

Okres:Cheb
Obec :Lázně Kynžvart

ZNALECKÝ POSUDEK č.5120/73/2019

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p. 159 v ulici Potoční s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Lázně Kynžvart, okres Cheb

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996
jura@windowslive.com

Posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 28. dubna 2019.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č. 352 pro k.ú. Lázně Kynžvart, okres Cheb ze dne 25.3.2019, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č. 352 pro k.ú. Lázně Kynžvart, okres Cheb ze dne 25.3.2019

Vlastnické právo:

Nedved Aloiz, Potoční 159, 354 91 Lázně Kynžvart	podíl 1/2
Nedvědová Johana Jana, Polní 365, 354 91 Lázně Kynžvart	podíl 1/2

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, informací a fotodokumentace, které dodal objednatel posudku a vlastním šetřením.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 25. dubna 2019.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p. 159 s příslušenstvím v k.ú. a obci Lázně Kynžvart, okres Cheb, který je umístěn v zastavěné části obce v ulici Potoční. Město Lázně Kynžvart se nachází uprostřed trojúhelníku lázeňských měst Karlovy Vary, Mariánské Lázně a Františkovy Lázně, na jihozápadním úpatí Slavkovského lesa. Lázně Kynžvart jsou jedny z nejvýznamnějších přírodních lázní pro léčbu nemocí dýchacích cest u dětí. Dominantou města je na západním svahu položená lázeňská čtvrť, která vděčí za svůj vznik třem darům přírody: blahodárnému klimatu, minerálním pramenům a ložiskům slatiny v okolí. Do roku 1950 se zde po dobu skoro 100 let léčili dospělí, nyní však jsou lázně určeny jen dětským pacientům, trpícím problémy horních cest dýchacích a kožních onemocnění. V k.ú. Kynžvart jsou tři prameny mající osvědčení Ministerstva zdravotnictví České republiky o tom, že jsou přírodním léčivým zdrojem minerální vody. Pramen Richard, Nová Marie (S-4) a Nový Viktor (S-5), (427/2001 Sb.). Pramen Richard má příjemně osvěžující chuť. Teplota vody je 8,8 °C. Jedná se o přírodní prostou kyselku hydrogenuhličitanu - sírano-vápenohořečnatého typu silně hypotonickou. Pramen je vyveden do pitného pavilónku. Kromě toho je ještě jímán pramen Helena. Město Lázně Kynžvart je členem dobrovolného svazku venkovských obcí mikroregionu Mariánskolázeňsko jehož členové jsou obce Stará Voda, Dolní Žandov, Tři Sekery, Valy, Velká Hleďsebe a Drmoul. V obci se nachází městský úřad, pošta, městská knihovna, mateřské i základní školy, dům s pečovatelskou službou, fungují zde sportovní oddíly fotbalu a házené, drobní živnostníci a podnikatelé a další. Ve městě je několik možností ubytování a posezení v restauraci či baru. Obec je dostupná autobusem i vlakem. Počet obyvatel 1 466.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Jedná se o objekt zrekonstruovaného rodinného domu s příslušenstvím. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemky. Objekt rodinného domu je napojen na elektrorozvod a obecní vodovod, kanalizace do žumpy. Plynovodní přípojka přivedena na hranici pozemku. Pozemky jsou částečně oploceny s porosty. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č. 139/1 o výměře 233 m². Dále k objektu náleží p.č. 84/2 – zahrada o výměře 199 m² a p.č. 3000 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 272 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu. Dále k objektu náleží p.č. 137/25 – zahrada o výměře 357 m² a p.č. 2978 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 20 m². Tyto pozemky se nacházejí v jiné části obce,

Rodinný dům č.p. 159

Rodinný dům v k.ú. a obci Lázně Kynžvart, okres Cheb obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má obdélníkový půdorys a má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Dispozice objektu: byt 5+1 s příslušenstvím. Základy kamenné a betonové, obvodové nosné zdivo, střecha sedlová, krytina tašková, krov dřevěný, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné a šikmé zateplené podhledy, venkovní zateplovací systém, schodiště betonové, vnitřní obklady keramické, elektroinstalace 220,380 V, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV bojler, vytápění ÚT, okna plastová a střešní, dveře dřevěné a plastové, podlahy keramická dlažba, koberce, vana, umyvadla, záchod splachovací, kuchyňská linka, sporák elektrický, digestoř. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný a jsou nutné některé dokončovací práce na objektu.

