

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 648-154/2019

Ocenění nemovitých věcí: **pozemek parc. č. st. 366** o výměře 196 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: Plesná, č.p. 327, rod.dům, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 366, pozemek parc. č. st. 524* o výměře 154 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 524, pozemek parc. č. 378/15* o výměře 679 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, **pozemek parc. č. 383/1** o výměře 700 m<sup>2</sup>, zahrada, **pozemek parc. č. 383/15** o výměře 330 m<sup>2</sup>, zahrada, zapsané na LV č. 186, pro k.ú. Plesná, obec Plesná, okres Cheb, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle 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. a č. 225/2017 Sb.

Dle stavu ke dni prohlídky 07.10.2019 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav  
Chelčického 686  
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 25 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 30.10.2019

# **SEZNAM**

## **1. ÚVOD**

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

## **3. NÁLEZ**

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**
- 3.4. Popis a stav objektů**
- 3.5. Pozemky**

## **4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ**

## **5. OCENĚNÍ**

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

## **6. ZÁVĚR**

## **7. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

## **8. PŘÍLOHY**

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

# 1. ÚVOD

## 1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek parc. č. st. 366 o výměře 196 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, Součástí je stavba: Plesná, č.p. 327, rod.dům, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 366, pozemek parc. č. st. 524 o výměře 154 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 524, pozemek parc. č. 378/15 o výměře 679 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, pozemek parc. č. 383/1 o výměře 700 m<sup>2</sup>, zahrada, pozemek parc. č. 383/15 o výměře 330 m<sup>2</sup>, zahrada, zapsané na LV č. 186, pro k.ú. Plesná, obec Plesná, okres Cheb, u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

## 1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 186 pro k.ú. Plesná ze dne 05.09.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- Nájemní smlouva ze dne 01.06.2007
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Projektová dokumentace ani jiné podklady či doklady nebyly doloženy.

# 2. METODY OCEŇOVÁNÍ

## 2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

## 2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

## 2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad

možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

## **2.4. Volba metody ocenění**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**

### **§ 2**

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

- (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 prodeji 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Identifikační údaje nemovité věci**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 186 ze dne 05.09.2019 pro k.ú. Plesná Sattlerová Dana, Úzká 327, 35135 Plesná

Adresa:	Úzká čp. 327
Název katastrálního území:	Plesná
Název obce:	Plesná
Název okresu:	Cheb
List vlastnictví:	LV č. 186

### **3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**

**dle LV č. 186 pro k.ú. Plesná ze dne 05.09.2019**

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Sattlerová Dana

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sattlerová Dana

Zahájení exekuce - Sattlerová Dana

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

Věcné břemeno chůze, oprávnění pro parc.č. 366, povinnost k parc.č. 380/19

- jedná se dle sdělení o právo chůze k pozemku parc.č. 380/19, tj. pozemek u sousedního rodinného domu čp. 328, na kterém je studna, ze které jsou zásobovány vodou oceňované nemovité věci.

- bez vlivu na obvyklou cenu

### **3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti**

**Rodinný dům** je postaven v zastavěné, okrajové, severovýchodní části obce Plesná, vjezd na pozemek ze severovýchodní strany, z ulice Úzká (parc.č. 383/13 ve vlastnictví město Plesná), vstup do rodinného domu ze severní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinných domů. Rodinný dům je řadový krajní, severně od rodinného domu, u severní hranice pozemku stojí garáž (zapsaná v Katastru nemovitostí jako zem.stav.), jižně od rodinného domu, přes ulici K Parku je samostatný pozemek zahrady (parc.č. 378/15, parc.č. 383/1 a parc.č. 383/15). Odkanalizování rodinného domu do veřejné kanalizace, voda ze studny studna je na sousedním pozemku parc.č. 380/19 s věcným břemenem práva chůze), elektroinstalace zavedena, bez plynu (plyn byl původně zaveden, již dříve byl odpojen a není používán). V komunikaci je veřejný vodovod a plyn.

**Plesná** patří do dřívějšího okresu Cheb a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je okresní město Cheb. Obec Plesná se rozkládá asi sedmnáct kilometrů severně od Chebu a 1 km od německých hranic. V Plesné má trvalý pobyt hlášeno přibližně 2000 obyvatel. V obci je mateřská a základní škola, sportovní a kulturní zařízení, ordinace lékaře, pošta, plynofikace, veřejná kanalizace a veřejný vodovod, autobusová a železniční doprava.

