ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16391-1033/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Irena Jonáková insolvenční správce dlužnice Hošková Šárka, Čs. odbojářů 933, 35735 Chodov Horní 14, 580 01 Havlíčkův Brod
Číslo jednací:	KSPL 65 INS 23206/2019
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Fibichova č.p. 1485/6, Kraslice, okres Sokolov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	05.05.2022
Zpracováno ke dni:	05.05.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 17.05.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 1485/6 vč. příslušenství a pozemku parc. č. p.č. st. 1733, p.č. 2616/16 v obci Kraslice, okres Sokolov, katastrální území Kraslice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.1485/6, obec Kraslice
Adresa předmětu ocenění:	Fibichova č.p. 1485/6, Kraslice, okres Sokolov
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Sokolov
Obec:	Kraslice
Ulice:	Fibichova
Katastrální území:	Kraslice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.05.2022. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění za účasti sousedky. Zpracovateli bylo umožněno nahlédnout do nemovitosti a pořídit fotografickou dokumentaci bez zaměření objektu.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Hošková Šárka, Čs.odbojářů 933, 35735 Chodov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1485/6 vč. příslušenství a pozemku parc. č. p.č. st. 1733, p.č. 2616/16 v obci Kraslice, okres Sokolov, katastrální území Kraslice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nemusí odpovídat skutečnému stavu. Vzhledem k nemožnosti zaměření níže uvedené informace nemusí odpovídat skutečnosti.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako řadový objekt (součást trojdomku) a má jedno nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený s terénním vstupem na spodní zahradu, v části objektu je půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky (sousedka) uvedla, že objekt byl postaven přibližně v roce 1940.

Základy má kamenné, konstrukce objektu je smíšená, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Tvar střechy je sedlový, klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břízolitové a zateplení pláště není provedeno.

Podlahová plocha činí přibližně 70 m^2. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 125 m^2.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde použita dřevěná okna s dvojsklem. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry. Celkově je dům čistý a udržovaný. Zařízení je částečně původní a částečně doplněno v šedesátých letech. Dům je nyní po smrti původního majitele neobývaný. Zázrakem nedošlo v zimě k popraskání rozvodů vody a topné vody.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, prkenná podlaha, kuchyně má na podlaze lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je podlaha řešena: keramická dlažba, lino. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

Dalším vybavením domu jsou anténní rozvody.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. Dům je napojen na domovní plynovou kotelnu a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Je možné topit i kotlem Dakon na uhlí. V domě je instalován bojler na ohřev vody.

Stěny objektu jsou podstandardního provedení, střecha je zastaralá, okna domu jsou zastaralá, podlahy jsou podstandardní, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je vhodný k celkové či postupné rekonstrukci.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny, pozemek je oplocen dřevěným plotem s podezdívkou. Sklon pozemku je svažitý. Vstup na spodní zahradu je ze spodní komunikace a také ze sklepních prostor domu. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Dům je situovaný v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě panelovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

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 zastávka autobusových a vlakových spojů.

Vlastník do objektu dojíždí výjimečně a o nemovitost se nestará. Po úmrtí matky vlastnice pí Hoškové je nemovitost neobývaná.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1940
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	bez rekonstrukce, pouze drobné opravy
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	asfaltové pásy

	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	dřevěná s dvojsklem
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák
	Popis místností a rozměry v m2	Podlahová plocha činí 70 m^2. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 125 m^2.
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	domovní kotelna
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	plynový průtokový ohřívač
	Podlahy v domě	místnosti: koberce, prkenná podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba, lino ostatní: cementový potěr
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: podstandardní prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: podstandardní prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	nejsou
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	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 kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je

		kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	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	zastávka vlakových a autobusových spojů, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu,
Věcná břemena	nejsou uvedena, ani podrobně zjišťována	
Další informace	dům je nyní po smrti původního majitele neobývaný. Zpracovatel kontaktoval několikrát vlastnici bez úspěchu. Zpracovateli nebylo umožněno plné zaměření nemovitosti. Na základě údajů z katastru nemovitostí a prohlídky je možné zpracovat znalecké ocenění.	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.05.2022 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:

„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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsaný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 424/2021 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - výborná poloha v rámci města Kraslice	III	0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,124}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,070}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - hezký výhled na město	III	0,07

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,248**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,188**

1. Řadový RD

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	82 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 309,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Sklepní prostory:	8,2*5,2	=	42,64 m^2
1.NP:	8,2*7,7	=	63,14 m^2
Podkroví+půda:	7,6*5	=	38,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Sklepní prostory:	42,64 m^2	2,00 m
1.NP:	63,14 m^2	2,40 m
Podkroví+půda:	38,00 m^2	0,00 m

Obestavěný prostor

Sklepní prostory:	(8,2*5,2)*(2,00)	=	85,28 m^3
1.NP:	(8,2*7,7)*(2,40)	=	151,54 m^3
Podkroví+půda:	(7,6*5)*3,2/2+1*1,5/2	=	61,55 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**298,37 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 63,14 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 143,78 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,28

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m2 - pozemek pouze do 300m2	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu	II	-0,01
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 82 let:

s = 1 - 0,005 * 82 = **0,590**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}485}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,070**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,110**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 309,- Kč/m^3 * 0,485 = 634,87 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 298,37 m^3 * 634,87 Kč/m^3 * 1,070 * 1,110= 224 981,45 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 224 981,45 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,070**

Index polohy pozemku **I_P = 1,110**

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: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,070 * 1,000 * 1,110 = **1,188**

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	573,-	1,188		680,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek pod RD	1733	67	680,72	45 608,24
§ 4 odst. 1	Pozemek zahrada	2616/16	219	680,72	149 077,68
Stavební pozemky - celkem			286		**194 685,92**

Pozemky - zjištěná cena celkem = 194 685,92 Kč

3. Ovocné stromy a okrasné keře

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	194 685,92
Celková výměra pozemku	m^2	286,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	286,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	194 685,92
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	8 760,87

Ovocné stromy a okrasné keře - zjištěná cena celkem = 8 760,87 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Řadový RD	224 981,- Kč
2. Pozemky	194 686,- Kč
3. Ovocné stromy a okrasné keře	8 761,- Kč

Výsledná cena - celkem: 428 428,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 430 000,- Kč

slovy: Čtyřistatřicetisíc Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

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 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 1485/6, obec Kraslice

Rodinný dům č.p. 1485/6 v ulici Fibichova, obec Kraslice					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Fibichova, Kraslice, okres Sokolov	70 m^2, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	286 m^2	trojdům, sklepní prostory ze zahrady v úrovni pozemku, funkční topení, nyní neobydlené, se zařízením
1	Stříbrná, okres Sokolov	100 m^2, Patrový	Dobrý	401 m^2	samostatný RD s pozemkem, včetně staršího zařízení, plynový kotel i na tuhé paliva
2	Zelená Hora, Kraslice, okres Sokolov	120 m^2, Patrový	Dobrý	491 m^2	samostatný RD, septik, nyní neobývaný, mírný svah
3	Kraslice, okres Sokolov	90 m^2, Přízemní	Dobrý	660 m^2	součást dvojdomu s pozemkem, voda ze studny, septik pro více domů
4	Chlum Svaté Maří, okres Sokolov	78 m^2, Přízemní	Před rekonstrukcí	1054 m^2	samostatný RD s pozemkem, novější střešní krytina, nutno vybudovat ČOV
5	Na stráni, Kraslice, okres Sokolov	105 m^2, Patrový	Dobrý	337 m^2	dvojdomek, starší vybavení, vyklizený, novější fasáda a střecha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	21.010,00 Kč	Nepoužit	21.010,00 Kč	1.02	0.99	1.11	1.09	1.08	1.00	1.3195	15.922,70 Kč
2	13.333,33 Kč	Nepoužit	13.333,33 Kč	1.01	0.98	1.05	1.11	0.95	1.00	1.0959	12.166,56 Kč
3	25.444,44 Kč	0.9	22.900,00 Kč	0.99	0.99	1.08	1.16	1.02	1.00	1.2524	18.284,90 Kč
4	12.884,62 Kč	Nepoužit	12.884,62 Kč	0.99	1.00	0.98	1.25	0.96	1.00	1.1642	11.067,36 Kč
5	19.047,62 Kč	Nepoužit	19.047,62 Kč	0.99	0.98	1.06	1.03	1.03	1.00	1.0910	17.458,86 Kč

Celkem průměr	14.980,07 Kč
Minimum	11.067,36 Kč
Maximum	18.284,90 Kč
Směrodatná odchylka - s	3.208,58 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	11.771,49 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	18.188,65 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 k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší svojí lokalitou, pozemkem, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnosr vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší pozemkem, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší velikostí pozemku než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnosr vzorku a oceňované nemovitosti.

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

14.980,07 Kč/m^2

*

70,00 m^2

= 1.048.605 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.049.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 1485/6 v ulici Fibichova, obec Kraslice					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Fibichova, Kraslice, okres Sokolov	70 m^2, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	286 m^2	trojdům, sklepní prostory ze zahrady v úrovni pozemku, funkční topení, nyní neobydlení, se zařízením
1	Stříbrná, okres Sokolov	100 m^2, Patrový	Dobrý	401 m^2	samostatný RD s pozemkem, včetně staršího zařízení, plynový kotel i na tuhé paliva
2	Zelená Hora, Kraslice, okres Sokolov	120 m^2, Patrový	Dobrý	491 m^2	samostatný RD, septik, nyní neobývaný, mírný svah
3	Kraslice, okres Sokolov	90 m^2, Přízemní	Dobrý	660 m^2	součást dvojdomu s pozemkem, voda ze studny, septik pro více domů
4	Chlum Svaté Maří, okres Sokolov	78 m^2, Přízemní	Před rekonstrukcí	1054 m^2	samostatný RD s pozemkem, novější střešní krytina, nutno vybudovat ČOV
5	Na stráni, Kraslice, okres Sokolov	105 m^2, Patrový	Dobrý	337 m^2	dvojdomek, starší vybavení, vyklizený, novější fasáda a střecha

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	21.010,00	-	21.010,00
2	13.333,33	-	13.333,33
3	25.444,44	0,90	22.900,00
4	12.884,62	-	12.884,62
5	19.047,62	-	19.047,62
Maximální hodnota		22.900,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		12.884,62	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,7773	OK
Aritmetický průměr		**17.835,11**	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 1485/6 v ulici Fibichova, obec Kraslice						
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**	**Váha srovnání**
Oceňovaný objekt	Fibichova, Kraslice, okres Sokolov	70 m^2, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	286 m^2	trojdům, sklepní prostory ze zahrady v úrovni pozemku, funkční topení, nyní neobydlení, se zařízením	X
1	Stříbrná, okres Sokolov	100 m^2, Patrový	Dobrý	401 m^2	samostatný RD s pozemkem, včetně staršího zařízení, plynový kotel i na tuhé paliva	1
2	Zelená Hora, Kraslice, okres Sokolov	120 m^2, Patrový	Dobrý	491 m^2	samostatný RD, septik, nyní neobývaný, mírný svah	3
3	Kraslice, okres Sokolov	90 m^2, Přízemní	Dobrý	660 m^2	součást dvojdomu s pozemkem, voda ze studny, septik pro více domů	1

4	Chlum Svaté Maří, okres Sokolov	78 m^2, Přízemní	Před rekonstrukcí	1054 m^2	samostatný RD s pozemkem, novější střešní krytina, nutno vybudovat ČOV	2
5	Na stráni, Kraslice, okres Sokolov	105 m^2, Patrový	Dobrý	337 m^2	dvojdomek, starší vybavení, vyklizený, novější fasáda a střecha	3

Výpočet základní ceny

č.	**Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2**	**Objektivizace nabídkové ceny**	**Cena po objektivizaci**	**Váha**	**Součin**
1	21.010,00	-	21.010,00	1	21.010,00
2	13.333,33	-	13.333,33	3	39.999,99
3	25.444,44	0,90	22.900,00	1	22.900,00
4	12.884,62	-	12.884,62	2	25.769,24
5	19.047,62	-	19.047,62	3	57.142,86
Mezisoučet				10	166.822,09
Celkem					**16.682,21**

Základní cena: 16.682,21 Kč/m^2

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

16.682,21 * 1,0000 = **16.682,21 Kč/m^2**

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

16.682,21 Kč/m^2

* 70,00 m^2

= 1.167.754,70 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.170.000,-- Kč

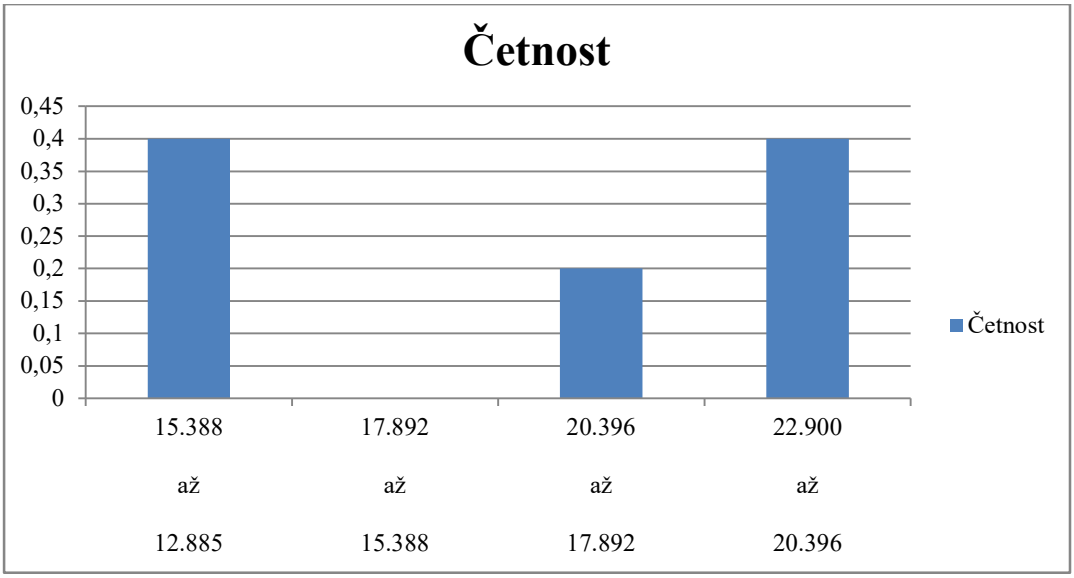
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	**Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2**	**Objektivizace nabídkové ceny**	**Cena po objektivizaci**
1	21.010	-	21.010,00
2	13.333	-	13.333,33
3	25.444	0,90	22.900,00
4	12.885	-	12.884,62
5	19.048	-	19.047,62
Střední hodnota			17.835,11
Medián			19.047,62
Rozdíl max-min			10.015,38
Minimum			12.884,62
Maximum			22.900,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
12.885	až	15.388	2	0.4
15.388	až	17.892	0	0
17.892	až	20.396	1	0.2
20.396	až	22.900	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **12.884,62 Kč/m²** do **22.900,00 Kč/m²**

* 70,00 m²

od 901.923,40 Kč do 1.603.000,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 902.000,-- Kč do 1.600.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

430.000,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.049.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.170.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **902.000,-- Kč** do **1.600.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. 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.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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

1.049.000 Kč

Slovy: jedenmiliončtyřicetdevěttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

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

V Praze, dne 17.05.2022

…… …… ……

Pavel Hrouda Martin Málek Ing. Zdeněk Mazáček

G. 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 16391-1033/2022 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.

H. Seznam příloh

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

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1733
Obec:	Kraslice [560472]
Katastrální území:	Kraslice [673293]
Číslo LV:	208
Výměra [m²]:	67
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:	Kraslice [406678]; č. p. 1485; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1733
Stavební objekt:	č. p. 1485
Ulice:	Fibichova
Adresní místa:	Fibichova 1485/6

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Šárka, Čs. odbojářů 933, 35735 Chodov	

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 Sokolov

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	208
Katastrální území:	Kraslice [673293]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Šárka, Čs. odbojářů 933, 35735 Chodov	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 1733; součástí pozemku je stavba
2616/16

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 Sokolov

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2616/16
Obec:	Kraslice [560472]
Katastrální území:	Kraslice [673293]
Číslo LV:	208
Výměra [m²]:	219
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hošková Šárka, Čs. odbojářů 933, 35735 Chodov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
94068	219

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

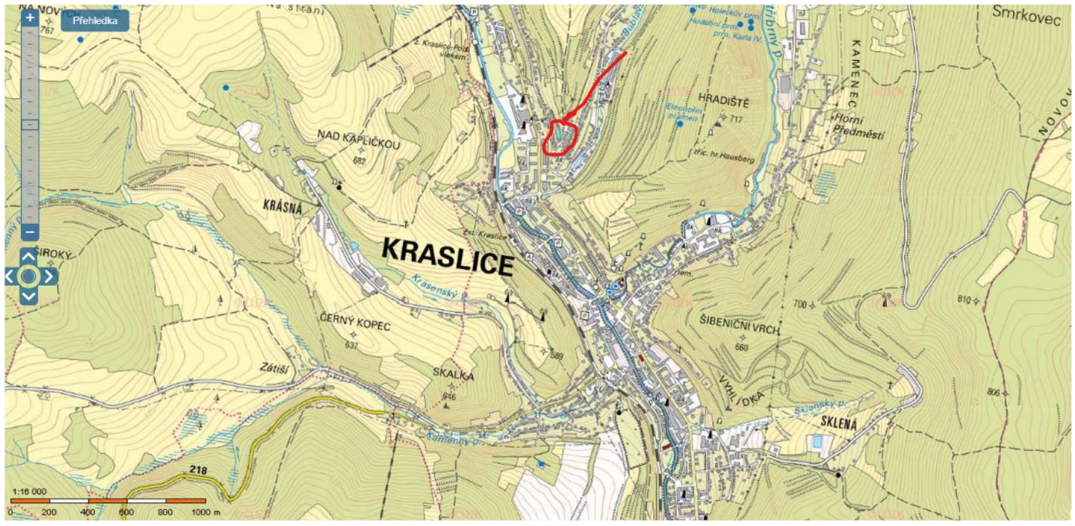
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

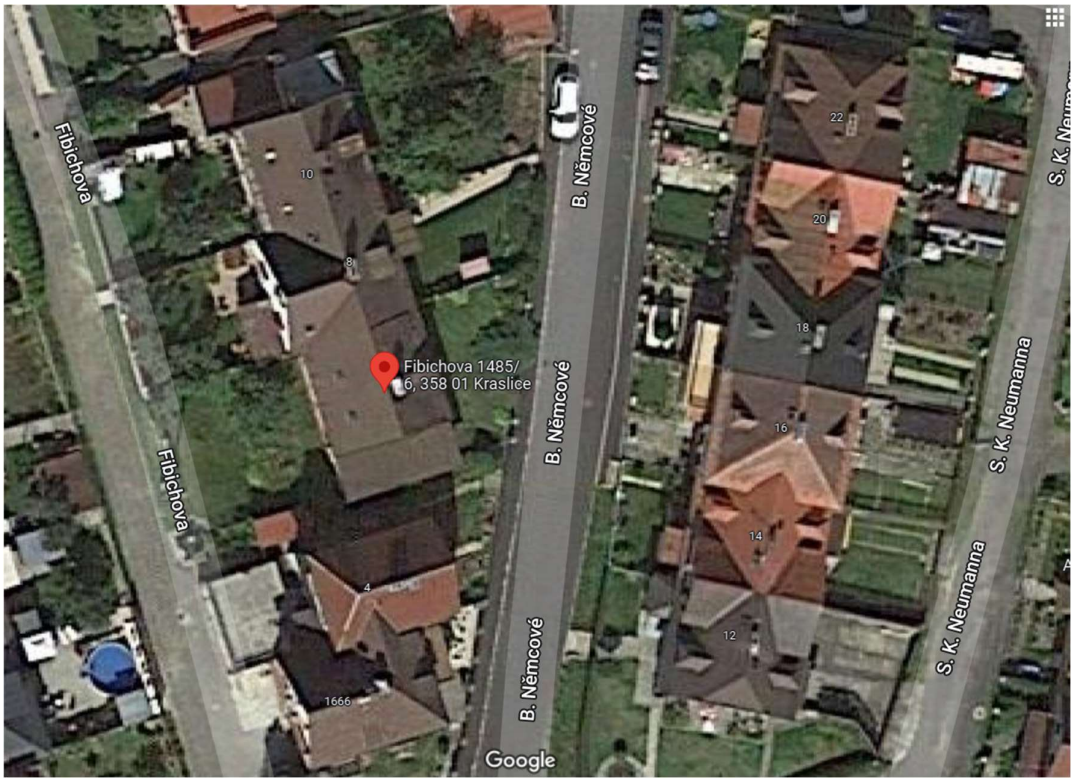
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov

Přehledka
Katastrální mapa
Katastrální mapa + ortofoto
Mapa poz. katastru
Mapa poz. katastru + ortofoto
1992
2084
147/2
2616/29
Fučíkova
2713
130/80
1699
2616/9
1698
2616/8
1697
1696
1695
1670
1669
2616/3
2616/13
1728
1795
2616/21
2663
2662
2220
2616/26
1731
2616/14
1732
1733
2616/16
1786/3
1786/2
1786/1
1900
2032
2611/15
1764
1765
1766
1767
1768
1769
6588/1
S. K. Neumanna
2611/14
1848
2028
2611/6
2611/16
2029
2610
1871
1:500
0 5 10 15 20 25 m

Přehledka
Katastrální mapa
Katastrální mapa + ortofoto
Mapa poz. katastru
Mapa poz. katastru + ortofoto
1:2 000
0 20 40 60 80 100 m


Přehledka
Smrkovec
KAMENEC
HRADIŠTĚ
Horní Předměstí
NAD KAPLIČKOU
KRÁSNÁ
KRASLICE
ČERNÝ KOPEC
Zátiší
SKALKA
ŠIBENIČNÍ VRCH
SKLENÁ
218
1:16 000
0 200 400 600 800 1000 m



Městský úřad Kraslice
nám. 28. října 1438
35801 Kraslice

Pošta:	Kraslice	Starosta/ka:	**Roman Kotilínek**
IČ:	00259438	Telefon:	603 715 955
Úřední hodiny:	Po,St:8-11.30,12.30-17;Út,Čt:8-11.30,12-15;Pá:8-11.30,12.30-13.30	E-mail:	starosta@meu.kraslice.cz
Telefon:	352 370 411		
Datová schránka:	riebz3t		
E-mail:	sekret@meu.kraslice.cz		
Web:	www.kraslice.cz		

Technická vybavenost

Pošta	1
PSČ	35801
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ano
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ano
Hasičský záchranný sbor	ano
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ano
Požární hydrant	ano
Obvodní oddělení policie ČR	ano
Detašované pracoviště policie	ano
Městská, obecní policie	ano

Data pro rok 2010, 2006, 2016, 2004, 1996

Doprava

Zastávka dálkové linky	ano
Zastávka linky místního významu	ano
Stanice (zastávka) vlaku	ano

Data pro rok 2006

Peněžnictví

Peněžní ústavy a jejich úřadovny	3
Pojišťovny a jejich úřadovny	3

Data pro rok 2006

Byty

Počet dokončených bytů	7
Počet zrušených bytů	0

ČÚZK

Veřejný dálkový přístup

Úvodní obrazovka

Vyhledání prvků

- Stát
- Region soudržnosti
- Kraj (VÚSC)
- Okres
- ORP
- POU
- Obec, vojenský újezd
- Obvod Prahy
- Správní obvod Prahy
- Městská část/obvod
- Část obce
- Volební okrsek
- Ulice
- **Stavební objekt**
- Adresní místo
- Katastrální území
- Parcela
- ZSJ

Ověření adresy

Výměnný formát

- Standardní
- Speciální

Zobrazení mapy

Platnost dat ISUI k: 02.05.2022 15:48

Verze aplikace: 3.3.0.0.10

Stavební objekt - detail

Kód: 14759969

Obec: Kraslice

Část obce: Kraslice

Městská část/obvod:

Parcela a katastrální území: st. 1733 Kraslice

Informace k datu | Zobrazit v mapě | Údaje o vlastnictví

Přejít na: Stát — Přejít

Čísla popisná nebo evidenční: **1485**

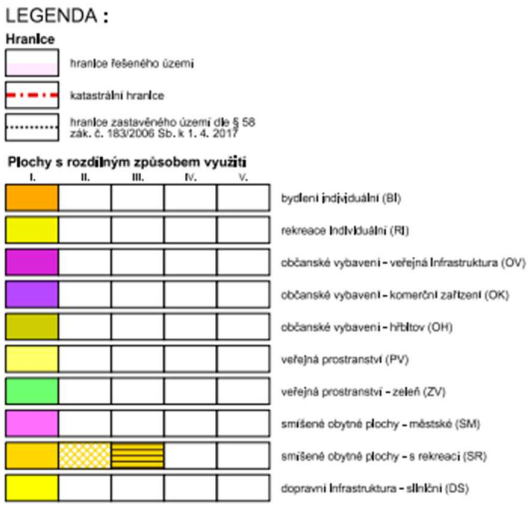
Typ: **budova s číslem popisným**

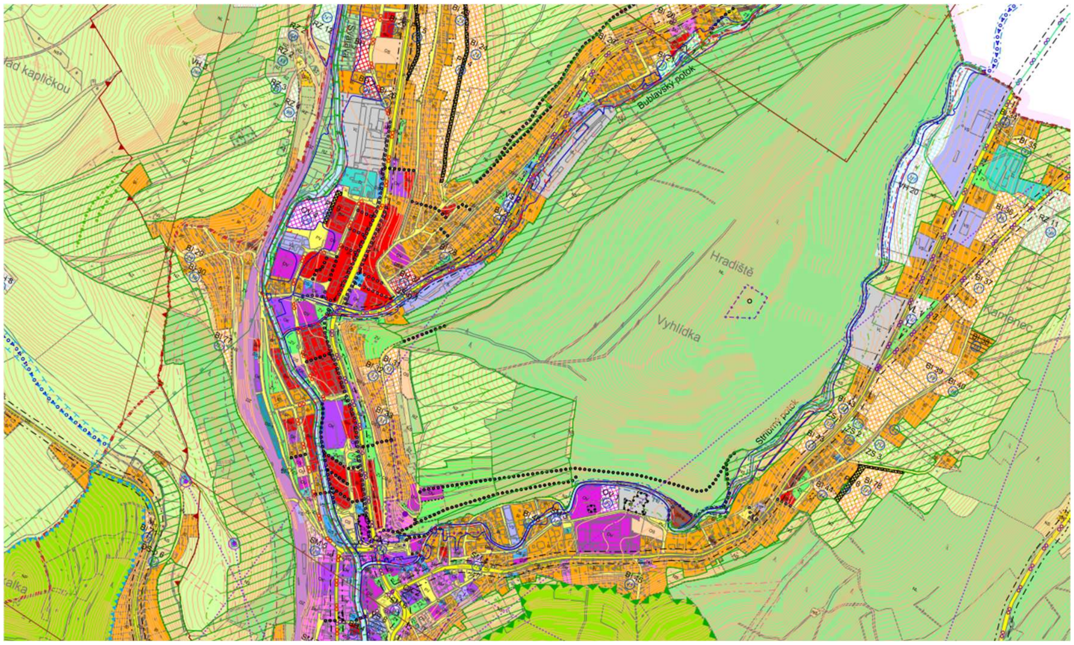
Způsob využití: rodinný dům

Způsoby ochrany:

Technicko-ekonomické atributy:

Datum dokončení:		Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m^2]:		Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m^3]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m^2]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:			




Hradiště
Vyhlídka

BI 26
RZ 4
RZ
NS
DZ
VL
TI
OK
BH
PV
P 9
OV 4
OV
VS
DS-p
VS 2
BI 27
BI 28
BH 3
DS-g
NL
ZV

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Parcela

Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Sokolov
Obec: Kraslice

Katastrální území: Kraslice
Parcela: 1733
Typ parcely: Stavební

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -873953 **Y:** -995296
Souřadnice GPS: N: 50°20'9,6" **E:** 12°30'16,74"
Kód parcely 496958409 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod

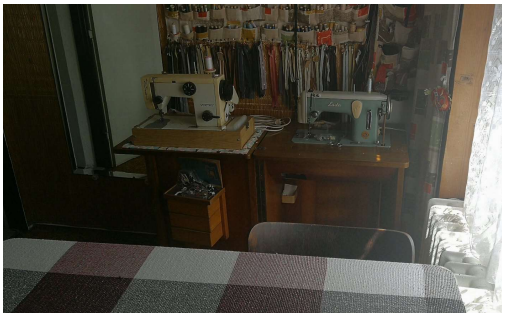
Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 100 m^2, Stříbrná č.p. 620, okres Sokolov

Celková cena: 2.101.000 Kč

Adresa: Stříbrná, okres Sokolov

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))

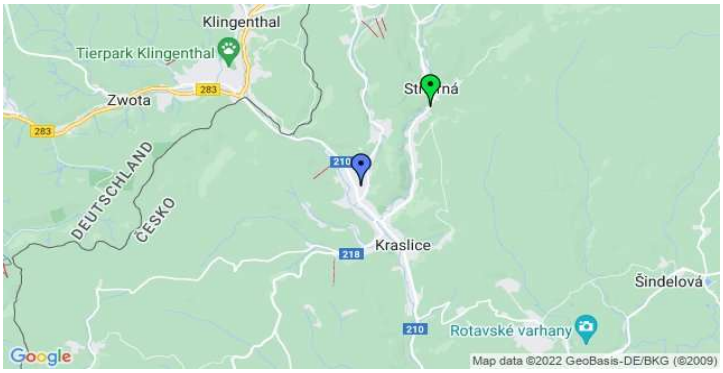
Adresa	Stříbrná, okres Sokolov	**Stav objektu**	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	2 101 000 Kč	**Zastavěná plocha (m2)**	81
Kupní smlouva podepsaná dne	22.11.2021	**Plocha užitná**	100
Číslo řízení	V-7006/2021-409	**Podlahová plocha**	142
Poznámka k ceně	1 895 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu (k jednání)	**Voda**	Vodovod
Plocha pozemku (m2)	401	**Odpad**	Septik
Konstrukce budovy	Smíšená	**Plyn**	Plynovod
Typ domu	Patrový	**Umístění objektu**	Klidná část obce

Slovní popis

Prodej patrového domu se zahradou blízko lesa ve Stříbrné u Kraslic. V přízemí je veranda, prostorná chodba se schodištěm, kuchyně, obývací pokoj, místnost s koupelnou, technická místnost, toaleta a chodbička s dveřmi na zahradu. V patře jsou dvě ložnice, dvě komory a schody do podkroví. Dům je podsklepený, napojený na obecní vodovod, elektřinu i plyn. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápět ho lze ústředním topením napojeným na plynový kotel, alternativou je kotel na pevná paliva nebo topení do kamen. Kuchyně je vybavena linkou a elektrickým sporákem. Zahrada je oplocená. Dům je vhodný jak k trvalému bydlení, tak k rekreaci (cyklistika, lyžování).

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 120 m^2, Zelená Hora č.p. 194, Kraslice, okres Sokolov

Celková cena: 1.600.000 Kč

Adresa: Zelená Hora, Kraslice, okres Sokolov

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))

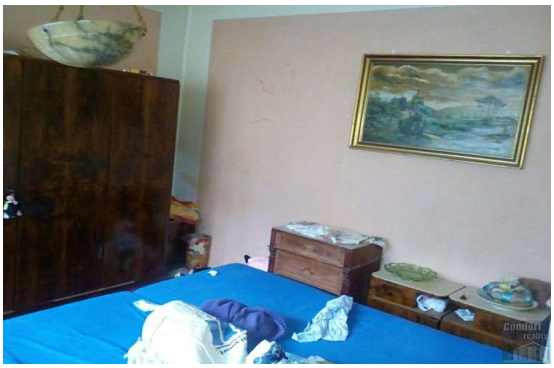
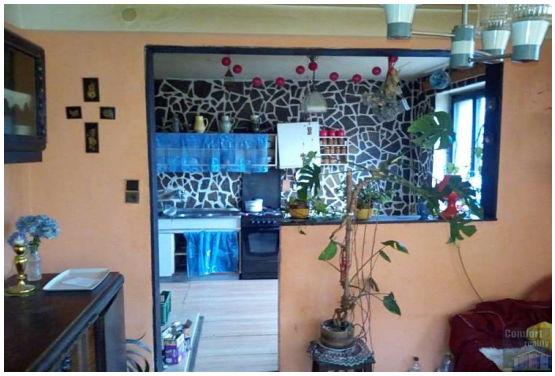
Adresa	Zelená Hora, Kraslice, okres Sokolov	**Počet nadzemních podlaží**	2
Cena dle kupní smlouvy	1 600 000 Kč	**Stav objektu**	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	23.12.2021	**Zastavěná plocha (m2)**	70
Číslo řízení	V-7851/2021-409	**Plocha užitná**	120
Poznámka k ceně	2 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	**Podlahová plocha**	120
Plocha pozemku (m2)	491	**Voda**	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	**Odpad**	Jímka
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

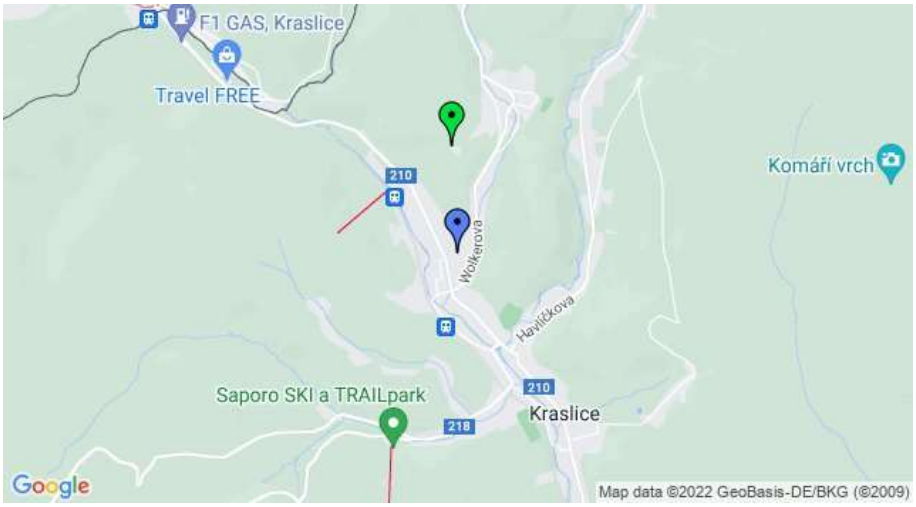
Nabízíme k prodeji rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami 2+1. Na domě proběhlo zateplení vatou o šířce 8 cm v roce 2016. Dům je podsklepený, osazený do mírného svahu. Odpady jsou svedeny do žumpy, vodovod v místě, el. energie připojená.

Jelikož od majitele domu nemáme k dispozici energetický štítek náročnosti budovy, zákonná povinnosti nám nařizuje uvádět v inzerci energetickou náročnost budovy třídy G - mimořádně nehospodárná.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

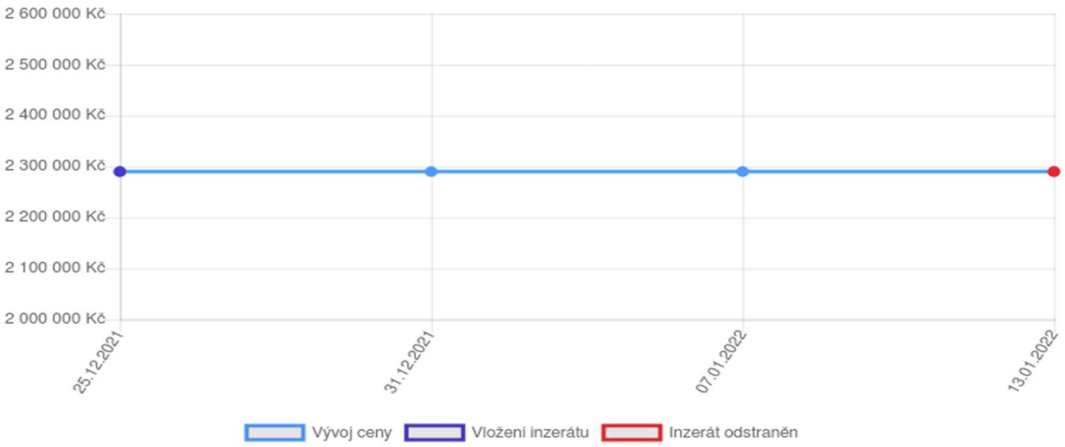
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 90 m^2, Kraslice, okres Sokolov

Celková cena: 2.290.000 Kč

Adresa: Kraslice, okres Sokolov

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



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

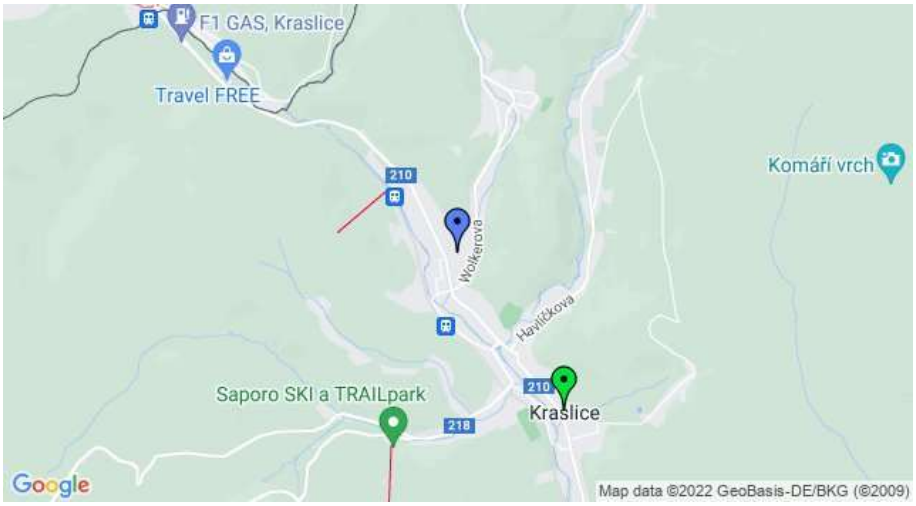
Adresa	Kraslice, okres Sokolov	**Stav objektu**	Dobrý
Cena	2 290 000 Kč	**Plocha užitná**	90
Poznámka k ceně	2 290 000 Kč za nemovitost	**Voda**	Místní zdroj
Plocha pozemku (m2)	660	**Odpad**	Jímka
Konstrukce budovy	Panelová	**Umístění objektu**	Klidná část obce
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

Tento útulný rodinný dům v klidné obci nedaleko hraničního přechodu Kraslice - Klingelthal si Vás okamžitě získá nejen svým praktickým uspořádáním místností, ale i umístěním samotného domu. Pokud toužíte po klidném rodinném bydlení a nebo po rekreačním objektu, kde jste doslova obklopeni přírodou, je tato nabídka pro Vás ta pravá. K domu náleží 550 m2 rovinatého a udržovaného pozemku. Vytápění domu je zajištěno kotlem na tuhá paliva, voda je do domu zavedena ze společné studny a odpad je sveden do septiku, který je společně zajištěn pro všechny domy.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 78 m^2, Chlum Svaté Maří č.p. 163, okres Sokolov

