ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1824-2021

o ceně obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemku par.č.st.132/1 a na něm stojícího rodinného domu č.p.7, pozemků par.č.681/5 a 681/6, obec Velká Hleďsebe, katastrální území Malá Hleďsebe, okres Cheb, vše zapsáno na LV č.479

NEMOVITÁ VĚC:	**Rodinný dům č.p.7**
Katastrální údaje :	Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Velká Hleďsebe, k.ú. Malá Hleďsebe
Adresa:	Malá Hleďsebe 7, 353 01 Velká Hleďsebe

VLASTNICKÉ ÚDAJE:
Pavel Kiš, Malá Hleďsebe 7, 353 01 Velká Hleďsebe, LV: 479, podíl: 1 / 6
Radek Kiš, Malá Hleďsebe 7, 353 01 Velká Hleďsebe, LV: 479, podíl: 1 / 6
Radislav Kiš, Malá Hleďsebe 7, 353 01 Velká Hleďsebe, LV: 479, podíl: 1 / 2
Simon Kiš, Malá Hleďsebe 7, 353 01 Velká Hleďsebe, LV: 479, podíl: 1 / 6

OBJEDNATEL:	**Ing. Radomír Válek, Insolvenční správce**
Adresa:	Ostrovského 253/3, 150 00 Praha 5

ZHOTOVITEL:	**Ing. Ivana Markovská**
Adresa:	Mikulčická 118/7, 155 21 Praha 5 - Sobín
IČ: 18400558	telefon: +420 603 181 031 e-mail: i.mark@centrum.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu) pro potřeby insolvenčního řízení KSPL 51 INS 14288/2020**

OBVYKLÁ CENA	**165 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Stav ke dni: 12.2.2021 Datum místního šetření: 12.2.2021

Za přítomnosti: pana Radka Kiše

Počet stran: 29 stran Počet stran příloh: 16 Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 19.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemku par.č.st.132/1 o celkové výměře 636 m^2, vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojícího rodinného domu č.p.7, pozemků par.č.681/5 o celkové výměře 200 m^2, vedeného v katastru nemovitostí jako zahrada a par.č.681/6 o celkové výměře 15 m^2, vedeného v katastru nemovitostí jako zahrada, obec Velká Hleďsebe, katastrální území Malá Hleďsebe, okres Cheb, vše zapsáno na LV č.479.
Ocenění je provedeno ke dni místního šetření, tedy ke dni 12.2.2021.
Znalecký posudek je zpracován za účelem stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu) pro potřeby insolvenčního řízení KSPL 51 INS 14288/2020.
Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Předpoklady a omezující podmínky

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost.
- Zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny.
- Informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné.
- Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.
- Zpracovatel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou získané ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných.
- Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.
- Datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku.
- Odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování.
- Zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Definice základních pojmů

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími

v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činností. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti spíše než jeho čistě fyzického stavu. Použitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

Definice tržní hodnoty:
Tržní hodnota je finanční částka, kterou lze obdržet při prodeji nebo uhradit při koupi majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, a to ať ze strany kupujícího, tak ze strany prodávajícího. Všechny informace o předmětném majetku jsou dostupné a shodné pro obě strany, všechny informace jsou relevantní a pravdivé.

Metody ocenění
Administrativní cena – cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění.
Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.
Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu.
Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice dle Evropských oceňovacích standardů 2003).
Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.
Cena pořizovací – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.
Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet

provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.
Zkratky:
ZC – základní cena
ZCU – základní cena upravená
IPC – indexovaná průměrná cena
CU – cena upravená na 1 m^2 podlahové plochy bytu
ÚR – územní rozhodnutí
ÚP – územní plán
LV – list vlastnictví

Metody oceňování nemovitého majetku. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví odhadce vysoce odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Hodnoty získané výše uvedenými metodami slouží jako podklad pro stanovení hodnoty tržní.