### **3.4. Popis a stav objektů**

#### **Rodinný dům čp. 327, součást pozemku st.parc.č. 366**

Rodinný dům je podsklepený, přízemní, s využitým podkrovím.

#### **Výčet místností:**

##### **1 PP (suterén):**

<b>místnost</b>	<b>plocha (m2)</b>	<b>podlaha</b>
sklep	5,49	beton
kotelna	12,49	beton
koupelna	2,21	prkna
chodba	1,77	beton
prádelna	17,87	beton
sklep	3,99	beton
<b>celkem</b>	<b>43,82</b>	

##### **1 NP (přízemí):**

<b>místnost</b>	<b>plocha (m2)</b>	<b>podlaha</b>
zádveří	8,09	koberec
chodba, schody	11,14	teraco
pokoj	17,20	koberec, PVC
kuchyně se sprchovým koutem	11,90	PVC
WC na podestě schodiště	1,21	ker.dlažba
<b>celkem</b>	<b>49,54</b>	

##### **podkroví:**

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	5,65	prkna
koupelna	4,31	ker.dlažba
pokoj + kuch.kout	19,88	PVC, plovoucí
pokoj	14,24	koberec
<b>celkem</b>	<b>44,08</b>	

Celkem v přízemí byt 2+1, sprchový kout v kuchyni, WC na mezipodestě schodiště (společně pro přízemí a podkroví), v podkroví byt 2+kk, koupelna s vanou a umyvadlem. Zastavěná plocha rodinného domu 69m2, podlahová plocha 137,44m2, započítatelná plocha obytná 93,62m2.

#### Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké, bez izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	železobetonové a dřevěné trámové
Střecha	krov dřevěný, mansardový
Krytina	eternitová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	betonové, dřevěné na půdu
Dveře	dřevěné
Vrata	nejsou
Okna	plastová
Podlahy místností	keramická dlažba, koberec, PVC, teraco, prkna
Vytápění	ústřední teplovodní do radiátorů, kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	do veřejného řadu
Vybavení kuchyně	v přízemí kuch. linka, sporák, v podkroví kuch. linka bez sporáku
Vnitřní vybavení	v suterénu umyvadlo, vana, v přízemí sprchový kout v kuchyni, na mezipodestě schodiště WC, v podkroví umyvadlo, vana
Záchod	splachovací
Ostatní	není

#### Historie a stavebně technický stav:

Rodinný dům stáří dle sdělení 80 až 100 let, již dříve byl vestavěn sprchový kout v kuchyni v přízemí, byla provedena rekonstrukce koupelny v podkroví, výměna oken, jinak převážně původní, spíše horší stavebně technický stav.

#### Poznámka:

Rodinný dům je užíván k bydlení na základě nájemní smlouvy ze dne 01.06.2007, na dobu neurčitou na byt 2+1 v přízemí rodinného domu a dle odst. III. pronajímatelé mohou užívat zahradu (bez bližší specifikace). Dohodnuté měsíční nájemné ve výši 6.000,- Kč. Součástí nájemného je odběr el. energie, odběr plynu (není používán), otop, vodné stočné a odvoz TDO. Tyto náklady jsou odhadnuty na 4.500,- Kč/měsíc. Po odečtení nákladů pak nájemné činí 1.500,- Kč.

#### Obvyklá cena nájemního práva:

Analýzou trhu bylo zjištěno, že v Plesné ani v blízkém okolí nejsou nabízeny k pronájmu žádné rodinné domy ani byty v rodinných domech. Bylo zjištěno, že v Plesné a blízkém okolí jsou nabízeny byty podobné velikosti v rozmezí od 100,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc do 238,-Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Pro výpočet simulovaného nájemného (nájemné dohodnuté v nájemní smlouvě je hodnoceno jako výrazně nižší než obvyklé) je použita spodní hranice výše uvedeného rozmezí, ponížena koeficientem prodejnosti 0,85 (jedná se o nabídkové ceny), tj. 100,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc krát 0,85 rovná se 85,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, při ploše bytu v oceňovaném rodinném domě 49,54m<sup>2</sup> činí simulované nájemné 4.210,- Kč.

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože roční užitek ze smlouvy je hodnocen po analýze trhu jako podhodnocený (jedná se o nájemní smlouvu mezi příbuznými).

byt 2+1:

Výměra: 49,54 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 1 020,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Obvyklé nájemné: 49,54 m<sup>2</sup> \* 1 020,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = 50 530,80 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

50 530,80 Kč/rok \* 100 % = 50 530,80 Kč

Roční užitek: 50 530,80 Kč

Nájemní smlouva na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání pro výpočet: 5 let

50 530,80 Kč \* 5 let = 252 654,- Kč

**Hodnota nájemního práva činí**

**= 252 654,- Kč**

### **Zem. stav. bez čp/če, součást pozemku st.parc.č. 524**

Jedná se o nepodsklepenou přízemní garáž se skladem, zastřešená sedlovou střechou. Garáž je zděná, strop s rovným podhledem, krov dřevěný, krytina tašková, povrchy omítnuty, dveře, vrata a okna dřevěná, podlaha betonová, elektroinstalace zavedena, stáří stejné jako rodinný dům, stavebně technický stav odpovídající.

### **Venkovní úpravy:**

V běžném rozsahu - oplocení, vrata, vrátka, přípojky, zpevněné plochy apod., vše v spíše dožilém stavu.

## **3.5. Pozemky**

Pozemek st.parc.č. 366 o výměře 196m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rodinným domem čp. 327, jenž je jeho součástí, nezastavěná část je pozemkem zahrady západně a jižně u domu.

Pozemek st.parc.č. 524 o výměře 154m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn garáží (která je zapsaná jako zem. stav.), nezastavěná část je pozemkem zahrady jižně od garáže, tj. severně od rodinného domu.

Pozemky parc.č. 378/15 o výměře 679m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 383/1 o výměře 700m<sup>2</sup>, zahrada a parc.č. 383/15 o výměře 330m<sup>2</sup>, zahrada jsou společně zahradou jižně od rodinného domu, přes ulici K Parku. Jedná se mírně jižně svažité pozemek, převážně zatravněný, oplocený, s trvalými porosty ovocných a okrasných stromů a keřů v běžných druzích. Na pozemku je dřevěný otevřený přístřešek, dřevěný sklad a skleník, stavby jsou v horším stavebně technickém stavu, nejsou zapsány v katastru nemovitostí.

V Územním plánu jsou pozemky zařazeny do ploch bydlení.



#### ***4. Analýza trhu nemovitých věcí***

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V Plesně je ke dni ocenění nabízeno v realitní inzerci přibližně deset rodinných domů v cenové relaci od 395.000,- Kč za rodinný dům ve špatném stavu po 2.490.000,- Kč za rodinný dům po rekonstrukci. Většina inzerovaných rodinných domů je nabízena již delší dobu (přibližně deset až dvanáct měsíců). V okolí deseti kilometrů je pak v realitní inzerci nabízeno přibližně sedmdesát rodinných domů, z toho dvacet rodinných domů v cenové relaci od 200.000,- Kč po 1.500.000,- Kč. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen a vzorky vybrané z nabídek realitní inzerce.

#### ***5. Ocenění***

##### ***5.1. Výpočet porovnávací hodnoty***

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vyčíst přibližné indície, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka za metr čtvereční započítatelné plochy. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha: 69m<sup>2</sup>

Započítatelná plocha: 93,62m<sup>2</sup>



Pozemky celkem: 350m<sup>2</sup>

lokality	cena	druh ceny
<p><b>1) Plesná, okr. Cheb</b></p> <p>Rodinný dům 3+1 v okrajové části Plesné, Šeříková ul. Pěkný, prostorný dům v dobrém a udržovaném stavu. Suterén – garáž s dílnou, kotelna, sklad. Přízemí: chodba, kuchyň, ložnice, obývací pokoj s krbem, koupelna s WC, technické zázemí. Podkroví: prostorná ložnice. Pergola, dřevěná kolna. Sítě : elektřina 230/400, plyn, kanalizace, vlastní studna. Ústřední plynové vytápění v kombinaci s kotlem na tuhá paliva, TUV elektrický boiler. Zastavěná plocha 102m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 114m<sup>2</sup>, pozemky celkem 500m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>1 850 000,- Kč</b></p>	<p><b>kupní cena, prodej 02/2019</b></p>
  		
<p><b>2) Plesná, okr. Cheb</b></p> <p>Rodinný dům 1+3 s velkou zahradou v Plesné, ul. Na Kopečku. Sklep – kotelna, uhlerna. Přízemí – zádveří, chodba se schodištěm, kuchyň, obývací pokoj, koupelna. Podkroví – dvě ložnice, balkon. Sítě – elektřina, plynová přípojka, kanalizace, nepřipojená vodovodní přípojka, vydatná studna, ústřední topení na tuhá paliva, plastové okna, zateplená fasáda. Zastavěná plocha 61m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 100m<sup>2</sup>, pozemek celkem 1196m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>1 490 000,- Kč</b></p>	<p><b>kupní cena, prodej 04/2018</b></p>
  		
<p><b>3) Plesná, okr. Cheb</b></p> <p>Rodinný dům v Plesné – Šnekách. Dům má dvě patra, je celý podsklepen a disponuje i prostornou půdou, která se dá do budoucna předělat na další pokoj. Dispozičně je dům řešen jako 3+1. Dům čerpá pitnou vodu ze studny, vytápění nemovitosti plynovými radiátory, napojen na veřejnou kanalizaci. Vodovod je cca 2 m od hranic pozemku. Dům je dlouhodobě neobývaný a vyžaduje proto rekonstrukci, nicméně technický stav nemovitosti je i tak velmi slušný. Zastavěná plocha 92m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 140m<sup>2</sup>, pozemky celkem 619m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>575 000,- Kč</b></p>	<p><b>kupní cena, prodej 02/2019</b></p>
  		
<p><b>4) Luby, okr. Cheb</b></p> <p>Rodinný dům podsklepený, přízemní, s podkrovím, 4+1, v původním stavu. Zastavěná plocha 100m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 150m<sup>2</sup>, pozemek celkem 858m<sup>2</sup></p>	<p><b>680 000,- Kč</b></p>	<p><b>kupní cena, prodej 08/2018</b></p>

**5) Hazlov, okr. Cheb****875 800,- Kč****kupní cena, prodej 06/2018**

Rodinný dům 1+4 v klidné části Hazlova, ve stavu nedokončené rekonstrukce. Přízemí – předsiň, kuchyň, obývací pokoj, koupelna, WC, komora, terasa. Podkroví – 3 pokoje, sociální zařízení, komora. Pozemek – 1456 m<sup>2</sup>. Užitná plocha domu – 115 m<sup>2</sup>. Ústřední plynové vytápění. Zastavěná plocha 78m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 115m<sup>2</sup>, pozemek celkem 1456m<sup>2</sup>

**6) Nový Ždár, okr. Cheb****1 100 000,- Kč****kupní cena, prodej 01/2019**

Nemovitost je částečně podsklepená a sklep je o velikosti cca 62m<sup>2</sup>. Je suchý a plně využitelný. V prvním nadzemním podlaží najdeme velkou obytnou místnost, šatnu a umývárnu o celkové velikosti cca 26 metrů čtverečných. Dále pak dvě garáže o celkové velikosti cca 55 metrů. V mezipatře je samostatné WC. V druhém nadzemním podlaží se nachází bytová jednotka o velikosti 4+1 s prostornou koupelnou o celkové velikosti 82 metrů čtverečných. Podkroví je částečně zrekonstruované, jsou zde dvě obytné místnosti a půdní prostor. Zde mohou být další obytné prostory o velikosti cca 65 metrů čtverečných. U domu je zděná přístavba o výměře cca 26m<sup>2</sup>, která je nyní využívána jako externí kotelna s funkčním kotlem na pevná paliva. K vytápění může sloužit i funkční elektrický kotel s napojením na bojler. Elektřina je zavedená, voda z vlastní studny, odkanalizování do žumpy. Zastavěná plocha 115m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 140m<sup>2</sup>, pozemek celkem 1331m<sup>2</sup>.

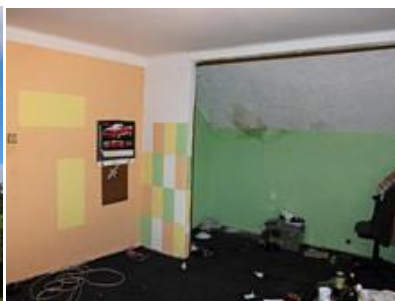
**7) Skalná, okr. Cheb****1 100 000,- Kč****kupní cena, prodej 06/2017**

Rodinný dům je z 1/4 podsklepený, rekonstrukce 2006. Okna dřevěná Euro - výměna r.2009. Dům byl vystavěn cca v roce 1935. Vytápění ústřední – kotel na tuhá paliva, ohřev vody el. bojlerem – rozvod vody studené i teplé - ocelové potrubí. Kanalizace do septiku. Dům je napojen na rozvod el. energie 380/220 V. Jedná se o RD se dvěma byty 2+1 a 2+1. Zastavěná plocha 151m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 160m<sup>2</sup>, pozemky celkem 726m<sup>2</sup>.



**8) Plesná, okr. Cheb****785 000,- Kč****nabídková cena**

Nabízíme Vám k exkluzivnímu prodeji rodinný dům, který je postaven na vlastním pozemku o celkové velikosti 513 m<sup>2</sup>, v obci Plesná. Zastavěná plocha pozemku je 88 m<sup>2</sup>, užitná plocha domu je 159 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází kromě rodinného domu přilehlá zahrada s kolnou. Jedná se o podsklepenou, patrovou stavbu s původní střechou a okny. Dispozice rodinného domu je 5+2: v přízemí dvě obývací místnosti, kuchyně a koupelna s WC, v patře 3 místnosti, koupelna a WC. Dům se musí kompletně rekonstruovat, podlahy v přízemí betonové, v horním patře původní. Elektřina je rozvedená v mědi. Dům lze upravit na dvougenerační bydlení. Dům byl vytápěn kotlem na pevná paliva, je zde i plynový kotel, ohřev vody zajišťoval bojler. Voda, kanalizace jsou připraveny na hranici pozemku, plyn má přípojku, ale je odpojen. Dům má vlastní studnu. Jedná se o nemovitost, která se nachází v obci Plesná, která je vzdálená necelých 12 km od Frant. Lázní, 20 km od Chebu. V Chebu se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost. V obci Plesná je dostupná autobusová doprava a základní vybavenost. Dům je volný po domluvě ihned. Pro bližší informace volejte na níže uvedené telefonní číslo. V případě zájmu rádi pomůžeme s vyřízením hypotečního úvěru. Celková cena: 785 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání) Poznámka k ceně: včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí, cena k jednání ID zakázky: 01857 Aktualizace: Včera Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Okraj obce Typ domu: Patrový Podlaží: 3 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná: 88 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 159 m<sup>2</sup> Plocha podlahová: 159 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 513 m<sup>2</sup> Plocha zahrady: 425 m<sup>2</sup> Sklep: 78 m<sup>2</sup> Parkování: 1 Výška stropu: 2,6 m Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální tuhá paliva Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Telekomunikace: Satelit

**9) Plesná, okr. Cheb****950 000,- Kč****nabídková cena**

Částečně podsklepený, samostatně stojící rodinný dům, umístěný na pozemku o celkové výměře 543 m<sup>2</sup> v katastrálním území Lomnička u Plesné. Dispozice 1.NP - zádveří, chodba, kuchyň, pokoj, soc. zařízení. Podkroví - 2 pokoje, vstup do půdního prostoru. Možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Rekonstrukce nutná. Celková cena: 950 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 4293 Aktualizace: Dnes Stavba: Cihlová Stav objektu: Před rekonstrukcí Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 163 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 150 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 543 m<sup>2</sup> Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední tuhá paliva Elektřina: 230V

**10) Luby, okr. Cheb****1 190 000,- Kč****nabídková cena**

Nabízíme k prodeji dvoupodlažní rodinný dům před rekonstrukcí o dispozici 4+1 v Lubech u Chebu s velkou zahradou v zeleni v klidné části města. V přízemí se nachází kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, toaleta, veranda a chodba. V patře dva pokoje, chodba a komora. Pod polovinou domu se nachází velký sklep s technickým zázemím, za domem kůlna. Centrální vytápění na plyn, ohřev vody elektrinou, dům je napojen na místní vodovod a telefonní kabel (možno využít pro připojení k internetu). K domu přiléhá vyvýšená terasovitá oplocená zahrada s okrasnými keři a vlastní studnou. Dům je vzhledem k poloze využitelný jak k trvalému bydlení - ve městě úřady, základní a mateřská škola, pošta, lékař, obchody, restaurace atd., tak k rekreaci - kolem domu lesy, louky, pastviny, golfové hřiště. Snadná dostupnost do Německa. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 238 000,- Kč a měsíční splátkou 3 806,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky. Celková cena: 1 190 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 169603 Aktualizace:

23.09.2019 Stavba: Cihlová Stav objektu: Před rekonstrukcí Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Přízemní Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 98 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 116 m<sup>2</sup> Plocha podlahová: 116 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 1189 m<sup>2</sup> Sklep: Parkování: Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové Odpad: Septik Telekomunikace: Telefon, Internet Elektrina: 230V



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, přístup a příjezd k nemovitosti apod.

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

#### hodnocení vzorků

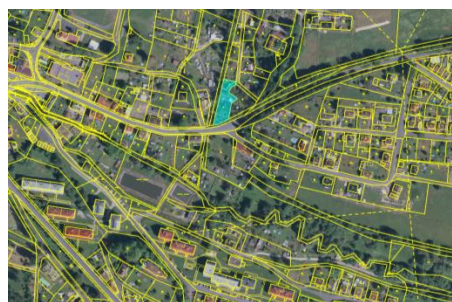
č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. RD Plesná, okr. Cheb	1,00	0,95	1,00	1,00	0,80	1,00	0,95	16228	11717
2. RD Plesná, okr. Cheb	1,00	0,95	0,95	1,00	0,80	1,00	0,95	14900	10220
3. RD Plesná, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	1,00	0,95	4107	6555
4. RD Luby, okr. Cheb	1,00	1,15	0,95	1,20	1,10	1,00	0,95	4533	6210
5. RD Hazlov, okr. Cheb	1,00	1,15	0,90	1,00	0,90	1,00	0,95	7616	6740
6. RD Nový Žďár, okr. Cheb	1,00	1,00	0,90	1,12	0,90	1,00	0,95	7857	6771
7. RD Skalná, okr. Cheb	1,00	0,95	0,95	1,12	1,00	1,00	0,95	6875	6602
8. RD Plesná, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20	0,95	0,95	4937	6416
9. RD Plesná, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,20	1,40	0,95	0,95	6333	9602
10. RD Luby, okr. Cheb	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	10259	8796
minimum									6210
maximum									11717
median									6756
průměr									7963
jednotková cena (median)									6756
započitatelná plocha m2									93,62
<b>porovnávací hodnota</b>									<b>632 453</b>
<b>obvyklá cena nájemního práva</b>									<b>252 654</b>
<b>porovnávací hodnota po odečtení obvyklé ceny nájemního práva</b>									<b>379 799</b>



**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 380 000,- Kč**

Pozemky parc.č. 378/15 o výměře 679m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 383/1 o

výměře 700m2, zahrada a parc.č. 383/15 o výměře 330m2, zahrada.  
Celkem: 1709m2

<b>lokality</b>	<b>cena</b>	<b>druh ceny</b>
<b>1) Plesná, okr. Cheb</b> Pozemky o celkové ploše 1617m2.	155,- Kč/m2	Kupní cena, prodej 03/2019
<b>2) Plesná, okr. Cheb</b> Pozemek o ploše 2848m2.	150,- Kč/m2	Kupní cena, prodej 12/2017
<b>3) Plesná, okr. Cheb</b> Pozemek o ploše 392m2.	150,- Kč/m2	Kupní cena, prodej 12/2018
<b>4) Plesná, okr. Cheb</b> Pozemky o celkové ploše 1012m2.	110,- Kč/m2	Kupní cena, prodej 02/2018
<b>5) Plesná, okr. Cheb</b> Pozemek o ploše 1859m2.	145,- Kč/m2	Kupní cena, prodej 09/2018



		
<b>6) Plesná, okr. Cheb</b> Pozemek o ploše 1972m2.	<b>100,- Kč/m2</b>	<b>Kupní cena, prodej 04/2019</b>
		

Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, atraktivitě okolí

K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemku, možnosti využití, stav pozemku

K3 – koeficient zdroje

K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

#### hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. pozemek Plesná, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	155	155
2. pozemek Plesná, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	150	150
3. pozemek Plesná, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	150	150
4. pozemek Plesná, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	110	110
4. pozemek Plesná, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	145	145
4. pozemek Plesná, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	100	100
minimum						100
maximum						155
median						148
průměr						135
jednotková cena (zaokrouhlen median)						148
užitná plocha m2						1 709
<b>porovnávací hodnota celek</b>						<b>252 078</b>

**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 250 000,- Kč**

**Porovnávací hodnota celkem: 630 000,- Kč**

## 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – klidná poloha, větší samostatný pozemek

Slabé stránky – horší stav rodinného domu, studna na pozemku jiného vlastníka, nájem na dobu neurčitou

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

## **6. Závěr**

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 07.10.2019**

**ve výši: 630 000,- Kč**

*slovy: šestsetřicet tisíc Kč*

V Pardubicích, 30.10.2019

Vypracoval  
Renáta Havířová

-----  
ZUOM a.s. - znalecký ústav  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

## **7. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 648-154/2019 znaleckého deníku.

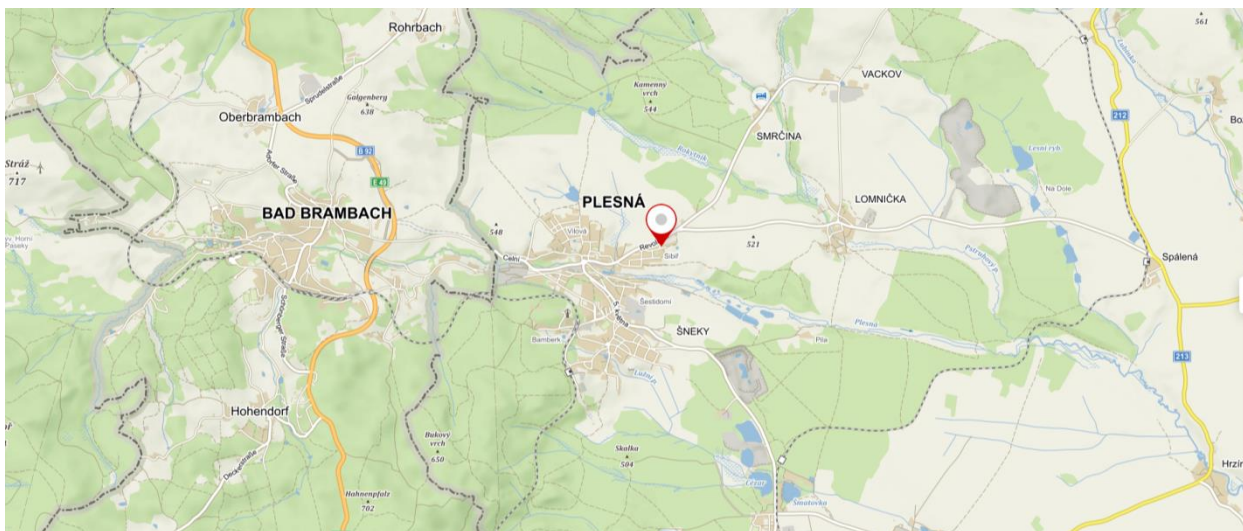
## **8. Přílohy**

### **8.1. Osvědčení**

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

## 8.2. Fotodokumentace







NP (přízemí)

vstup do domu, zádveří



chodba, schodiště



WC na schodišti



sprchový kout v kuchyni



kuchyně



dva pokoje

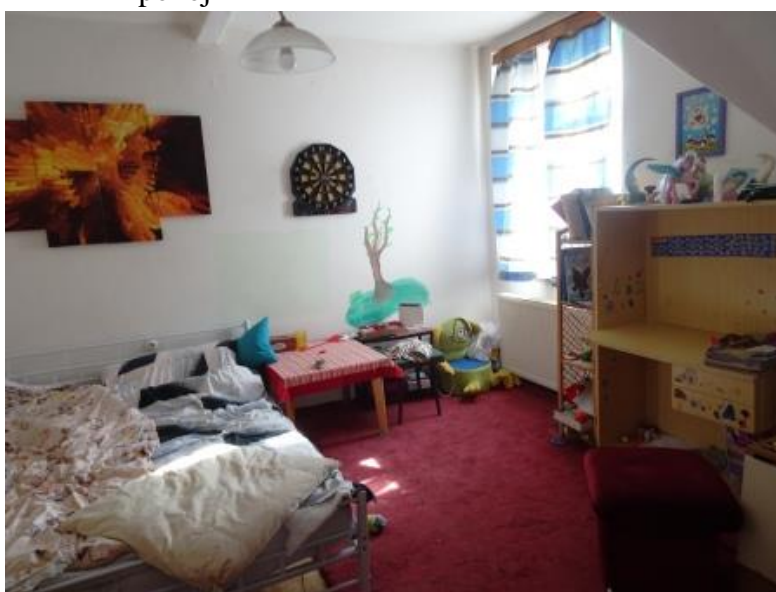


podkroví

chodba



pokoj



koupelna



pokoj s kuch. linkou



půda, krov

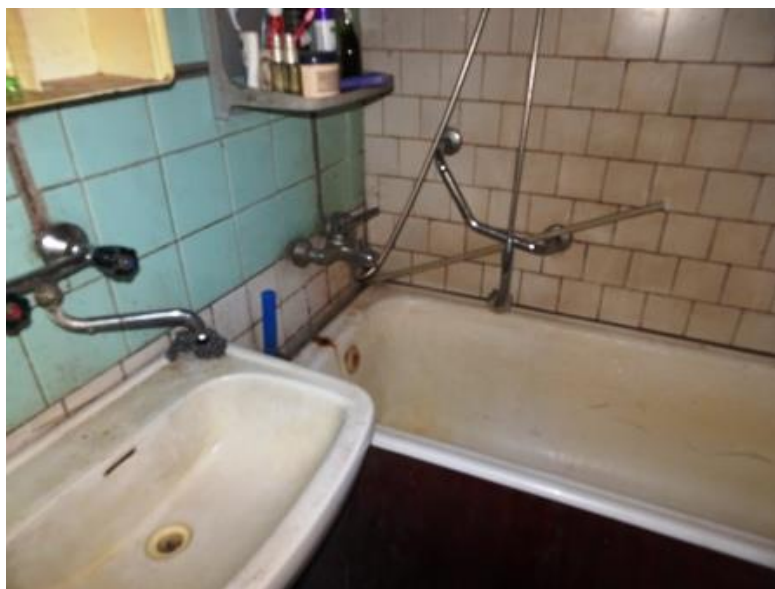


# 1 PP (suterén)

schodiště



koupelna



kotelna



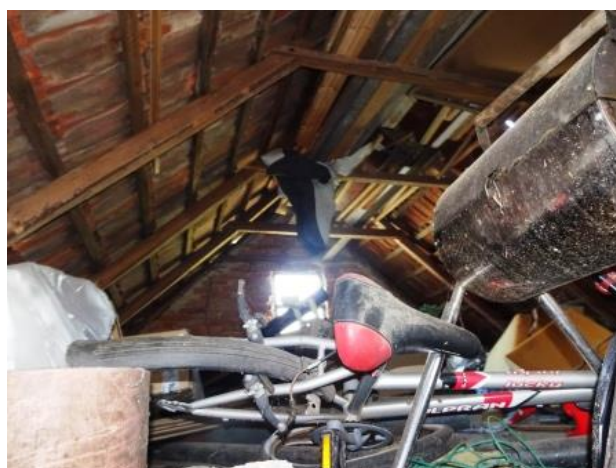
prádelna



sklep



garáž



pohled jihovýchodní



pohled jižní



pohled jihozápadní



pohled západní



pohled severozápadní



## **zahrada**

Pozemky parc.č. 378/15 o výměře 679m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 383/1 o výměře 700m<sup>2</sup>, zahrada a parc.č. 383/15 o výměře 330m<sup>2</sup>, zahrada.







