

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 043185/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Zuzana Orbesová, insolvenční správce dlužníka Robert Wrchota (konkurs) Železniční 469/4, 779 00 Chválkovice, Olomouc 9
Číslo jednací:	KSPL 58 INS 6146/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Tovární č.p. 561, Horní Slavkov, okres Sokolov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	30.05.2024
Zpracováno ke dni:	30.05.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.06.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny domu č.p. 561 a pozemku parc. č. st. 760/5; st. 760/4; p.č. 3994/5 v obci Horní Slavkov, okres Sokolov, katastrální území Horní Slavkov na listu vlastnictví č. 5573.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

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

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán, památkový katalog

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 561
Adresa předmětu ocenění:	Tovární č.p. 561, Horní Slavkov, okres Sokolov
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Sokolov
Obec:	Horní Slavkov
Ulice:	Tovární
Katastrální území:	Horní Slavkov

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 30.05.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – pan Wrchota Robert. Zevrubně byla probrána veškerá problematika a historie domu. Pan Wrchota poskytl detailní informace o rodině prvního vlastníka pana Czjzeka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Wrchota Rober, Tovární 561, 357 31 Horní Slavkov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 561 a pozemek parc. č. st. 760/5; st. 760/4; p.č. 3994/5 v obci Horní Slavkov, okres Sokolov, katastrální území Horní Slavkov na listu vlastnictví č. 5573.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví. Objekt je kulturní památkou od roku 1992, kdy je součástí Památkového katalogu pod číslem 1000119604.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí místy 70 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je mansardová a členitá, krytina je

plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Omítky jsou poškozeny.

Energetická náročnost budovy je v kategorii: G - Mimořádně nehospodárná.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1874. V době stavby se jednalo o mimořádnou vilu průmyslníka pana Czjzeka, který spoluvlastnil místní porcelánku.

V roce 1985 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střešní krytina - celková (plechová střecha), dále v roce 1995: úprava dispozice - částečná (úprava ze školky na kanceláře), dále v roce 2000: úprava dispozice - částečná (úprava na bytové prostory). Různé úpravy a vylepšení probíhaly v minulosti a i v současné době je dům architektonicky zajímavý a funkční. Nicméně celkový stav domu vyžaduje velkou jednorázovou investici a neodpovídá současným trendům v bydlení. Ve spolupráci s památkáři je možné využít různé dotační programy. Podobných objektů je v okolí Karlových Varů více a na podporu neexistuje právní nárok. Vše je na základě individuálního posouzení.

Vady rodinného domu:

rozvody: poškozený prvek

podlahy: prvek v dezolátním stavu

vybavení: poškozený prvek

střecha: zastaralý prvek

zdivo: zastaralý prvek

okna: poškozený prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je atypický.

-1.PP		
Příslušenství	Sklep	20,00 m ²
Příslušenství	Sklep	16,00 m ²
1.NP		
Pokoj	Pokoj	26,00 m ²
Kuchyně	Kuchyně	13,52 m ²
Pokoj	Pokoj	26,50 m ²
Ostatní prostory	Chodba	19,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	9,36 m ²
Pokoj	Pokoj	26,55 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,70 m ²
Kuchyně	Kuchyně	15,08 m ²
Pokoj	Pokoj	27,54 m ²
Pokoj	Pokoj	14,28 m ²
Pokoj	Pokoj	26,52 m ²
2.NP		
Pokoj	Pokoj	26,00 m ²
Kuchyně	Kuchyně	14,04 m ²
Pokoj	Pokoj	27,03 m ²

Pokoj	Pokoj	27,84 m ²
Pokoj	Pokoj	14,50 m ²
Pokoj	Pokoj	26,50 m ²
Kuchyně	Kuchyně	13,52 m ²
Pokoj	Pokoj	26,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	9,36 m ²
Koupelna, WC	WC	2,40 m ²
Ostatní prostory	Chodba	22,47 m ²
Půda		
Příslušenství	Půda	90,00 m ²
Příslušenství	Půda	36,00 m ²
Příslušenství	Půda	36,00 m ²
Příslušenství	Půda	16,00 m ²
Podlahová plocha		419,71 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		633,71 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy. Velká část vybavení je původní, či opravena repasem.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: lino, bez podlah, koberce, prkenná podlaha

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, sítové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je odebírána z místního zdroje. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa chybí, ohřev vody zajišťuje elektrický průtokový ohřívač. Elektrické rozvody jsou z velké části řešeny prodlužovačkami a neodpovídají ČSN normě.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1891 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Pozemkem prochází regulovaný potok, který byl součástí pohonu strojů v celém údolí. Trvalé porosty jsou nyní již pouze náletové dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavba - garáže. Dříve prostor pro umístění kočárů a prvních automobilů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné státní cestě. Dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá zástavbě dominantními rodinnými domy se zahradami (vilami).

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. 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 středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody). Dle informace vlastníka zde nikdy povodeň nebyla, protože vodní tok je regulován a břehy jsou zvýšeny.

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

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Podsklepení	částečné	
	PENB	G - Mimořádně nehospodárná	
	Dům byl postaven v roce	1874, od roku 1992 je kulturní památkou	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce střešní krytina	Rozsah celková
		úprava dispozice	částečná
		úprava dispozice	částečná
	Základy	smíšené	
		cihlová	
		70 cm a menší	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Střecha	mansardová, atypická	
	Krytina střechy	plechová s nátěrem po opravě v roce 1985	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	vápenocementové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Vady domu	rozvody: poškozený prvek podlahy: prvek v dezolátním stavu	

		vybavení: poškozený prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek okna: poškozený prvek		
Popis vnitřních prostor	Dispozice	atypický		
	Typ oken	dřevěná s dvojsklem		
	Příslušenství oken	chybí		
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	obložkové původní		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy		
	Popis místností a rozměry v m ²	-1.PP		
		Příslušenství	Sklep	20,00 m ²
		Příslušenství	Sklep	16,00 m ²
		1.NP		
		Pokoj	Pokoj	26,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	13,52 m ²
		Pokoj	Pokoj	26,50 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	19,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	9,36 m ²
		Pokoj	Pokoj	26,55 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,70 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	15,08 m ²
		Pokoj	Pokoj	27,54 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,28 m ²
		Pokoj	Pokoj	26,52 m ²
		2.NP		
		Pokoj	Pokoj	26,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	14,04 m ²
		Pokoj	Pokoj	27,03 m ²
		Pokoj	Pokoj	27,84 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	26,50 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	13,52 m ²
		Pokoj	Pokoj	26,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	9,36 m ²
		Koupelna, WC	WC	2,40 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	22,47 m ²

		<table><tr><td colspan="3">Půda</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>90,00 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>36,00 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>36,00 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>16,00 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>419,71 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>633,71 m²</td></tr></table>	Půda			Příslušenství	Půda	90,00 m ²	Příslušenství	Půda	36,00 m ²	Příslušenství	Půda	36,00 m ²	Příslušenství	Půda	16,00 m ²	Podlahová plocha		419,71 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		633,71 m ²
	Půda																						
	Příslušenství	Půda	90,00 m ²																				
	Příslušenství	Půda	36,00 m ²																				
	Příslušenství	Půda	36,00 m ²																				
	Příslušenství	Půda	16,00 m ²																				
	Podlahová plocha		419,71 m ²																				
	Podlahová plocha vč. příslušenství		633,71 m ²																				
	Elektrína	230V a 400V																					
	Vodovod	místní zdroj																					
Svod splašek	veřejná kanalizace																						
Plynovod	ne																						
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva, kamna																						
Topná tělesa	chybí																						
Řešení ohřevu vody v domě	elektrický průtokový ohřívač																						
Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: lino, bez podlah, koberce, prkenná podlaha																						
Popis stavu	před rekonstrukcí																						
Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1891 m ²																					
	Trvalé porosty	náletové dřeviny																					
	Vedlejší stavby	garáž																					
	Sklon pozemku	rovinatý																					
	Oplocení	dřevěný plot																					
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																					
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																					
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce																					
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; 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 středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)																					
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku																					
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném																					

		kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Věcná práva, jiné	Další informace	různé opravy a vylepšení probíhaly v minulosti. V současné době je dům architektonicky zajímavý a částečně funkční. Nicméně celkový stav domu vyžaduje velkou jednorázovou investici a neodpovídá současným trendům v bydlení. Dům je od roku 1992 vyhlášen kulturní památkou. Opravy je nutné konzultovat s památkáři.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.05.2024 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 oblíby. 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 oblíbou 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:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - nemovitosti se prodávají delší dobu	I	-0,03
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: Negativní - příjezdová komunikace z části společná	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - regulovaný vodní tok u pozemku	III	0,02
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
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: Nevyměňovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyměňovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,698}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,776}$$

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: Bez zástavby	IV	-0,03
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - převážně samota, důlní dílo v bezprostřední blízkosti	I	-0,05
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - krásné místo	III	0,04

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,740}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,517}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,574}$$

1. Dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Sklepní prostory	10*8 =	80,00	2,00 m
1.NP	14,1*20,1+0,9*4,8 =	287,73	3,40 m
2.NP	14,1*20,1 =	283,41	3,70 m
Půdní prostory	7*20-(2*1,5*2,8)+5*4/2 =	141,60	0,00 m
		792,74 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Sklepní prostory	$(10*8)*(2,00) =$	160,00
NP	1.NP	$(14,1*20,1+0,9*4,8)*(3,40) =$	978,28
NP	2.NP	$(14,1*20,1)*(3,70) =$	1 048,62
Z	Půdní prostory	$7*20*2,8-(2*1,5*2,8*0,5)+5*4/2*1,5 =$	402,80
Obestavěný prostor - celkem:			2 589,70 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	P	8,40	100	0,46	3,86
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	P	6,20	100	0,46	2,85
8. Fasádní omítky	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,00	100	0,46	1,38
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100	0,46	2,35
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					67,94
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6794

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6794
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 445,63
Plná cena: 2 589,70 m ³ * 4 445,63 Kč/m ³	=	11 512 848,01 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 150 / 160 = 93,8 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 726 927,20 Kč
*	0,574
=	991 256,21 Kč
=	991 256,21 Kč

Kulturní památka dle § 24

Dům - zjištěná cena	=	991 256,21 Kč
----------------------------	---	----------------------

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	7,5*10,5+7,5*2,5 =	97,50	2,50 m
Střecha	7,5*13 =	97,50	0,00 m
		195,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(7,5*11,5+7,5*3)*(2,50) =	271,88
Z	Střecha	(7,5*14,5)*1,2/2 =	65,25
Obestavěný prostor - celkem:			337,13 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					46,02
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4602

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4602
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 711,37
Plná cena: 337,13 m ³ * 1 711,37 Kč/m ³	=	576 954,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 124 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 129 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 124 / 129 = 96,1 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 86 543,13 Kč
Koeficient pp	* 0,574
Cena stavby CS	= 49 675,76 Kč
Garáž - zjištěná cena	= 49 675,76 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,891,00 \text{ m}^2$$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,891,00) / 1\,891,00 = \mathbf{0,906}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,776**

Index polohy pozemku **I_P = 0,740**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - protáhlý tvar u vodního toku	I	-0,02
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - chráněná kulturní památka	II	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,776 * 0,960 * 0,740 = \mathbf{0,551}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	724,-	0,551		398,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek pod domem	760/4	299	398,92	
	Redukční koeficient R = 0,906			361,42	108 064,58
§ 4 odst. 1	Pozemek pod garáží	760/5	134	398,92	
	Redukční koeficient R = 0,906			361,42	48 430,28
§ 4 odst. 1	Pozemek zahrada	3994/5	1 458	398,92	
	Redukční koeficient R = 0,906			361,42	526 950,36
Stavební pozemky - celkem			1 891		683 445,22

Pozemky - zjištěná cena celkem = **683 445,22 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Dům	991 256,- Kč
2. Garáž	49 676,- Kč
3. Pozemky	683 445,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 724 377,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 724 000,- Kč**

slovy: jeden milion sedm set dvacet čtyři tisíc Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Tovární č.p. 561, Horní Slavkov, okres Sokolov

Tovární č.p. 561, Horní Slavkov, okres Sokolov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Inženýrské sítě	K7 - Využití pozemku
Oceňovaný objekt	Tovární č.p. 561, Horní Slavkov, okres Sokolov	420 m ²	před rekonstrukcí	1891 m ²	sídlo rodiny Czizeků, kulturní památka, u hlavní silnice		regulovaný, protékající potok(celé údolí), garáž pro několik vozů
1	Chodov č.p. 49, okres Karlovy Vary	470 m ²	před rekonstrukcí	348 m ²	krásný výhled na Krušné Hory, sklepy		bývalý kulturní dům v obci, vlastní studna
2	Čs. armády č.p. 73, Kraslice, okres Sokolov	317 m ²	před rekonstrukcí	1351 m ²	plně podsklepené, suché podkrovní, vyhlášení kulturní oblasti UNESCO		v centru obce, povolení pro vrtanou studnu i ČOV
3	náměstí J. W. Goetheho, Chlum Svaté Maří, okres Sokolov	400 m ²	před rekonstrukcí	462 m ²	v minulosti funkční kavárna, rozsáhlé sklepy		v centru obce, bydlel zde několikrát J.W. Goethe
4	Vodná, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary	465 m ²	před rekonstrukcí	695 m ²	nová plechová střecha, dům z roku 1907 postaven jako sídlo rodiny		vodní regulovaný tok - Teplá, dům u hlavní silnice Plzeň-Karlovy Vary
5	Stráž nad Ohří č.p. 130, okres Karlovy Vary	300 m ²	dobrý	1743 m ²	blízkost hlavní silnice, potůček vedle		stavba skladu, která jde zvětšit, potok v blízkosti
6	Nebanice, okres Cheb	400 m ²	před rekonstrukcí	305 m ²	odsvěcený kostel s veškerým vybavením		v centru obce, dominantní pozice, okolní pouze pozemky obce

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 Inženýrské sítě	K7 Využití pozemku	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 914,89 Kč	1	1 914,89 Kč	1.02	0.98	0.9	0.7 ¹	1.02	0.94	0.95	0.57361226328	3 338,30 Kč
2	3 753,94 Kč	1	3 753,94 Kč	1.04	1.05	0.98	0.87	1.01	1.04	1.03	1.0073024829504	3 726,73 Kč
3	5 250,00 Kč	0.8	4 200,00 Kč	1.05	1.01	1.03	0.7 ²	1.12	1.06	1.15	1.04392107624	4 023,29 Kč
4	5 053,76 Kč	0.8	4 043,01 Kč	1.05	0.98	1.01	0.72 ³	1.15	1.08	1.1	1.02231215856	3 954,77 Kč
5	5 166,67 Kč	1	5 166,67 Kč	1.03	1.06	1.07	0.96	1.05	1.07	1.05	1.323001926288	3 905,26 Kč
6	4 975,00 Kč	0.8	3 980,00 Kč	1.06	1.01	1.09	0.7 ⁴	1.1	1.05	1.05	0.99065642445	4 017,54 Kč
Celkem průměr												3 827,65 Kč
Minimum												3 338,30 Kč
Maximum												4 023,29 Kč
Směrodatná odchylka - s												263,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												3 564,53 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												4 090,77 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší												

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek je relativně horší stavem, napojením na inž. sítě a využitím pozemku než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný vzorek je relativně lepší polohou, stavem, vybavením a využitím pozemku než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 6: Srovnávaný vzorek relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

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

$$3\,827,65 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 420 \text{ m}^2$$

$$= 1\,607\,612 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 608 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Tovární č.p. 561, Horní Slavkov, okres Sokolov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Inženýrské sítě	K7 - Využití pozemku
Oceňovaný objekt	Tovární č.p. 561, Horní Slavkov, okres Sokolov	420 m ²	před rekonstrukcí	1891 m ²	sídlo rodiny Czizeků, kulturní památka, u hlavní silnice		regulovaný, protékající potok(celé údolí), garáž pro několik vozů
1	Chodov č.p. 49, okres Karlovy Vary	470 m ²	před rekonstrukcí	348 m ²	krásný výhled na Krušné Hory, sklepy		bývalý kulturní dům v obci, vlastní studna
2	Čs. armády č.p. 73, Kraslice, okres Sokolov	317 m ²	před rekonstrukcí	1351 m ²	plně podsklepené, suché podkroví, vyhlášení kulturní oblasti UNESCO		v centru obce, povolení pro vrtnou studnu i ČOV
3	náměstí J. W. Goetheho, Chlum Svaté Maří, okres Sokolov	400 m ²	před rekonstrukcí	462 m ²	v minulosti funkční kavárna, rozsáhlé sklepy		v centru obce, bydlel zde několikrát J.W. Goethe
4	Vodná, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary	465 m ²	před rekonstrukcí	695 m ²	nová plechová střecha, dům z roku 1907 postaven jako sídlo rodiny		vodní regulovaný tok - Teplá, dům u hlavní silnice Plzeň-Karlovy Vary
5	Stráž nad Ohří č.p. 130, okres Karlovy Vary	300 m ²	dobrý	1743 m ²	blízkost hlavní silnice, potůček vedle		stavba skladu, která jde zvětšit, potok v blízkosti
6	Nebanice, okres Cheb	400 m ²	před rekonstrukcí	305 m ²	odsvěcený kostel s veškerým vybavením		v centru obce, dominantní pozice, okolní pouze pozemky obce

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 914,89 Kč	1	1 914,89 Kč
2	3 753,94 Kč	1	3 753,94 Kč
3	5 250,00 Kč	0.8	4 200,00 Kč
4	5 053,76 Kč	0.8	4 043,01 Kč

5	5 166,67 Kč	1	5 166,67 Kč
6	4 975,00 Kč	0.8	3 980,00 Kč
Minimální hodnota	(případ č.1)		1 914,89 Kč
Maximální hodnota	(případ č.5)		5 166,67 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)		2.7
Střední hodnota			3 843,09 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			1 323,58 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			1 928,20 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.1)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	3 753,94 Kč	1	3 753,94 Kč
3	5 250,00 Kč	0.8	4 200,00 Kč
4	5 053,76 Kč	0.8	4 043,01 Kč
5	5 166,67 Kč	1	5 166,67 Kč
6	4 975,00 Kč	0.8	3 980,00 Kč
Minimální hodnota	(případ č.2)		3 753,94 Kč
Maximální hodnota	(případ č.5)		5 166,67 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK		1.38
Střední hodnota			4 228,72 Kč
Medián			4 200,00 Kč
Rozdíl max-min			1 412,73 Kč

Základní cena: 4 228,72 Kč/m²

Úprava ceny: 4 228,72 Kč * 0,9000 = 3 805,85 Kč/m²

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

3 805,85 Kč/m²

* 420 m²

= 1 598 457 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 598 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Tovární č.p. 561, Horní Slavkov, okres Sokolov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - Inženýrské sítě	K7 - Využití pozemku
Oceňovaný objekt	Tovární č.p. 561, Horní Slavkov, okres Sokolov	420 m ²	před rekonstrukcí	1891 m ²	sídlo rodiny Czjzeků, kulturní památka, u hlavní silnice		regulovaný, protékající potok(celé údolí), garáž pro několik vozů
1	Chodov č.p. 49, okres Karlovy Vary	470 m ²	před rekonstrukcí	348 m ²	krásný výhled na Krušné Hory, sklepy		bývalý kulturní dům v obci, vlastní studna
2	Čs. armády č.p. 73, Kraslice, okres Sokolov	317 m ²	před rekonstrukcí	1351 m ²	plně podsklepené, suché podkroví, vyhlášení kulturní oblasti UNESCO		v centru obce, povolení pro vrtanou studnu i ČOV
3	náměstí J. W. Goetheho, Chlum Svaté Maří, okres Sokolov	400 m ²	před rekonstrukcí	462 m ²	v minulosti funkční kavárna, rozsáhlé sklepy		v centru obce, bydlel zde několikrát J.W. Goethe
4	Vodná, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary	465 m ²	před rekonstrukcí	695 m ²	nová plechová střecha, dům z roku 1907 postaven jako sídlo rodiny		vodní regulovaný tok - Teplá, dům u hlavní silnice Plzeň-Karlovy Vary
5	Stráž nad Ohří č.p. 130, okres Karlovy Vary	300 m ²	dobrý	1743 m ²	blízkost hlavní silnice, potůček vedle		stavba skladu, která jde zvětšit, potok v blízkosti
6	Nebanice, okres Cheb	400 m ²	před rekonstrukcí	305 m ²	odsvěcený kostel s veškerým vybavením		v centru obce, dominantní pozice, okolní pouze pozemky obce

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	1 914,89 Kč	1	1 914,89 Kč
2	3 753,94 Kč	1	3 753,94 Kč
3	5 250,00 Kč	0.8	4 200,00 Kč
4	5 053,76 Kč	0.8	4 043,01 Kč
5	5 166,67 Kč	1	5 166,67 Kč
6	4 975,00 Kč	0.8	3 980,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	1 914,89 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	5 166,67 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.7
Aritmetický průměr			3 843,09 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			1 323,58 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			1 928,20 Kč
Bude vyřazená minimální hodnota (případ č.1)			

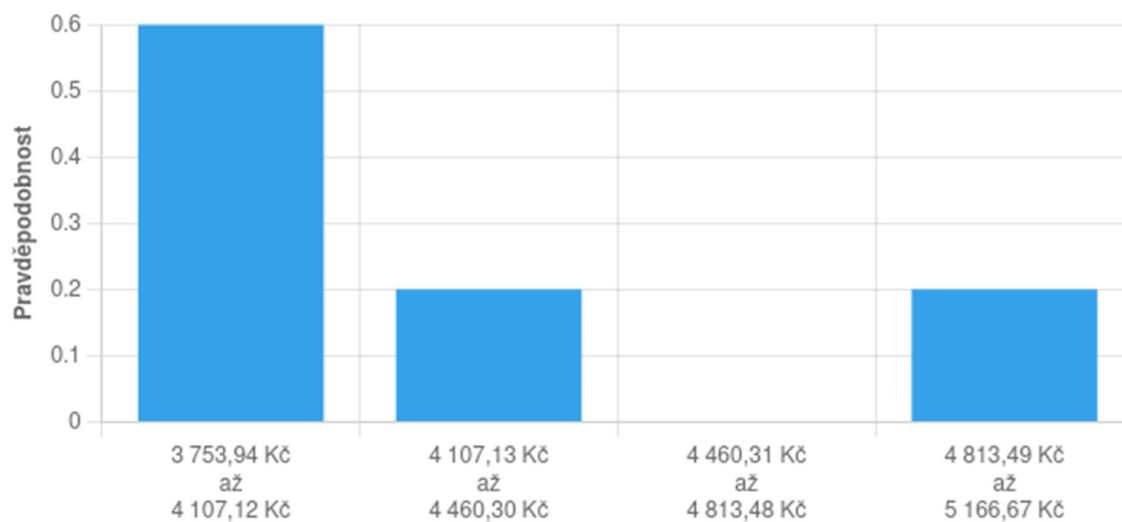
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
2	3 753,94 Kč	1	3 753,94 Kč
3	5 250,00 Kč	0.8	4 200,00 Kč
4	5 053,76 Kč	0.8	4 043,01 Kč
5	5 166,67 Kč	1	5 166,67 Kč
6	4 975,00 Kč	0.8	3 980,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	3 753,94 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	5 166,67 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.38
Aritmetický průměr			4 228,72 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
3 753,94 Kč	až	4 107,12 Kč	3	0.6
4 107,13 Kč	až	4 460,30 Kč	1	0.2
4 460,31 Kč	až	4 813,48 Kč	0	0
4 813,49 Kč	až	5 166,67 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 3 753,94 Kč/m² do 4 107,12 Kč/m²
_____ * 420 m²
od 1 576 655,00 Kč do 1 724 990,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 577 000 Kč do 1 725 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 724 000 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 608 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 598 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 577 000 Kč do 1 725 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 561 a pozemku parc. č. st. 760/5; st. 760/4; p.č. 3994/5 v obci Horní Slavkov, okres Sokolov, katastrální území Horní Slavkov na listu vlastnictví č. 5573.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 608 000,- Kč

Slovy: jedenmiliónšestsetosmtisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing.
Pavel Hrouda, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.06.2024



Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

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 043185/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Katastrální a mapové podklady

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 760/4
Obec:	Horní Slavkov [560367]
Katastrální území:	Horní Slavkov [644056]
Číslo LV:	5573
Výměra (m ²):	299
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Horní Slavkov [406643] ; č. p. 561; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 760/4
Stavební objekt:	č. p. 561
Ulice:	Tovární
Adresní místa:	Tovární č. p. 561

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Wrchota Robert, Tovární 561, 35731 Horní Slavkov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Wrchota Robert
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Wrchota Robert
Zahájení exekuce - Wrchota Robert
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	5573
Katastrální území:	Horní Slavkov [644056]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Wrchota Robert, Tovární 561, 35731 Horní Slavkov	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 760/4: součástí pozemku je stavba
st. 760/5: součástí pozemku je stavba
3994/5

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 760/5
Obec:	Horní Slavkov [560367]
Katastrální území:	Horní Slavkov [644056]
Číslo LV:	5573
Výměra [m ²]:	134
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 760/5

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Wrchota Robert, Tovární 561, 35731 Horní Slavkov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Wrchota Robert
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Wrchota Robert
Zahájení exekuce - Wrchota Robert
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3994/5
Obec:	Horní Slavkov (560367)
Katastrální území:	Horní Slavkov (644056)
Číslo LV:	5573
Výměra [m ²]:	1458
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Wrchota Robert, Tovární 561, 35731 Horní Slavkov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85800	1458

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno chůze a jízdy
Základ zřízení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

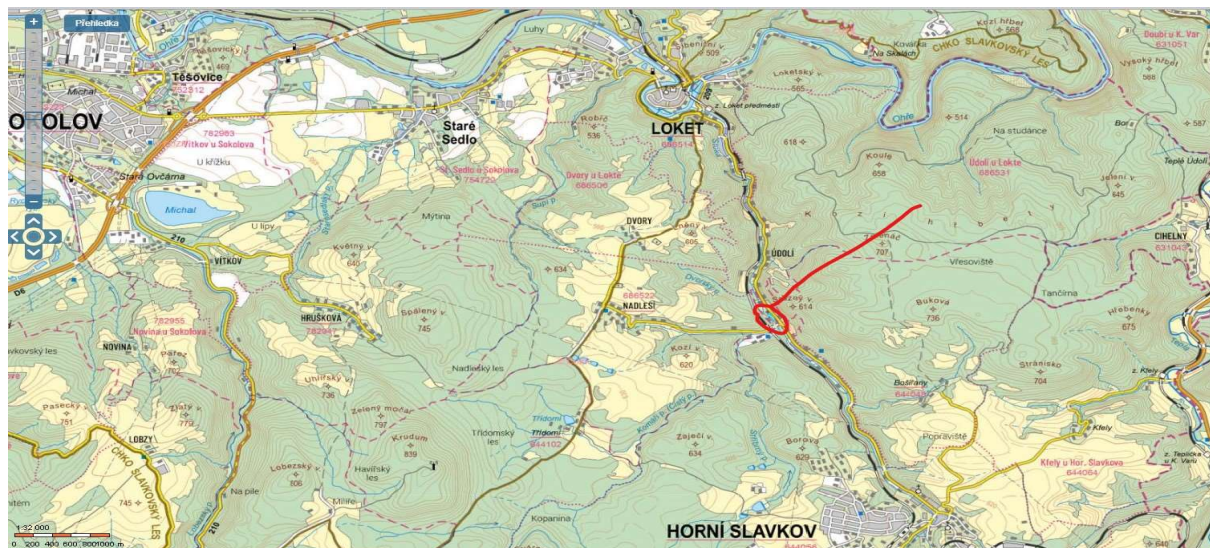
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Wrchota Robert
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Wrchota Robert
Zahájení exekuce - Wrchota Robert
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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](#)





