

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17749-2391/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s., dražební společnost Křenová 299/26, 602 00 Brno
Číslo jednací:	KSPL 29 INS 9575/2021
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely jejich prodeje
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Mlýnská č.p. 61, Kraslice, okres Sokolov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	08.12.2022
Zpracováno ke dni:	08.12.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.12.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 84 jehož součástí je stavba: Mlýnská, č.p. 61, rodinný dům, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 156, pro katastrální území Mlýnská, obec Kraslice, okres Sokolov.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely jejich prodeje v rámci insolvenčního řízení dlužníka Radka Hroudy, sp. zn. KSPL 29 INS 9575/2021.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 61 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Mlýnská č.p. 61, Kraslice, okres Sokolov
Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Sokolov
Obec: Kraslice
Katastrální území: Mlýnská
Počet obyvatel: 6 705
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **835,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{603,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 08.12.2022. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jaroslav Hrouda, Radek Hrouda.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hrouda Jaroslav, Mlýnská 61, 35801 Kraslice.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 84 jehož součástí je stavba: Mlýnská, č.p. 61, rodinný dům, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 156, pro katastrální území Mlýnská, obec Kraslice, okres Sokolov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je nízká půda pod sedlem střechy, nemá vybudované podkroví.

Základy stavby jsou pravděpodobně tvořeny betonovými pasy, konstrukce objektu je smíšená - jedná se o betonové monobloky s vyzdívkami. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca do 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové v přední části stavby je plášť zateplen polystyrenem se štukovou omítkou.

Objekt byl na základě sdělení vlastníka postaven přibližně v polovině 60. let 20. století.

Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení přední stěny stavby a částečně fasáda.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidla.

Dispozice rodinného domu: 4+1.

1. NP		
Ostatní prostory	Zádveří	5,57 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,50 m ²
Koupelna, WC	WC	1,19 m ²
Pokoj	Pokoj	11,58 m ²
Pokoj	Pokoj	12,38 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,32 m ²
Kuchyně	Kuchyně	11,93 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	19,11 m ²
Pokoj	Dětský pokoj	7,20 m ²
Příslušenství	Sklep	12,00 m ²
Podlahová plocha		81,78 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		93,78 m ²

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje kombinovaný výměník.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek, fasáda v části po opravě

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímo. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemku činí 382 m². Sklon pozemku je rovinatý, v zadní části svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků, ocelová brána. Trvalé porosty - bez porostů.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: kolna, přístřešek na dřevo, stavebně technický stav zcela dožitý.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce (místní část Mlýnská), která je vzdálena cca 7 km od Kraslic. Charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti. V dosahu není dostupná žádná občanská vybavenost.

V obci je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví jsou uvedeny záznamy: Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis			
Popis objektu	Typ rodinného domu	řadový objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Podsklepení	částečné	
	Dům byl postaven v roce	cca polovina 60. let 20. stol.	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		okna	celková
		fasáda	částečně
	Základy	betonové pasy	
	Konstrukce	smíšená - betonové monobloky s vyzdívkami	
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca do 45 cm	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	plechová s nátěrem	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	vápenocementové, štukové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek		
Popis součástí, vybavení a	Dispozice	4+1	
	Typ oken	plastová s dvojsklem	
	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu	
	Orientace oken obytných místností	východ, západ	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	plastové	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	náplňové	

dalších vlastností	Osvětlovací technika	stropní svítidla	
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP	
		Ostatní prostory	Zádveří 5,57 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 8,50 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,19 m ²
		Pokoj	Pokoj 11,58 m ²
		Pokoj	Pokoj 12,38 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 4,32 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 11,93 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 19,11 m ²
		Pokoj	Dětský pokoj 7,20 m ²
		Příslušenství	Sklep 12,00 m ²
		Podlahová plocha 81,78 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 93,78 m ²	
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	jímka	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	kombinovaný kotel	
Popis pozemku	Podlahy v domě	koupelna, wc: keramická dlažba chodba: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha	
	Popis stavu	dobrý	
	Velikost pozemku	382 m ²	
	Trvalé porosty	bez porostů	
	Vedlejší stavby	kolna, přístřešek na dřevo	
	Sklon pozemku	rovinatý, svažitý	
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků	
Širší vztahy	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí 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 pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení;	

		v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	---
	Další informace	Na listu vlastnictví uvedeny jiné záznamy: Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.12.2022 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:

„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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,800}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,800}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,800 = 0,800$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	603,-	0,800		482,40	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 84	382	482,40	184 276,80
Stavební pozemek - celkem			382		184 276.80

1.2. Rodinný dům č.p. 61

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	57 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 309,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podsklepení:	4,00*3,00	=	12,00 m ²
Vrchní stavba:	12,75*7,85+5,30*2,30	=	112,28 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Podsklepení:	12,00 m ²	2,20 m
Vrchní stavba:	112,28 m ²	3,05 m

Obestavěný prostor

Podsklepení:	(4,00*3,00)*(2,20)	=	26,40 m ³
Vrchní stavba:	(12,75*7,85+5,30*2,30)*(3,05)	=	342,45 m ³
Zastřešení:	(12,75*7,85)*1,20/2	=	60,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	428,90 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	12,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	124,28 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 10,36	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice 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 síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 57 let:

$$s = 1 - 0,005 * 57 = \mathbf{0,715}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,715 = \mathbf{0,722}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,800}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 1\,309,- \text{ Kč/m}^3 * 0,722 = 945,10 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 428,90 \text{ m}^3 * 945,10 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,800 = 324\,282,71 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{324\,282,71 \text{ Kč}}$$

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

$$\mathbf{1.1. Pozemky:} \quad \mathbf{184\,276,80 \text{ Kč}}$$

$$\text{Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem} = \mathbf{508\,559,51 \text{ Kč}}$$

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

508 560,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Mlýnská č.p. 61, Kraslice, okres Sokolov

Mlýnská č.p. 61, Kraslice, okres Sokolov										
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - součásti stavby a vybavení	K6 - vedlejší stavby a garáže	K7 - venkovní úpravy	K8 - kvalita pozemku a porosty	K9 - umístění v obci	K10 - typ stavby
Oceňovaný objekt	Mlýnská č.p. 61, Kraslice, okres Sokolov	81.78 m ²	dobrý	382 m ²	průměrné, převážně dožité nebo v mezním stavu	dřevěná kolna, přístřešek na dřevo - zcela dožitý stav	přípojky IS, jímka, oplocení, zpevněné plochy	zanedbaný pozemek bez porostů	nesrostlé s hlavní částí obce, v okolí žádná vybavenost	řadovka, jednopodlažní
1	Zahradní č.p. 337, Luby, okres Cheb	90 m ²	dobrý	153 m ²	zcela dožité součásti a vybavení	nejsou	přípojky IS, vlastní ČOV, oplocení	spíše zanedbaný pozemek s porosty bez výrazného vlivu	navazuje na střed obce, dostupná vybavenost obce	samostatný dům, jednopodlažní s možností zbudování podkroví
2	Fibichova č.p. 1485/6, Kraslice, okres Sokolov	70 m ²	před rekonstrukcí	286 m ²	původní dožité vybavení a součásti	nejsou	přípojky IS, oplocení	průměrný pozemek částečně s porosty	navazuje na střed obce, dostupná vybavenost obce	řadovka, jednopodlažní s obytným podkrovím
3	Mlýnská č.p. 63, Kraslice, okres Sokolov	90 m ²	velmi dobrý	510 m ²	průměrné, s průměrným opotřebením	nejsou	přípojky IS, předpoklad jímka, oplocení, zpevněné plochy	udržovaný pozemek s kvalitním trávníkem	sousední dům - shoda	řadovka, jednopodlažní - sousední dům, shoda

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 součásti stavby a vybavení	K6 vedlejší stavby a garáže	K7 venkovní úpravy	K8 kvalita pozemku a porosty	K9 umístění v obci	K10 typ stavby	K1 x ... x K10	Cena oceňovacího objektu odvozená ze srovnání
1	16 555,56 Kč	1	16 555,56 Kč	0.97	1	1	0.75	0.9	0.96	1.07	1	1.1	1.08	0.79900 03296	20 720,34 Kč
2	19 857,14 Kč	1	19 857,14 Kč	1	1.01	0.95	0.9	0.92	0.96	1	1.04	1.1	1.05	0.91614 0056832	21 674,79 Kč
3	23 290,00 Kč	1	23 290,00 Kč	1	1	1.1	1.09	1.06	0.96	1.03	1.05	1	1	1.31954 07456	17 650,08 Kč
Celkem průměr															20 015,07 Kč
Minimum															17 650,08 Kč
Maximum															21 674,79 Kč
Směrodatná odchylka - s															2 103,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s															17 912,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s															22 118,08 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita															
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha															
K3 - Koeficient úpravy: stav															
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku															
K5 - Koeficient úpravy: součástí stavby a vybavení															
K6 - Koeficient úpravy: vedlejší stavby a garáže															
K7 - Koeficient úpravy: venkovní úpravy															
K8 - Koeficient úpravy: kvalita pozemku a porosty															
K9 - Koeficient úpravy: umístění v obci															
K10 - Koeficient úpravy: typ stavby															
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší															

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (obce). K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí a vybavení stavby. K6 zohledňuje vedlejší stavby a garáže včetně jejich stavebně technického stavu. K7 diferencuje rozdíly v kvalitě, rozsahu a provedení venkovních úprav. K8 diferencuje rozdíly v kvalitě pozemku a porostů. K9 zohledňuje umístění v obci a dosah občanské vybavenosti. K10 diferencuje rozdíly v kvalitě a typu staveb a případných možnostech využití.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$\begin{aligned}
 & 20\,015,07 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \cdot 81,78 \text{ m}^2 \\
 & \hline
 & = 1\,636\,832,42 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 637 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **508.560,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.637.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

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. Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky neodpovídá tržní realitě a nepromítá se do určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje dle výsledku porovnávací metody.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 84 jehož součástí je stavba: Mlýnská, č.p. 61, rodinný dům, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 156, pro katastrální území Mlýnská, obec Kraslice, okres Sokolov.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

1.637.000,- Kč

Slovy: Jedenmilionšestsetřicetsedmtisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.12.2022

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17749-2391/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 84
Obec:	Kraslice [560472]
Katastrální území:	Mlýnská [751391]
Číslo LV:	156
Výměra [m ²]:	382
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:	Mlýnská [151394] ; č. p. 61; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 84
Stavební objekt:	č. p. 61
Adresní místa:	č. p. 61

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hrouda Jaroslav, Mlýnská 61, 35801 Kraslice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