Celková cena: 1.005.000 Kč

Adresa: Chlum Svaté Maří, okres Sokolov

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	Chlum Svaté Maří, okres Sokolov	**Počet nadzemních podlaží**	1
Cena dle kupní smlouvy	1 005 000 Kč	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	01.11.2021	**Zastavěná plocha (m2)**	78
Číslo řízení	V-6537/2021-409	**Plocha užitná**	78
Poznámka k ceně	860 000 Kč za nemovitost, včetně provize	**Podlahová plocha**	78
Plocha pozemku (m2)	1054	**Voda**	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	**Umístění objektu**	Polosamota
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům který stojí v klidné lokalitě obce. Zastavěná plocha domu je 78 m2. V domě je koupelna, kuchyň a dva pokoje. Po schodech je v jedné části půdy vybudována jedna místnost a je prostor pro další půdní vestavbu. Do

domu je zaveden elektrický proud a veřejný vodovod, odpad z koupelny a kuchyně je sveden trativodem na pozemku. Vybudování vlastní ČOV doporučeno. Na pozemku je suchý záchod a kůlny zastavěné plochy 21 m2. Na střeše je položená nová krytina v roce 2018, okna dřevěná. Vytápění kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů, v současné době odpojeno. K domu patří dvě parcely které navazují na dům vedené jako zahrada o velikosti 617 m2 a celková plocha je 1054 m2. K domu vede zpevněná příjezdová cesta ve vlastnictví obce. V sousedství je pouze jeden obydlený objekt. Dům je vhodný jak pro bydlení, tak jako chalupa k rekreaci. makléře.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení

Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

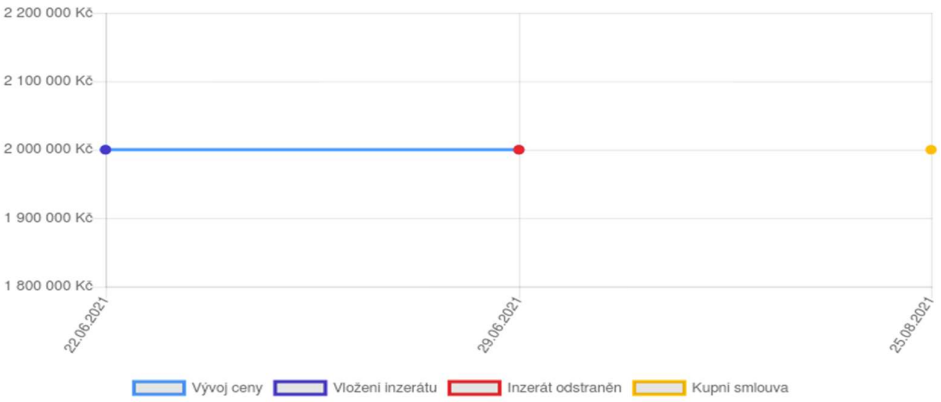
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 105 m^2, Na stráni č.p. 1487/15, Kraslice, okres Sokolov

Celková cena: 2.000.000 Kč

Adresa: Na stráni, Kraslice, okres Sokolov

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))

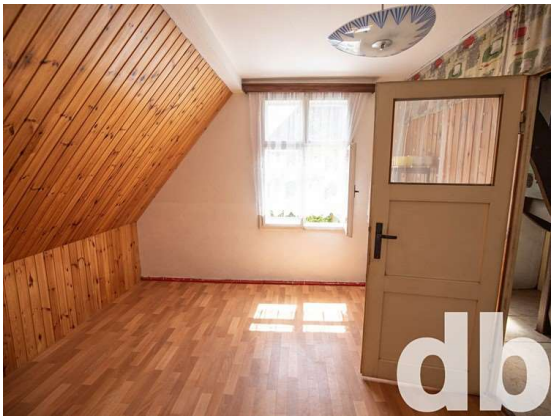
Adresa	Na stráni, Kraslice, okres Sokolov	**Zastavěná plocha (m2)**	94
Cena dle kupní smlouvy	2 000 000 Kč	**Plocha užitná**	105
Kupní smlouva podepsaná dne	17.08.2021	**Podlahová plocha**	105
Číslo řízení	V-5078/2021-409	**Elektřina**	230V
Poznámka k ceně	2 000 000 Kč za nemovitost	**Voda**	Vodovod
Plocha pozemku (m2)	337	**Odpad**	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	**Plyn**	Plynovod
Typ domu	Patrový	**Umístění objektu**	Klidná část obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

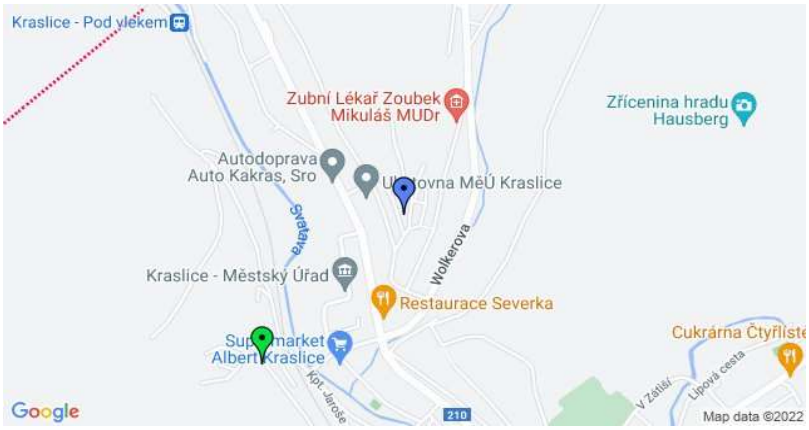
Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Kraslice. Jedná se o polovinu dvojdomu. Dům má dvě nadzemní podlaží, půdní prostor. Je podsklepen. V přízemí se nachází vstup, kuchyň, obývací pokoj, velmi prostorná koupelna, chodba. Ve druhém nadzemním

podlaží, které je již částečně sešikmeno jsou pak 3 pokoje z nichž jeden je průchozí. Nad druhým nadzemním podlaží je půdní prostor. Dům má novější fasádu, je suchý, konstrukce střechy ve výborném stavu. Minimálně používaný plynový kotel. Dům je v dobrém, udržovaném stavu. Modernizace je vhodná. Zahrada je menší o výměře 243 m2. Celková velikost pozemku vč. pozemku po domem je 337 m2. Parkování na ulici před domem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost