

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8155-619/2019

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Lukáš Hojdn, LL.B.
IS dlužníků Marie a Jiří Kabourkovi
Prapořiště 59
345 06 Kdyně

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 59, Kdyně, okres Domažlice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 19.03.2019

Zpracováno ke dni: 19.03.2019

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Pavel
Hrouda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.3. 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 59 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 212/3, 212/7, st. 69 v obci Kdyně, okres Domažlice, katastrální území Prapořiště pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 59, obec Kdyně
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 59, Kdyně, okres Domažlice
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Domažlice
Obec:	Kdyně
Ulice:	Prapořiště 59
Katastrální území:	Prapořiště

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.03.2019. Prohlídka byla za přítomnosti: Kabourková Marie, Kabourek Jiří.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, cenová mapa, částečná stavební dokumentace, znalecký posudek, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kabourková Marie, Prapořiště 59, Kdyně

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 59 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 212/3, 212/7, st. 69 v obci Kdyně, okres Domažlice, katastrální území Prapořiště.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven pravděpodobně kolem roku 1925.

Základy jsou kamenné, objekt je zděné konstrukce, stěny mají tloušťku 60cm, 45cm a 30cm, stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům 4+2. V domě se nachází kuchyně o výměře 15,40 m², obývací pokoj o výměře 17,48 m², ložnice o výměře 11,84 m², dětský pokoj o výměře 13,12 m², chodba o výměře 10,66 m², koupelna o výměře 6,25 m², WC o výměře 1,20 m², kuchyně o výměře 9,84 m², pokoj o výměře 21,62 m², zádveří o výměře 4,76 m². Podlahová plocha činí 112,17 m²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na jihozápad. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech jsou koberce, v kuchyni je položeno lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu. V ostatních místnostech je cementový potěr.

Dalším vybavením domu jsou anténní rozvody.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou podstandardního provedení, střecha je poškozena, okna domu jsou zastaralá, podlahy vykazují známky poškození, vybavení je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Na pozemku jsou ovocné dřeviny a oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: Kůlna (Garáž) 5,4x5,2 ; Stodola 7,8x3,7.

Dům je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde malá 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 místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis					
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt			
	Počet nadzemních podlaží	1			
	Podsklepení	ne			
	Podkroví	ne			
	Půda	ano			
	Dům byl postaven v roce	1925			
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby			
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Konstrukce</td> <td style="padding: 2px;">Rozsah</td> <td style="padding: 2px;">Rok</td> </tr> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok
	Konstrukce	Rozsah	Rok		
	Základy	kamenné			
	Konstrukce	zděná			
	Stropy	dřevěné trámové			
	Tloušťka stěn	60 cm			
	Střecha	sedlová			
	Krytina střechy	eternitové šablony			
	Klempířské prvky	plechové			
	Vnější omítky	štukové			
	Vnitřní omítky	vápenocementové			
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem			
	Orientace oken obytných místností	jihozápad			
	Koupelna(y)	sprechový kout, umyvadlo			
	Toaleta(y)	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	dřevěné			
Typ zárubní	ocelové				
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené				
Osvětlovací technika	lustry				

	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák																																	
	Dispozice RD	4+2																																	
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>15,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj</td> <td>17,48 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Ložnice</td> <td>11,84 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Dětský pokoj</td> <td>13,12 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>10,66 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>6,25 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>1,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>9,84 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>21,62 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>4,76 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>112,17 m²</td> </tr> </table>	Kuchyně	Kuchyně	15,40 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	17,48 m ²	Pokoj	Ložnice	11,84 m ²	Pokoj	Dětský pokoj	13,12 m ²	Ostatní prostory	Chodba	10,66 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	6,25 m ²	Koupelna, WC	WC	1,20 m ²	Kuchyně	Kuchyně	9,84 m ²	Pokoj	Pokoj	21,62 m ²	Ostatní prostory	Zádveří	4,76 m ²	Podlahová plocha		112,17 m ²
Kuchyně	Kuchyně	15,40 m ²																																	
Pokoj	Obývací pokoj	17,48 m ²																																	
Pokoj	Ložnice	11,84 m ²																																	
Pokoj	Dětský pokoj	13,12 m ²																																	
Ostatní prostory	Chodba	10,66 m ²																																	
Koupelna, WC	Koupelna	6,25 m ²																																	
Koupelna, WC	WC	1,20 m ²																																	
Kuchyně	Kuchyně	9,84 m ²																																	
Pokoj	Pokoj	21,62 m ²																																	
Ostatní prostory	Zádveří	4,76 m ²																																	
Podlahová plocha		112,17 m ²																																	
	Elektrína	230V a 400V																																	
	Vodovod	vodovod																																	
	Svod splašek	veřejná kanalizace																																	
	Plynovod	ano																																	
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva																																	
	Topná tělesa	závěsné radiátory																																	
	Řešení ohřevu vody	bojler																																	
	Podlahy v domě	místnosti: koberce kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr																																	
	Popis stavu rodinného domu	dobrý																																	
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek okna: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek zdívo: podstandardní prvek																																	
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné dřeviny																																	
	Venkovní stavby	Kůlna (Garáž) 5,4x5,2 ; Stodola 7,8x3,7																																	
	Sklon pozemku	mírně svažité																																	
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků																																	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																																	
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																																	
	Poloha v obci	západní část obce																																	
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a																																	

		specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví 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, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií (kanalizace+CEZ) - bez vlivu na cenu objektu	
Další informace	Na výpisu z KN je uvedeno zástavní právo smluvní - bez vlivu na cenu Na výpisu z KN je uvedeno Věcné břemeno užívání pro paní Pekhartovou Marii – dle sdělení přítomné osoby není již relevantní	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 19.03.2019 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 prodejkch 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot 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. 59, obec Kdyně

Rodinný dům Prapoříšče č.p. 59 obec Kdyně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kdyně, okres Domažlice	112.17 m ² , 4+2, podsklepený: ne	Dobrý	850 m ²	
1	Smržovice, Kdyně, okres Domažlice	125 m ² , Patrový	Dobrý	854 m ²	použité materiály, dispozice
2	Slavíkovice, Černíkov, okres Klatovy	120 m ² , Patrový	Dobrý	492 m ²	pozemek oddělen od domu
3	Kdyně, okres Domažlice	200 m ² , Patrový	Velmi dobrý	628 m ²	použité materiály, dispozice
4	Mrákov, okres Domažlice	172 m ² , Přízemní	Novostavba	762 m ²	použité materiály

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	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	8.560,00 Kč	0.9	7.704,00 Kč	0.97	0.99	1.02	1.00	1.02	0.98	0.9791	7.868,45 Kč
2	9.658,33 Kč	0.9	8.692,50 Kč	0.97	1.00	1.02	0.81	0.97	1.03	0.8007	10.856,13 Kč
3	11.450,00 Kč	0.9	10.305,00 Kč	1.00	0.96	1.10	0.88	1.04	1.01	0.9761	10.557,32 Kč
4	13.348,84 Kč	0.9	12.013,95 Kč	1.00	0.97	1.15	0.98	1.06	1.00	1.1588	10.367,58 Kč
Celkem průměr											9.912,37 Kč
Minimum											7.868,45 Kč
Maximum											10.856,13 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.377,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											8.535,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											11.289,74 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 inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

9.912,37 Kč/m²

*

112,17 m²

= 1.111.871 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.112.000,-- Kč

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

Rodinný dům Prapořiště č.p. 59 obec Kdyně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kdyně, okres Domažlice	112.17 m ² , 4+2, podsklepený: ne	Dobry	850 m ²	
1	Smržovice, Kdyně, okres Domažlice	125 m ² , Patrový	Dobry	854 m ²	použité materiály, dispozice
2	Slavíkovice, Černíkov, okres Klatovy	120 m ² , Patrový	Dobry	492 m ²	pozemek oddělen od domu
3	Kdyně, okres Domažlice	200 m ² , Patrový	Velmi dobrý	628 m ²	použité materiály, dispozice
4	Mrákov, okres Domažlice	172 m ² , Přízemní	Novostavba	762 m ²	použité materiály

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	8.560,00	0,90	7.704,00
2	9.658,33	0,90	8.692,50
3	11.450,00	0,90	10.305,00
4	13.348,84	0,90	12.013,95
	Maximální hodnota	12.013,95	(případ č.4)
	Minimální hodnota	7.704,00	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,5594	OK
	Aritmetický průměr	9.678,86	

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

Rodinný dům Prapořiště č.p. 59 obec Kdyně						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kdyně, okres Domažlice	112.17 m ² , 4+2, podsklepený: ne	Dobry	850 m ²		X
1	Smržovice, Kdyně, okres Domažlice	125 m ² , Patrový	Dobry	854 m ²	použité materiály, dispozice	3
2	Slavíkovice, Černíkov, okres Klatovy	120 m ² , Patrový	Dobry	492 m ²	pozemek oddělen od domu	1
3	Kdyně, okres Domažlice	200 m ² , Patrový	Velmi dobrý	628 m ²	použité materiály, dispozice	3
4	Mrákov, okres Domažlice	172 m ² , Přízemní	Novostavba	762 m ²	použité materiály	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	8.560,00	0,90	7.704,00	3	23.112,00
2	9.658,33	0,90	8.692,50	1	8.692,50
3	11.450,00	0,90	10.305,00	3	30.915,00
4	13.348,84	0,90	12.013,95	2	24.027,90
Mezisoučet				9	86.747,40
Celkem					<u>9.638,60</u>

Základní cena: 9.638,60 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$9.638,60 * 0,9950 = \mathbf{9.590,41 \text{ Kč/m}^2}$$

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

9.590,41 Kč/m²

* 112,17 m²

= 1.075.756,29 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.080.000,-- Kč

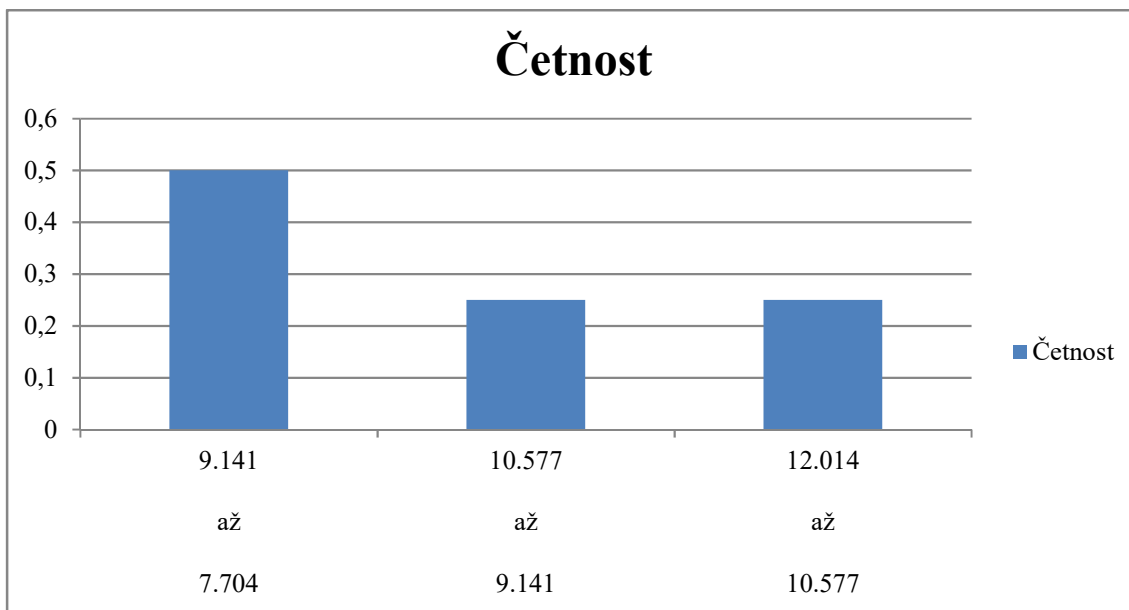
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8.560	0,90	7.704,00
2	9.658	0,90	8.692,50
3	11.450	0,90	10.305,00
4	13.349	0,90	12.013,95
Střední hodnota			9.678,86
Medián			9.498,75
Rozdíl max-min			4.309,95
Minimum			7.704,00
Maximum			12.013,95

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
7.704	až	9.141	2	0.5
9.141	až	10.577	1	0.25
10.577	až	12.014	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **7.704,00 Kč/m²** do **9.140,64 Kč/m²**

* 112,17 m²

od **864.157,68 Kč** do **1.025.305,59 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **864.000,-- Kč** do **1.030.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.112.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.080.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 864.000,-- Kč do 1.030.000,-- 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

1.100.000 Kč

Slovy: jedenmilionjednostotísíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Pavel Hrouda

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.3.2019

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 8155-619/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 69
Obec:	Kdyně [553786]
Katastrální území:	Prapořiště [732851]
Číslo LV:	514
Výměra [m ²]:	596
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Prapořiště [132853] č. p. 59; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 69
Stavební objekt:	č. p. 59
Adresní místa:	č. p. 59

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kabourková Marie, Prapořiště 59, 34506 Kdyně	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zákaz zcizení a zatížení

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	514
Katastrální území:	Prapoříšče [732851]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kabourková Marie, Prapoříšče 59, 34506 Kdyně	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 69; součástí pozemku je stavba
212/3
212/7

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

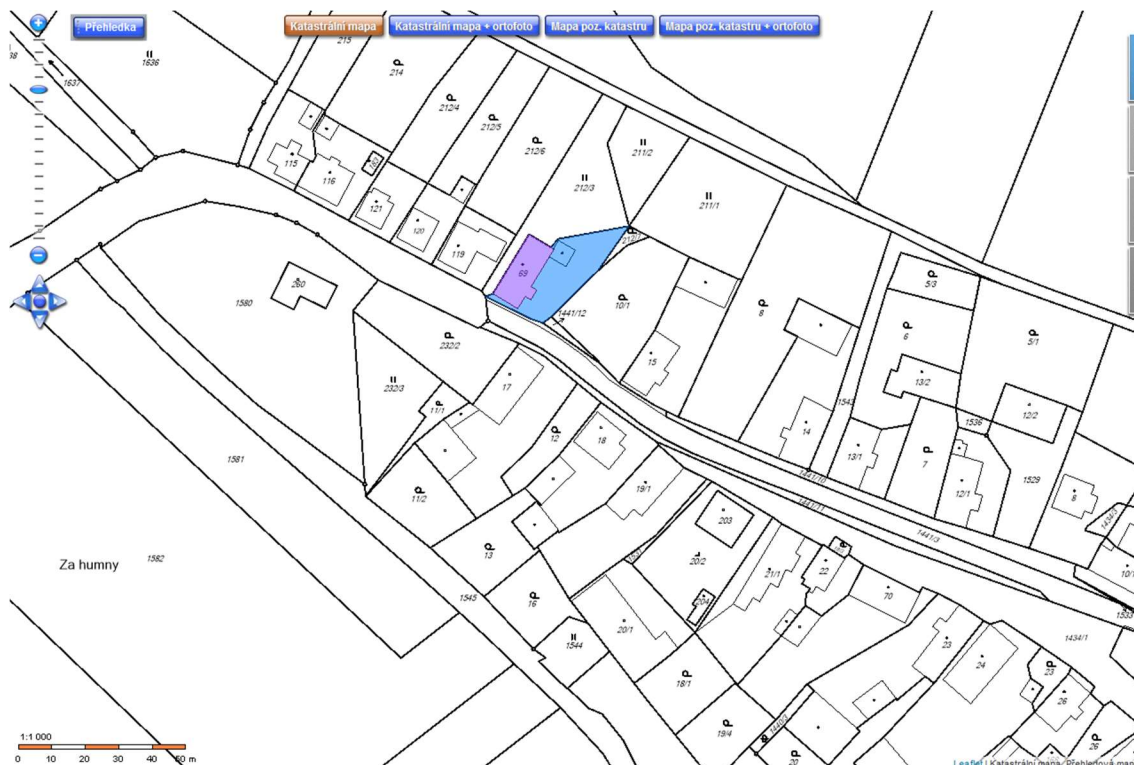
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

