová plocha	496 m ²

Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemek o ploše 2691 m² v obci Darmyšl, okr. Tachov, na kterém se nacházejí dvě velké zemědělské budovy, které leží na stavebních parcelách, každá z parcel je o ploše 1025 m², na jedné z nich leží velká budova bývalého kravína s plochou cca. 416 m², na druhé z nich rovněž další zemědělská budova s plochou cca. 256 m², přivedena el. 230/400 V, na pozemku je vlastní studna, rovněž tak přivedena voda z vodovodního řádu, odpady svedeny do žumpy. Budovy jsou ve velmi dobrém technickém stavu k okamžitému provozu. Pozemek je oplocený, v obci je částečná občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

