

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14920-2142/2021

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Mgr.Ing. Michaela Jedličková, insolvenční správce dlužníku Jaroslava a Mariky Karpíškových, Vítězslava Nováka 109, Skuteč
<b>Číslo jednací:</b>	KSBR 47 INS 21679/2020
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	5. května č.p. 316/6, Kraslice, okres Sokolov
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	02.09.2021
<b>Zpracováno ke dni:</b>	02.09.2021
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 18.10.2021

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 316/6 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 378; p.č. 305 v obci Kraslice, okres Sokolov, katastrální území Kraslice.

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

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

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## **C. Nález**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.316/6, obec Kraslice
Adresa předmětu ocenění:	5. května č.p. 316/6, Kraslice, okres Sokolov
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Sokolov
Obec:	Kraslice
Ulice:	5. května
Katastrální území:	Kraslice

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 02.09.2021. V den prohlídky nebyla provedena prohlídka předmětu ocenění. Zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Miluše Penčíková - provozovatelka restaurace.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo

Karpišková Marika, 5.května 316/6, Kraslice

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 316/6 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 378; p.č. 305 v obci Kraslice, okres Sokolov, katastrální území Kraslice.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný dům byl postaven jako koncový řadový objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v části se nachází půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1925. Dům má v přízemí funkční restauraci a v patře pokoje se společnou koupelnou. Objekt je hodnocen a oceňován dle stavu uvedeného v KN, tedy jako rodinný dům.

Základy jsou smíšené, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střešní krytinu tvoří plech s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Dům nemá žádné vnější omítky a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům atypický. V domě se nachází předsín o výměře 2,40 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 89,54 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 28,00 m<sup>2</sup>, WC o výměře 6,02 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 9,73 m<sup>2</sup>, sklad o výměře 7,00 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,60 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 17,60 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 10,56 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 22,50 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 25,00 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 23,00 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,60 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 6,20 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 18,72 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 26,64 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 19,98 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 18,20 m<sup>2</sup>, půda o výměře 40,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 334,29 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 374,29 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde použita dřevěná okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Obytné prostory mají orientaci na jihovýchod. V koupelně v 2.NP se nachází několik společných sprchových koutů, umyvadel a WC. Dále je v 1.NP příslušenství restaurace mužské, ženské a personální záchodky. V domě jsou dřevěné plné interiérové dveře, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, prkenná podlaha, v kuchyni je položeno lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaze keramickou dlažbu.

Mezi další vybavení domu patří: digestoř, anténní rozvody.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Dům má ústřední topení pomocí plynového kotle a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je provedena podstandardně, okna v objektu mají podstandardní provedení, podlahy v objektu jsou podstandardního provedení, vybavení objektu je podstandardní a rozvody v objektu jsou podstandardní. Bytový dům je ale vzhledem ke svému stáří v dobrém stavu.

Na pozemku jsou okrasné dřeviny, pozemek není oplocen. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - v blízkosti objektu. Součástí jsou tyto venkovní stavby: venkovní posezení, přístavek na dřevo.

Dům je situovaný v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde střední nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 20leté vody). V místě není MHD, pouze je zde zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	1925
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	pouze běžné a nutné opravy
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové

	Tloušťka stěn	45 cm			
	Střecha	sedlová s atypickými arkýři			
	Krytina střechy	plechová s nátěrem			
	Klempířské prvky	plechové			
	Vnější omítky	chybí			
	Vnitřní omítky	vápenocementové			
	Typ oken v domě	dřevěná s dvojsklem			
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod			
	Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo			
	Toaleta	klasická toaleta, umyvadlo			
	Vstupní dveře	dřevěné			
	Typ zárubní	dřevěné			
	Vnitřní dveře	dřevěné plné			
	Osvětlovací technika	lustry			
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák			
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Předsín	2,40 m <sup>2</sup>	
		Pokoj	Pokoj	89,54 m <sup>2</sup>	
		Kuchyně	Kuchyně	28,00 m <sup>2</sup>	
		Koupelna, WC	WC	6,02 m <sup>2</sup>	
		Ostatní prostory	Chodba	9,73 m <sup>2</sup>	
		Ostatní prostory	Sklad	7,00 m <sup>2</sup>	
		Koupelna, WC	WC	1,60 m <sup>2</sup>	
		Kuchyně	Kuchyně	17,60 m <sup>2</sup>	
		Ostatní prostory	Chodba	10,56 m <sup>2</sup>	
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	22,50 m <sup>2</sup>	
		Pokoj	Pokoj	25,00 m <sup>2</sup>	
		Pokoj	Pokoj	23,00 m <sup>2</sup>	
		Koupelna, WC	WC	1,60 m <sup>2</sup>	
		Koupelna, WC	Koupelna	6,20 m <sup>2</sup>	
		Kuchyně	Kuchyně	18,72 m <sup>2</sup>	
		Pokoj	Pokoj	26,64 m <sup>2</sup>	
		Pokoj	Ložnice	19,98 m <sup>2</sup>	
		Ostatní prostory	Chodba	18,20 m <sup>2</sup>	
		Podlahová plocha			334,29 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Půda	40,00 m <sup>2</sup>	

		Podlahová plocha vč. příslušenství 374,29 m <sup>2</sup>
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: koberce, lino, prkenná podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	zdivo: bez vad střecha: podstandardní prvek okna: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek rozvody: podstandardní prvek
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	venkovní posezení, přístavek na dřevo
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	nejsou zjišťována	
<b>Další informace</b>		

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 02.09.2021 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:

„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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé cen dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

#### 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$



## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 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: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - V blízkosti obchod s parkovištěm.	III	0,02

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,899}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,856}$$

## 1. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
Sklep	5*4 =	20,00	2,10 m
1.NP	10,5*12+5,7*6+1,2*4 =	165,00	2,90 m
2.NP	10,5*12+4,2*6+1,2*4 =	156,00	2,80 m
Podkroví	10*12/2+3,5*5/2+3,5*5/2 =	77,50	3,30 m
		<b>418,50 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	Sklep	(5*4)*(2,10) =	42,00
NP	1.NP	(10,5*12+5,7*6+1,2*4)*(2,90) =	478,50
NP	2.NP	(10,5*12+4,2*6+1,2*4)*(2,80) =	436,80
Z	Podkroví	(10*12/2+3,5*5/2+3,5*5/2)*(3,30) =	255,75
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 213,05 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení standardu

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

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					92,66
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9266</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9266
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 918,60</b>
<b>Plná cena:</b> 1 213,05 m <sup>3</sup> * 4 918,60 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>5 966 507,73 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 96 / 115 = 83,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 83,5 % / 100)	*	0,165
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>984 473,78 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,856
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>842 709,56 Kč</b>
<b>Rodinný dům - zjištěná cena</b>	=	<b>842 709,56 Kč</b>

## 2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.  
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	842 709,56 Kč
<b>Celkem</b>	<b>842 709,56 Kč</b>

### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	842 709,56
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

**Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena** = **29 494,83 Kč**

## 3. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,800

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,070

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,800 * 1,000 * 1,070 = 0,856$$

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

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	546,-	0,856		467,38	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek dům+nádvoří	378	528	467,38	246 776,64
§ 4 odst. 1	Pozemek zahrada	305	427	467,38	199 571,26
Stavební pozemky - celkem			955		<b>446 347,90</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 446 347,90 Kč**

#### 4. Ovocné a okrasné dřeviny

**Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	446 347,90
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	955,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	955,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	446 347,90
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	<b>20 085,66</b>

**Ovocné a okrasné dřeviny - zjištěná cena celkem = 20 085,66 Kč**

#### Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	842 710,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	29 495,- Kč
3. Pozemky	446 348,- Kč
4. Ovocné a okrasné dřeviny	20 086,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 338 639,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 340 000,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřistačtyřicettisíc Kč

## II) Ocenění tržním porovnáním

### Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Rodinný dům č. 316/6, obec Kraslice

Rodinný dům č.p. 316/6 v ulici 5. května, obec Kraslice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	5. května, Kraslice, okres Sokolov	334.29 m <sup>2</sup> , atypický, podsklepený: částečné	Dobry	955 m <sup>2</sup>	funkční restaurace v přízemí, velká zahrádka, byty se společnou koupelnou
1	Wolkerova, Kraslice, okres Sokolov	360 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	1652 m <sup>2</sup>	velký pozemek 1.600m2, garáž a přístavky, parkování, dva byty
2	Mánesova, Kraslice, okres Sokolov	263 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	682 m <sup>2</sup>	udržovaná zahradní chata a zahrada
3	Mánesova, Kraslice, okres Sokolov	240 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	899 m <sup>2</sup>	2xsamostatná bytová jednotka, včetně vchodu, 2xgaráž a velké sklepní místnosti
4	5. května, Kraslice, okres Sokolov	459 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	609 m <sup>2</sup>	2xpronajatý byt se zajímavým výnosem, funkční fotoateliér+nebytový prostor, velká garáž
5	Revoluční, Luby, okres Cheb	480 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	1300 m <sup>2</sup>	možné rozdělení na více bytů se samostatnými vchody, bazén v udržované zahradě

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	13.194,44 Kč	Nepoužit	13.194,44 Kč	1.03	0.99	1.08	1.18	1.08	1.00	1.4035	9.401,10 Kč
2	7.984,79 Kč	Nepoužit	7.984,79 Kč	1.02	1.04	1.04	0.90	1.11	1.00	1.1021	7.245,07 Kč
3	16.666,67 Kč	Nepoužit	16.666,67 Kč	1.04	1.05	1.21	0.97	1.21	1.00	1.5508	10.747,14 Kč
4	8.496,73 Kč	0.9	7.647,06 Kč	1.00	0.95	1.15	0.87	1.19	1.00	1.1311	6.760,73 Kč
5	7.750,00 Kč	0.8	6.200,00 Kč	0.97	0.93	1.06	1.12	1.16	1.00	1.2423	4.990,74 Kč
<b>Celkem průměr</b>											7.828,96 Kč
<b>Minimum</b>											4.990,74 Kč
<b>Maximum</b>											10.747,14 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											2.265,22 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											5.563,74 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											10.094,18 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost odráží ve výsledku relativně vysokou podobnost s oceňovanou nemovitostí

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší svojí lokalitou, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

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

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší svým stavem, velikostí pozemku a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

$$7.828,96 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\frac{334,29 \text{ m}^2}{7.828,96 \text{ Kč/m}^2}$$

$$= 2.617.142 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.617.000,-- \text{ Kč}$$

## Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 316/6 v ulici 5. května, obec Kraslice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	5. května, Kraslice, okres Sokolov	334.29 m <sup>2</sup> , atypický, podsklepený: částečně	Dobrý	955 m <sup>2</sup>	funkční restaurace v přízemí, velká zahrádka, byty se společnou koupelnou
<b>1</b>	Wolkerova, Kraslice, okres Sokolov	360 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	1652 m <sup>2</sup>	velký pozemek 1.600m <sup>2</sup> , garáž a přístavky, parkování, dva byty
<b>2</b>	Mánesova, Kraslice, okres Sokolov	263 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	682 m <sup>2</sup>	udržovaná zahradní chata a zahrada
<b>3</b>	Mánesova, Kraslice, okres Sokolov	240 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	899 m <sup>2</sup>	2x samostatná bytová jednotka, včetně vchodu, 2x garáž a velké sklepní místnosti
<b>4</b>	5. května, Kraslice, okres Sokolov	459 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	609 m <sup>2</sup>	2x pronajatý byt se zajímavým výnosem, funkční fotoateliér+nebytový prostor, velká garáž
<b>5</b>	Revoluční, Luby, okres Cheb	480 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	1300 m <sup>2</sup>	možné rozdělení na více bytů se samostatnými vchody, bazén v udržované zahradě

## Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.194,44	-	13.194,44
2	7.984,79	-	7.984,79
3	16.666,67	-	16.666,67
4	8.496,73	0,90	7.647,06
5	7.750,00	0,80	6.200,00
Maximální hodnota		16.666,67	(případ č.3)
Minimální hodnota		6.200,00	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		2,6882	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		10.338,59	
Odhylka max hodnoty od průměru		6.328,08	
Odhylka min hodnoty od průměru		4.138,59	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.3)			

### Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.194,44	-	13.194,44
2	7.984,79	-	7.984,79
3	16.666,67	-	16.666,67
4	8.496,73	0,90	7.647,06
5	7.750,00	0,80	6.200,00
Maximální hodnota		13.194,44	(případ č.1)
Minimální hodnota		6.200,00	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		2,1281	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		8.756,57	

Odchylka max hodnoty od průměru	4.437,87
Odchylka min hodnoty od průměru	2.556,57
Bude vyřazena max hodnota (případ č.1)	

### Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.194,44	-	13.194,44
2	7.984,79	-	7.984,79
3	16.666,67	-	16.666,67
4	8.496,73	0,90	7.647,06
5	7.750,00	0,80	6.200,00
Maximální hodnota		7.984,79	(případ č.2)
Minimální hodnota		6.200,00	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,2879	OK
Aritmetický průměr		7.277,28	

### Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 316/6 v ulici 5. května, obec Kraslice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	5. května, Kraslice, okres Sokolov	334.29 m <sup>2</sup> , atypický, podsklepený: částečné	Dobry	955 m <sup>2</sup>	funkční restaurace v přízemí, velká zahrádka, byty se společnou koupelnou	X
1	Wolkerova, Kraslice, okres Sokolov	360 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	1652 m <sup>2</sup>	velký pozemek 1.600m <sup>2</sup> , garáž a přístavky, parkování, dva byty	1
2	Mánesova, Kraslice, okres Sokolov	263 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	682 m <sup>2</sup>	udržovaná zahradní chata a zahrada	2
3	Mánesova, Kraslice, okres Sokolov	240 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	899 m <sup>2</sup>	2x samostatná bytová jednotka, včetně vchodu, 2x garáž a velké sklepní místnosti	1
4	5. května, Kraslice, okres Sokolov	459 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	609 m <sup>2</sup>	2x pronajatý byt se zajímavým výnosem, funkční fotoateliér + nebytový prostor, velká garáž	2
5	Revoluční, Luby, okres Cheb	480 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	1300 m <sup>2</sup>	možné rozdělení na více bytů se samostatnými vchody, bazén v udržované zahradě	1