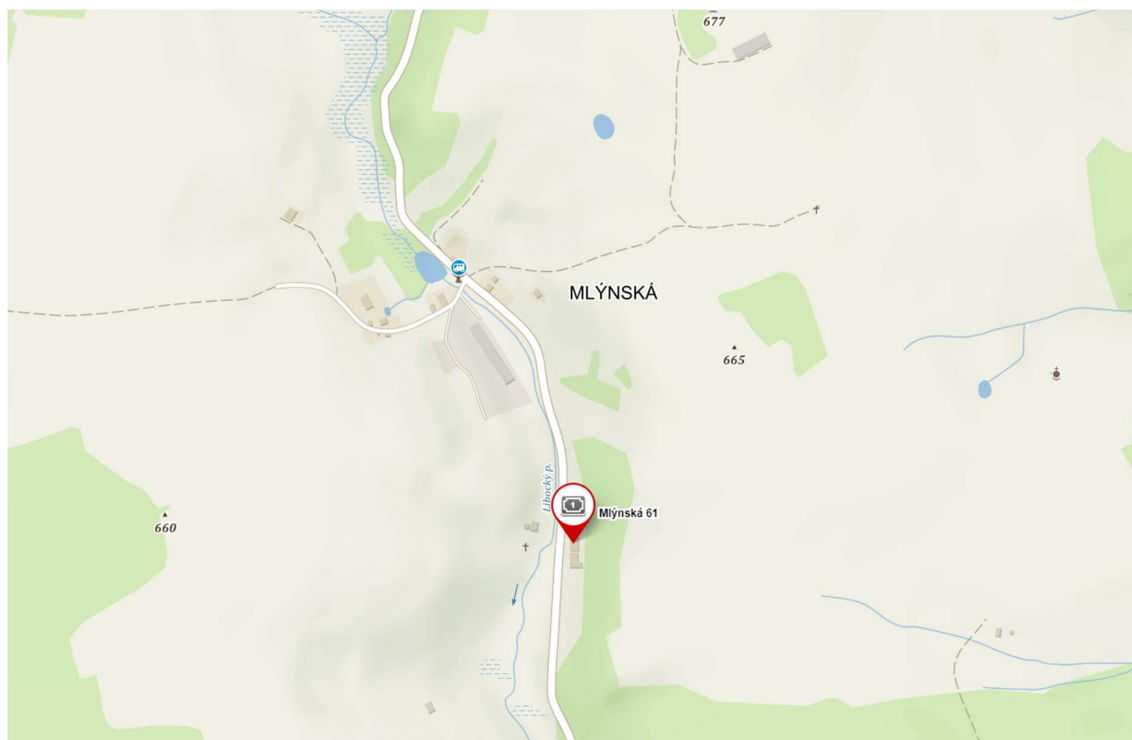
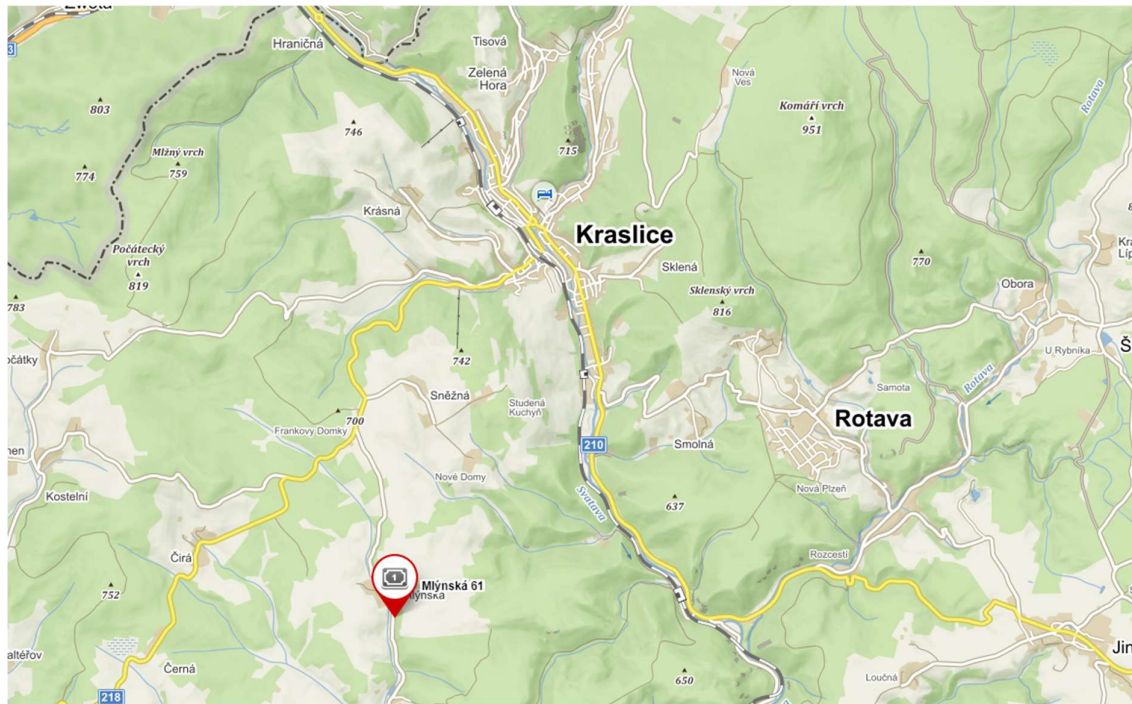
Typ
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

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](#)



Situační mapa polohy v obci



Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled



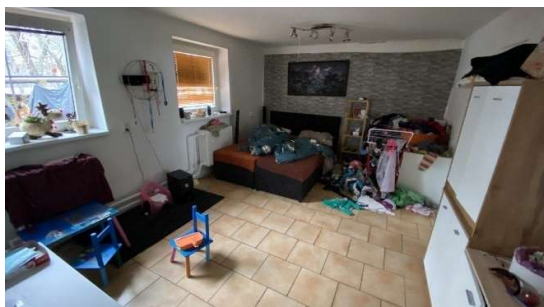
Zahrada



Dětský pokoj



Kuchyně



Obývací pokoj



Koupelna

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Rodinný dům, 90 m², Zahradní č.p. 337, Luby, okres Cheb

Celková cena: 1 490 000 Kč

Lokalita: Zahradní č.p. 337, Luby, okres Cheb

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



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

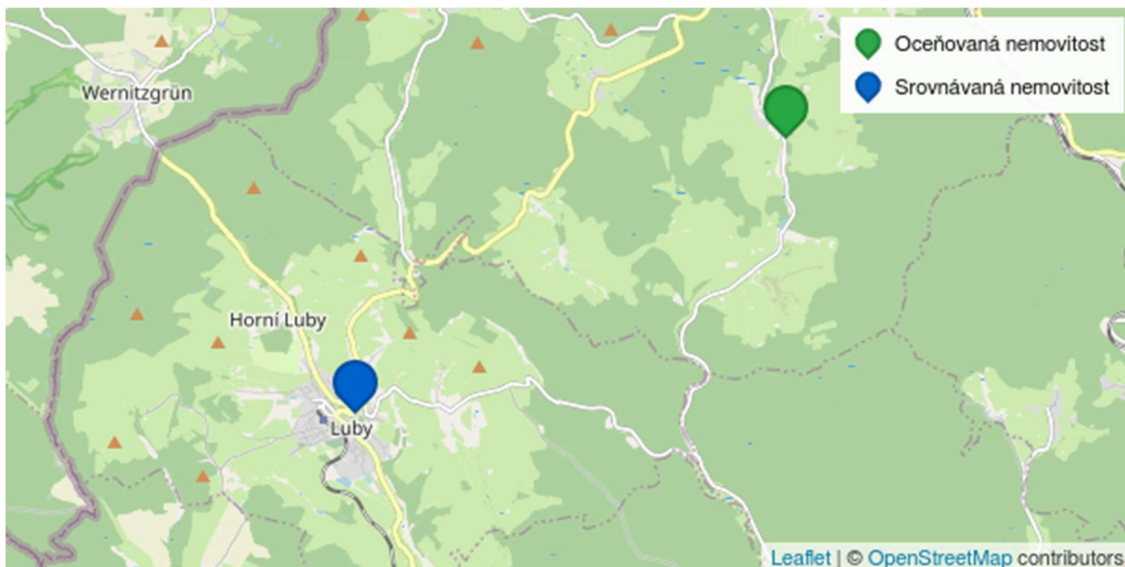
Lokalita	Zahradní č.p. 337, Luby, okres Cheb	Cena dle KS	1 490 000 Kč
Číslo řízení	V-1851/2022-402	Datum podpisu KS	24.03.2022
Poznámka k ceně	1 490 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	153 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Užitná plocha	90 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Podlahová plocha	90 m ²		

Nabízíme k prodeji dům v Lubech u Chebu. Na domě proběhla rekonstrukce rozvodů elektriky, odpadů a topení. Má vlastní digitálně ovládanou ČOV. Vnitřek domu je vhodný k rekonstrukci. V přízemí je kuchyň s obývacím a koupelna, v prvním patře je možnost vybudovat další dvě místnosti a využít i půdní prostor. Město Luby leží v těsné blízkosti Německa. Veškerá občanská vybavenost je k dispozici. V případě více zájemců může být tato nemovitost předmětem aukce. S financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

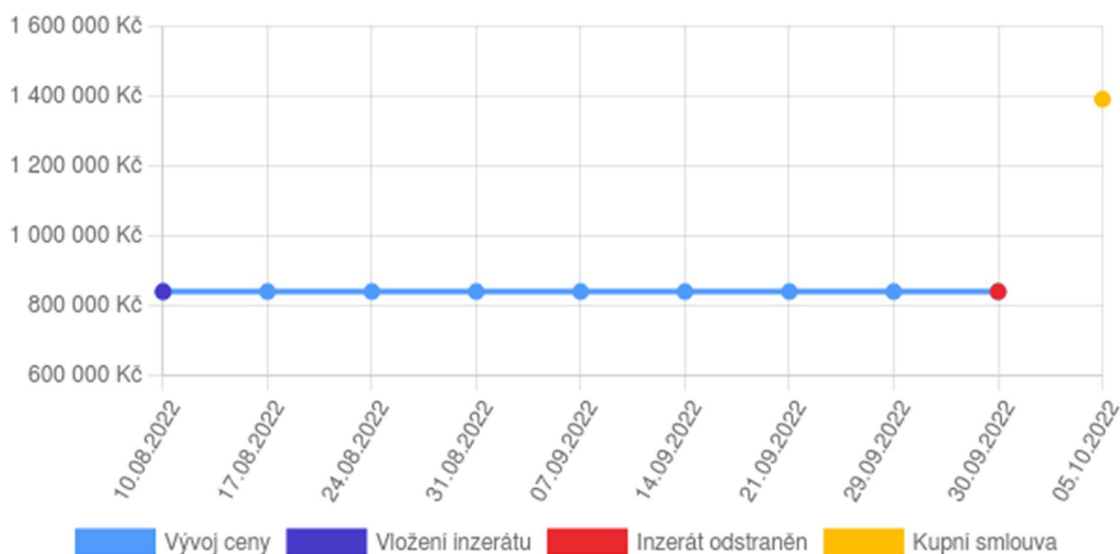


Rodinný dům, 70 m², Fibichova č.p. 1485/6, Kraslice, okres Sokolov

Celková cena: 1 390 000 Kč

Lokalita: Fibichova č.p. 1485/6, Kraslice, okres Sokolov

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



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

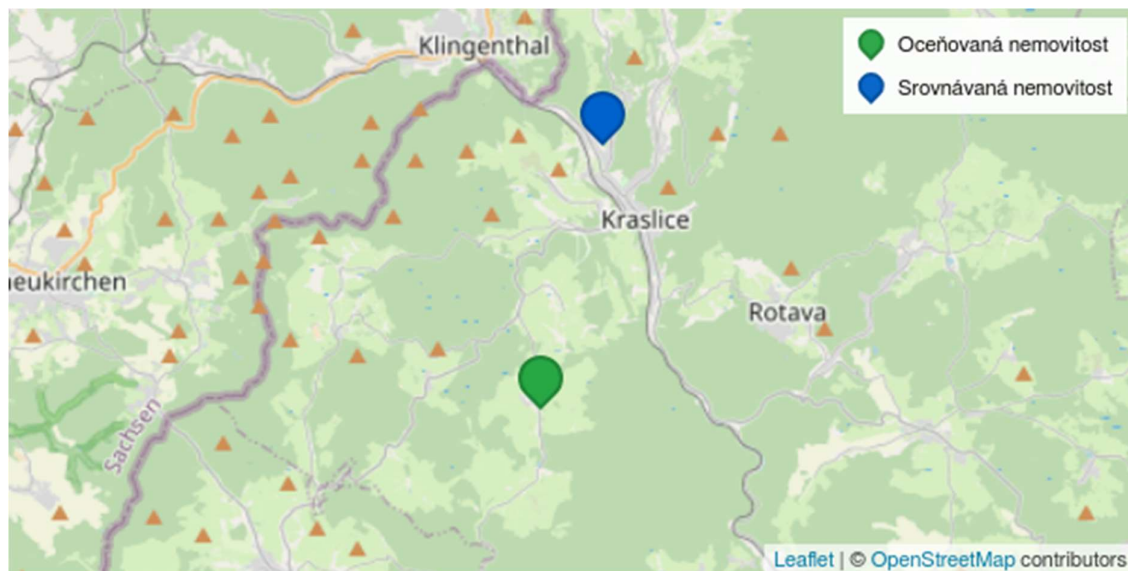
Lokalita	Fibichova č.p. 1485/6, Kraslice, okres Sokolov	Cena dle KS	1 390 000 Kč
Číslo řízení	V-5370/2022-409	Datum podpisu KS	05.10.2022
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	286 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Prizemní	Elektřina	230V a 400V, 230V
Zastavěná plocha	70 m ²	Užitná plocha	70 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	70 m ²

