

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 075614/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Ing. Richard Jasinský insolvenční správce dlužníka Nguyenová Romana, náměstí starosty Pavla 44, 272 01 Kladno
Číslo jednací:	KSPH 83 INS 13810 / 2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Chebská č.p. 136, Luby, okres Cheb
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	24.09.2024
Zpracováno ke dni:	24.09.2024
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 19 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 136 a pozemku parc. č. st. 179 v obci Luby, okres Cheb, katastrální území Luby I na listu vlastnictví č. 777.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 136
Adresa předmětu ocenění: Chebská č.p. 136, Luby, okres Cheb
Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Cheb
Obec: Luby
Ulice: Chebská
Katastrální území: Luby I
Počet obyvatel: 2 194
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 996,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{692,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 24.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Pavel Hrouda. Byla provedena pouze částečná prohlídka s obhlídkou venkovních veřejných prostor. Zpracovateli nebyl umožněn vstup do nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Nguyenová Romana, nám. starosty Pavla 44, Kladno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 136 a pozemek parc. č. st. 179 v obci Luby, okres Cheb, katastrální území Luby I na listu vlastnictví č. 777.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je nejspíše podsklepený a v objektu se v části nachází půda a v části má vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová s vikýři, krytinu tvoří eternitové šablony a krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven přibližně v roce 1930. Dle informací od pracovnice městského úřadu Luby byl objekt v šedesátých letech dvacátého století opravován pro potřeby města Luby. Sídliště zde provozovala drobných služeb, čemuž odpovídá upravený vstup do domu. Následně byl objekt prodán v rámci malé privatizace. Z té doby pochází i zřízené věcné břemeno ve prospěch města Luby pro použití žumpy. Toto je nyní už nefunkční a nahrazeno jiným technickým řešením. Město Luby neplatí, dle obdržených informací, žádnou částku za zřízené VB.

Stav objektu lze charakterizovat jako původní, před rekonstrukcí.

Podlahová plocha je odhadována na základě zastavěné plochy a podlažnosti následovně:

Podlahová plocha	150,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	200,00 m ²

Okna jsou dřevěná s dvojsklem. Interiérové dveře jsou vchodové dveře jsou skleněné. Zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn a nemůže odpovídat za kvalitu, výměru a vybavení veškerých vnitřních prostor domu. Může zde dojít ke značným rozdílům ve zde uvedeném popisu a skutečnosti.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 167 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty z přední části nejsou a zadní trakt nebyl zpřístupněn.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě vedoucí z místního náměstí.

Rodinný dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými měšťanskými domy.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná

vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu. Umístění objektu je v jednosměrné ulici.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny vyjma popsání věcného břemene užívání žumpy ve prospěch města Luby.

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Podsklepení	celkové	
	Dům byl postaven v roce	1930	
	Rozsah rekonstrukce domu	okolo roku 1960 přestavba města na provozovnu služeb	
	Základy	smíšené	
	Konstrukce	cihlová	
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová s vikýři	
	Krytina střechy	eternitové šablony, plechová s nátěrem	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	vápenocementové, částečné poškozené prvky ornamentní štukátérské výzdoby	
Popis vnitřních prostor	Dispozice	atypická	
	Typ oken	dřevěná s dvojsklem	
	Vstupní dveře	skleněné	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	150,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	200,00 m ²
	Elektřina	ano v ulici. Aktuální stav domu není ověřen.	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	
Velikost pozemku	167 m ²		

Popis pozemku rodinného domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité až příkrý
	Oplocení	nejspíše neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle informací od pracovníce městského úřadu nejsou v této lokalitě běžné kriminální zločiny
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn a nemůže odpovídat za kvalitu, výměru a vybavení veškerých vnitřních prostor domu. Může zde dojít ke značným rozdílům. Nicméně zpracovatel získal dostatek informací pro vypracování znaleckého posudku na základě venkovní obhlídky.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24.09.2024 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - umístění v centru města	III	0,14
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,912}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,140}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré	VI	0,00

parkovací možnosti		
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: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - dobré pracovní příležitosti v Německu	III	0,17

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,230$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,122$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,402$$

1. Dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1960
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 947,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

-1. PP:	6*5	=	30,00 m ²
1. NP:	7,8*11+1,2*4,1	=	90,72 m ²
2. NP:	7,8*11+1,2*4,1	=	90,72 m ²
Střecha a podkroví:	9*11	=	99,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
-1. PP:	30,00 m ²	1,90 m
1. NP:	90,72 m ²	2,10 m
2. NP:	90,72 m ²	2,30 m
Střecha a podkroví:	99,00 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

-1. PP:	(6*5)*(1,90)	=	57,00 m ³
1. NP:	(7,8*11+1,2*4,1)*(2,10)	=	190,51 m ³
2. NP:	(7,8*11+1,2*4,1)*(2,30)	=	208,66 m ³
Střecha a podkroví:	(9*11)*3,1/2+2*2*2,5/2	=	158,45 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	614,62 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 90,72 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 310,44 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,42

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 96 let:

$$s = 1 - 0,005 * 96 = \mathbf{0,520}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,374}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,140**Index polohy pozemku **I_P = 1,230****Ocenění**Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 947,- Kč/m³ * 0,374 = 1 102,18 Kč/m³CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 614,62 m³ * 1 102,18 Kč/m³ * 1,140 * 1,230 = 949 880,95 Kč**Cena stanovená porovnávacím způsobem****= 949 880,95 Kč**

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,140$

Index polohy pozemku $I_P = 1,230$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,140 * 1,000 * 1,230 = 1,402$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	692,-	1,402		970,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek	179	167	970,18	162 020,06
Stavební pozemek - celkem			167		162 020,06

Pozemek - cena zjištěná celkem = **162 020,06 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Dům	949 881,- Kč
2. Pozemek	162 020,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 111 901,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 111 900,- Kč**

slovy: Jeden milion jedno sto jedenáct tisíc devět set 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 Chebská č.p. 136, Luby, okres Cheb

Chebská č.p. 136, Luby, okres Cheb					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Chebská č.p. 136, Luby, okres Cheb	150 m ²	před rekonstrukcí	167 m ²	2. NP s podkrovím, řadový dům, dříve provozovna, kousek pod náměstím
1	Příčná č.p. 285, Plesná, okres Cheb	95 m ²	před rekonstrukcí	307 m ²	1. NP s velkým obytným podkrovím, podsklepení, nová plastová okna
2	Čs. armády č.p. 997/26, Kraslice, okres Sokolov	160 m ²	před rekonstrukcí	390 m ²	2. NP s podkrovím, 2xvelký byt + obytný prostor, prostorná vedlejší stavba (garáž)
3	Hazlov č.p. 298, okres Cheb	174 m ²	před rekonstrukcí	1321 m ²	2. NP s podkrovím, probíhá přestavba, půdní prostor, zahrada
4	Zahradní č.p. 485, Luby, okres Cheb	135 m ²	dobrý	649 m ²	1. NP s obytným podkrovím, opraveno 2008-2017, velké sklepy a prostory na zahradě
5	Sokolská č.p. 253, Plesná, okres Cheb	120 m ²	před rekonstrukcí	610 m ²	1. NP s podkrovím, garáž, nyní odpojena el. energie a neobýváno

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	14 210,53 Kč	1	14 210,53 Kč	1.01	1.03	0.99	1.15	0.96	1.137006288	12 498,20 Kč
2	10 812,50 Kč	1	10 812,50 Kč	0.92	0.97	0.99	1.18	1.02	1.0633517136	10 168,32 Kč
3	13 518,76 Kč	1	13 518,76 Kč	0.88	0.96	0.96	1.3 ¹	0.97	1.022681088	13 218,94 Kč
4	22 214,81 Kč	1	22 214,81 Kč	1.01	1.01	1.19	1.28 ²	1.19	1.8490414208	12 014,23 Kč
5	10 833,33 Kč	1	10 833,33 Kč	0.97	1.02	0.99	1.27 ³	0.85	1.057376727	10 245,48 Kč
Celkem průměr										11 629,03 Kč
Minimum										10 168,32 Kč
Maximum										13 218,94 Kč
Směrodatná odchylka - s										1 367,44 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										10 261,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										12 996,47 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší polohou a velikostí pozemku než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší stavem, vybavením a velikostí pozemku než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

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

11 629,03 Kč/m²

* 150 m²

= 1 744 355 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 744 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Chebská č.p. 136, Luby, okres Cheb					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Chebská č.p. 136, Luby, okres Cheb	150 m ²	před rekonstrukcí	167 m ²	2. NP s podkrovím, řadový dům, dříve provozovna, kousek pod náměstím
1	Příčná č.p. 285, Plesná, okres Cheb	95 m ²	před rekonstrukcí	307 m ²	1. NP s velkým obytným podkrovím, podsklepení, nová plastová okna
2	Čs. armády č.p. 997/26, Kraslice, okres Sokolov	160 m ²	před rekonstrukcí	390 m ²	2. NP s podkrovím, 2xvelký byt + obytný prostor, prostorná vedlejší stavba (garáž)
3	Hazlov č.p. 298, okres Cheb	174 m ²	před rekonstrukcí	1321 m ²	2. NP s podkrovím, probíhá přestavba, půdní prostor, zahrada
4	Zahradní č.p. 485, Luby, okres Cheb	135 m ²	dobrý	649 m ²	1. NP s obytným podkrovím, opraveno 2008-2017, velké sklepy a prostory na zahradě
5	Sokolská č.p. 253, Plesná, okres Cheb	120 m ²	před rekonstrukcí	610 m ²	1. NP s podkrovím, garáž, nyní odpojena el. energie a neobýváno

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 210,53 Kč	1	14 210,53 Kč
2	10 812,50 Kč	1	10 812,50 Kč
3	13 518,76 Kč	1	13 518,76 Kč
4	22 214,81 Kč	1	22 214,81 Kč
5	10 833,33 Kč	1	10 833,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	10 812,50 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	22 214,81 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.05
Střední hodnota			14 317,99 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			7 896,82 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			3 505,49 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 210,53 Kč	1	14 210,53 Kč
2	10 812,50 Kč	1	10 812,50 Kč
3	13 518,76 Kč	1	13 518,76 Kč
5	10 833,33 Kč	1	10 833,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	10 812,50 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	14 210,53 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.31
Střední hodnota			12 343,78 Kč
Medián			12 176,05 Kč
Rozdíl max-min			3 398,03 Kč

Základní cena: 12 343,78 Kč/m²

Úprava ceny: 12 343,78 Kč * 0,8500 = 10 492,21 Kč/m²

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

10 492,21 Kč/m²

* 150 m²

= 1 573 832 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 574 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Chebská č.p. 136, Luby, okres Cheb					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Chebská č.p. 136, Luby, okres Cheb	150 m ²	před rekonstrukcí	167 m ²	2. NP s podkrovím, řadový dům, dříve provozovna, kousek pod náměstím
1	Příčná č.p. 285, Plesná, okres Cheb	95 m ²	před rekonstrukcí	307 m ²	1. NP s velkým obytným podkrovím, podsklepení, nová plastová okna
2	Čs. armády č.p. 997/26, Kraslice, okres Sokolov	160 m ²	před rekonstrukcí	390 m ²	2. NP s podkrovím, 2xvelký byt + obytný prostor, prostorná vedlejší stavba (garáž)
3	Hazlov č.p. 298, okres Cheb	174 m ²	před rekonstrukcí	1321 m ²	2. NP s podkrovím, probíhá přestavba, půdní prostor, zahrada
4	Zahradní č.p. 485, Luby, okres Cheb	135 m ²	dobrý	649 m ²	1. NP s obytným podkrovím, opraveno 2008-2017, velké sklepy a prostory na zahradě
5	Sokolská č.p. 253, Plesná, okres Cheb	120 m ²	před rekonstrukcí	610 m ²	1. NP s podkrovím, garáž, nyní odpojena el. energie a neobýváno

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 210,53 Kč	1	14 210,53 Kč
2	10 812,50 Kč	1	10 812,50 Kč
3	13 518,76 Kč	1	13 518,76 Kč
4	22 214,81 Kč	1	22 214,81 Kč
5	10 833,33 Kč	1	10 833,33 Kč
Minimální hodnota			(případ č.2) 10 812,50 Kč
Maximální hodnota			(případ č.4) 22 214,81 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			(relace nesmí být větší než 2) 2.05
Aritmetický průměr			14 317,99 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			7 896,82 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			3 505,49 Kč
Bude vyřazenamaximálníhodnota (případ č.4)			

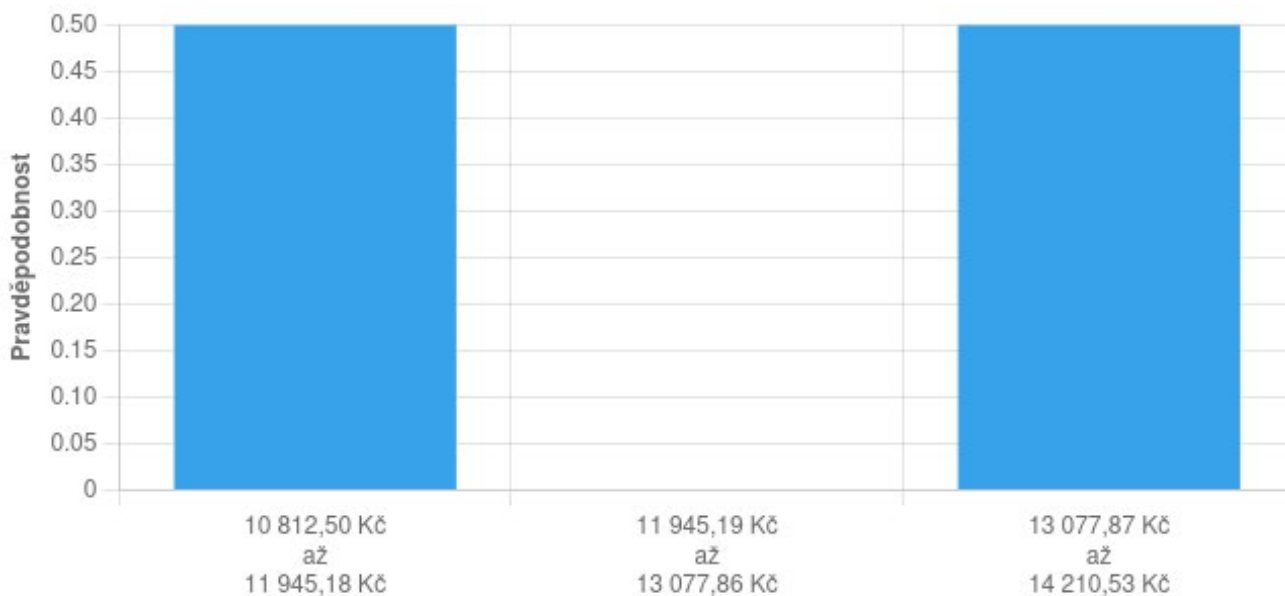
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 210,53 Kč	1	14 210,53 Kč
2	10 812,50 Kč	1	10 812,50 Kč
3	13 518,76 Kč	1	13 518,76 Kč
5	10 833,33 Kč	1	10 833,33 Kč
Minimální hodnota			(případ č.2) 10 812,50 Kč
Maximální hodnota			(případ č.1) 14 210,53 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.31
Aritmetický průměr			12 343,78 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
10 812,50 Kč	až	11 945,18 Kč	2	0.5
11 945,19 Kč	až	13 077,86 Kč	0	0
13 077,87 Kč	až	14 210,53 Kč	2	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 10 812,50 Kč/m² do 14 210,53 Kč/m²
 _____ * 150 m²
 od 1 621 875,00 Kč do 2 131 580,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 622 000 Kč do 2 132 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 111 900 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 744 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 574 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 622 000 Kč do 2 132 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 136 a pozemku parc. č. st. 179 v obci Luby, okres Cheb, katastrální území Luby I na listu vlastnictví č. 777.

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

1.744.000,- Kč

Slovy: jedenmilionsedmsetčtyřicetčtyřitisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Pavel Hrouda, Martin Málek, František Kořínek

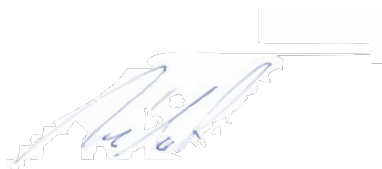
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.10.2024



.....

Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 075614/2024 znaleckého deníku.

H. PŘÍLOHY

Mapové a katastrální podklady

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 179
Obec:	Luby [554634]
Katastrální území:	Luby I [688151]
Číslo LV:	777
Výměra [m²]:	167
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Luby [88153] ; č. p. 136; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 179
Stavební objekt:	č. p. 136
Ulice:	Chebská
Adresní místo:	Chebská č. p. 136

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nguyenová Romana, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Nguyenová Romana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nguyenová Romana
Zahájení exekuce - Nguyenová Romana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	777
Katastrální území:	Luby I (688151)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nguyenová Romana, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 179: součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