Nemovitosti byly na žádost objednatele oceněny bez místního šetření, pouze na základě informací a dodané fotodokumentace od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p. 159 v ulici Potoční s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Lázně Kynžvart, okres Cheb

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Rodinný dům, Lázně Kynžvart - část obce Lázně Kynžvart, okres Cheb,
cena 3 500 000,- Kč



Prodej rodinného domu v centru Lázní Kynžvart. Nemovitost o dispozici 4+kk prošla kompletní a důkladnou rekonstrukcí. V přízemí se nachází zimní zahrada s posezením, obývací pokoj s kuchyňským koutem, dále pak prostorná koupelna a menší pokoj se schodištěm do obytného podkroví, kde je ložnice a dětský pokoj. Dům je vytápěn plynovým kotlem v kombinaci krbovými kamny připojenými na ústřední topení. K domu patří menší pozemek, garáž a pergola. Není třeba žádných dalších investic.

Nemovitost č.2:

Rodinný dům, Lázně Kynžvart - část obce Lázně Kynžvart, okres Cheb,
cena 2 990 000,- Kč



Nabízíme k prodeji zděný rodinný dům v Lázních Kynžvart. Dům je celopodsklepený, dvoupodlažní, s možností zřízení obytného podkroví. Zastavěná plocha domu je 117m², užitná plocha je cca 220m². Celková plocha pozemku je 423m². Dům se nachází v samém centru lázeňského městečka Lázně Kynžvart, přímo naproti radnici. Dispozičně je dům rozčleněný tak, že v prvním NP se nachází velký obývací pokoj se vstupem na zahradu. Vzhledem k vyšší poloze 1.NP je nutno dobudovat schody na zahradu. Zahrada je krytá, ve vnitrobloku, a je situována na JZ stranu. Dále se v 1.NP nachází prostorná místnost s kuchyňským koutem a koupelna s rohovou vanou a s WC. Po kamenném schodišti lze vystoupat do 2.NP, ve kterém jsou tři pokoje, koupelna se sprchovým koutem, s odděleným WC a dále pak menší šatní místnost. Nad 2. NP se nachází velmi prostorná půda. Střecha domu je sedlová, pokrytá falcovaným pozinkovaným plechem. Rozvody elektřiny jsou provedeny v CU. Do domu je zaveden plyn, odpady jsou svedeny do obecní kanalizace, voda je z obecního vodovodu. Vytápění domu je zajištěno novým plynovým kondenzačním kotlem. Okna i dveře domu jsou plastová. Dům prošel v roce 2018/19 částečnou rekonstrukcí.

Nemovitost č.3:

Rodinný dům, ulice Hlavní třída, Mariánské Lázně, **cena 3 150 000,- Kč**



Nabízíme prodej patrového rodinného domu o dispozici 4+1 vč. nebytového prostoru o celkové velikosti cca. 80 m², v Mariánských Lázních na ul. Hlavní, v centru města. K domu je možno přikoupit zděnou garáž. V přízemí domu se nachází předsíň,

místnost s plynovým kotlem, prostorná hala se vstupem do sklepa (15 m²) a samostatná místnost s možností vybudování garsoniéry. Schodištěm se dostaneme do prvního patra, kde se nachází obývací pokoj, kuchyň, koupelna, samostatné WC a mezonetový pokoj s přístupem do pokoje (ložnice) v podkroví. Na prostorné půdě lze vybudovat další prostory k bydlení. V domě jsou dřevěná Eurookna z roku 2001, plynové funkční topení, střecha je pozinkovaná po rekonstrukci. Na domě je nová fasáda. Dům je vhodný k rekonstrukci podle přání nových majitelů.