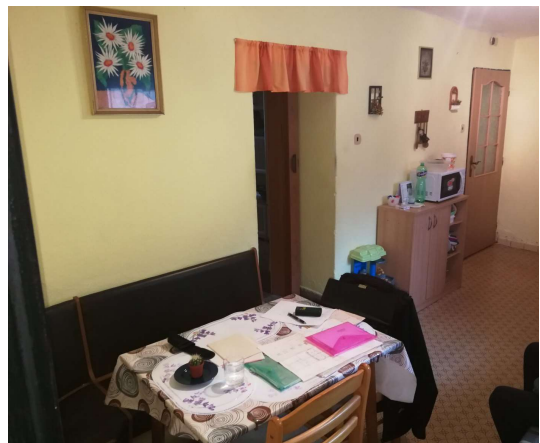
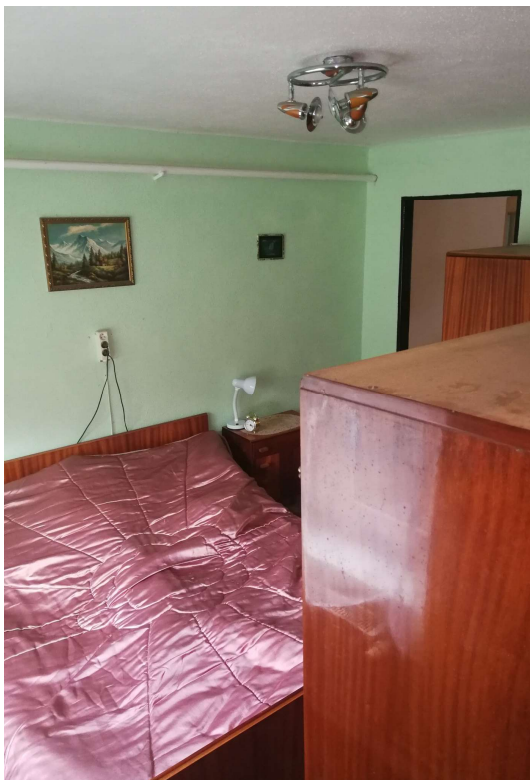
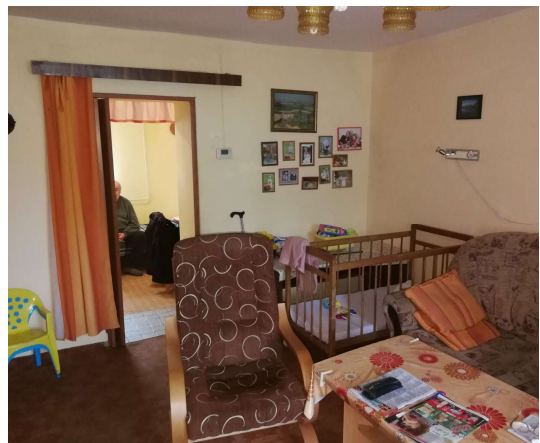
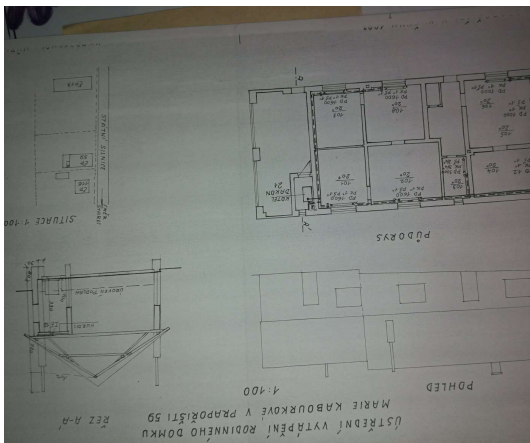
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.03.2019 16:00:02.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).
Uživatelská podpora: <https://helpdesk.cuzk.cz>, tel. +420 284 044 455





Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

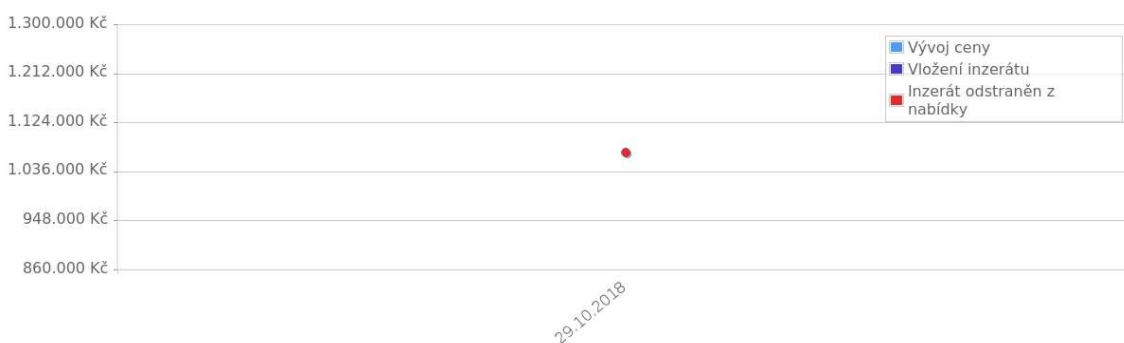


**Prodej, Rodinný dům, 125 m²,
Smržovice, Kdyně, okres Domažlice**

Celková cena: 1.070.000 Kč

**Adresa: Smržovice, Kdyně, okres
Domažlice**

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



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

Adresa	Smržovice, Kdyně, okres Domažlice	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 070 000 Kč	Plocha užitná	125
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	854
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Smržovice. Samostatně stojící dům je zděný se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Nemovitost je napojena na elektrorozvod, obecní vodovod, kanalizace je svedena do septiku. Vytápění domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva. U domu je zahrada o rozloze 358m², na pozemku se nachází garáž. Dům se nachází v klidné části vesnice. Lokalita je výborná pro milovníky přírody a vášnivé houbaře, okolí je bohaté na lesy. Obec Smržovice je od Kdyně, kde je veškerá občanská vybavenost, vzdálená 6 km. Domažlice jsou vzdálené 16 km. Doporučujeme prohlídku s naší makléřkou paní Vendulkou Dolejší.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

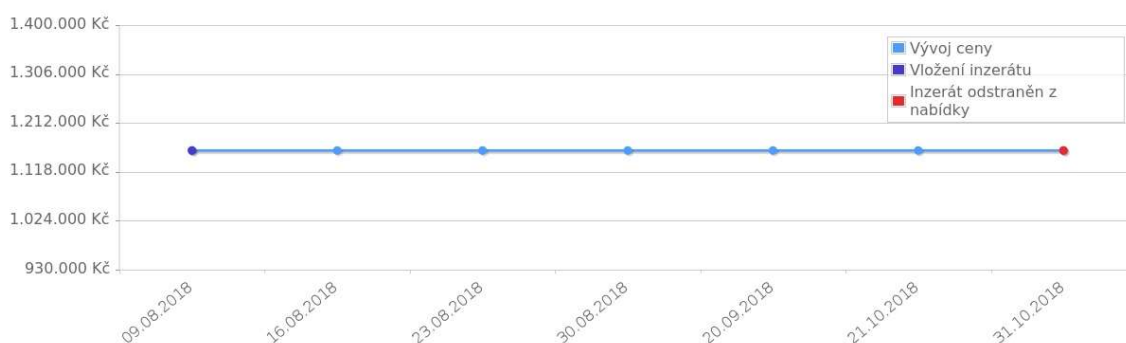


**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Slavíkovice, Černíkov, okres Klatovy**

Celková cena: 1.159.000 Kč

**Adresa: Slavíkovice, Černíkov, okres
Klatovy**

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



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

Adresa	Slavíkovice, Černíkov, okres Klatovy	Zastavěná plocha (m²)	250
Cena	1 159 000 Kč	Plocha užitná	120
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	120
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	469
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji zachovalý rodinný dům z roku 1956 v obci Slavíkovice na Klatovsku. Dům se nachází na okraji klidné obce a je dispozičně členěný na 4+1, dále velkou stodolu se sýpkou, chlév a dřevník. Součástí prodeje je i zahrada o celkové ploše 492 m² vzdálená cca 20 m od domu, na zahradě je postavená velká garáž 25 m. Na zahradu je vjezd z veřejné komunikace. Před domem je předzahrádka a menší zahrádka je za domem. V přízemí domu jsou tři pokoje, kuchyně, koupelna, samostatná toaleta a dvě komory na potraviny. Ve sklepě se nachází kotel na tuhá paliva, ohřev vody zajišťoval elektrický bojler, kotel i bojler nebyly delší doby používané a bude nutná jejich základní údržba před uvedením do provozu. V podkroví se nachází jeden menší pokoj s balkonem, půda a sýpka, spojená se stodolou. Okna domu jsou dvojitá dřevěná,

střešní krytina je v dobrém stavu stejně jako trámy a krovy. Ve stodole lze parkovat a nebo ji využívat k uskladnění nepotřebných věcí. Dům je napojený na studnu společnou pro celkem tři domy, má septik se svodem do dešťové kanalizace, je zde aktivní telefonní linka. Podlahy domu jsou dřevěné, celkově je dům udržovaný a nejsou zde větší náklady na nutné rekonstrukce, lze jej využívat k trvalému bydlení a nebo k rodinné rekreaci, v okolí jsou lesy plné hub a borůvek, lokalita zaručuje klid k relaxaci, nemovitost není zatížena žádnými právními vadami, její koupi lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám naše RK ráda zdarma zprostředkuje. PENB kategorie G. Doporučujeme Vaši pozornosti, při rychlém jednání sleva možná

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

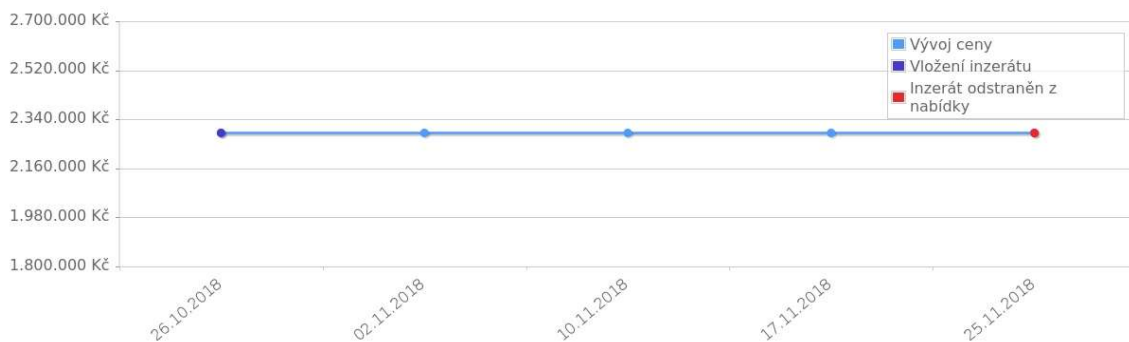


Prodej, Rodinný dům, 200 m², Kdyně, okres Domažlice

Celková cena: 2.290.000 Kč

Adresa: Kdyně, okres Domažlice

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



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

Adresa	Kdyně, okres Domažlice	Zastavěná plocha (m2)	105
Cena	2 290 000 Kč	Plocha užitná	200
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	200
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	628
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pěkný, částečně podsklepený rodinný dům o zastavěné ploše cca 105 m² a současné dispozici 5+kk (3+kk v přízemí a dvě velké místnosti v podkroví). Dům se nachází v obci Hluboká, 3 km od Kdyně, 15 km na okraj Klatov. V domě jsou nové podlahové krytiny: dlažba + koberce, zcela nová koupelna a kuchyňská linka (voda v plastu, el. v mědi), plastová okna, v podkroví dřevěná střešní okna. Ústřední vytápění zajišťuje kotel na TP, voda obecní, kanalizace obecní + jímka. Na pozemku o celkové výměře 628m² se dále nachází větší zděná budova (letní kuchyň / dílna) a kotce. Nemovitost je ihned k nastěhování a právně čistá, lze ji tedy financovat hypotékou s jejímž vyřízením Vám rádi pomůžeme. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