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	13.194,44	-	13.194,44	1	13.194,44
2	7.984,79	-	7.984,79	2	15.969,58
3	16.666,67	-	16.666,67	1	16.666,67
4	8.496,73	0,90	7.647,06	2	15.294,12
5	7.750,00	0,80	6.200,00	1	6.200,00
Mezisoučet				5	37.463,70
<b>Celkem</b>					<b>7.492,74</b>



**Základní cena: 7.492,74 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$7.492,74 * 1,0000 = 7.492,74 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$\begin{aligned} & 7.492,74 \text{ Kč/m}^2 \\ & \quad \quad \quad * 334,29 \text{ m}^2 \\ \hline & = 2.504.748,05 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.500.000,-- Kč**

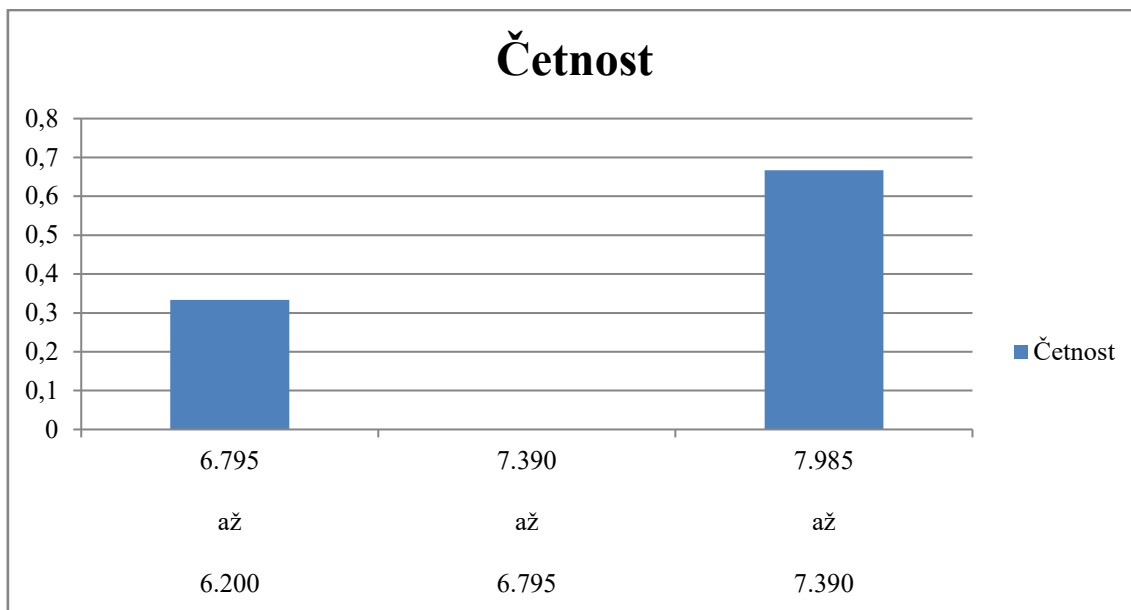
## Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.194	-	13.194,44
2	7.985	-	7.984,79
3	16.667	-	16.666,67
4	8.497	0,90	7.647,06
5	7.750	0,80	6.200,00
Střední hodnota			7.277,28
Medián			7.647,06
Rozdíl max-min			1.784,79
Minimum			6.200,00
Maximum			7.984,79

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
6.200	až	6.795	1	0.333333333333333
6.795	až	7.390	0	0
7.390	až	7.985	2	0.666666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **7.389,86 Kč/m<sup>2</sup>** do **7.984,79 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 334,29 m<sup>2</sup>

od **2.470.356,30 Kč** do **2.669.235,45 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **2.470.000,-- Kč** do **2.670.000,-- Kč**

### **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**1.340.000,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**2.617.000,-- Kč**

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**2.500.000,-- Kč**

Výsledek dle metodiky MFČR

od **2.470.000,-- Kč** do **2.670.000,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.** Cena dle cenového předpisu neodráží tržní realitu a nebude s ní dále počítáno.

## F. ZÁVĚR:

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

**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 stanovena po zaokrouhlení na**

**2.617.000 Kč**

Slovy: dvamilionyšestsetsetšedmnácttisíc korun

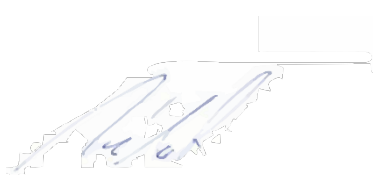
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing.  
Pavel Hrouda, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.10.2021



.....  
Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

## G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 14920-2142/2021 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

## H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

## I. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 378</a>
Obec:	<a href="#">Kraslice [560472]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kraslice [673293]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1918</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	528
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Kraslice [406678]</a> ; č. p. 316; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 378</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 316</a>
Ulice:	<a href="#">5. května</a>
Adresní místa:	<a href="#">5. května 316/6</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Karpíšková Marika, 5. května 316/6, 35801 Kraslice	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Karpíšková Marika
Zahájení exekuce - Karpíšková Marika

## Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1918
Katastrální území:	<a href="#">Kraslice [673293]</a>

Zobrazení v mapě

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Karpíšková Marika, 5. května 316/6, 35801 Kraslice	

### Pozemky

Parcelní číslo
<b>st. 378: součástí pozemku je stavba</b>
<a href="#">305</a>

### 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:	<a href="#">305</a>
Obec:	<a href="#">Kraslice [560472]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Kraslice [673293]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1918</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	427
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Karpíšková Marika, 5. května 316/6, 35801 Kraslice	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

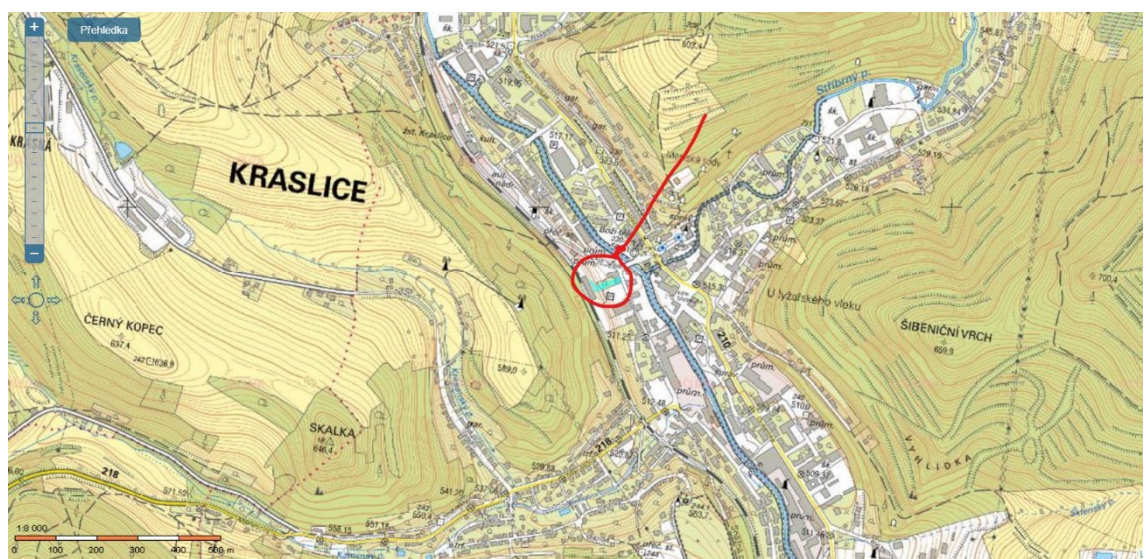
### Jiné zápisy

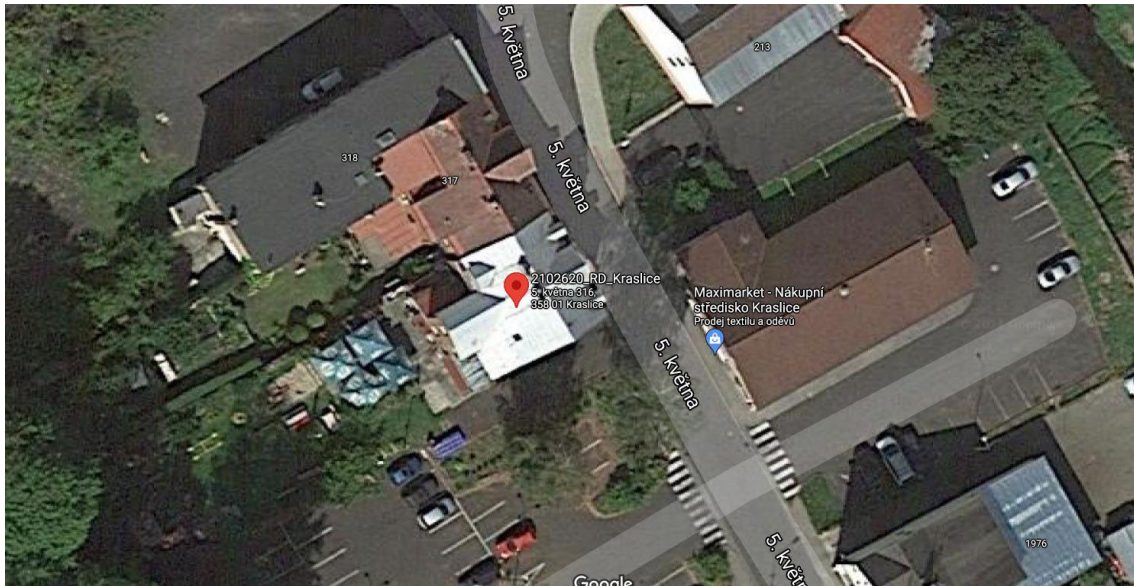
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Karpíšková Marika
Zahájení exekuce - Karpíšková Marika
Změna výměr obnovou operátu

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](#)









## Veřejný dálkový přístup

---

**Úvodní obrazovka**

**Vyhledání prvků**

- Stát
- Region soudržnosti
- Kraj (VÚSC)
- Okres
- ORP
- POJ
- Obec - vojenský újezd
- Obvod Praha
- Správní obvod Praha
- Městská část/obvod
- Část obce
- Volební okrsek
- Ulice
- **Stavební objekt**
- Adresní místo
- Katastrální území
- Parcela
- ZSJ

**Ověření adresy**

**Výměnný formát**

- Standardní
- Speciální

**Zobrazení mapy**

Platnost dat ISUI k:  
29.08.2021 17:00

Verze aplikace: 3.2.0.0.15  
Verze DB: 3.2.0.0.04

### Stavební objekt - detail

Kód: 14752891

---

Obec:	Kraslice	<a href="#">Informace k datu</a>
Část obce:	Kraslice	<a href="#">Zobrazit v mapě</a>
Městská část/obvod:		<a href="#">Údaje o vlastnictví</a>
Parcela a katastrální území:	st_378 Kraslice	

Přejít na: Stát ▼ Přejít

---

<b>Číslo popisná nebo evidenční:</b>	316	
<b>Typ:</b>	budova s číslem popisným	
Způsob využití:	rodinný dům	

---

Způsoby ochrany:

---

**Technicko-ekonomické atributy:**















































































Datum dokončení:		Druh svíslé nosné konstrukce: Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	2	Připojení na vodovod: S vodovodem
Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:		Připojení na kanalizační síť: Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]:		Připojení na rozvod plynu: Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]:		Způsob vytápění: Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem: Bez výtahu
Počet vchodů:		