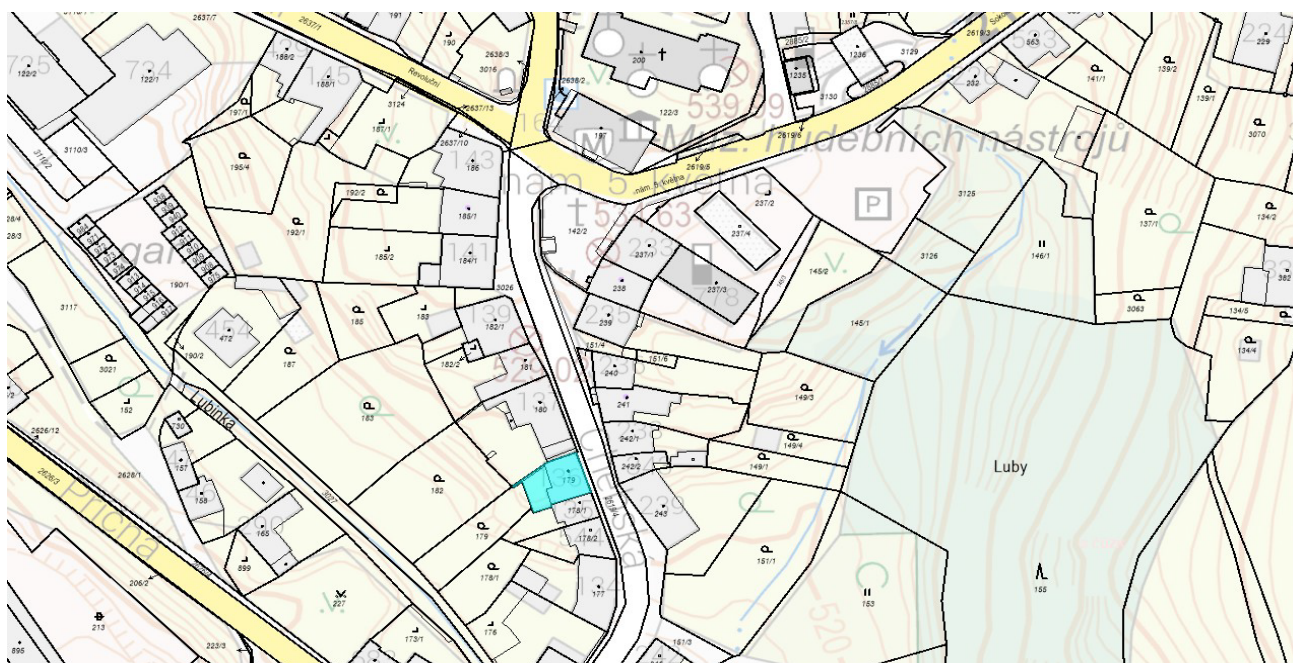
Jednotky

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 Cheb](#)



Uchazeči o práci - počet

	uchazeči o práci	OZP	mladistvých	věku 18-24 let	věku 50 let a více	absolventi	základní st.vzdělání	vyučení	s maturitou
Celkem	54**	9	1	8	23	1*	29	20	8
Muži	33	4		5	9	0*	13	10	5
Ženy	31	5	1***	3	14	1*	16	10	3

Data pro rok 2021, 2019*, 2024**, 2017***

Počet uchazečů - dosažitelní

Celkem	51
Muži	27
Ženy	24

Data pro rok 2024

Podíl nezaměstnaných osob z dosažitelných uchazečů

Celkem	3,682 %
Muži	4,644 %*
Ženy	3,571 %
Počet uchazečů o zaměstnání v evidenci ÚP nad 12 měsíců	16*

Data pro rok 2024, 2021*

Zdroj dat: ČSÚ

Technické a občanské vybavení

Byty napojené na veřejný vodovod	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci s ČOV	ano
Byty napojené na veřejný rozvod plynu	ano
Délka místních komunikací bez cyklostezek a stezek pro pěší	ano
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ano
Dům s pečovatelskou službou	ne
Počet bytů v domech s pečovatelskou službou (ČSÚ)	ne
Kino	ano
Kulturní dům (sál) pro pořádání společenských akcí	ano
Turistické informační centrum	ne
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	ano
Kostel s náboženským využitím	ano
Koupaliště	ne
Krytý bazén	ne
Hřiště	ano
Dětské hřiště	ano
Víceúčelová tělocvična; sokolovna; sportovní hala	ano
Jednoúčelové kryté sportovní zařízení	ne

Data pro rok 2016

Terénní šetření SMS ČR

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci Bankomat?	Ano	1
Nachází se v obci Brownfield pouze mapování?	Ano	3
Nachází se v obci ČOV?	Ano	1
Nachází se v obci Hasičská zbrojnice?	Ano	1
Nachází se v obci Herna?	Ne	
Nachází se v obci Hřbitov?	Ano	1
Nachází se v obci Infocentrum?	Ne	
Nachází se v obci Kulturní objekt?	Ano	3
Nachází se v obci most?	Ano	8
Nachází se v obci Obecní úřad?	Ano	1
Nachází se v obci Obchod s potravinami?	Ano	3
Nachází se v obci Parkoviště?	Ne	
Nachází se v obci Policejní stanice?	Ne	
Nachází se v obci Pošta?	Ano	1
Nachází se v obci Restaurace?	Ano	7
Nachází se v obci Rybníky, vodní nádrže (body + polygony)?	Ano	15
Nachází se v obci Sběr recyklovatelného odpadu?	Ano	20
Nachází se v obci Sběrný dvůr?	Ano	1
Nachází se v obci Skladový areál?	Ano	2
Nachází se v obci Sportoviště?	Ano	12

Stavební objekt - detail

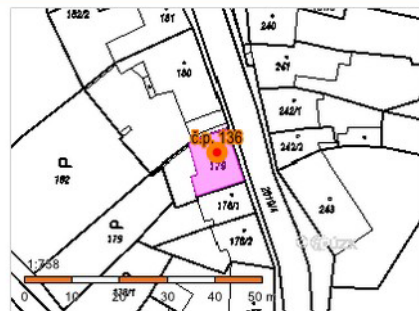
Kód: 12888524

Aktuální údaje Informace k datu

Obec:	Luby
Část obce:	Luby
Parcela a katastrální území:	st. 179, k.ú. Luby I

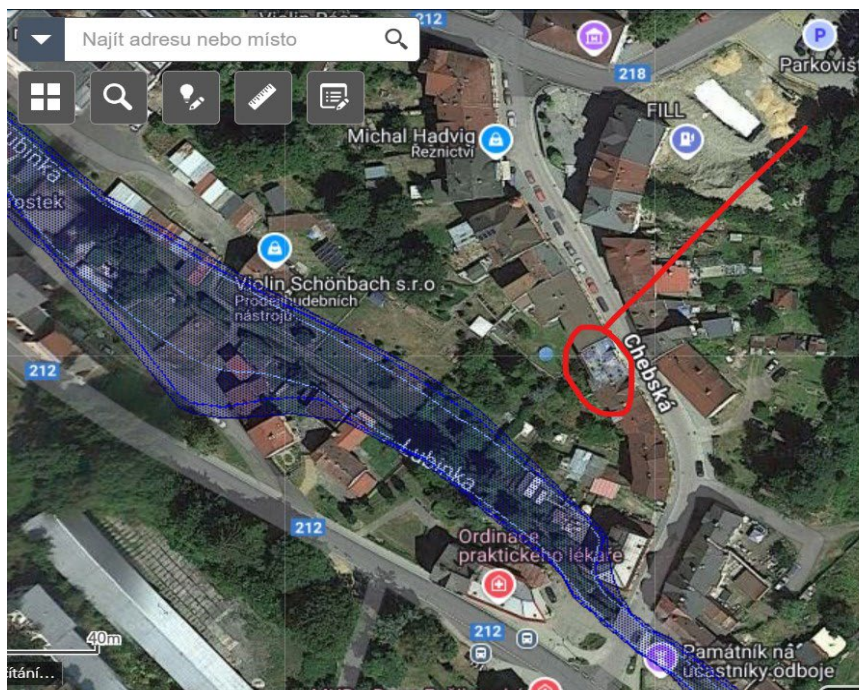
Údaje o vlastnictví

Číslo popisná nebo evidenční:	136
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



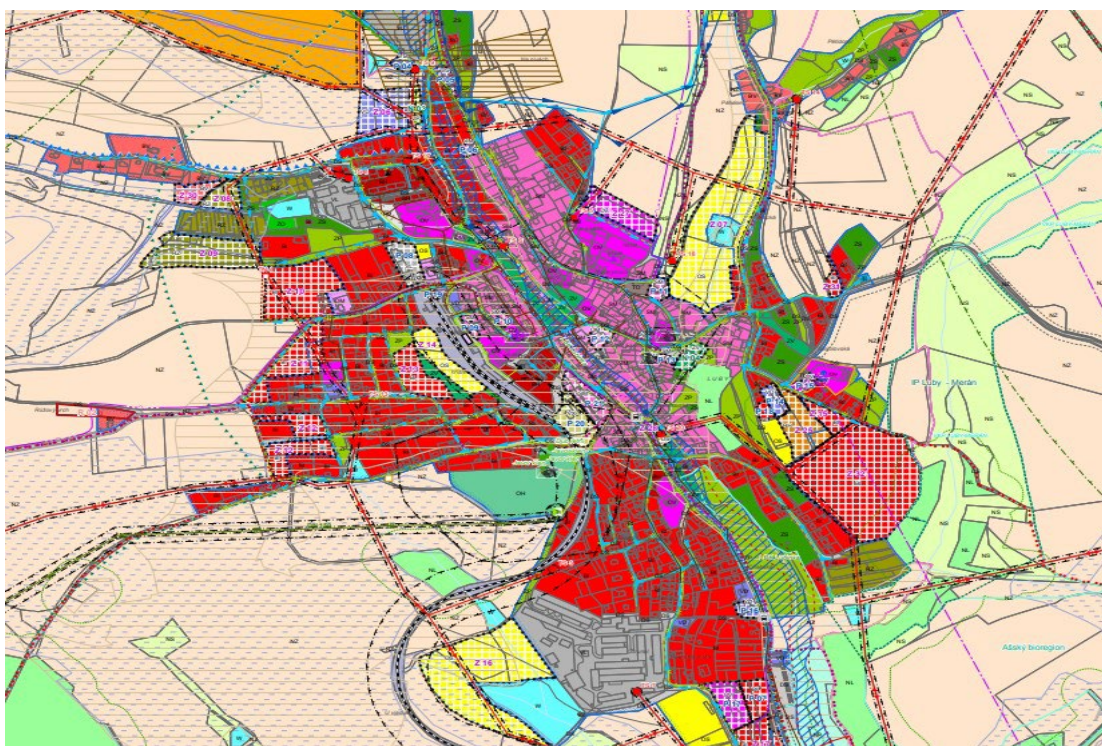
Technicko-ekonomické atributy ⓘ

Datum dokončení:	Druh svíslé nosné konstrukce:	Nezjištěno
Počet bytů:	Připojení na vodovod:	Nezjištěno
Zastavěná plocha [m²]:	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m³]:	Připojení na rozvod plynu:	Nezjištěno
Podlahová plocha [m²]:	Způsob vytápění:	Nezjištěno
Počet podlaží:	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:		



Vrstvy

- ☒ PHR
- ☐ Třídy ochrany
- ☐ Plánované sjezdy
- ☐ Plánované dálnice
- ☐ Nahlížení do KN - Parcela
- ☐ kraje_PNT
- ☒ Záplavová území
 - ☒ Záplavová území Q500
 - ☒ Záplavová území Q100
 - ☒ Záplavová území Q20
 - ☒ Záplavová území Q5
- ☐ ČÚZK - Archivní ortofoto



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍM ÚZEMÍ

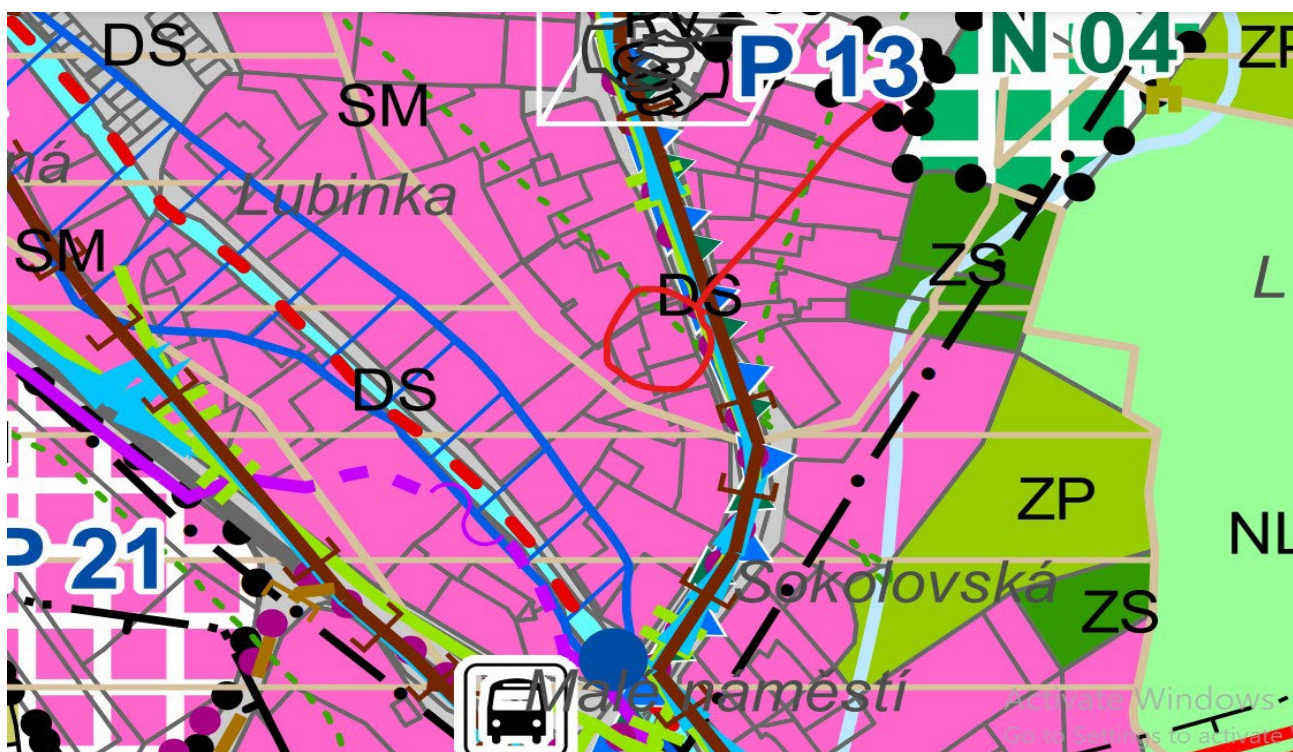
plochy stabilizované plochy změn územní rezervy



bydlení v bytových domech
bydlení v rodinných domech - městské a příměstské
bydlení v rodinných domech - venkovské
rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
rekreace - zahrádkářské osady
rekreace - na plochách přírodního charakteru
rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci
rekreace - se specifickým využitím



technická infrastruktura - inženýrské sítě
se specifickým využitím
technická infrastruktura - plochy pro stavby
a zařízení pro nakládání s odpady
výroba a skladování - lehký průmysl
výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
výroba a skladování - zemědělská výroba
výroba a skladování - specifické využití
plochy smíšené výrobní
zeleň - ochranná a izolační
zeleň - přírodního charakteru
zeleň - ve veřejných prostranstvích
zeleň - soukromá a vyhrazená



RM

Radka Merhoutová - Město Luby merhoutova@mestoluby.cz

Dnes 9:53

Komu: hrouda-pavel@seznam.cz

[Přejít na přílohy](#)

RE: Znalecký posudek - dlužnice Nguyenová Romana, KSPH 83 INS 13810 / 2024



Dobrý den pane Hroudo,

situace je taková, že se jedná o starší záležitost u které není dostatečně známo, že žumpu město Luby v současnosti využívá, proto necháváme tento stav prověřit.

S přáním pěkného dne

Radka Merhoutová
vedoucí odboru vnitřních věcí
a správních činností

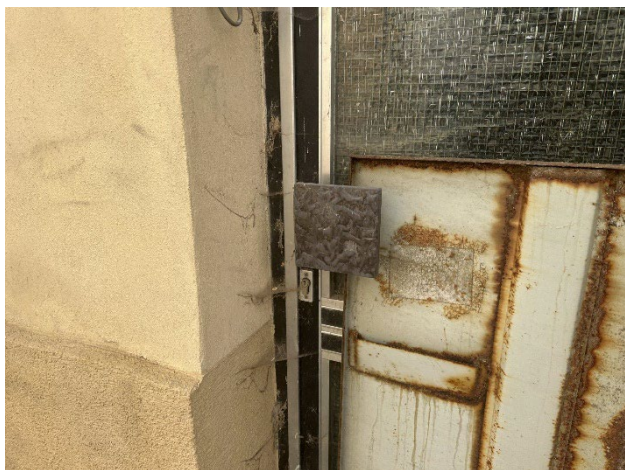
Tel: 354 229 414
Email: merhoutova@mestoluby.cz
Datová schránka: wvebcww

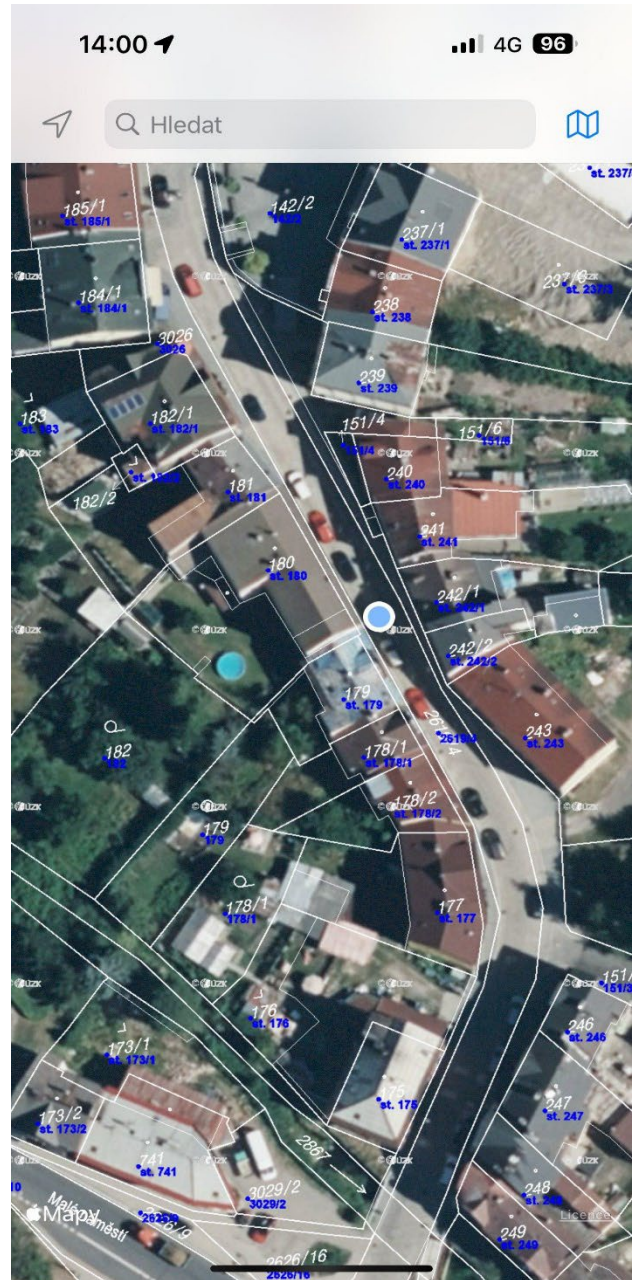
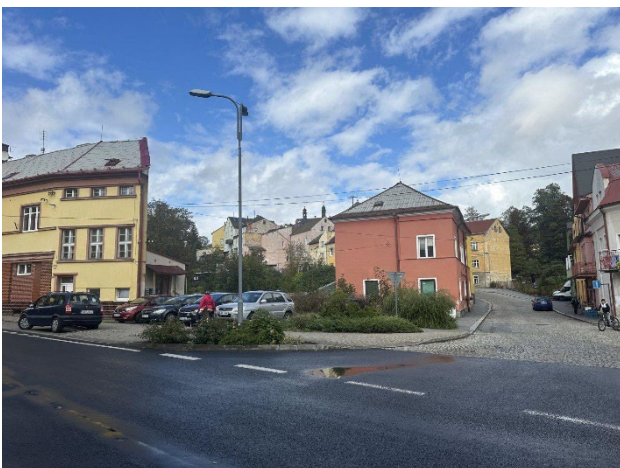
Město Luby – Městský úřad Luby
nám. 5. května 164, 35137 Luby
IČO 00254053 DIČ: CZ00254053



From: Pavel Hrouda <hrouda-pavel@seznam.cz>
Sent: Friday, October 4, 2024 3:58 PM
To: Radka Merhoutová - Město Luby <merhoutova@mestoluby.cz>
Subject: Znalecký posudek - dlužnice Nguyenová Romana, KSPH 83 INS 13810 / 2024

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

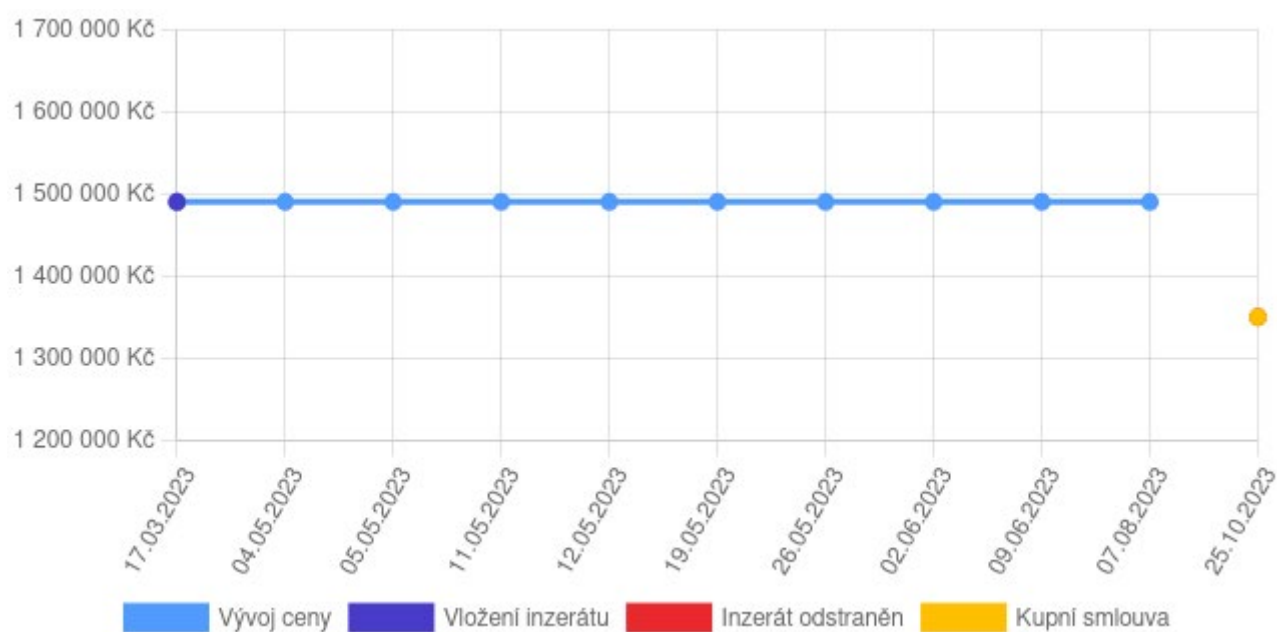
Lokalita	Příčná č.p. 285, Plesná, okres Cheb	Cena dle KS	1 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.10.2023	Číslo řízení	V-5875/2023-402
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	307 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Podlahová plocha	95 m ²	Užitná plocha	120 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	1

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Plesné. Dům je určen k rekonstrukci. Nachází se zde nový plynový kotel, kotel na tuhá paliva a byla zde provedena výměna oken za nová plastová okna. Dům je podsklepen. Pozemek kolem domu má rozlohu 307m². Nachází se v klidné části Plesné. V místě bydliště se nachází veškerá občanská vybavenost. Plesná se nachází v těsném sousedství saského Bad Brambachu, který je vyhlášenou lázeňskou obcí. Díky nově vybudované komunikaci je Bad Brambach velmi snadno dostupný.

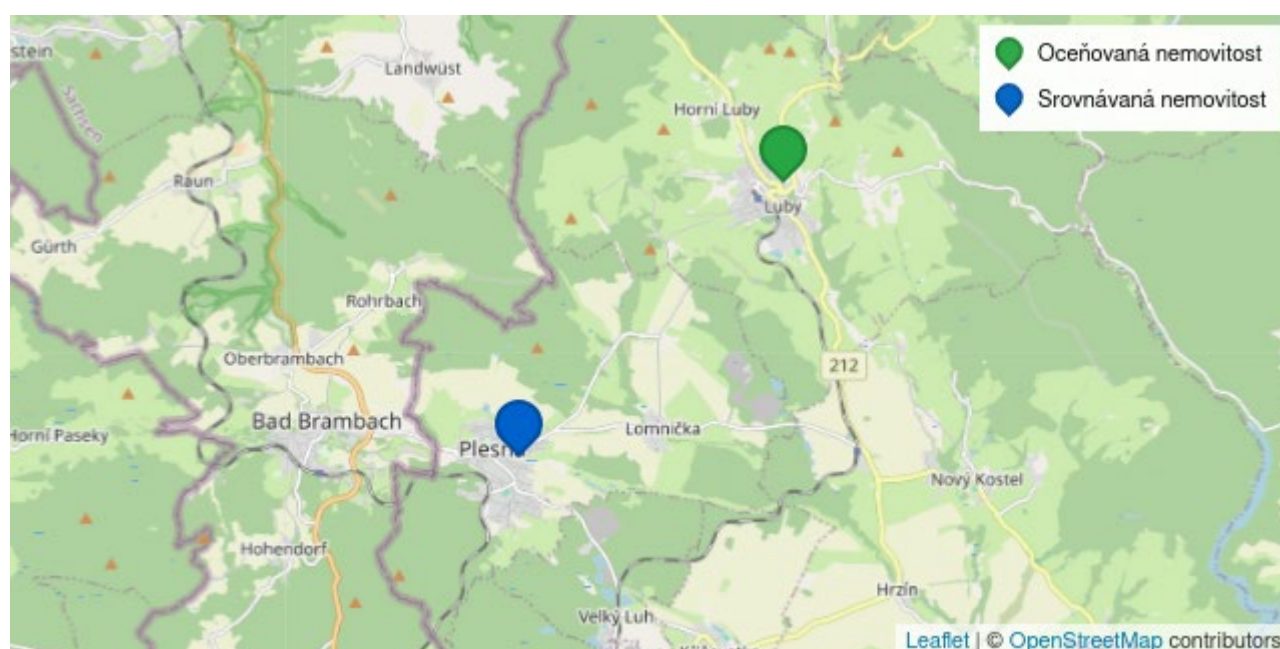
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



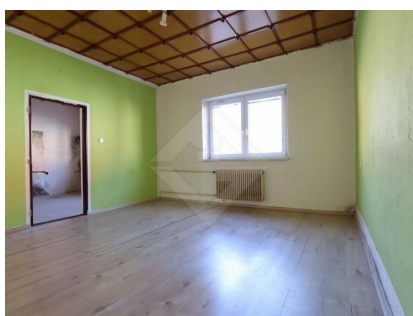
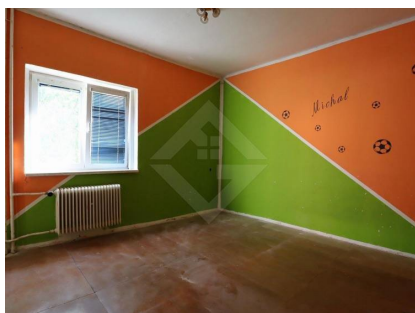
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

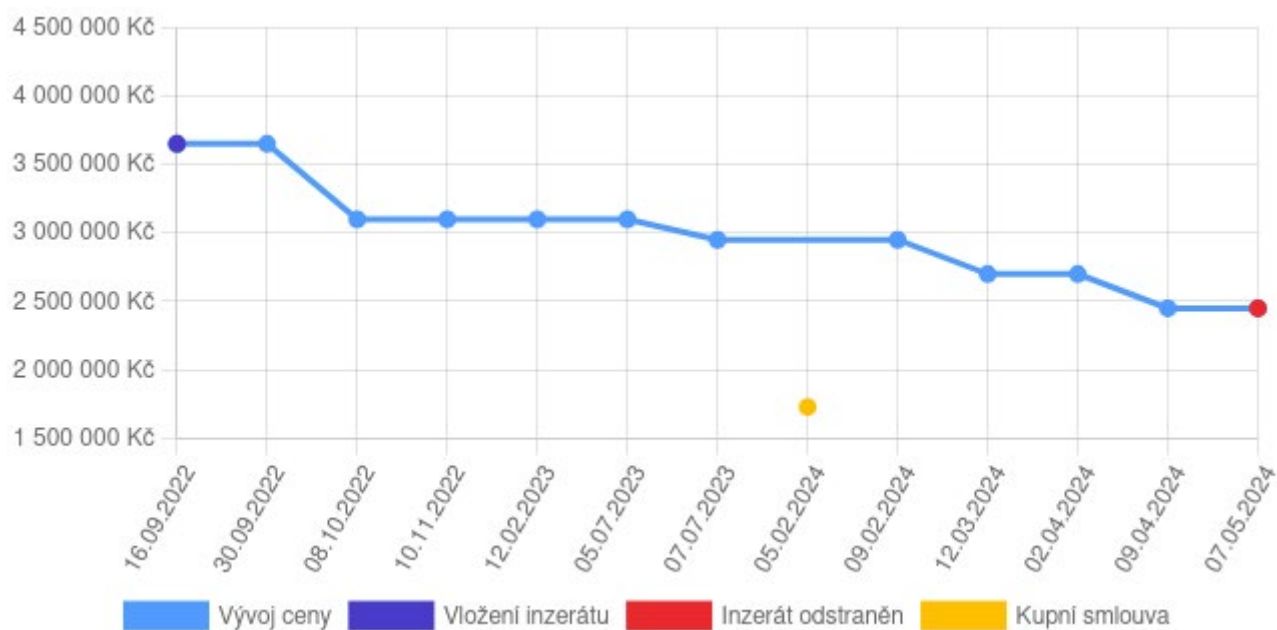
Lokalita	Čs. armády č.p. 997/26, Kraslice, okres Sokolov	Cena dle KS	1 730 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.02.2024	Číslo řízení	V-549/2024-409
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	6 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	390 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Elektřina	230V
Vytápění	Plynový kotel, Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	160 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Exkluzivně Vám nabízíme prodej podsklepeného vícegeneračního domu na vlastním pozemku. Celková plocha pozemků 390 m² (178 m² zastavěná plocha, 212 m² zahrada). Obytná plocha domu včetně podkroví činí cca 200 m², sklep cca 70 m², půda cca 50 m². Dům se dvěma bytovými jednotkami 3+kk, v přízemí a 1. patře, dále obytné podkroví, zde možnost přestavby na další byt 3+kk, velký sklep, který je suchý a prostorná půda. Dům disponuje možností rozdělení na tři samostatné bytové jednotky, což je velmi zajímavá příležitost pro investici či bydlení pro větší rodinu. K domu přistavěna plnohodnotná garáž průchozí vnitřní částí domu, vjezd z ulice, dále prostory vhodné pro uskladnění a vstup do zelené zahrady se vzrostlými stromy. Možnost předělat přístavbu na prostornou garáž vhodnou až pro 4 auta. Vytápění domu zajištěno centrálním plynovým kotlem, příprava a rozvody pro instalaci kotlů na tuhá paliva zajištěna, ohřev vody dvě karmy, vodovod a kanalizace obecní. V 1. patře a podkroví rozvody elektřiny staré cca 2 roky. Dům se prodává nezařízený a v současném stavu. Nemovitost se nachází v pohraničním městě Kraslice, okres Sokolov, Karlovarský kraj, 29 km severozápadně od Karlových Varů a pouhé 3 km od německých hranic, na řece Svatavě, v západní části Krušných hor. Veškerá občanská vybavenost v okolí, mateřská, základní a střední škola, střední odborné učiliště, poliklinika, lékař, obchody, restaurace, sportovní areály atd. Městem prochází železniční trať Sokolov–Kraslice, která pokračuje do Německa. Pracovní příležitosti vzhledem k pohraniční spolupráci.

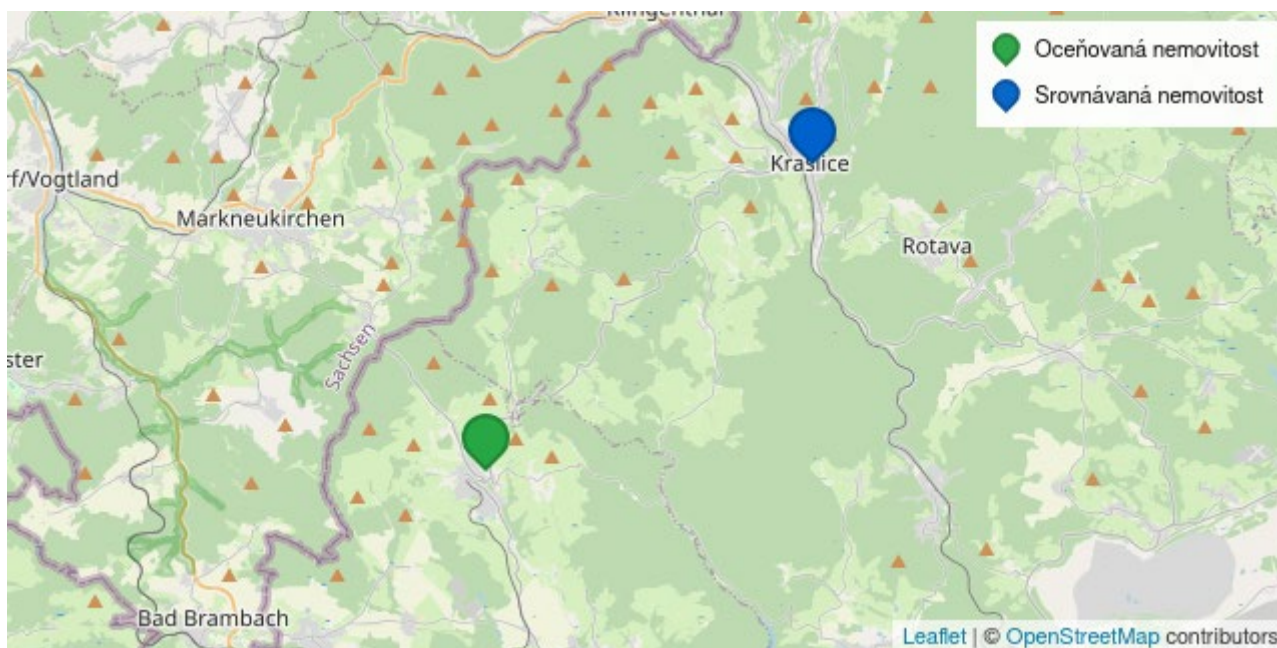
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



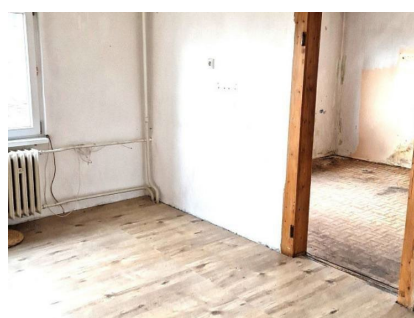
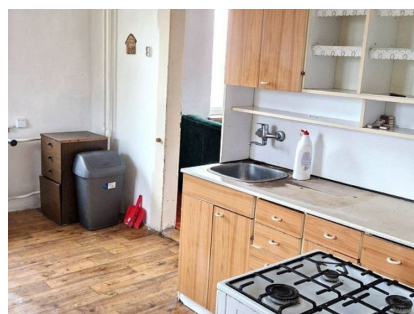
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

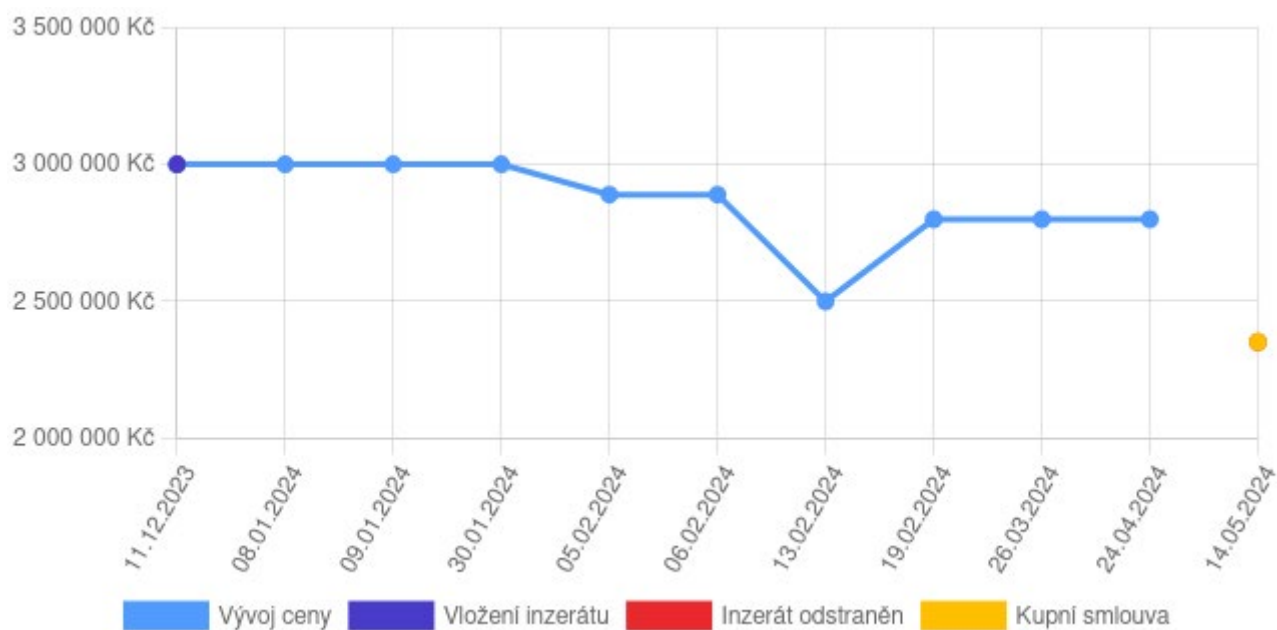
Lokalita	Hazlov č.p. 298, okres Cheb	Cena dle KS	2 352 263 Kč
Právní účinky ke dni	14.05.2024	Číslo řízení	V-2735/2024-402
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1321 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Užitná plocha	174 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod, Místní zdroj

Nabízíme prodej rodinného domu v okrajové části Hazlova. Dům je v původním stavu, vyjma nových oken a přístavby, která není zcela dokončena. Vytápění domu je řešeno kotlem na tuhá paliva. V ulici je veden plynovod. Nemovitost je napojena na vodovodní řád a kanalizaci. V přízemí domu se nachází tři pokoje, kuchyň, koupelna a toaleta. V patře domu jsou další tři místnosti. Je zde možnost využití půdního prostoru na přestavbu dalších místností. Celý dům je podsklepený. K domu náleží zahrada s přístavky a studnou.

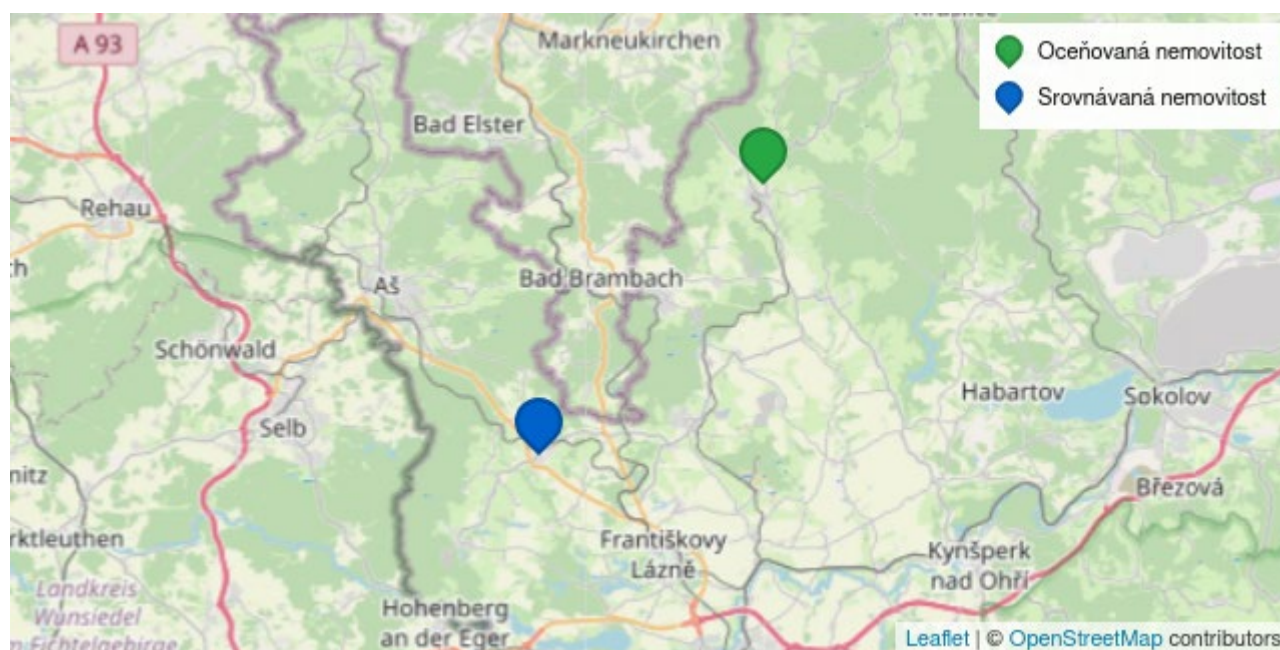
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

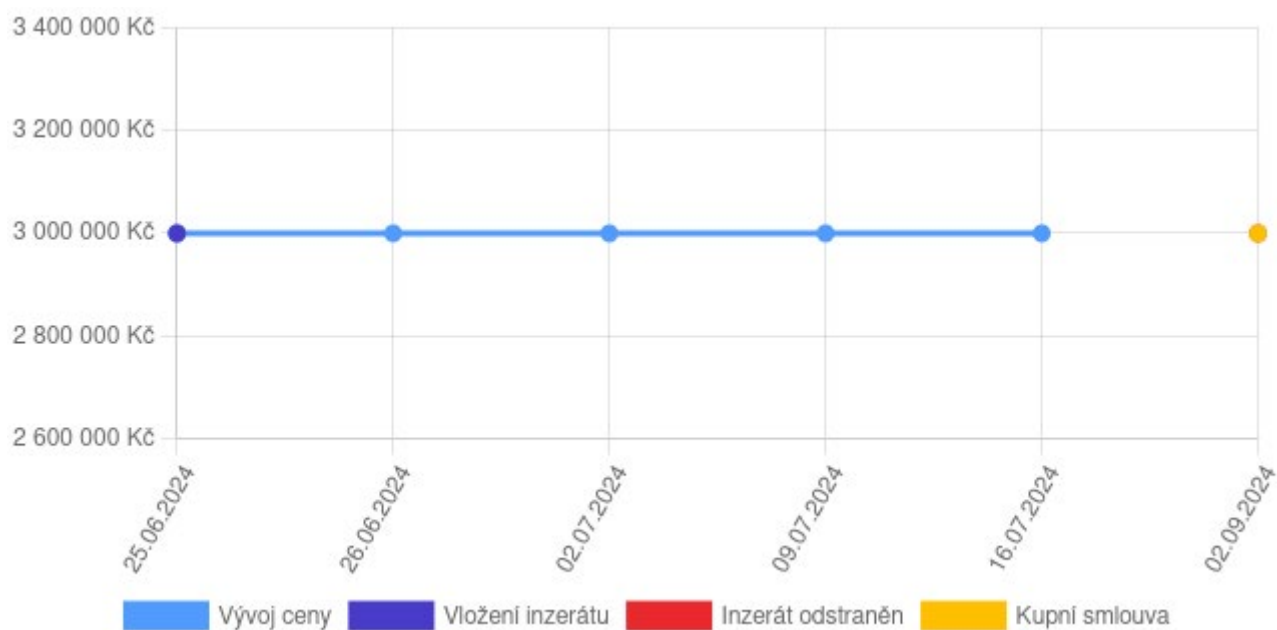
Lokalita	Zahradní č.p. 485, Luby, okres Cheb	Cena dle KS	2 999 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.09.2024	Číslo řízení	V-5080/2024-402
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	649 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V	Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	135 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům na adrese Ulice Zahradní 485, v obci Luby, okresu Cheb. Tento útulný a bezpečný domov je ideální pro rodiny s dětmi, kteří ocení klidnou lokalitu a blízkost přírody. Součástí domu je velká zahrada, kde se děti mohou bezpečně hrát. Dům disponuje 5 pokoji, z toho 2 v přízemí (obývací pokoj a dětský pokoj), dále pak velkým krbem pro příjemné, teplé večery, velkým sklepním prostorem. V roce 2008 proběhla rekonstrukce: nová okna (plastová s dvojskly), nové rozvody vody, kanalizace, nová elektřina (kompletní vnitřní rekonstrukce). V roce 2017: nový bojler, kotel, podhledy v podkroví se zateplením, plovoucí podlahy. - dispozice 5+kk - pozemek: 649 m² - okna: plastová s dvojskly - stropní konstrukce: betonový, dřevěný (pod půdou) - voda: rozvody v plastu, obecní vodovod, studna (na zalévání zahrady) - odpady: obecní kanalizace - vytápění: elektrický kotel, krb - teplá voda: elektrický ohřívač, elektrický bojler Orientační velikosti místností a dalších prostor: 1. nadzemní podlaží: Kuchyně: 17,45 m² Obývací pokoj: 23,19 m² Koupelna: 6,08 m² Pokoj: 10,53 m² Chodba: 12,41 m² Schodiště: 11,58 m² Toaleta: 2,34 m² Celkem: 83,58 m² 2. nadzemní podlaží: Pokoj1: 19,95 m² Pokoj2: 18,36 m² Pokoj3: 9,96 m² Chodba: 2,69 m² Celkem: 50,96 m² Podzemní podlaží (sklepy a zázemí): Hlavní sklep: 22,21 m² Sklep2: 5,83 m² Sklep3: 2,4 m² Schodiště: 4,58 m² Chodba: 4,15 m² Místnost4: 5 m² Celkem: 44,17 m²

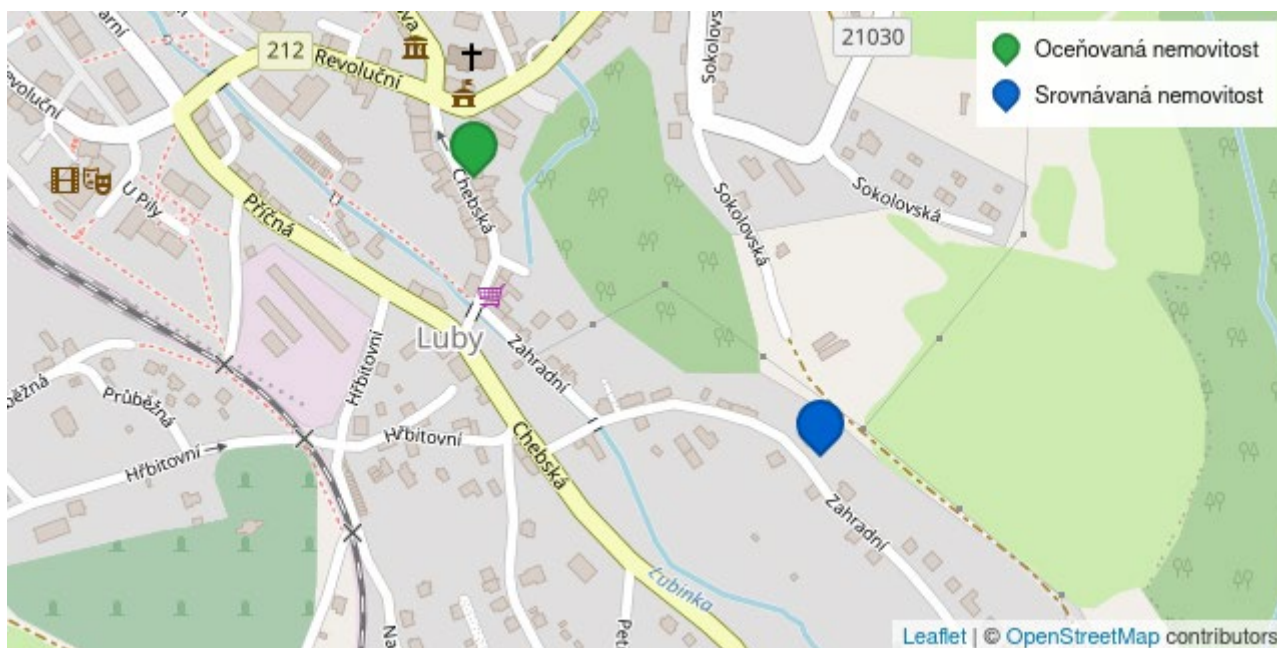
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



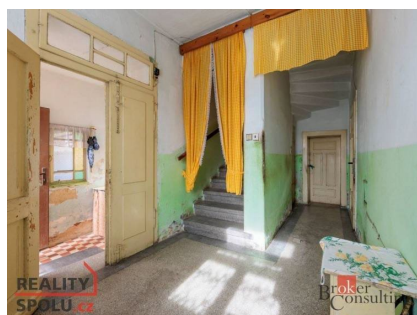
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

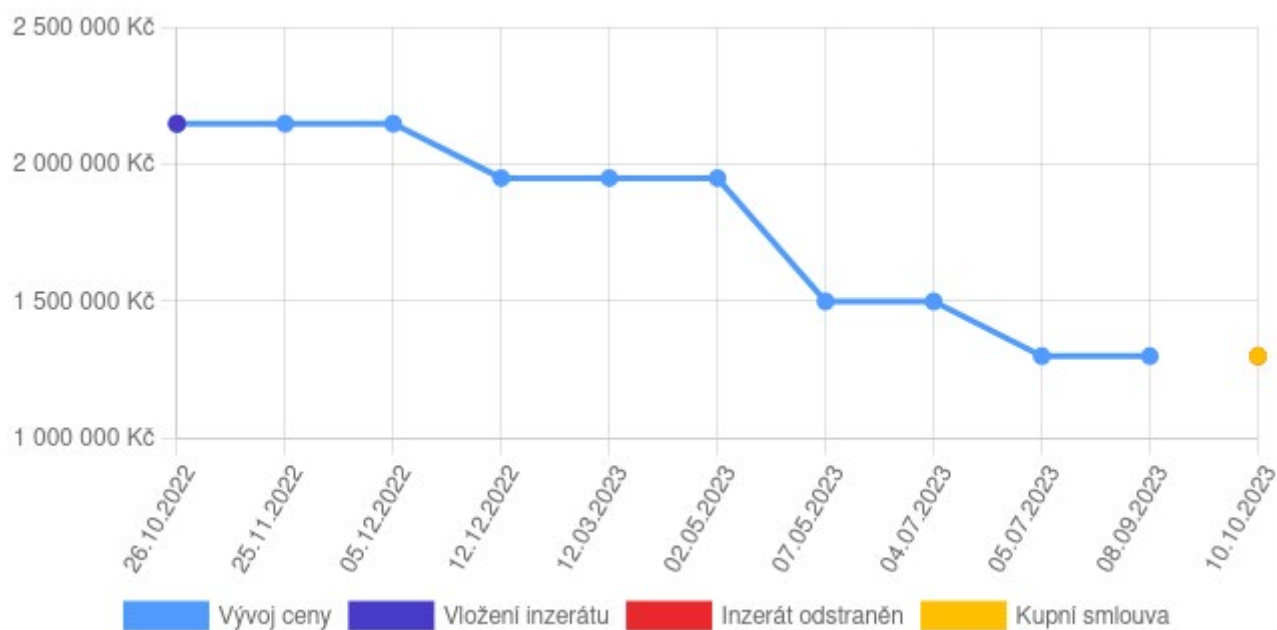
Lokalita	Sokolská č.p. 253, Plesná, okres Cheb	Cena dle KS	1 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.10.2023	Číslo řízení	V-5579/2023-402
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	610 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	120 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet nadzemních podlaží domu	1
Zasít'ovaný pozemek	Ano		

Hledáte klidné bydlení v malebné obci? Mám pro vás skvělou nabídku - dům v obci Plesná, ulice Sokolská. Tento samostatný patrový dům se nachází v klidné ulici a nabízí plochu zastavěnou 242 m² a užitnou plochu 120 m². Na pozemku o rozloze 610 m² se nachází také zahrada o velikosti 368 m². Dům je před rekonstrukcí a nabízí mnoho možností pro nového majitele. Lokalita Dům se nachází v obci Plesná, která se nachází 15 km od Františkových lázní. V této oblíbené turistické destinaci můžete využít například aquapark. Pokud máte rádi procházky v přírodě, určitě oceníte blízkost lesů u státní hranice s Německem, která je vzdálena pouhý 1 km. V obci najdete večerku, několik restaurací a pizzerii, obecní úřad, poštu, stavebniny, základní a mateřskou školu a sběrný dvůr. Doprava do obce je zajištěna vlakem, silnicí a autobusem. Kromě Františkových lázní jsou v dosahu i Mariánské lázně a Karlovy Vary, které jsou vzdáleny pouhých 45 minut jízdy autem. Vybavení V obci je městská kanalizace a vodovod, které jsou přivedeny na hranici pozemku před domem. Elektrické hodiny jsou aktuálně odpojeny. Na pozemku se nachází garáž a hospodářské budovy, které nabízejí mnoho možností pro využití.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