Zdroj: Sreality.cz

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

3 300 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.5120/73/2019 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.83/2019.

V Hradci Králové dne 28. dubna 2019.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č. 352 pro k.ú. Lázně Kynžvart, okres Cheb

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2019 11:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554600 Lázně Kynžvart
Kat.území: 679372 Lázně Kynžvart List vlastnictví: 352
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nedved Aloiz, Potoční 159, 35491 Lázně Kynžvart	781108/9935	1/2
Nedvěřová Johana Jana, Polní 365, 35491 Lázně Kynžvart	815315/9971	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 139/1	233	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Lázně Kynžvart, č.p. 159, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 139/1				
84/2	199	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
137/25	357	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
2978	20	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
3000	272	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- a) dluh na vrácení jistiny úvěru ve výši 860 000,- Kč s příslušenstvím
b) budoucí dluhy do výše 2 800 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 30.10.2038
c) budoucí dluh do výše 499 760,- Kč s příslušenstvím vzniklý do 30.10.2038
d) budoucí dluh do výše 2 800 000,- Kč s příslušenstvím vzniklý do 30.10.2038
e) budoucí dluh do výše 2 800 000,- Kč s příslušenstvím vzniklý do 30.10.2038
f) budoucí dluh do výše 2 800 000,- Kč s příslušenstvím vzniklý do 30.10.2038
- budoucí dluhy do výše 2 800 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 30.10.2038

na spoluvlastnický podíl 1/2
Oprávnění pro

Botigus s.r.o., Rooseveltova 111/10, Nové Sady, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 06972331

Povinnost k

Nedved Aloiz, Potoční 159, 35491 Lázně Kynžvart,
RČ/IČO: 781108/9935

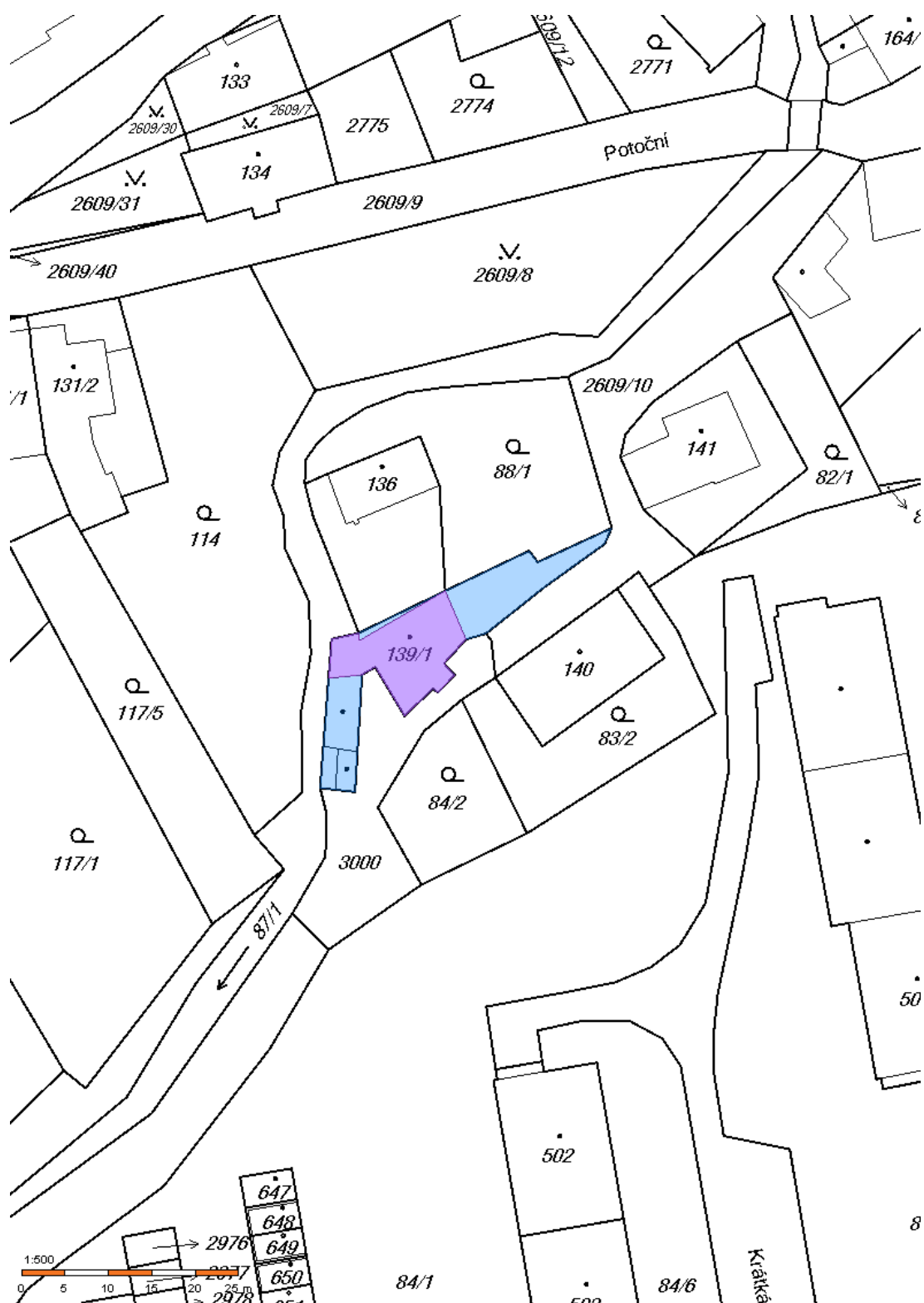
Parcela: St. 139/1, Parcela: 137/25, Parcela: 2978, Parcela: 3000, Parcela: 84/2

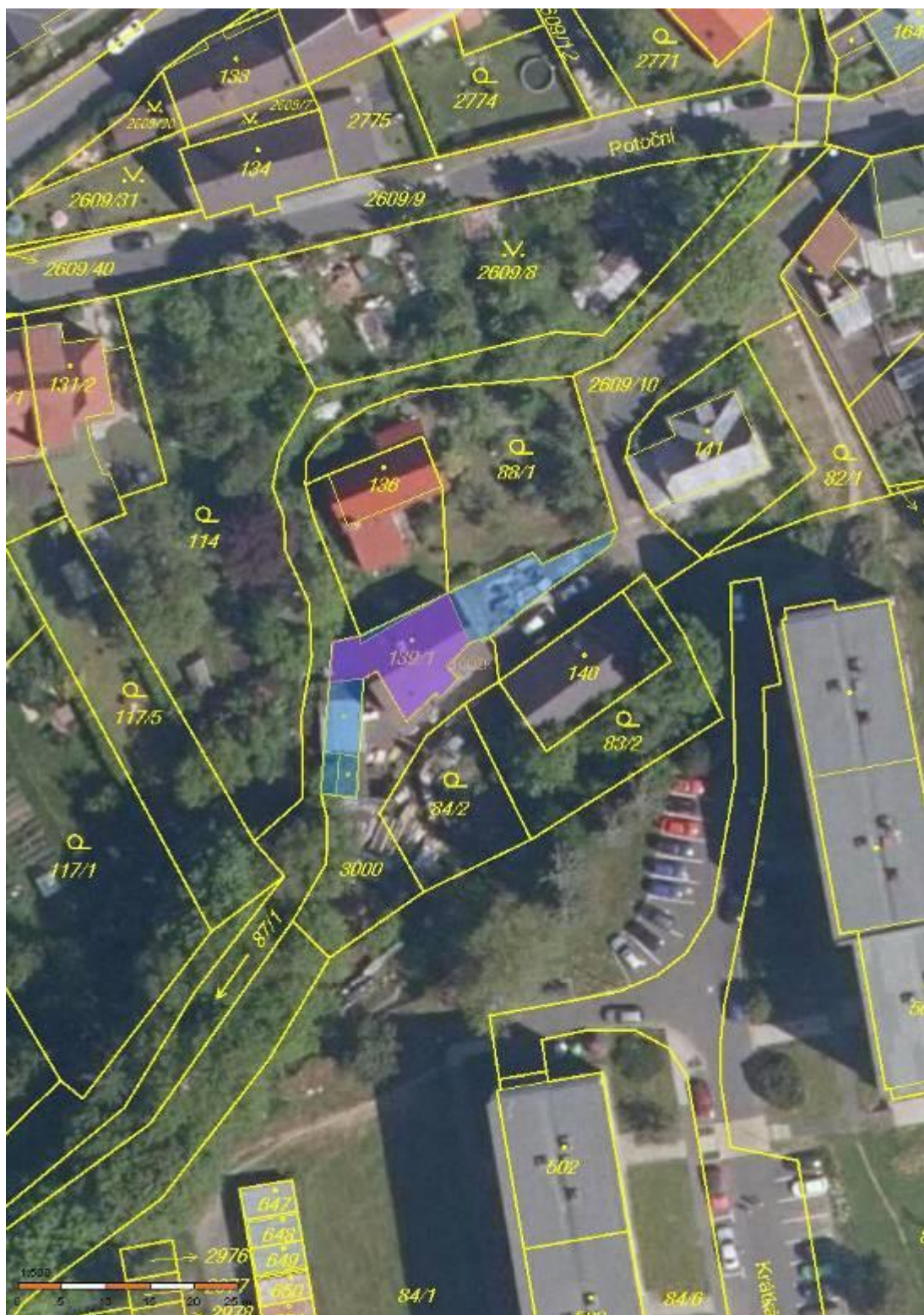
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 05.10.2018. Zápis proveden dne 08.11.2018; uloženo na

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 1

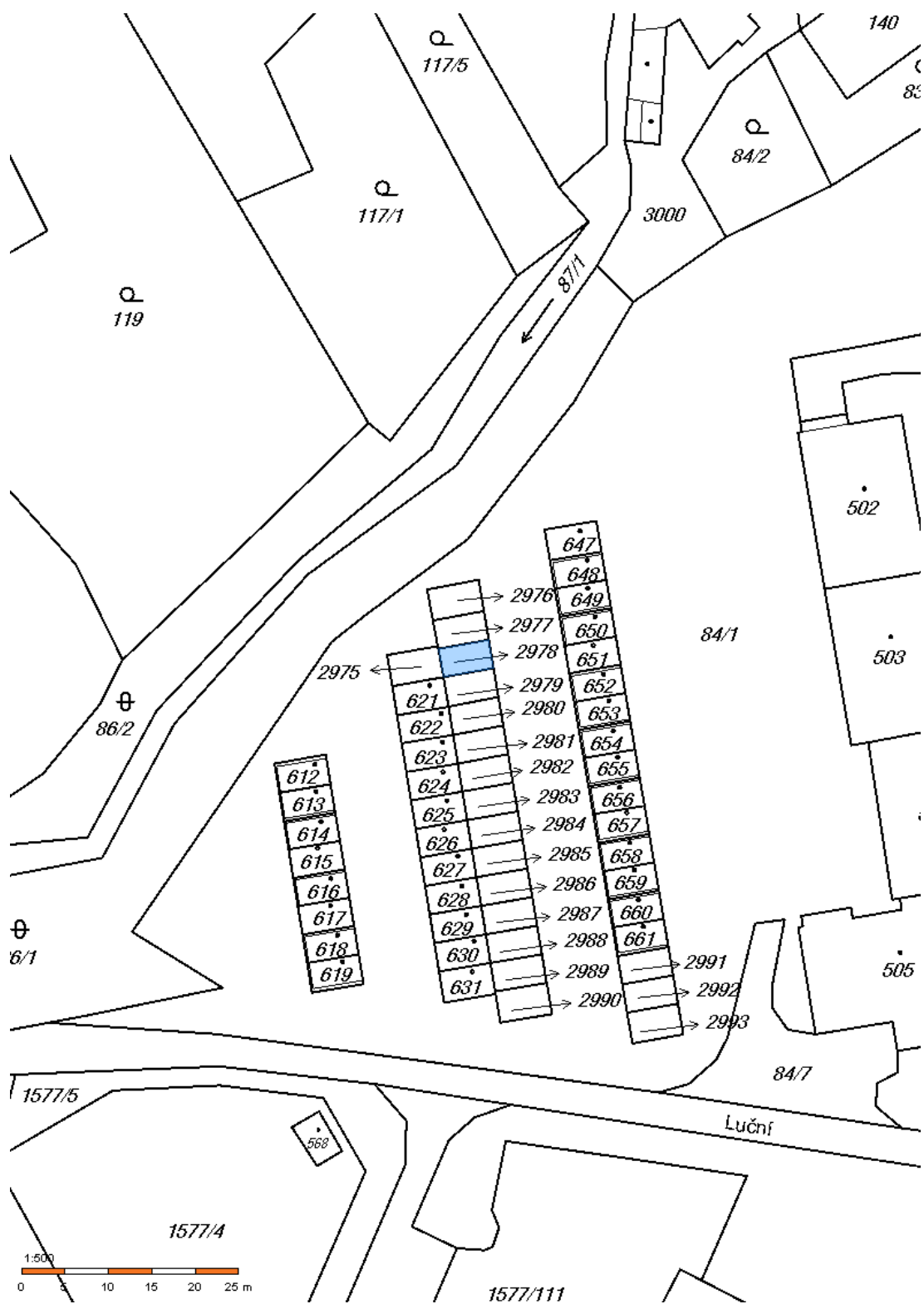
Kopie katastrální mapy+ortofoto pro k.ú. Lázně Kynžvart, okres Cheb







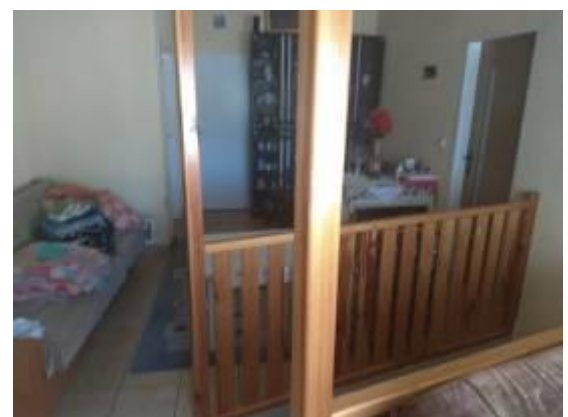


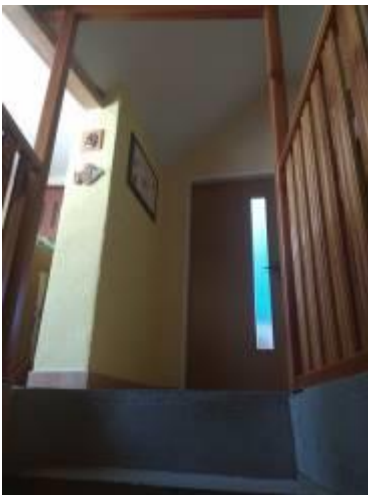




Fotodokumentace nemovitosti:









Mapy