#### LEGENDA :

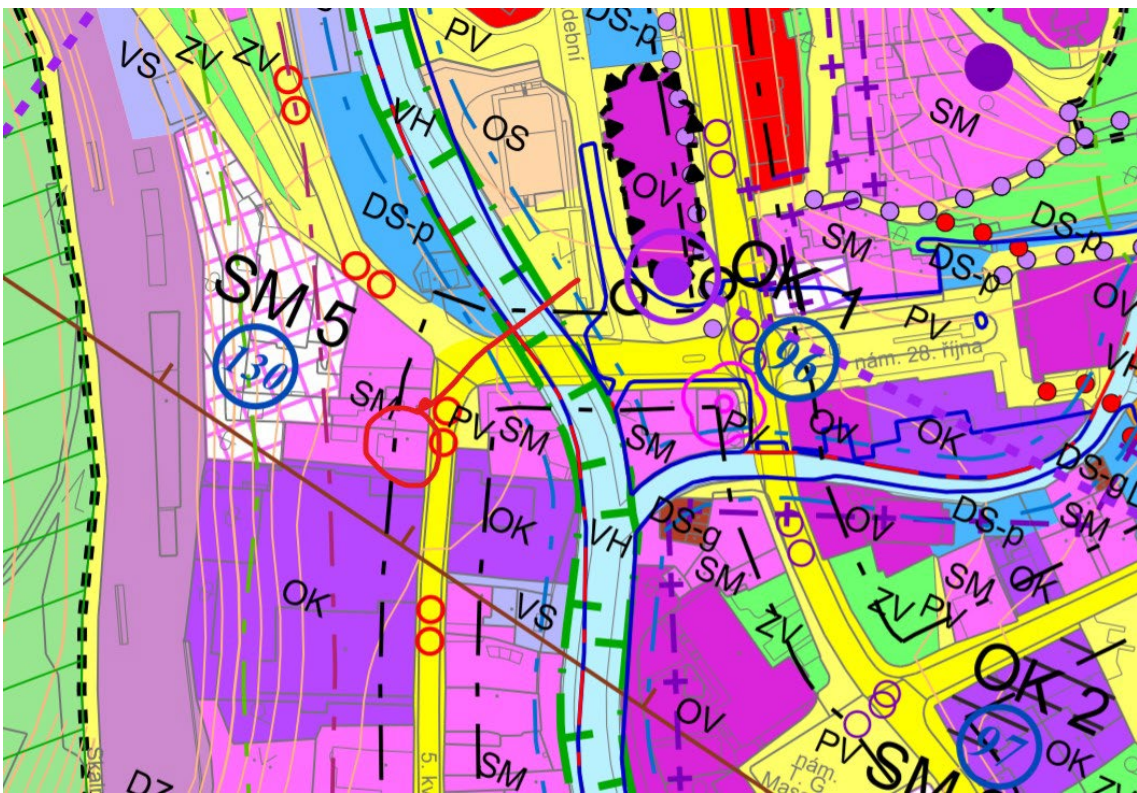
##### Hranice

- hranice řešeného území
- katastrální hranice
- hranice zastavěného území dle § 58 zák. č. 183/2006 Sb, k 1, 5, 2014

##### Plochy s rozdílným způsobem využití

	I.	II.	III.	IV.	V.	
						bydlení individuální (BI)
						bydlení hromadné (BH)
						rekreace individuální (RI)
						rekreace hromadná (RH)
						rekreace - zahrádkové osady (RZ)
						občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV)
						občanské vybavení - komerční zařízení (OK)
						občanské vybavení - sport (OS)
						občanské vybavení - hřbitov (OH)
						veřejná prostranství (PV)
						veřejná prostranství - zeleň (ZV)
						smíšené obytné plochy - městské (SM)
						smíšené obytné plochy - s rekreací (SR)









Parcela	<b>Kraj:</b> Karlovarský kraj	<b>Katastrální území:</b> Kraslice
	<b>Okres:</b> Sokolov	<b>Parcela:</b> 305
	<b>Obec:</b> Kraslice	<b>Typ parcely:</b> Pozemková

## Riziková zóna pro vybranou parcelu

<b>Zóna 3</b>	zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
---------------	---

## Doplňující informace

**Souřadnice S-JTSK:** X: -873855 Y: -996200  
**Souřadnice GPS:** N: 50°19'41,24" E: 12°30'29,03"  
**Kód parcely:** 498329409 (dle registru RÚIAN)  
**Přesnost:** parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



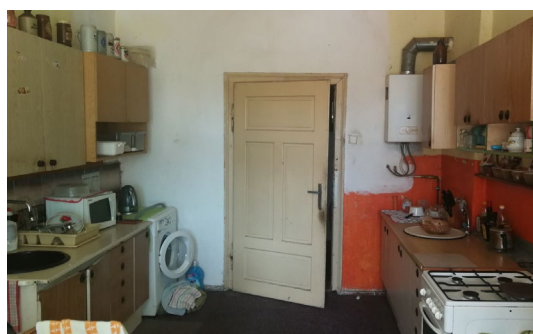
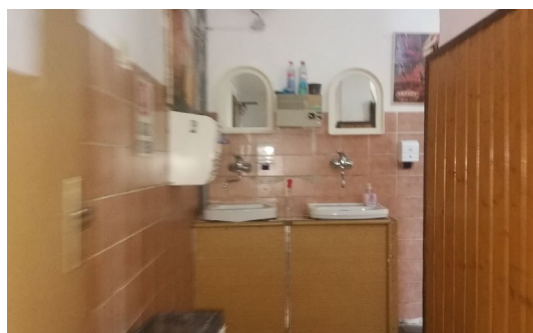
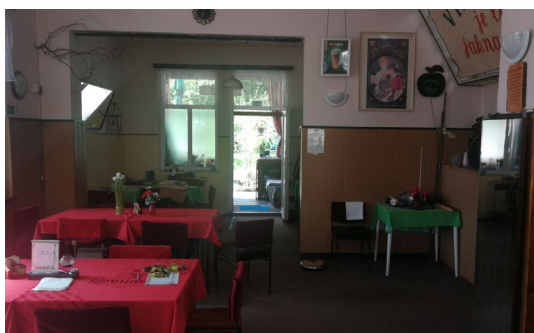
Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

## Vysvětlivky pojmů

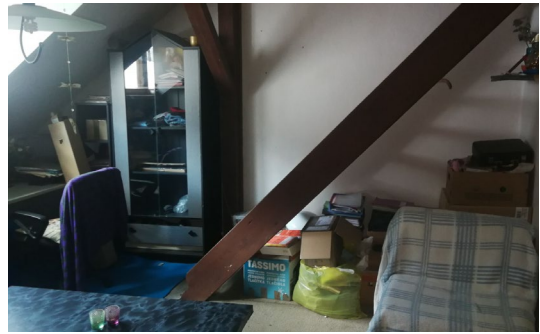
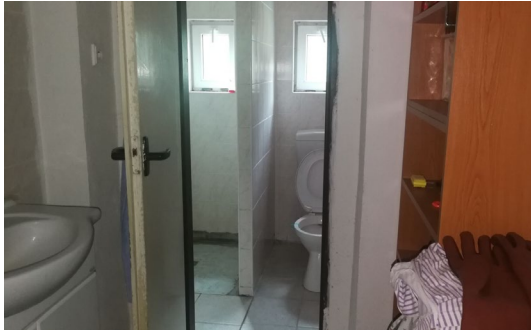
Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

## Pořízená fotodokumentace







## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

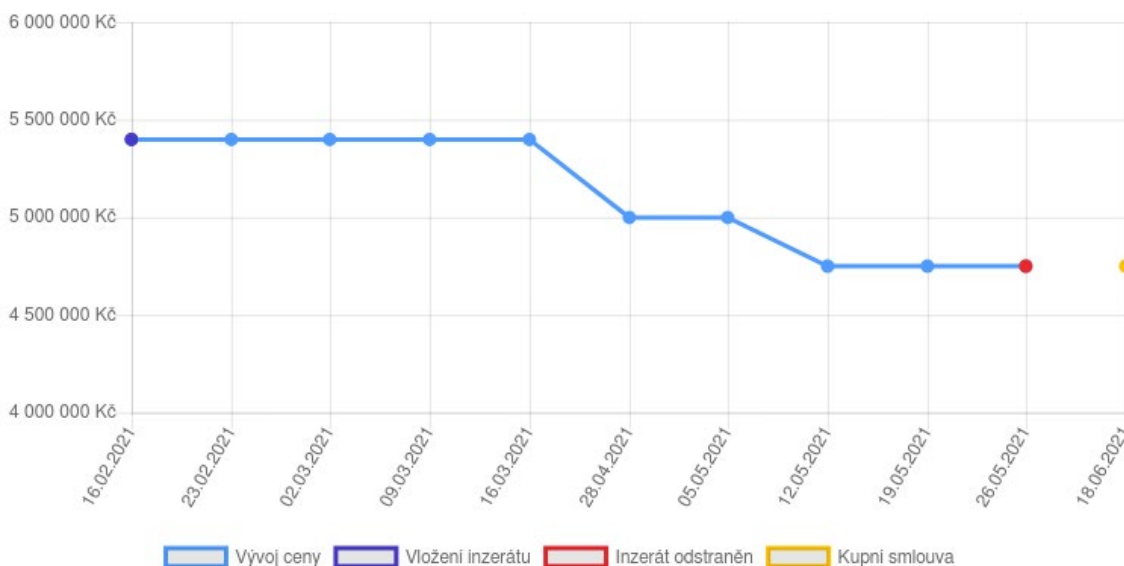


**Prodej, Rodinný dům, 360 m<sup>2</sup>,  
Wolkerova, Kraslice, okres Sokolov**

**Celková cena: 4.750.000 Kč**

**Adresa: Wolkerova, Kraslice, okres  
Sokolov**

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



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

<b>Adresa</b>	Wolkerova, Kraslice, okres Sokolov	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	4 750 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	200
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	18.06.2021	<b>Plocha užitná</b>	360
<b>Číslo řízení</b>	V-3673/2021-402	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	1652
<b>Poznámka k ceně</b>	4 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	3		

## Slovní popis

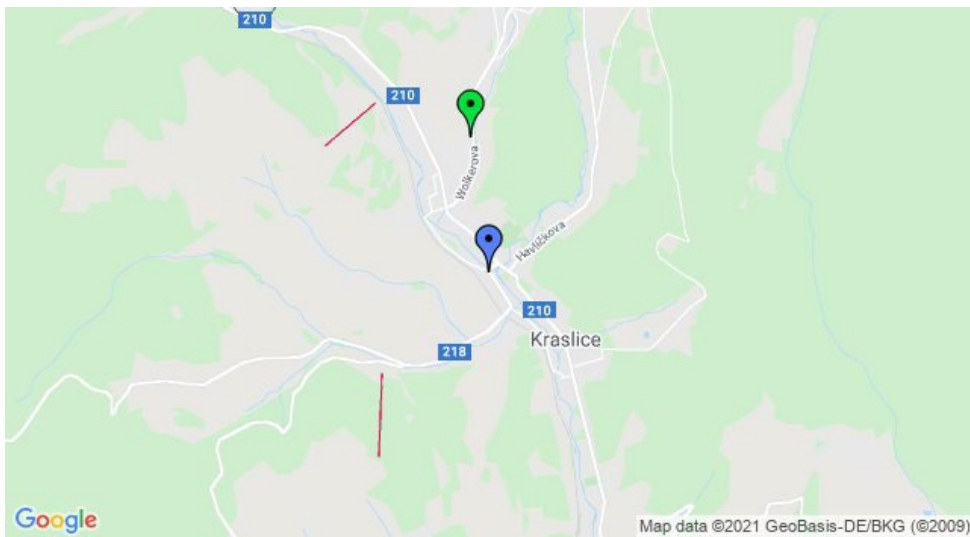
Nabízíme k prodeji celopodsklepený dvougenerační rodinný dům, který prošel celkovou rekonstrukcí v letech 2014 - 2015. V rámci rekonstrukce byly provedeny nové rozvody elektřiny, plynu, vody a odpadů, dům má plastová okna, střecha je pokryta falcovaným plechem. Dům je dvoupodlažní a disponuje dvěma na sobě nezávislými bytovými jednotkami v dispozici 3+1. V 1. NP se tedy nachází BJ 3+1 s vlastní koupelnou a samostatným WC. Koupelna je osazena sedací vanou i sprchovým koutem. BJ má výměru cca 100m<sup>2</sup>. V prvním NP se navíc nachází i pokoj, doposud používaný jako pracovna, který disponuje vlastním sociálním zařízením. Ve 2. NP se nachází druhá BJ v dispozici 3+1 s vlastní prostornou koupelnou a WC. Každá část domu má vlastní zdroj tepla, který je na sobě nezávislý. Obě BJ mají společnou prostornou terasu v mezipatře, která je zastřešená a má výměru cca 60m<sup>2</sup>. Obě podlaží mají vlastní plynový kotel a bojler na ohřev teplé vody. Nemovitost je napojena na kompletní síť, tzn. elektřinu, plyn, vodu a odpady jsou napojeny do obecní kanalizace. Dům se rozkládá na hlavní trase Kraslice - Bublava - Klingental, tudíž je jeho poloha výhodná pro klienty pracující např. v SRN, nebo i pro klienty, kteří holdují celoročním sportovním aktivitám.

## 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

#### 1. Identifikace

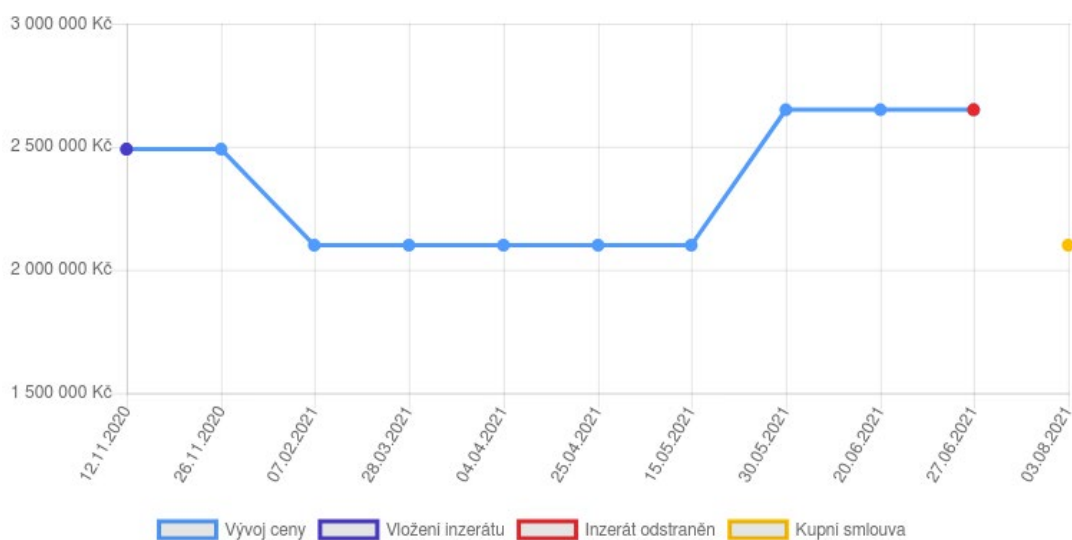


**Prodej, Rodinný dům, 263 m<sup>2</sup>,  
Mánesova, Kraslice, okres Sokolov**

**Celková cena: 2.100.000 Kč**

**Adresa: Mánesova, Kraslice, okres  
Sokolov**

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



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

<b>Adresa</b>	Mánesova, Kraslice, okres Sokolov	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 100 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	263
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	03.08.2021	<b>Plocha užitná</b>	263
<b>Číslo řízení</b>	V-4980/2021-409	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	682
<b>Poznámka k ceně</b>	2 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2		

### Slovní popis

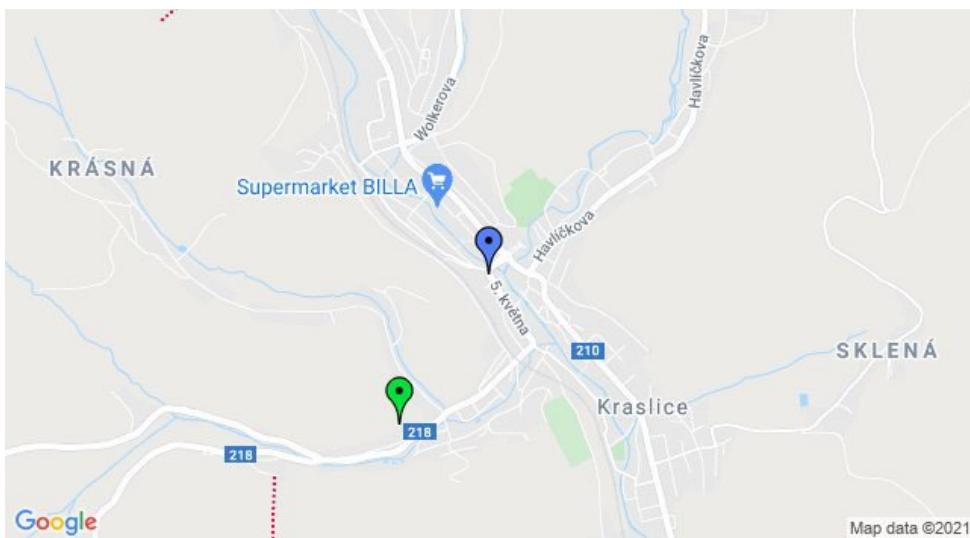
Exkluzivně vám nabízíme rodinný dům 6+1 se zahradou (419m<sup>2</sup>). V přízemí domu se nachází velmi prostorná kuchyně, vyhotovená na míru. Dále pak oddělený obývací pokoj a malý pokojík či pracovna. V obývacím pokoji se nachází krb, kterým je možné tuto místnost vytápět. Ve vstupní hale tohoto domu se nachází komora pro úklidové věci, vstup do sklepa a vstup na zahradě. Dále pak koupelna a dřevěné schodiště do patra. V patře rodinného domu jsou k dispozici další 4 prostorné pokoje, WC a úložná místnost. Rodinný dům si majitelé rekonstruovali průběžně. K nemovitosti náleží udržovaná zahrada, na které stojí zahradní chata. S financováním vám rádi zdarma poradíme. Doporučujeme prohlídku.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



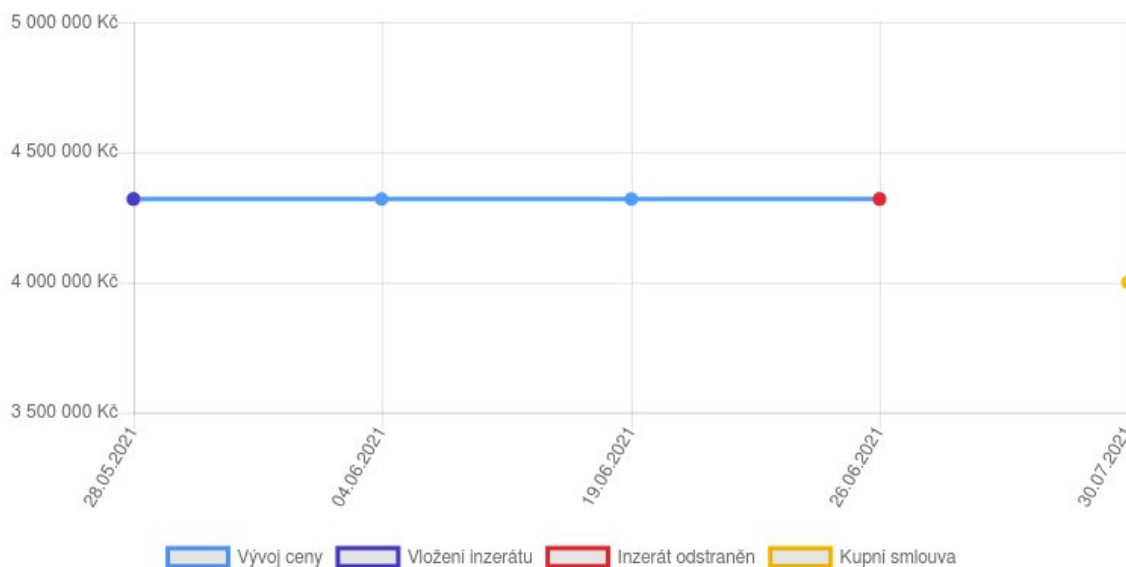
**Prodej, Rodinný dům, 240 m<sup>2</sup>,  
Mánesova, Kraslice, okres Sokolov**

**Celková cena: 4.000.000 Kč**

**Adresa: Mánesova, Kraslice, okres  
Sokolov**



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



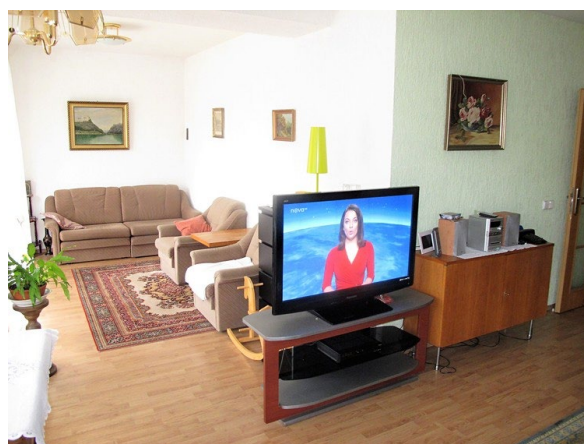
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Mánesova, Kraslice, okres Sokolov	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	157
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	4 000 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	390
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	30.07.2021	<b>Podlahová plocha</b>	240
<b>Číslo řízení</b>	V-4631/2021-409	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	899
<b>Poznámka k ceně</b>	4 320 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

### Slovní popis

Prodej dvougeneračního rodinného domu v zajímavé lokalitě nedaleko hranic s Německem. V domě jsou dvě bytové jednotky 3+1 s balkóny. Každý byt má vlastní vchod a tvoří ji: chodba, kuchyň, velký obývací pokoj s balkóny, dva pokoje, koupelna + WC, technická místnost + WC. Obě bytové jednotky jsou samostatně vytápěny plynovým kotlem a křbovými kamny. V suterénu objektu jsou také dvě garáže a tři sklepní místnosti. Dům je napojen na kompletní síť ( vodovod, elektřina 220 + 380, plyn a kanalizace ). Velmi klidné místo a slunné místo s veškerou občanskou vybaveností. Blízkost významných středisek zimních sportů také zvyšuje zájem o tuto lokalitu. Nabízí se možnost jednogeneračního i dvougeneračního bydlení, a také možnost pronájmu apartmánů pro pobytové zájemce nebo pro zájemce, kteří dojíždějí za prací do sousedního Německa.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