Stavební objekt - detail

Kód: 2572354

Aktuální údaje

Informace k datu

Obec:

Horní Slavkov

Část obce:

Horní Slavkov

Parcela a katastrální území:

st. 760/4, k.ú. Horní Slavkov

Údaje o vlastnictví

Číslo popisná nebo evidenční:

561

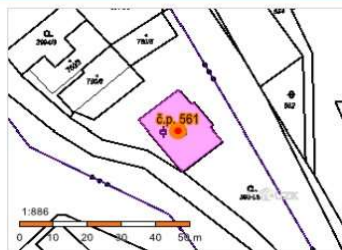
Typ:

budova s číslem popisným

Způsob využití:

rodinný dům



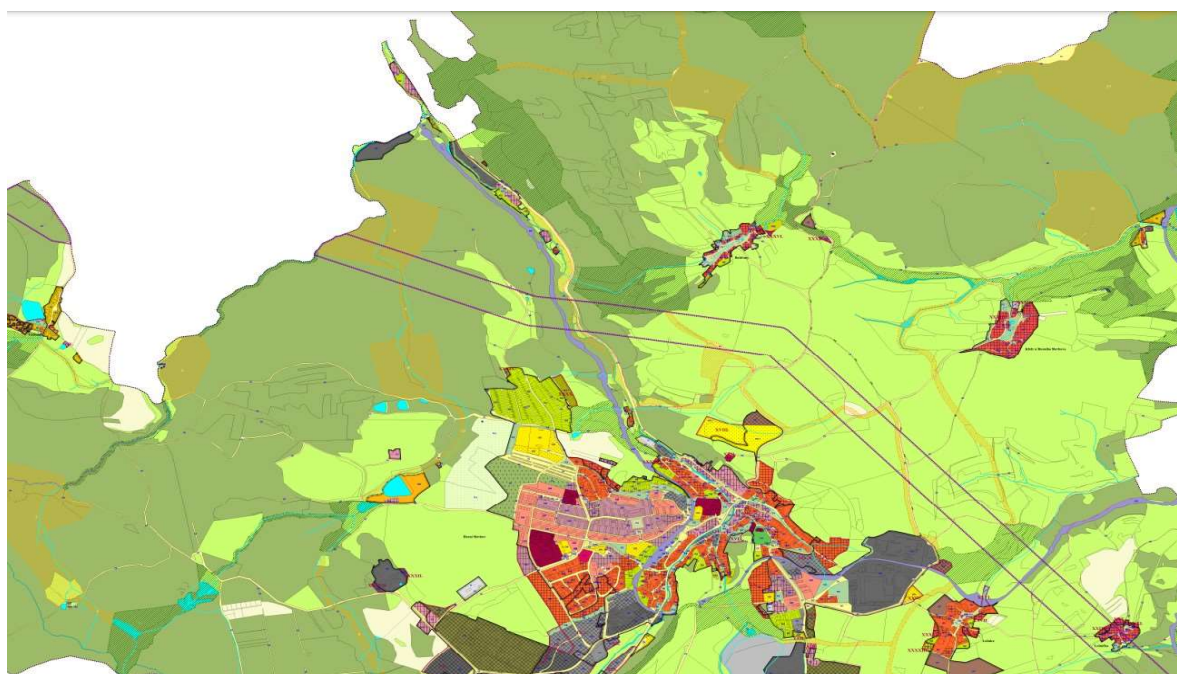


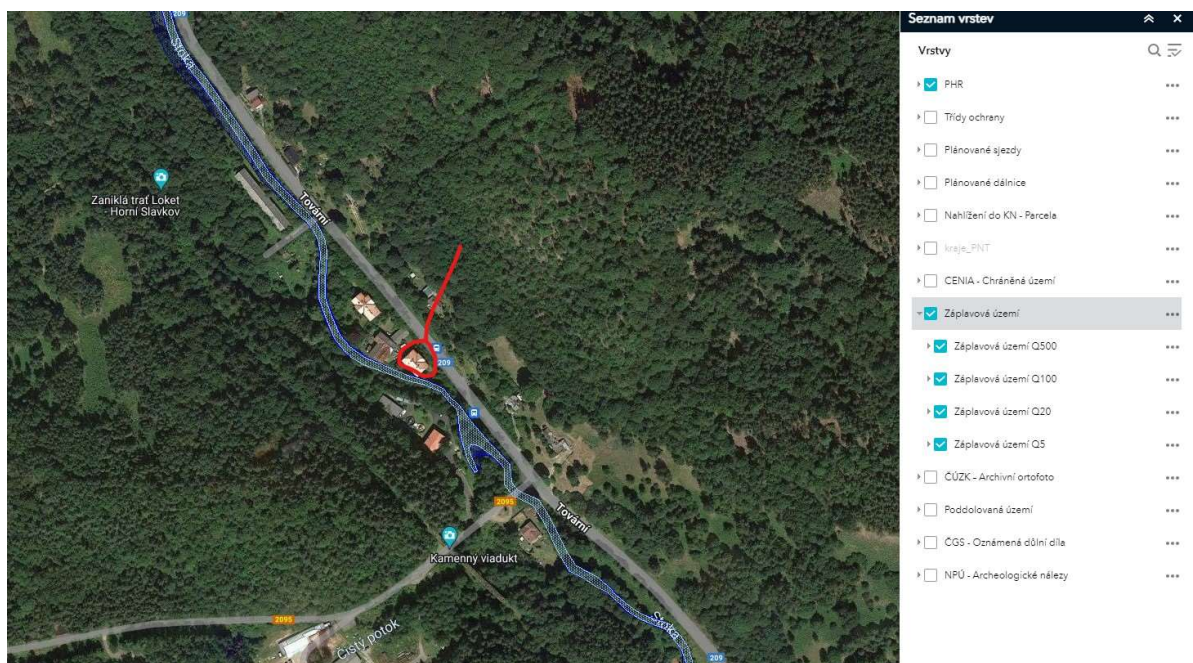
Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1830	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen a cihly
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	Bez vodovodu
Zastavěná plocha [m²]:	299	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m³]:	2990	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m²]:	600	Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení vytáhem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Plochy s rozdílným způsobem využití

Stabilizované plochy	Plochy změn		Stabilizované plochy	Plochy změn		Stabilizované plochy	Plochy změn	
BM	BM	Plochy bydlení městského	PV	PV	Plochy veřejných prostranství zeleně - lesopark	TI	TI	Plochy technické infrastruktury
BV	BV	Plochy bydlení vesnického	PV	PV	Plochy veřejných prostranství	VD	VD	Plochy výroby drobné a řemeslné
DI	DI	Plochy bydlení specifického	PZ	PZ	Plochy veřejných prostranství zeleně	VP	VP	Plochy výroby drobné a řemeslné - specifické
DZ	DZ	Plochy dopravní infrastruktury	ZS	ZS	Plochy zeleně - soukromé a vyhrazené	VZ	VZ	Plochy výroby průmyslové
OS	OS	Plochy dopravní infrastruktury železnic	RH	RH	Plochy rekreace hromadné	T	T	Plochy výroby smíšené výrobní
OS	OS	Plochy občanského vybavení komerční	RI	RI	Plochy rekreace individuální	VZ	VZ	Plochy výroby zemědělské
OS	OS	Plochy občanského vybavení sportu	RZ	RZ	Plochy rekreace zahradkářských osad			Plochy těžby nerostů
OS	OS	Plochy občanského vybavení sportu - cyklotrial	RZ	RZ	Plochy rekreace zahradkářských osad - specifické			Plochy lesní
OS	OS	Plochy občanského vybavení nekomerční	S.S	S.S	Plochy smíšené krajinné zóny - sportovní			Plochy zemědělské - trvalý travní porost
PH	PH	Plochy občanského vybavení specifického - rozhledna	SM	SM	Plochy smíšené obytné městského typu			Plochy zemědělské - orná půda
PH	PH	Plochy veřejných prostranství zeleně hřbitovů	SV	SV	Plochy smíšené obytné vesnického typu			Plochy vodní a vodohospodářské - vodoteč, vodní plocha, mokřina
						PZZ	PZZ	Plochy zemědělské - zahrady





Porcelánka vč. mostku, dvou vil a býv. hotelu



KATALOGOVÉ ČÍSLO	1000119604
KRAJ	Karlovarský kraj
OKRES	Sokolov
OBEC	Horní Slavkov
ČÁST OBCE	Horní Slavkov
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	Bošřany; Horní Slavkov
ADRESA	Horní Slavkov, Tovární č.p. 553 Horní Slavkov, Tovární č.p. 557 Horní Slavkov, Tovární č.p. 561 Horní Slavkov, Tovární č.p. 564
TYP	porcelánka
KATEGORIE	areál

ANOTACE

Porcelánka je považována za první porcelánovou manufakturu v Čechách založenou roku 1792 důlníkem Janem Jiřím Paulusem. Areál sestává z hlavní vstupní budovy, výrobního objektu s muflovací pecí, mostku, dvou továrních vil a bývalého hotelu.

MÁ SOUČÁSTI

objekt 1000119604_9113 - 113. elektrárna

PAMÁTKOVÁ OCHRANA

• kulturní památka rejst. č. ÚSKP 12389/4-4773 - porcelánka včetně mostku, dvou vil a býv. hotelu

Fáze ochrany: památkově chráněno

Chráněno: od 18. 5. 1992

Zobrazit na mapě

STÁTNÍ ARCHEOLOGICKÝ SEZNAM (SAS)

území s archeologickými nálezy III. kategorie

ZOBRAZENÍ NA MAPĚ

BODOVÉ ZOBRAZENÍ:

DB 1310165, Horní Slavkov, 564 Tovární, Horní Slavkov, Sokolov, Karlovarský kraj

DIGITÁLNÍ DOKUMENTY (MIS)

Všechny dokumenty v MIS

Horní Slavkov, Tovární, areál porcelánky. Pohled od S.

Horní Slavkov č.p. 564, Tovární, porcelánka. Pohled od S.

Horní Slavkov č.p. 564, Tovární, porcelánka. Pohled od S.

Horní Slavkov, porcelánka vč. mostku, dvou vil a býv. hotelu. Evidenční list kulturní památky - původní.

Horní Slavkov č.p. 561, Tovární, vila. Pohled od V.

SEZNAM PRAMENŮ/LITERATURY

NPÚ ÚOP v Lokti, plánová dokumentace, PD 0158, Horní Slavkov, 1992.

NPÚ ÚOP v Lokti, plánová dokumentace, PD 2075, Údolí u Lokte, 1975.

Metainformační systém
Centrální část

Detail dokumentu

Vyhrazený přístup



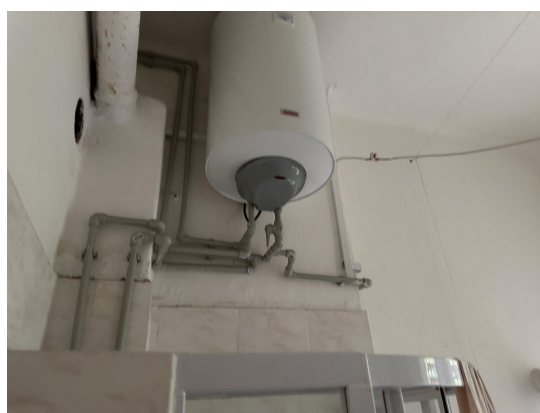
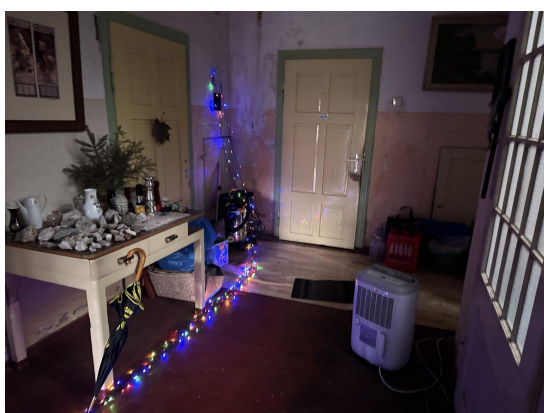
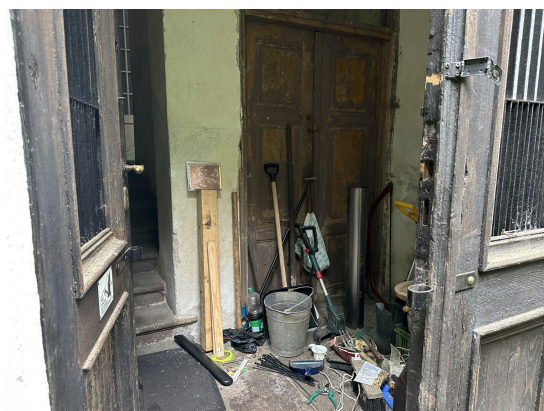
Originál dokumentu:	digitální				
Typ/druh dokumentu:	Typ dokumentu:	fotografická dokumentace			
	Barevnost dokumentu:	barevný			
	Záběr:	exteriér - celek			
Jméno souboru:	K0002976.jpg	Formát souboru:	image/jpeg		
Autor záznamu:	Šauša Milan				
Popis dokumentu:	Horní Slavkov č.p. 561, Tovární, vila. Pohled od V.				
Název pracoviště:	ÚOP v Lokti	Velikost dokumentu (v bytech):	247312 B	Rozměry obrazového dokumentu:	800 x 600 pixelů
Autor originálu:	Šauša Milan;				
Klíčová slova:	Kulturní památka nemovitá;				
Uživ. klíčová slova:					
Datum vzniku:	05.08.2009				
Licence:	Typ:	neurčena - ochranu díla stanovuje obecné autorský zákon (https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-121)			

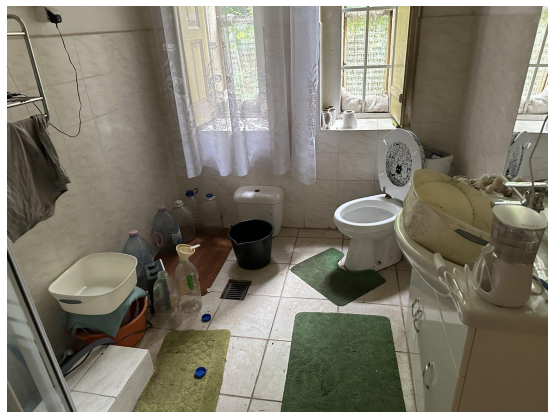
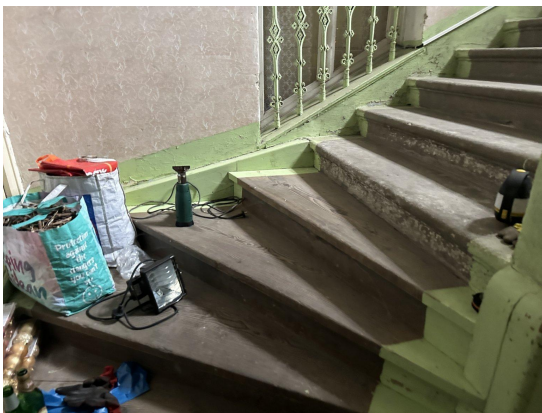
Vazby dokumentu na aplikace IISPP

Aplikace	Druh záznamu	Ident. záznam	Hodnota ident.	Bližší specifikace	Odkaz
Památkový katalog - prvek	Prvek	Id prvku	21465751	Katalogové číslo	1000119604
				Název	porcelánka vč. mostku, dvou vil a býv. hotelu
				Číslo ÚSKP	12389/4-4773
				ID právního stavu	119604

I. PŘÍLOHY

Fotodokumentace předmětu ocenění











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

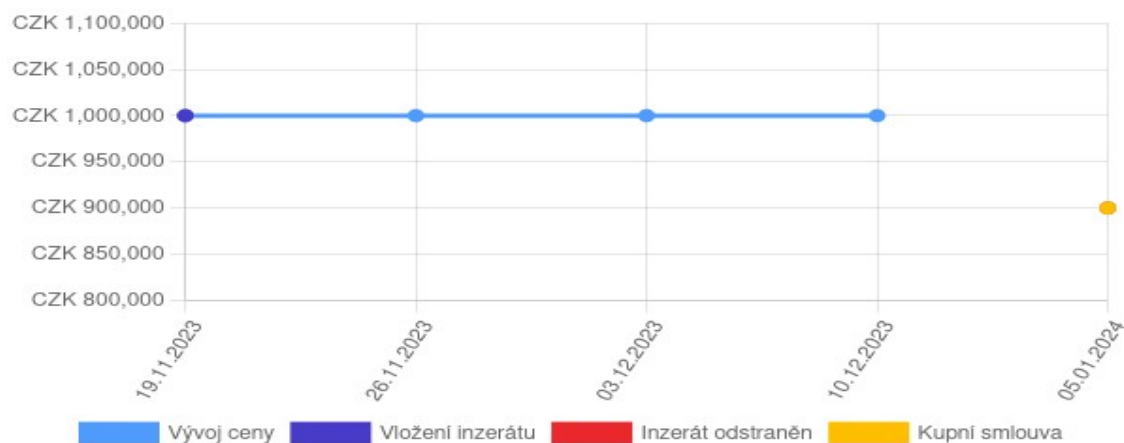


Rodinný dům, 470 m², Chodov č.p. 49, okres Karlovy Vary

Celková cena: 900 000 Kč

Lokalita: Chodov č.p. 49, okres Karlovy Vary

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)

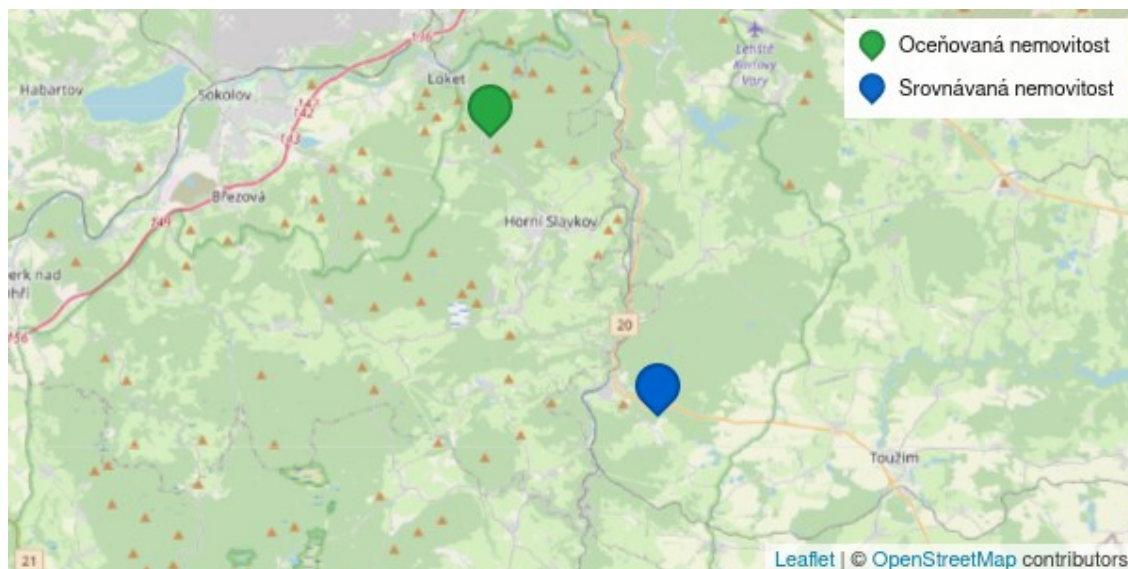
Lokalita	Chodov č.p. 49, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	900 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.01.2024	Číslo řízení	V-87/2024-403
Poznámka k ceně	Cena konečná včetně provize	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	348 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Užitná plocha	470 m ²	Počet NP domu	3

Nabízíme k prodeji investiční příležitost - dům pro výstavbu minimálně šesti středně velkých nebo větší počet menších bytů. Jedná se o bývalý kulturní dům uprostřed malebné vesničky Chodov u Bečova nad Teplou. Dům je vzdálen 3 km od Bečova nad Teplou, případně 12 km od Toužimi či 20 km jižně od Karlových Varů. Budova má 3 nadzemní podlaží + malý sklep. Celková užitná plocha nadzemních podlaží má velikost 550 m². Dům stojí na pozemku o výměře 348 m², přičemž zastavěná plocha činí 200 m². V územním plánu je pozemek veden jako plocha smíšená, tedy možné využití domu: bytový dům, rodinný dům nebo případně nerušící výroba. Dům je prázdný, stropy 2. NP zpevněny ocelovými nosníky I. Dům má vlastní studnu. Ze druhého a třetího patra domu je nádherný výhled na Krušné hory.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

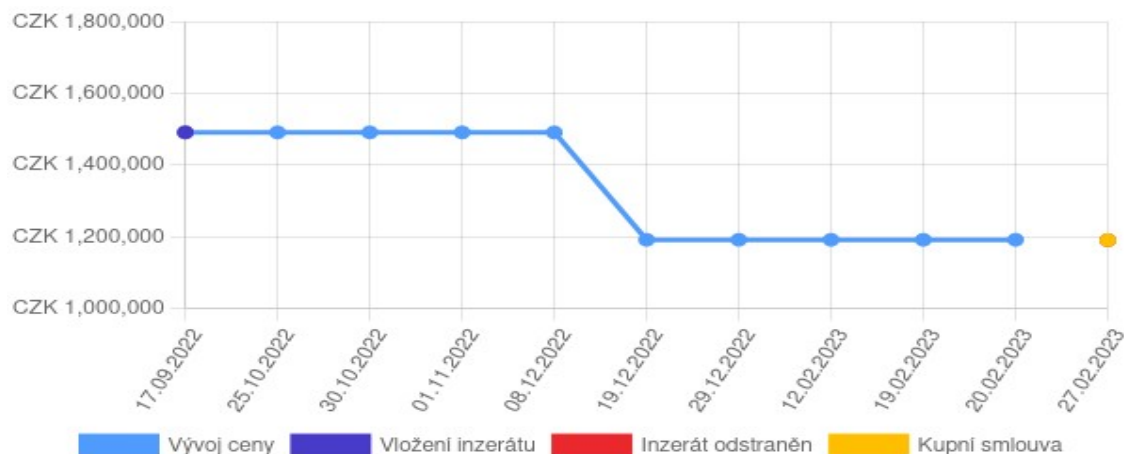


Rodinný dům, 317 m², Čs. armády č.p. 73, Kraslice, okres Sokolov

Celková cena: 1 190 000 Kč

Lokalita: Čs. armády č.p. 73, 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))

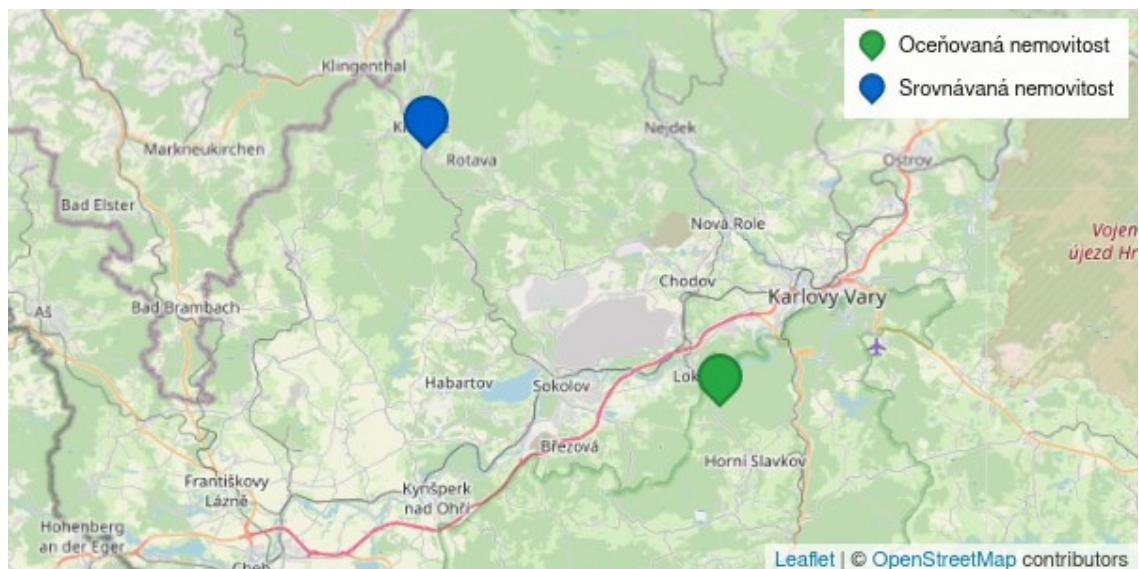
Lokalita	Čs. armády č.p. 73, Kraslice	Cena dle KS	1 190 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2023	Číslo řízení	V-883/2023-409
Poznámka k ceně	cena vč. provize RK a služeb	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1351 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V
Zastavěná plocha	141 m ²	Užitná plocha	317 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Počet NP domu	1

Jedná se o bytový dům (dříve tři bytové jednotky) s možností komerčního využití (penzion apod.). Plně podsklepená (vč. garáže) třípodlažní budova s využitým podkrovím (zast. pl. cca 141 m²) je v současné době vyklizená, nevyužívaná, připravená k rekonstrukci s tím, že krovy a střecha jsou v pořádku. Budova je napojená na elektřinu, dále je vydané stavební povolení na vrtanou studnu a na čističku odpadních vod/ČOV. K budově patří velký pozemek/zahrada o ploše cca 1210 m² (celková plocha je 1351 m²). Nemovitost je v osobním vlastnictví, lze ji ručit v případě hypotéky (úvěr - rádi vyřídíme/pomůžeme vyřídit). Vzhledem k blízkosti hranic s Německem (hraničního přechodu Klingenthal) a několika turistických center západní části Krušných Hor (Bublava, Přebuz, Stříbrná, ...) + vyhlášení nového chráněného území UNESCO

4. Fotodokumentace

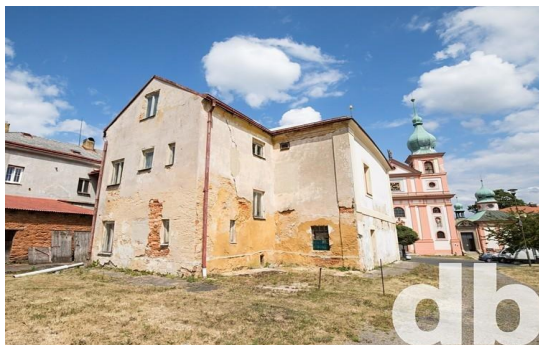


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

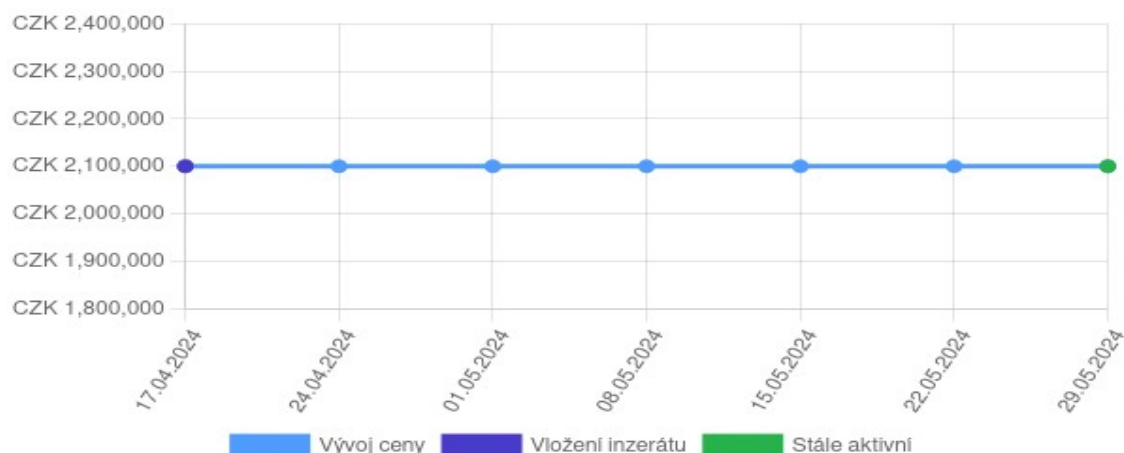


Rodinný dům, 400 m², náměstí J. W. Goetheho, Chlum Svaté Maří, okres Sokolov

Celková cena: 2 100 000 Kč

Lokalita: náměstí J. W. Goetheho, Chlum Svaté Maří, okres Sokolov

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

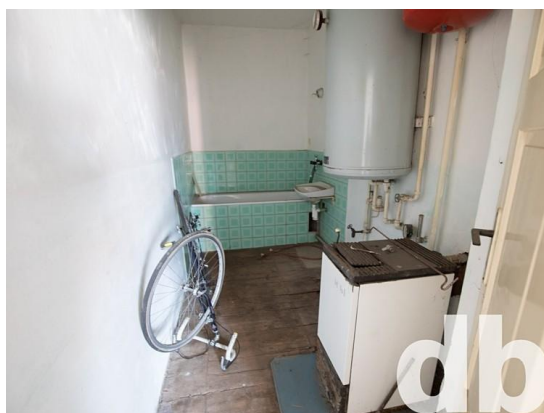


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

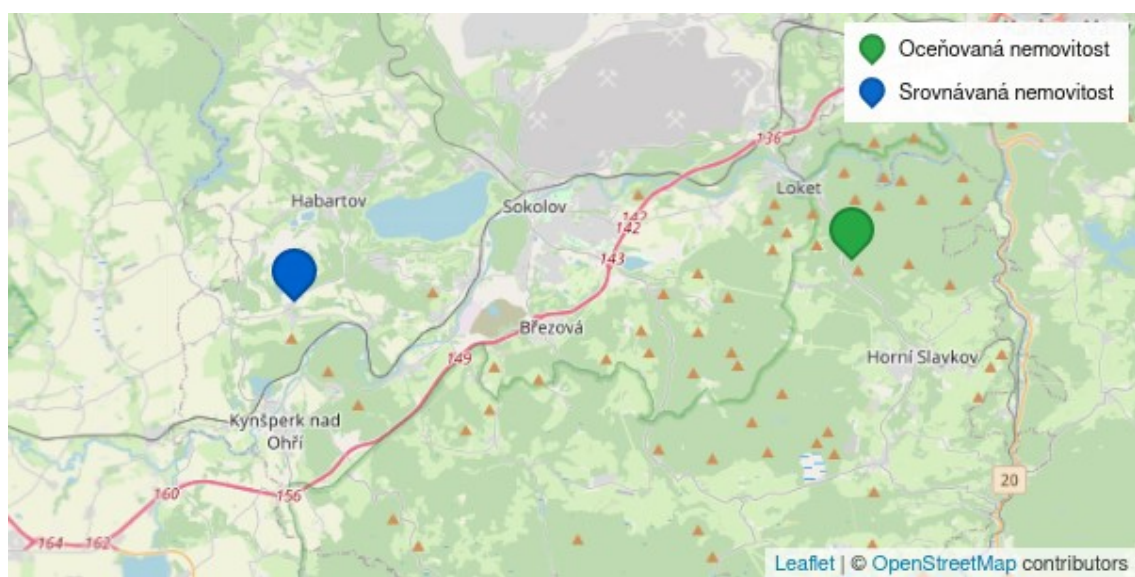
Lokalita	náměstí J. W. Goetheho, Chlum Svaté Maří	Cena	2 100 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	462 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Podlahová plocha	400 m ²	Užitná plocha	400 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

Nabízíme k prodeji rodinný dům s provozovnou (obchod, kavárna) na náměstí J. W. Goetheho v obci Chlum Svaté Maří. Budova stojí na náměstí naproti známého poutního kostela, kde se každoročně konají poutě z Weidenu, setkání starousedlíků a je častým turistickým cílem. Objekt je podsklepený se dvěma nadzemními podlažními, kdy v přízemí byl obchod (případně je prostor vhodný i pro kavárnu). V patře jsou potom bytové prostory. Dům je napojen na obecní kanalizaci a vodovod. V případě zájmu o financování prostřednictvím hypotečního úvěru Vám rádi nabídneme nejlepší možné podmínky úvěru dle Vašich potřeb..

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

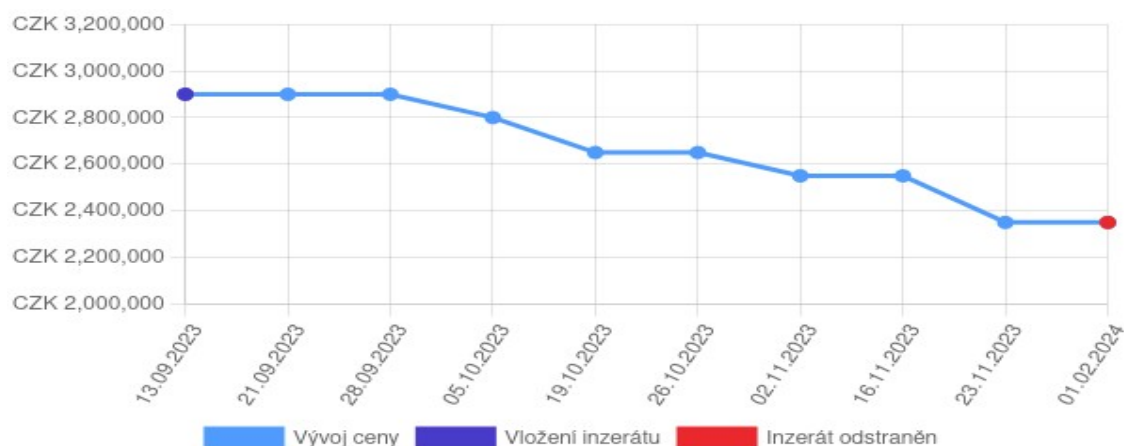


Rodinný dům, 465 m², Vodná, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary

Celková cena: 2 350 000 Kč

Lokalita: Vodná, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary

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



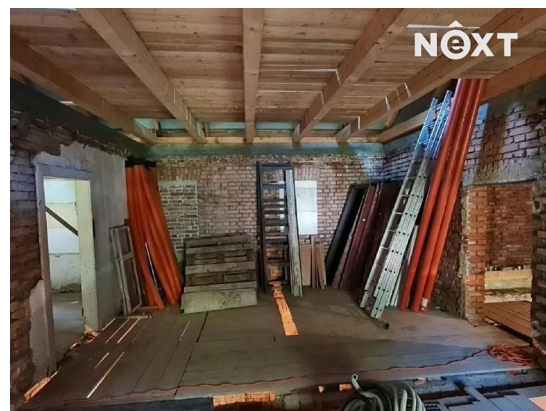
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Vodná, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary	Cena	2 350 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	695 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	465 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží domu	3		

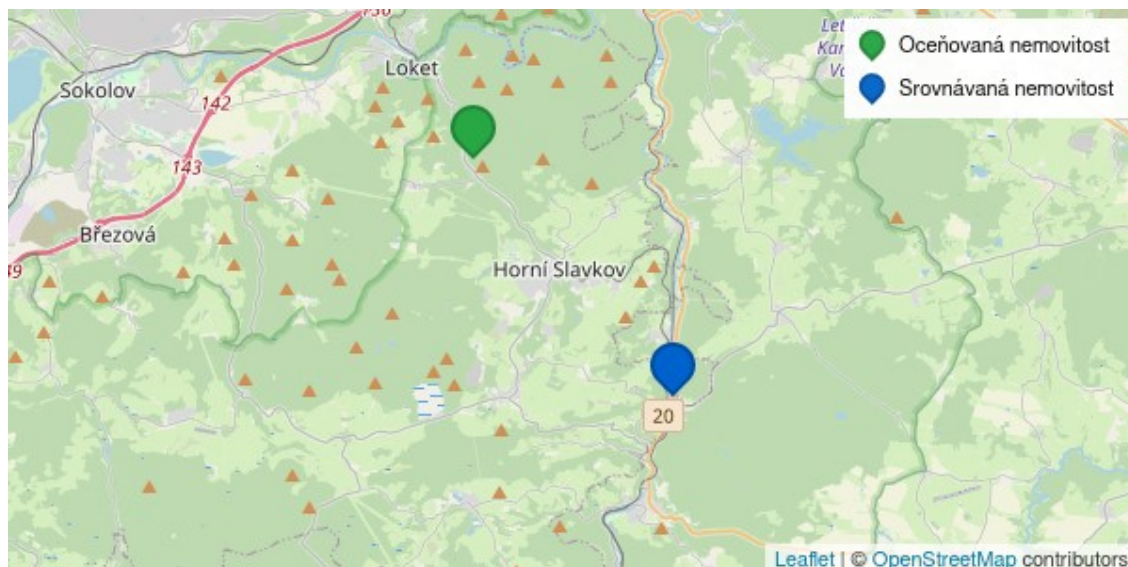
Nabízíme třípodlažní, cihlový rodinný dům z roku 1907, o zastavěné ploše 152 m², užitné ploše 465 m², skřípek 20 m², v klidné lokalitě v obci Vodná u Bečova nad Teplou, okr. Karlovy Vary. Obec Vodná je vzdálená 2 km od Bečova nad Teplou a 20 km od Karlových Varů. Jedná se o poslední dům v ulici, u lesa. Před domem protéká říčka Teplá. Celý dům je v rekonstrukci. Provedena byla rekonstrukce: nová, plechová střešní krytina, na instalovány střešní okna zn. Velux, nový krov, v patrech nové podlahové trámové pobito prkny. V podkroví jsou štíty vyzděny. Dva komíny, jeden komín je vyvložkován s možností napojení dvou krbových vložek, druhý komín pouze vyzděn. Přízemí: 2 větší místnosti, kotelna, místo na koupelnu o výměře 13,5 m². 1.patro: tři místnosti. Podkroví: otevřené o výměře 120 m². Dům je odkanalizován do jímky. Dům není zatím

napojen na zdroj vody, v jednání je vrt. Okna původní špaletová. Na dům navazuje, ve svahu, sklípek o velikosti 20 m². Jedná se o klidnou lokalitu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

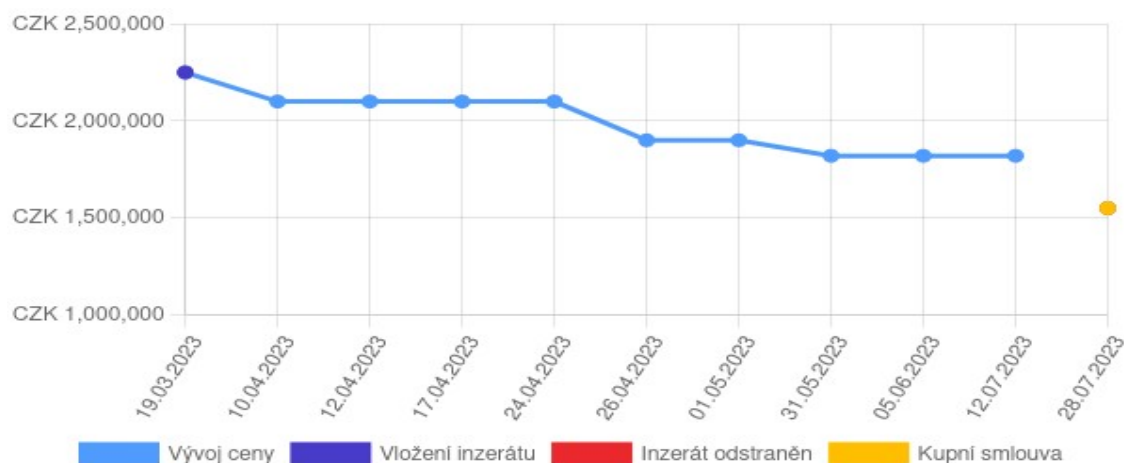


Rodinný dům, 350 m², Stráž nad Ohří č.p. 130, okres Karlovy Vary

Celková cena: 1 550 000 Kč

Lokalita: Stráž nad Ohří č.p. 130, okres Karlovy Vary

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	Stráž nad Ohří č.p. 130, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	1 550 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.07.2023	Číslo řízení	V-5326/2023-403
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1743 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Zastavěná plocha	307 m ²	Podlahová plocha	350 m ²
Užitná plocha	420 m ²	Kanalizace	Septik
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod, Připojení ke studni

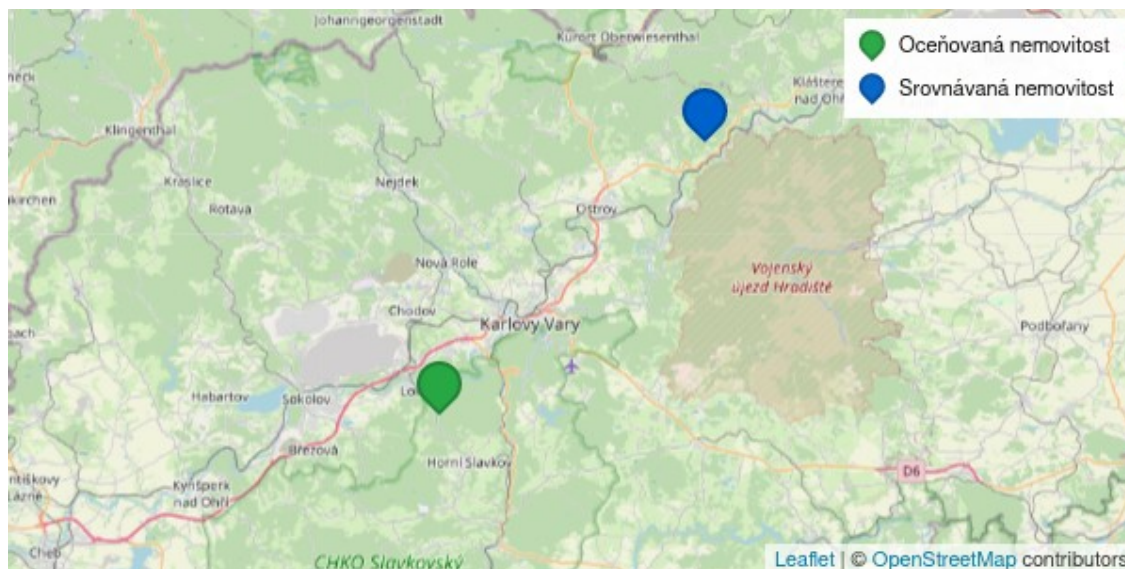
Exkluzivně nabízím k prodeji samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům o dispozici 4+1, který se nachází na hlavní trase Chomutov x Karlovy Vary. Dům o zastavěné ploše 307 m² a prostorné zahradě 1436 m² je umístěn v klidné části obce, mimo hlavní komunikaci. Samotná nemovitost je udržovaná, technicky bez závad, nicméně je vhodná k rekonstrukci. V přízemí domu je veranda, kuchyně, koupelna a pokoj. V patře, do kterého vystoupáme po kameném schodišti jsou tři podkrovní pokoje. U domu je přilehlá stavba, která jde využít jako základ pro nástavbu. V současné době je zde sklad domácího nářadí. Zahrada je mírně svažité a

protéká přes ní potůček. Dům je napojen na vodu, na patě pozemku přiveden plyn do antoničku. V obci je dětské hřiště, vlaková a autobusová zastávka. P

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace



Rodinný dům, 400 m², Nebanice, okres Cheb

Celková cena: 1 990 000 Kč

Lokalita: Nebanice, okres Cheb

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

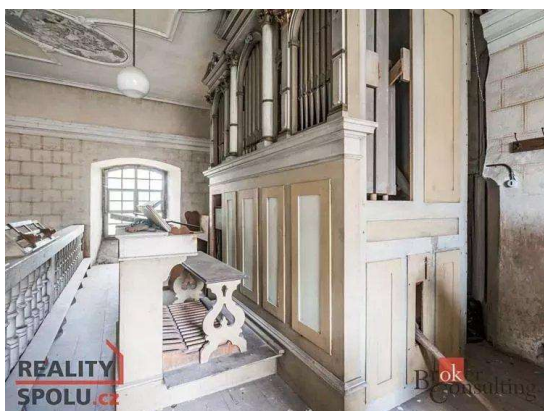


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Nebanice, okres Cheb	Cena	1 990 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	305 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	400 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1

Chcete provozovat vlastní farnost nebo jste jen milovník památek? Nabízím vám k prodeji římskokatolický kostel svatého Osvalda, který se nachází v Nebanicích. Tento kostel o celkové rozloze 305 metrů čtverečních byl postaven v roce 1716 v barokním slohu. Farnost zde zanikla v roce 2016, kdy došlo ke sloučení s farností v Chebu, který se nachází jen 14 km od Nebanic. Kostel je od roku 2007 chráněn jako kulturní památka České republiky. Součástí prodeje je i původní vybavení, ke kterému patří například zpovědnice, kostelní zvon nebo varhany.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