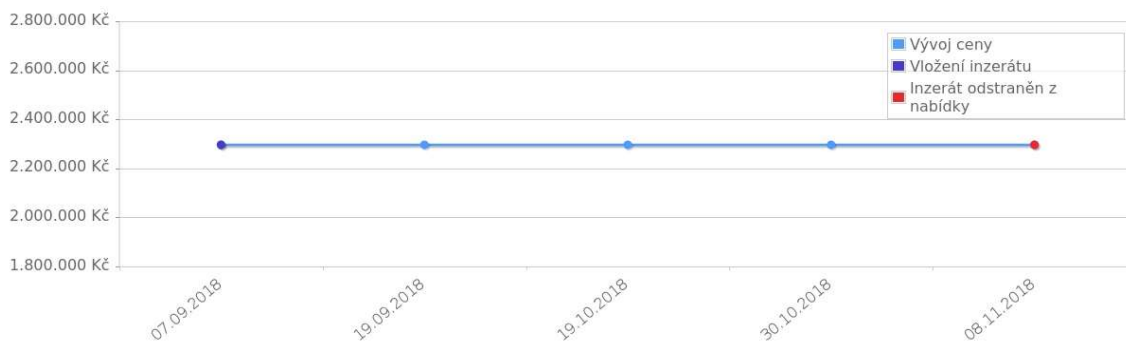


**Prodej, Rodinný dům, 172 m²,
Mrákov, okres Domažlice**

Celková cena: 2.296.000 Kč

Adresa: Mrákov, okres Domažlice

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



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

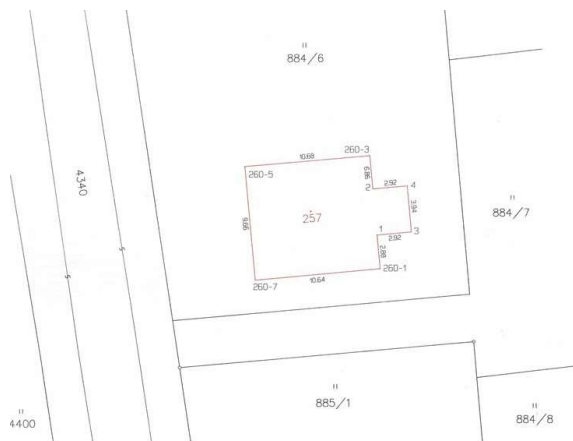
Adresa	Mrákov, okres Domažlice	Stav objektu	Novostavba
Cena	2 296 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	100
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	172
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	762
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

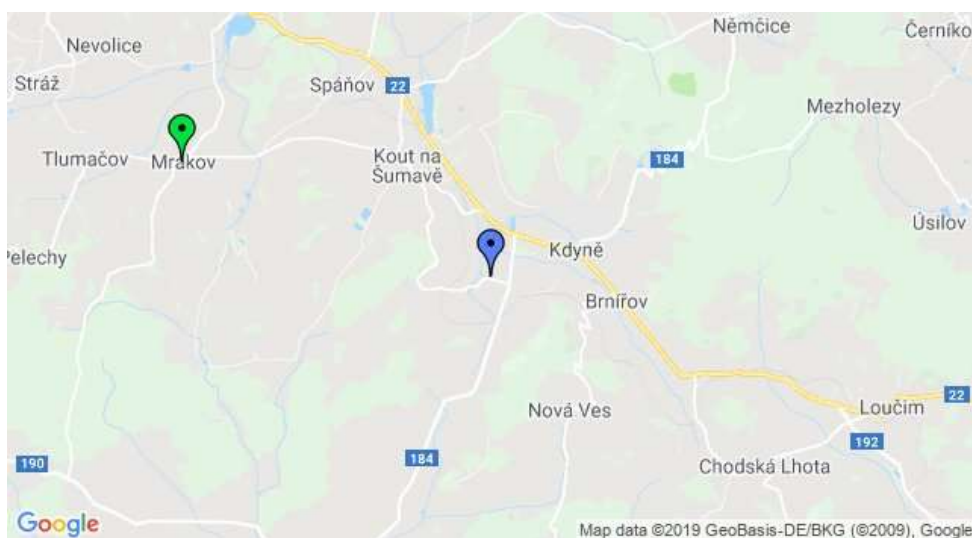
Nabízím ke koupi přízemní rodinný dům s obytným podkrovím ve fázi před dokončením. 172 m2 užitné plochy, cca 100 m2 zastavěné plochy a 762 m2 pozemek. Napojen na inženýrské sítě (elektrina 220/380V, odpad do vyvážecí jímky - 8,6 m3, vlastní zdroj vody - studna). V přízemí betonové lité podlahy, štuky, rozvod elektřiny, vody, odpadu (příprava na osazení kuchyňské linky, v koupelně zabudováno na závěsné WC, připojení el. bojleru na TUV, připojení pračky atd., podhledy v přízemí sádkokarton, v podkroví rovněž. Plastová okna, osazena krbová vložka, napojena domácí vodárna. Betonová střešní krytina, zdivo cihelné se zateplenou fasádou. Dostupnost obce po silnici či autobusem - Domažlice 6 km, Kdyně 8 km, Klatovy 28 km, Plzeň 56 km. V obci pošta, školka, škola, obchod, hřiště, koupaliště, restaurace. Dům je na okraji obce s výhledem do okolní přírody, klidné místo. Podrobnější informace rád sdělím všem zájemcům či zorganizuji prohlídku. Nabízím podporu při zajištění financování koupě i financování dostavby nabízené nemovitosti. Sledujte videoprohlídky na YouTube uživatele pavelmax1 a webové stránky REMAX makléře nabídky.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost