

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 994-19/2021

**Určení obvyklé ceny nemovitých věcí:** pozemek st.parc.č. 99 o výměře 285m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Plesná čp. 89**, způsob využití bydlení, parc.č. 26 o výměře 123m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace a parc.č. 30/1 o výměře 504m<sup>2</sup>, zahrada, zapsáno na LV č. 40 pro k.ú. Šneky, obec Plesná 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, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí**

Dle stavu ke dni prohlídky 14.01.2021 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 19 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 27.01.2021

# **SEZNAM**

## **1. ZADÁNÍ**

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Výčet podkladů**

## **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**
- 3.4. Popis a stav**

## **4. POSUDEK**

- 4.1. Analýza trhu**
- 4.2. Popis postupu**
- 4.3. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 4.4. Rekapitulace, závěrečná analýza**

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

## **6. ZÁVĚR**

## **7. PŘÍLOHY**

- 7.1. Osvědčení**
- 7.2. Fotodokumentace**

## **8. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 99 o výměře 285m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Plesná čp. 89, způsob využití bydlení, parc.č. 26 o výměře 123m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace a parc.č. 30/1 o výměře 504m<sup>2</sup>, zahrada, zapsáno na LV č. 40 pro k.ú. Šneky, obec Plesná u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

## 1.2. Výčet podkladů

### Data:

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 40 pro k.ú. Šneky ze dne 09.12.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- 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** provedena. 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

### Zdroj dat:

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>

<https://www.sreality.cz/>

<https://inem.cz/>

<https://www.czso.cz/>

<https://www.risy.cz/cs/>

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady>

<https://mapy.cz/>

<https://www.seznam.cz/>

### Poznámka:

- uvedené zdroje dat považuji za věrohodné
- zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **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. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto 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 okolo 5% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

### **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 přikládána 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 nemovitých věcí, 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 a v souladu s Komentářem k určování obvyklé ceny MF ČR 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 40 pro k.ú. Šneky ze dne 09.12.2020

SJM Beránek Milan a Beránková Eva, Dlouhá 89, 35135 Plesná

Adresa:	Dlouhá čp. 89
Název katastrálního území:	Šneky
Název obce:	Plesná
Název okresu:	Cheb
List vlastnictví:	LV č. 40

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

**Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 40 pro k.ú. Šneky ze dne 09.12. 2020**

Věcné břemeno (podle listiny) - přístupu za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s. - bez vlivu na obvyklou cenu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo soudcovské

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Beránek Milan

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Beránková Eva

Zahájení exekuce - Beránek Milan

Zahájení exekuce - Beránková Eva

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

#### 3.3. Poloha a charakteristika

**Rodinný dům** je postaven v zastavěné, okrajové, jižní části obce Plesná, část Šneky, vjezd na pozemek z jižní strany z ulice Dlouhá (parc.č. 476/1 ve vlastnictví město Plesná), vstup do rodinného domu z jižní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinných domů. Rodinný dům je samostatně stojící, severně od rodinného domu stojí garáž s dílnou, převážně východně od rodinného domu je pozemek zahrady. Odkanalizování rodinného domu do jímky na vyvážení, voda ze studny, elektroinstalace zavedena, bez plynu (plyn v ulici).

**Plesná** patří do okresu Cheb a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je okresní město Cheb (v dojezdové vzdálenosti cca 20km). V Plesné má trvalý pobyt hlášeno přibližně 2000 obyvatel. V obci je obecní úřad, pošta, mateřská a základní škola, sportovní a kulturní zařízení, ordinace lékaře, plynofikace, veřejná kanalizace a veřejný vodovod, autobusová a železniční doprava.

#### 3.4. Popis a stav

##### **Rodinný dům čp. 89, součást pozemku st.parc.č. 99**

Jedná se o rodinný dům podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a s využitým podkrovím.

## Výčet místností:

### 1 PP (suterén):

místnost	plocha (m2)	podlaha
WC na mezipatře	1,15	PVC
chodba	13,00	beton
sklep sklad	8,90	beton
sklep uhlí	7,90	beton
sklep prádelna	3,70	beton
sklep kotel	6,90	beton
sklep sklad	7,60	beton
<b>celkem</b>	<b>49,15</b>	

### 1 NP (přízemí):

místnost	plocha (m2)	podlaha
předsíň	6,10	ker.dlažba
chodba	11,70	PVC na prknech
schodiště	5,40	betonové
kuchyně	11,40	plovoucí
koupelna	4,70	ker.dlažba
pokoj	21,25	plovoucí
<b>celkem</b>	<b>60,55</b>	

### podkroví:

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	14,80	PVC
pokoj	22,20	koberec
<b>celkem</b>	<b>37,00</b>	

Celkem 2+1, zastavěná plocha rodinného domu 80m<sup>2</sup>, podlahová plocha 146,70m<sup>2</sup>, započítatelná plocha obytná 97,55m<sup>2</sup>.

### Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké, bez izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	klenbové, železobetonové a dřevěné trámové
Střecha	krov dřevěný, sedlový
Krytina	eternitová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	betonové
Dveře	náplňové
Vrata	nejsou
Okna	plastová
Podlahy místností	keramická dlažba, PVC, prkna, plovoucí
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 jímky na vyvážení
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC

### **Historie a stavebně technický stav:**

Stáří rodinného domu nebylo sděleno ani zjištěno, je odhadováno na 80 až 100 let, již dříve byly provedeny částečné rekonstrukce (výměna oken, ústřední vytápění, kuchyňská linka apod.), přibližně před 15 roky bylo rekonstruováno sociální zařízení, stavebně technický stav je celkově spíše horší (vlhkost suterénu, dožilá fasádní omítka apod.). Rodinný dům je užíván trvale k bydlení.

### **Studna:**

Původní kopaná studna hloubky přibližně 10m.

### **Vedlejší stavby a venkovní úpravy:**

V běžném rozsahu - zděná garáž s dílnou o zastavěné ploše 21m<sup>2</sup>, oplocení, jímka, přípojky, zpevněné plochy, apod., vše převážně v původním, horším, spíše dožilém stavu.

### **Pozemky:**

st.parc.č. 99 o výměře 285m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům a garáž s dílnou, nezastavěná část je spolu s parc.č. 30/1 o výměře 504m<sup>2</sup>, zahrada zahradou okolo rodinného domu, převážně východně od domu. Zahrada je převážně zatravněná, s trvalými porosty v běžných druzích

parc.č. 26 o výměře 123m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace a je pozemek západně u rodinného domu, užívaný jako příjezdová cesta ke garáži

## **4. Posudek**

### **4.1. Analýza trhu**

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 nemovitých věcí. V Plesné je ke dni ocenění v realitní inzerci nabízeno pět rodinných domů v cenové relaci od 1.000.000,- Kč za rodinný dům převážně v původním stavu v části Lomnička po 4.450000,- Kč za velký rodinný dům s rozsáhlým pozemkem v části Lomnička. V okolí přibližně deseti km je pak nabízeno přibližně sedmdesát rodinných domů. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen případně i vybrané vzorky realitní inzerce.

### **4.2. Popis postupu**

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 vytěžit přibližné indicie, 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 celek. Tato jednotka je u obdobných nemovitých věcí považována a používána za standardní, běžně používaná.

### 4.3. Výpočet porovnávací hodnoty

Zastavěná plocha: 80m<sup>2</sup>

Podlahová plocha obytná: 97,55m<sup>2</sup>

Pozemek: 912m<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>, 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 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>, 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>3) Nový Žďár, okr. Cheb</b></p> <p>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>, pozemek celkem 1331m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>1 100 000,- Kč</b></p>	<p><b>kupní cena, prodej 01/2019</b></p>





**4) Plesná, okr. Cheb**

**1 100 000,- Kč**

**kupní cena, prodej 12/2019**

rodinný dům, který je postaven na vlastním pozemku o celkové velikosti 560 m<sup>2</sup>, v žádané obci Plesná. Zastavěná plocha pozemku je 113 m<sup>2</sup>, užitná plocha domu je 190 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+1: v přízemí dvě obývací místnosti, kuchyně a koupelna s WC, v patře 2 větší místnosti a 1 menší. Dům se musí částečně zrekonstruovat, podlahy v přízemí a patře jsou původní, na nich dřevěné desky a lino. Elektrina je také původní. Dům byl vytápěn kotlem na pevná paliva, ohřev vody zajišťoval bojler. K domu náleží přistavěna garáž se vstupem do suterénu. Voda a plyn jsou připraveny k napojení na místní komunikaci, vzdálené od pozemku cca 100 metrů. Dům má vlastní studnu. Zastavěná plocha 113m<sup>2</sup>, pozemek celkem 560m<sup>2</sup>.