Předmětem prodeje je řadový podsklepený jednopodlažní rodinný dům 5+1 s obytným podkrovím a zahradou situovaný v klidné části obce Kraslice. Podlahová plocha činí přibližně 70 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 125 m². Rodinný dům byl postaven jako řadový objekt (součást trojdomku) přibližně v roce 1940. Dům je celkově podsklepený se vstupem na spodní zahradu, v části objektu je půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Celkově je dům čistý a udržovaný. Zařízení je částečně původní a částečně doplněno v šedesátých letech. Dům je nyní neobývaný. K nemovitosti je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě, parkování je možné přímo před domem. Cena dle znaleckého posudku zde dne 17.05.2022: 1.049.000,- Kč Inženýrské sítě: 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 také 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. Termíny prohlídek: 1) 14.09. 2022 v 15:00 2) 21.09. 2022 v 15:00 Adresa: Fibichova 1485/6, 358 01 Kraslice, Česko GPS: 50.3359842N, 12.5046772E Na vyžádání Vám dále rádi poskytneme: 1) znalecký posudek 2) list vlastnictví (prodejem v rámci insolvence zaniknou závazky dlužníka na nemovitosti) 3) odkaz na 3D prohlídku Občanská vybavenost: Dostupnost obchodů je dostačující – vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Nedaleko domu se nachází zastávka autobusových a vlakových spojů. Dostupnost velkých měst: Karlovy Vary 35 km (cca 30 min. autem), Plzeň 110 km (cca 1,5 hod. autem), Praha 160 km (cca 2 hod. autem) Jedná se o prodej z majetkové podstaty dlužníka v insolvenčním řízení: KSPL 65 INS 23206 / 2019 Prodej bude probíhat licitačním způsobem. V případě zájmu neváhejte kontaktovat makléře o bližší informace.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

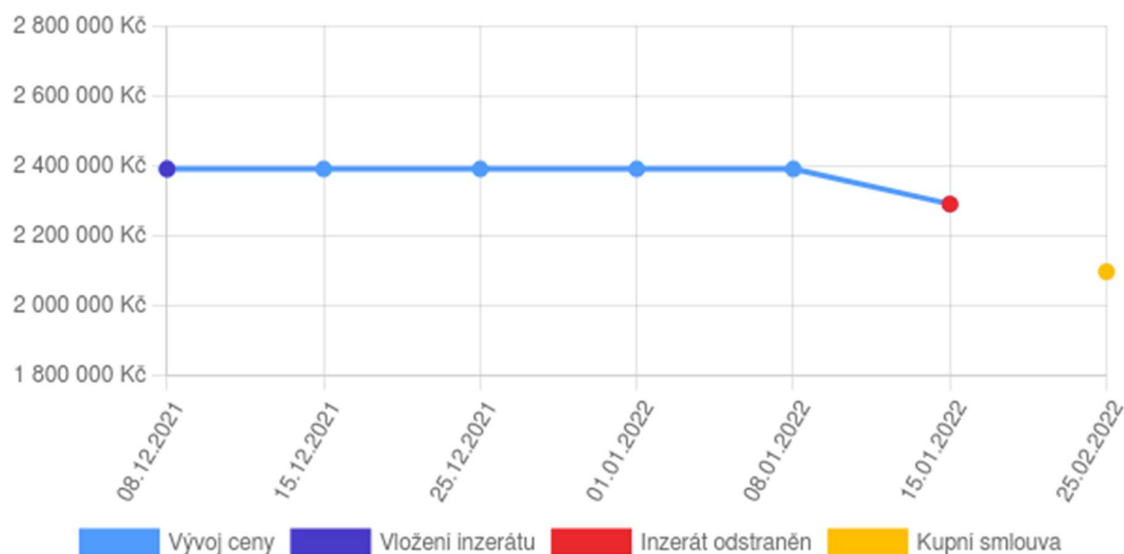


Rodinný dům, 90 m², Mlýnská č.p. 63, Kraslice, okres Sokolov

Celková cena: 2 096 100 Kč

Lokalita: Mlýnská č.p. 63, Kraslice, okres Sokolov

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



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

Lokalita	Mlýnská č.p. 63, Kraslice, okres Sokolov	Cena dle KS	2 096 100 Kč
Číslo řízení	V-978/2022-409	Datum podpisu KS	25.02.2022
Poznámka k ceně	2 390 000 Kč	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	510 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Prizemní	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Zastavěná plocha	170 m ²
Užitná plocha	90 m ²	Poloha nemovitosti	Polosamota
Počet nadzemních podlaží domu	2	Podlahová plocha	90 m ²

Nabízíme zrekonstruovanou chalupu v obci Mlýnská u Kraslic, okr.Sokolov. Obec se nachází 3 km od Kraslic a 6km od německého města Klingenthal. Celková výměra pozemku 861 m². Podsklepený dům má dispozici 4 +1

, obývací, ložnice, kuchyně, vstupní chodba a předsíň. Sklep slouží jako technická místnost, kotel na pevná paliva. Zahrada je pečlivě udržovaná, včetně nového oplocení. Chalupa je v současné době využívána jako rekreační objekt, ale je možné dům využít k trvalému bydlení. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