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (takzvané věčné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Dle §2 zák.č.151/1997 Sb. s platnými změnami je od 1.1.2014 stanoven následující způsob 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 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, 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.

2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Přehled podkladů

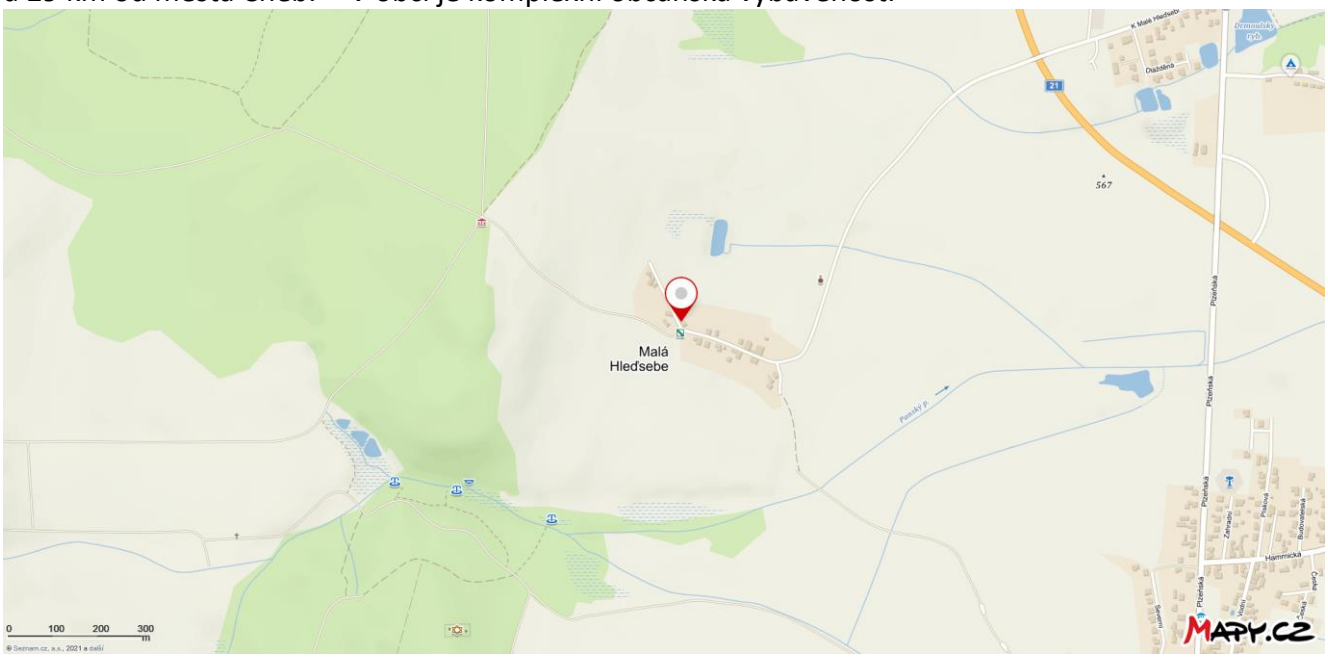
Podklady získané ze strany zadavatele posudku:
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č.479, katastrální území Malá Hleďsebe, ze dne 27.1.2021
- Informace sdělené vlastníkem objektu panem Radkem Kišem

Podklady získané zhotovitelem:
- Snímek z katastrální mapy (www.cuzk.cz)
- Fotodokumentace z místního šetření
- Šetření v povodňových mapách (www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/)
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet (www.sreality.cz)
- Územní plán obce Velká Hleďesebe (www.velkahledsebe.cz)
- Šetření v cenových údajích vedených v katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)

NÁLEZ

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Velká Hleďsebe, v části zvané Malá Hleďsebe. Jedná se o nesrostlou část s obcí Velká Hleďesebe, se zástavbou rodinnými domy. v této části není žádná občanská vybavenost ani zastávka autobusu. Obec Velká Hleďsebe je vzdálena 2 km od města Mariánské Lázně a 29 km od města Cheb. V obci je komplexní občanská vybavenost.



Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna

	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☒ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
852/2	Obec Velká Hleďsebe, Plzeňská 32, 35301 Velká Hleďsebe

Celkový popis

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 na pozemku par.č.st.132/1 o celkové výměře 636 m^2, vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojícího rodinného domu č.p.7, pozemků par.č.681/5 o celkové výměře 200 m^2, vedeného v katastru nemovitostí jako zahrada a par.č.681/6 o celkové výměře 15 m^2, vedeného v katastru nemovitostí jako zahrada, obec Velká Hleďsebe, katastrální území Malá Hleďsebe, okres Cheb, vše zapsáno na LV č.479. Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a částečně obytným podkrovím. Objekt je napojen na elektrickou energii. voda je brána ze studny, kanalizace je odváděna do žumpy. Stavba pochází z roku 1890.

Dispoziční řešení:

1.PP - sklep

1.NP - chodba, čtyři místnosti

Podkroví - půda, 1 místnost

V objektu není provedeno sociální zařízení. K dispozici je pouze suché WC.

Základy jsou betonové, svislé zdivo je zděné, stropy jsou dřevěné trámové nebo klenbové, krov je dřevěný, střešní krytina je z eternitových tašek, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou štukové, fasáda převážně chybí. Okna jsou dřevěná jednoduchá a zdvojená, dveře plné nebo prosklené do ocelových zárubní. Na podlahách je PVC, beton, koberce. vytápění je kamny na tuhá paliva, která ovšem v objektu chybí. celý objekt je ve velmi špatném technickém stavu. V jedné místnosti v 1.NP chybí obvodové zdivo je zde díra do domu s částečně propadlým stropem. veškeré prvky krátkodobé životnosti jsou v havarijním stavu a vyžadují výměnu. Objekt je určen buď k rozsáhlé rekonstrukce nebo k demolici a výstavbě nového objektu.

Venkovní úpravy jsou minimální. Na pozemku par.č.st.132/1 se nachází vedlejší zděná stavba kůlny, která je ovšem v havarijním stavu.

Součástí ocenění jsou pozemky par.č.st.132/1 o celkové výměře 636 m^2, vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.681/5 o celkové výměře 200 m^2, vedený v katastru nemovitostí jako zahrada a par.č.681/6 o celkové výměře 15 m^2, vedený v katastru nemovitostí jako zahrada. Všechny tři pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek. Pozemek má přístup po zpevněné komunikaci s možností napojení na elektrickou energii. Územním plánem jsou pozemky zařazeny do ploch BV - bydlení venkovské.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Množství exekucí a zástavních práv, viz LV č.479, které je přílohou tohoto znaleckého posudku.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p.7

ZNALECKÝ POSUDEK

Od 1.1.2014 došlo v souvislosti s účinností nového občanského zákoníku ke změně způsobu ocenění. Definice obvyklé ceny byla nově doplněna tím, že se určí porovnáním, tj. porovnávacím způsobem. Podmínky, které musí splňovat zpracování ocenění obvyklou cenou, jsou od 1.1.2014 vymezeny v zákoně o oceňování majetku. Obvyklá cena je vymezena pro účely zákona o oceňování majetku a určí se porovnáním, (tj. jediný přípustný způsob ocenění, nelze ji stanovit výnosovým nebo nákladovým způsobem). Obvyklá cena není administrativní (úřední) cenou stanovenou tzv. „jinými způsoby oceňování“ podle zákona o oceňování majetku a podle oceňovacích vyhlášek k tomuto zákonu.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p.7

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	123,00 m^2
Plocha pozemku:	851,00 m^2

Vzhledem ke specifičnosti oceňovaného objektu se nepodařilo zajistit dostatečný počet vzorků realizovaných prodejů v dané lokalitě v posuzovaném časovém období. Z tohoto důvodu jsou použity nabídky realitních kanceláří. Tyto ceny jsou redukovány pomocí koeficientů. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.
Nabídková cena u realitních kanceláří je ve většině případů nadhodnocena oproti realizované kupní ceně. Z tohoto důvodu jsou veškeré nabídky realitních kanceláří upraveny koeficientem 0,9.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Prodej rodinného domu 280 m2, pozemek 1 321 m2**
Lokalita:	Trstěnice - Horní Ves, okres Cheb

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Trstěnice, část obce Horní Ves. Rodinný dům se nachází hned na začátku obce, na rozlehlém pozemku o rozloze 1321 m2. Dům není podsklepený, v přízemí domu se nachází vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, menší místnost, koupelna a wc. Na obytnou část navazuje dílna a maštal se seníkem. Schodištěm se dostáváme do prvního patra, kde prostornou chodbou vcházíme do dalších dvou místností, na které navazují dvě větší komory. Z prvního patra vedou další schody do půdních prostor s možností vybudování obytné podkrovní vestavby. Stáří domu je odhadováno na cca 100 let, je nutná kompletní rekonstrukce. Polovina střechy je nová, druhá polovina nebyla dokončena. Dům je napojen na rozvod elektřiny a vodovodní řad. Zároveň je na pozemku vlastní studna. Vytápění v domě je na tuhá paliva. Na pozemku se dále nachází kůlna, garáž a menší stavby.
Horní Ves je malá vesnice, část obce Trstěnice v okrese Cheb. Nachází se asi 1,5 km na západ od Trstěnic, vzdušnou čarou cca 4 km od Mariánských Lázní. Dominantou obce Trstěnice je farní kostel sv. Víta, jehož nejstarší část je odhadována na počátek 13. století a také přírodní rezervace Kosatcová louka. Dopravní obslužnost v obci je zajištěna pravidelnou autobusovou linkou. V obci se nachází obecní úřad, služby, restaurace, obchod s potravinami, sportoviště a dětské hřiště.

Pozemek:	1 321,00 m^2
Užitná plocha:	280,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,90

Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej spoluvlastnického podílu 0,90

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 860 000	280,00	6 643	0,59	**3 919**

Název: **Prodej rodinného domu 150 m2, pozemek 1 133 m2**
Lokalita: Pohraniční stráže, Velká Hleďsebe

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Velká Hleďsebe, ulice Pohraniční Stráže. Jedná se o cihlový dvoupatrový dům, dispozičně řešený jako 4+kk a pozemek o celkové rozloze 1.133 m2. Dům je napojen na rozvod vody, kanalizaci a elektřinu. V domě byla před nedávnem započata rekonstrukce, ve spodní části domu je nově rozvedena elektřina. Ve spodní části domu se nachází vstupní chodba, koupelna s WC, kuchyně s obývacím pokojem a jedna obytná místnost. V horním patře potom dvě samostatné obytné místnosti. Dům je podsklepený. Na pozemku, který je v současné době zahradou, je dle aktuálního územního plánu možné postavit rodinný dům.

Pozemek: 1 133,00 m^2
Užitná plocha: 150,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - větší	0,95

Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej spoluvlastnického podílu 0,90

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 799 000	150,00	18 660	0,50	**9 330**

Název: **Prodej rodinného domu 134 m2, pozemek 555 m2**
Lokalita: Dolní Žandov - Úbočí, okres Cheb

Prodej částečně podsklepeného zatepleného rodinného domu nacházející se v Úbočí u Dolního Žandova, o velikosti 4+kk s garáží. V přízemí se nachází zádveří, chodba, prostorná spíž, WC, koupelna, pokoj + kuchyňský kout, pokoj, kotelna s uhelnou a garáž. V podkroví je chodba, další dvě místnosti, lodžie a dvě postranní komory. Pozemky o cel. výměře 555 m2 z toho 152 m2 je zastavěná plocha a nádvoří. Užitná plocha domu je 135 m2 + kotelna, uhelna, garáž, sklep, komory a lodžie. Menší sklípek se používá jako spíž na uložení potravin. Topení v domě je ústřední na tuhá paliva, popř. kamna na tuhá

paliva. Nemovitost je napojena na elektřinu a vodu. V pronájmu je od obce pozemek o výměře cca 670 m2.

Pozemek:	555,00 m^2
Užitná plocha:	134,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - menší	1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej spoluvlastnického podílu 0,90

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 800 000	134,00	13 433	0,64	**8 597**

Název:	**Prodej rodinného domu 154 m2, pozemek 1 466 m2**
Lokalita:	Plzeňská, Drmoul

Prodej rodinného domu s velkou zahradou a s přilehlými doplňkovými stavbami v obci Drmoul. Dům je určen k rekonstrukci a je napojen na inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, elektřina). Na pozemku se nachází doplňkové stavby - garáž, větší přístřeší pro možnost parkování aut, menší dřevěný domek a dva skleníky, kde z jednoho skleníku je vstup do betonového sklípku. Samotná zahrada je o velikosti 970 m2, nachází se na ní již vzrostlá zeleň a poskytuje příjemné a klidné relaxování.

Pozemek:	1 466,00 m^2
Užitná plocha:	154,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - větší	0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej spoluvlastnického podílu 0,90

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 170 000	154,00	20 584	0,50	**10 292**

Minimální jednotková porovnávací cena	3 919 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 035 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	10 292 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**8 035 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		123,00 m²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		988 305
	* 1,00 / 6,00 =	164 717,50
Výsledná porovnávací hodnota		**164 718 Kč**

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p.7 164 718,- Kč

Porovnávací hodnota	**164 718 Kč**

Silné stránky

- klidná lokalita pro bydlení

Slabé stránky

- špatný technický stav
- nesrostlá lokalita bez občanské vybavenosti a spoje autobusu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá byla proto stanovena porovnávací metodou z nabídkových cen realitních kanceláří. V cenových údajích vedených v katastru nemovitostí se nepodařilo zajistit vzorky srovnatelných nemovitostí, které by byly obchodovány v dané lokalitě v poslední době. Jednotlivé odlišnosti porovnávaných nemovitostí byly zohledněny pomocí koeficientů.

Obvyklá cena

165 000 Kč

slovy: Jednostošedesátpěttisíc Kč

ZÁVĚR

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemku par.č.st.132/1 o celkové výměře 636 m^2, vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm stojícího rodinného domu č.p.7, pozemků par.č.681/5 o celkové výměře 200 m^2, vedeného v katastru nemovitostí jako zahrada a par.č.681/6 o celkové výměře 15 m^2, vedeného v katastru nemovitostí jako zahrada, obec Velká Hleďsebe, katastrální území Malá Hleďsebe, okres Cheb, vše zapsáno na LV č.479.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemku par.č.st.132/1 a na něm stojícího rodinného domu č.p.7, pozemků par.č.681/5 a 681/6, obec Velká Hleďsebe, katastrální území Malá Hleďsebe, okres Cheb, vše zapsáno na LV č.479 je stanovena ve výši

165 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.479, k.ú.Malá Hleďsebe ze dne 27.1.2021	14
Snímek z katastrální mapy	1

Konzultant: Konzultant nebyl přizván.

Odměna : Odměna je sjednána jako smluvní.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti v Praze ze dne 14.6.2010 rozhodnutím č.j.119/2010-OD-ZN/7 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1824-2021 znaleckého deníku.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

V Praze 19.2.2021

Ing. Ivana Markovská
Mikulčická 118/7
155 21 Praha 5 - Sobín
telefon: +420 603 181 031
e-mail: i.mark@centrum.cz

PŘÍLOHY