**5) Plesná, okr. Cheb**

**2 490 000,- Kč**

**kupní cena, prodej 06/2020**

rodinný dům o zastavěné ploše 134 m<sup>2</sup>. Dům je obytný v 1. patře, kde se nachází zrekonstruovaný byt 3+1 + terasa. V přízemí je připraven prostorný byt, také dispozičně 3+1, který je nutno ještě doopravit (v současné době není využíván). Je zde ale připravena elektrika, vstup na zahradu apod.. Dům tedy může sloužit jako dvougenerační se samostatnými vchody do bytů. Dům je celý podsklepený a náleží k němu půda. Vytápění je na tuhá paliva + krb. Zastavěná plocha 134m<sup>2</sup>, pozemek celkem 1451m<sup>2</sup>.



**6) Plesná, okr. Cheb**

**1 000 000,- Kč**

**nabídková cena**

Dům vč. pozemků přímo od majitele - neplatíte provizi RK. Nabízíme prodej rodinného domu se zahradou v osobním vlastnictví, 4+kk v Lomničce u Plesné, okres Cheb. Dům není možné koupit na splátky! Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, patrový rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající průběžné údržbě. Budova není obývaná. Střecha budovy pultová s krytinou ze šablon. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou hliníkové. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Okna domu jsou plastová/dřevěná dvojitá. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, koberci, PVC, nebo prkny. Obklady jsou z keramických dlaždic. Fasáda budovy není zateplená. K domu patří zahrada. Dům je přístupný z místní zpevněné komunikace. V přízemí domu je obytný prostor o dispozici 1+kk, koupelna s vanou a WC. V patře budovy je obytný prostor o dispozici 3+0. Z inženýrských sítí je dům napojen na přípojku elektriny, voda je odebírána z vlastní studny, kanalizace je svedena do septiku. Vytápění pomocí elektrického kotle, nebo na tuhá paliva, teplou vodu zajišťuje el. bojler. Pozemky jsou mírně svažité,

travnaté, udržované, oplocené. Na pozemku se dále nachází samostatná garáž (plechová vrata, bez IS), skleník, dřevník. Prozatím nebyla stanovena energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 78/2013 Sb. je udávána nejnižší možná „G“. Celková cena: 1 000 000 Kč za nemovitost ID zakázky: 743 Aktualizace: 21.01.2021 Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrá Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 209 m<sup>2</sup> Užitná plocha: 209 m<sup>2</sup> Plocha pozemku: 854 m<sup>2</sup> Plocha zahrady: 645 m<sup>2</sup>



Použité koeficienty:

- K1 - koeficient polohy, lokality
- 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/ks	Kč/ks upravená
1. RD Plesná, okr. Cheb	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1 850 000	1 581 750
2. RD Plesná, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	575 000	690 000
3. RD Nový Ždár, okr. Cheb	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1 100 000	990 000
4. RD Plesná, okr. Cheb	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1 100 000	1 320 000
5. RD Plesná, okr. Cheb	1,00	0,80	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	2 490 000	1 434 240
6. RD Plesná, okr. Cheb	1,00	0,95	1,00	1,00	1,20	0,95	1,00	1 000 000	1 083 000
minimum									690 000
maximum									1 581 750
median									1 201 500
průměr									1 183 165
jednotková cena (median)									1 201 500
jednotka (ks)									1
<b>porovnávací hodnota celkem</b>									<b>1 201 500</b>

**Porovnávací hodnota celkem: 1 200 000,- Kč**

## 5. Odůvodnění

Bylo provedeno porovnání vzorků zjištěných realizovaných cen a případně nabídkových cen realitní inzerce v lokalitě, ze kterého vyplývá, že podobné rodinné domy jsou v lokalitě obchodovány v cenovém rozmezí od 690.000,- do 1.580.000,- Kč, výsledný medián porovnání činí 1.200.000,- Kč. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. 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 realizovaných prodejů databáze a případně z 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 a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## **6. Závěr**

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 14.01.2021**

**ve výši: 1 200 000,- Kč**

*slovy: jedenmiliondvěstě tisíc Kč*

V Pardubicích, 27.01.2021

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

## **7. Přílohy**

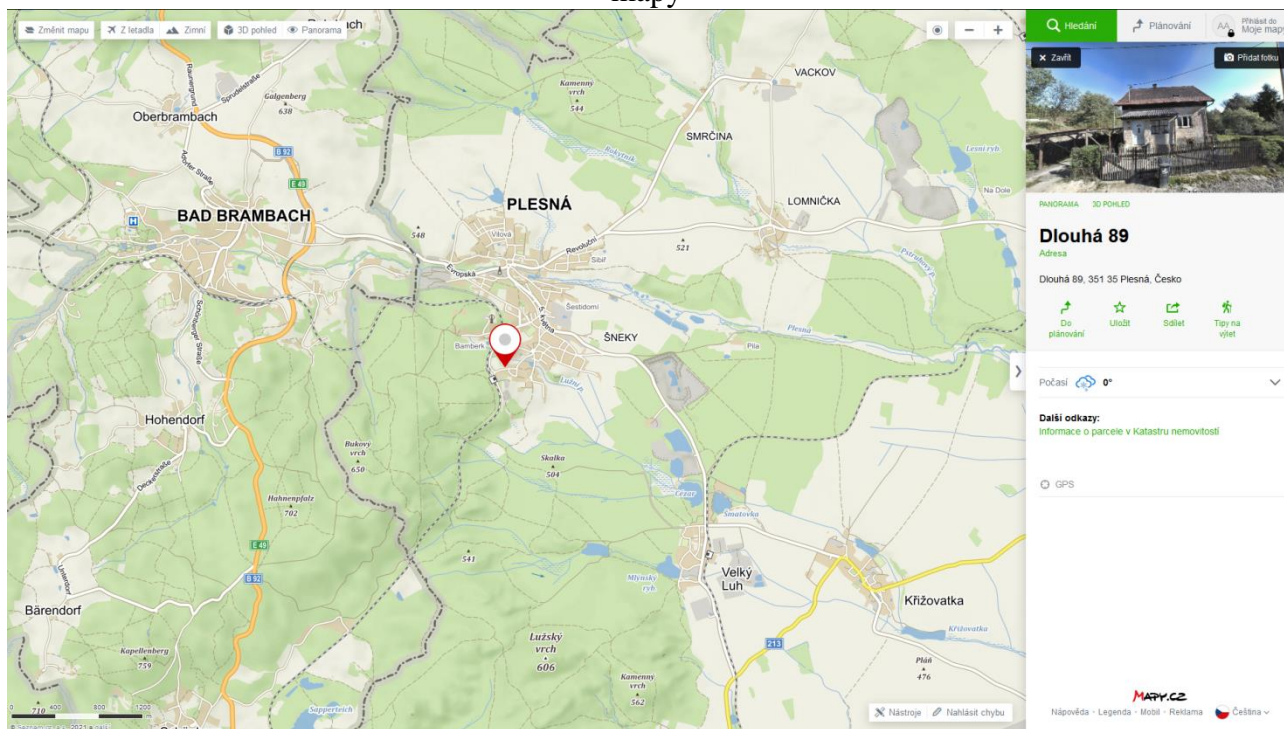
### **7.1. Osvědčení**

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude 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.

## 7.2. Fotodokumentace

mapy

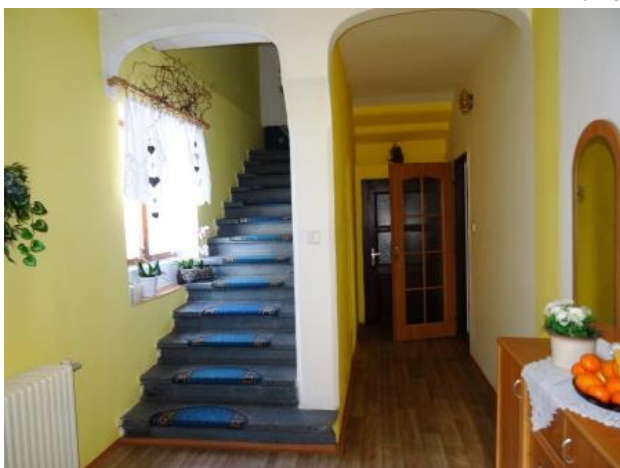




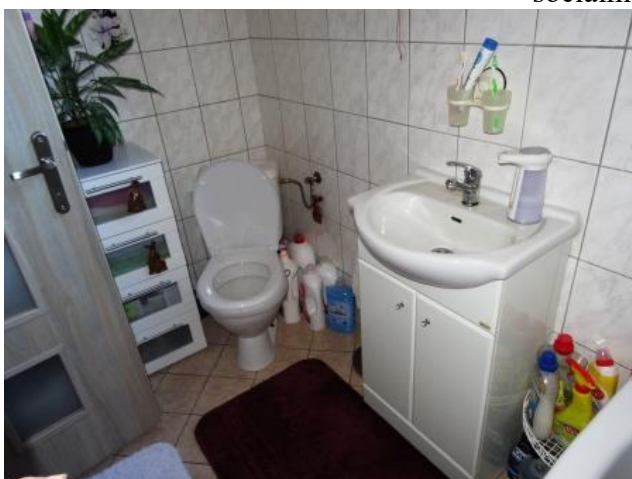
**fotodokumentace**  
vstup do domu



**chodba**



**sociální zařízení**



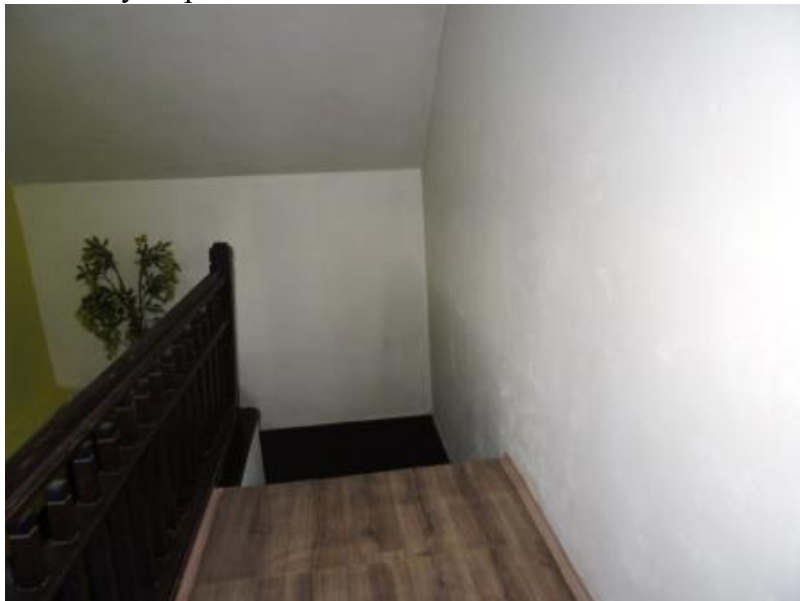
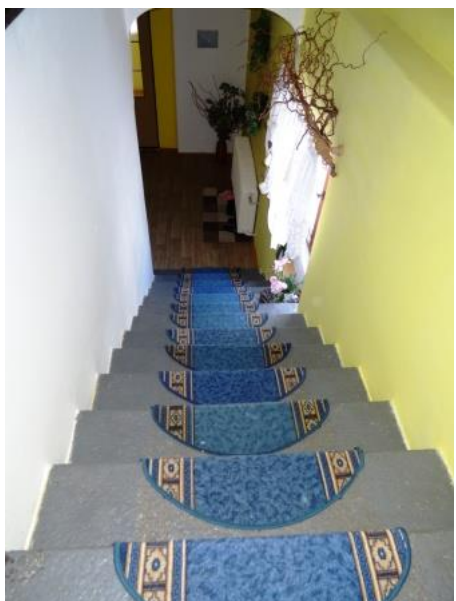
kuchyně



pokoj



schody do podkroví



chodba



pokoj



půda



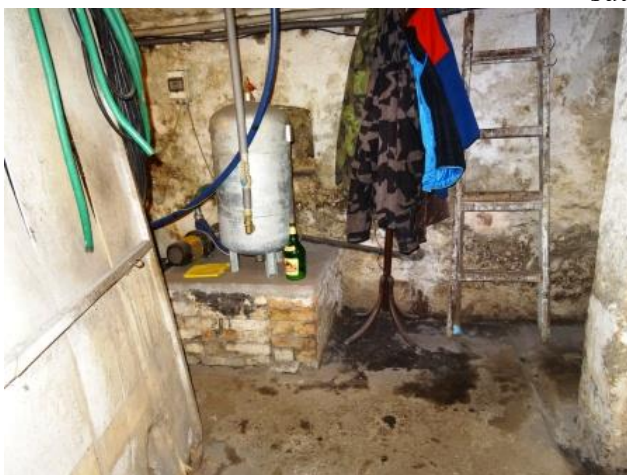
WC na mezipodestě



schody do suterénu



suterén







garáž s dílnou



pohled severozápadní



pohled východní



pohled jihovýchodní



pohled jihozápadní



pohled jižní



## ***8. 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. 994-19/2021 znaleckého deníku.