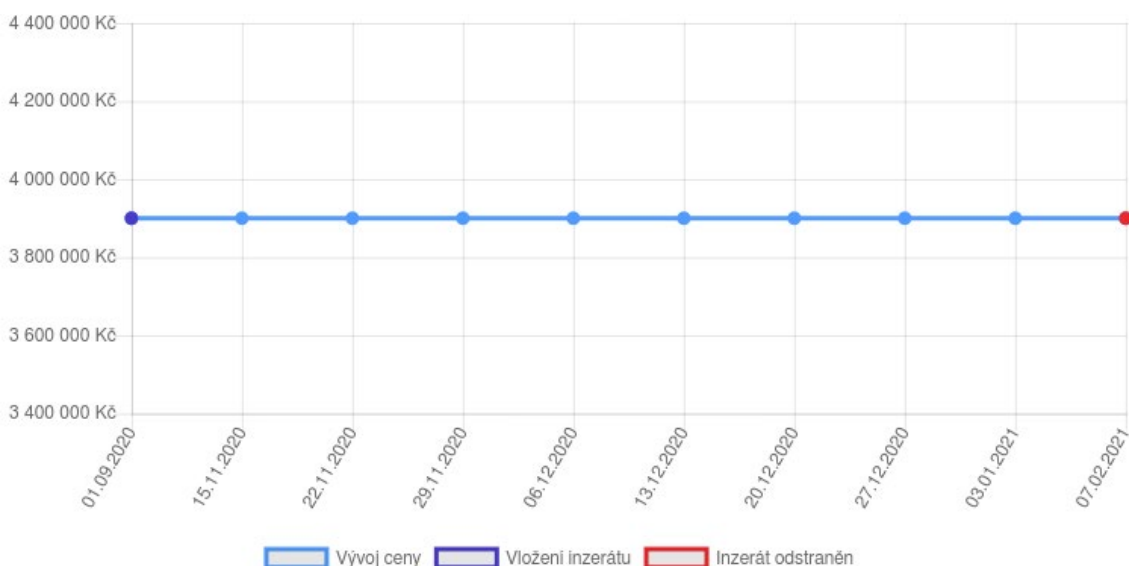


**Prodej, Rodinný dům, 459 m<sup>2</sup>, 5. května, Kraslice, okres Sokolov**

**Celková cena: 3.900.000 Kč**

**Adresa: 5. května, Kraslice, okres Sokolov**

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



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

<b>Adresa</b>	5. května, Kraslice, okres Sokolov	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	219
<b>Cena</b>	3 900 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	459
<b>Poznámka k ceně</b>	3 900 000 Kč za nemovitost, + provize RK	<b>Podlahová plocha</b>	459
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	609
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý	<b>Plyn</b>	Plynovod

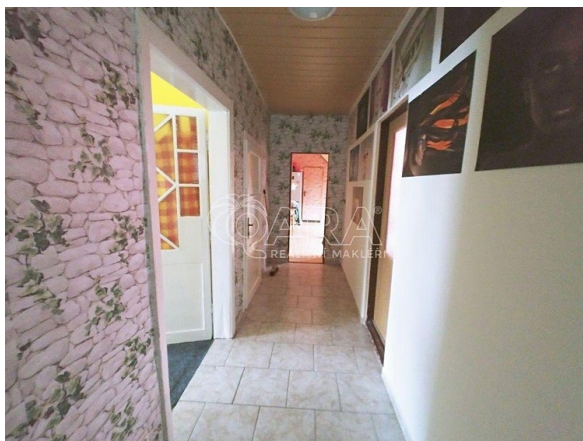
### Slovní popis

Nabízíme k prodeji dům v centru Kraslic se dvěma byty (1+1 a 4+1), nebytovými prostory a velkou garáží s užitnou plochou 459 m<sup>2</sup>. Budova byla rekonstruována v roce 2008, vč. rozvodů vody, odpadů, elektřiny, plynu, oken, fasády a nové krytiny střechy.



Vytápění zajišťuje plynové ústřední topení. V patře domu jsou dva pronajaté byty s vlastním vchodem a schodištěm. V přízemí domu je velká garáž cca pro 2 auta, dále fotoateliér a volný nebytový prostor určený pro obchod (prodejna a skladové zázemí). Parkování zajištěno na vlastním přilehlém pozemku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

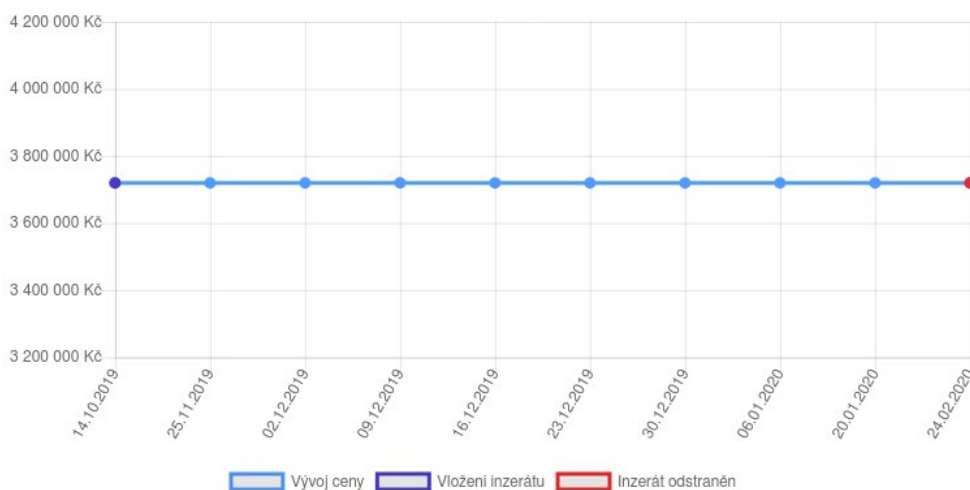


**Prodej, Rodinný dům, 480 m<sup>2</sup>,  
Revoluční, Luby, okres Cheb**

**Celková cena: 3.720.000 Kč**

**Adresa: Revoluční, Luby, okres Cheb**

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



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

<b>Adresa</b>	Revoluční, Luby, okres Cheb	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	253
<b>Cena</b>	3 720 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	480
<b>Poznámka k ceně</b>	3 720 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Podlahová plocha</b>	706
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	1300
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce

### Slovní popis

Prodej rodinného domu z roku 1890 v obci Luby, vzdálené pouhé 4 km od hranice. Dům je po rozsáhlé rekonstrukci - část střechy, fasáda, rozvody vody a elektřiny - v roce 2006. Součástí domu jsou nebytové prostory, využívané jako prodejna. V přízemí se nachází již zmíněná prodejna s vlastním příjezdem k rampě, skladem, kanceláří a

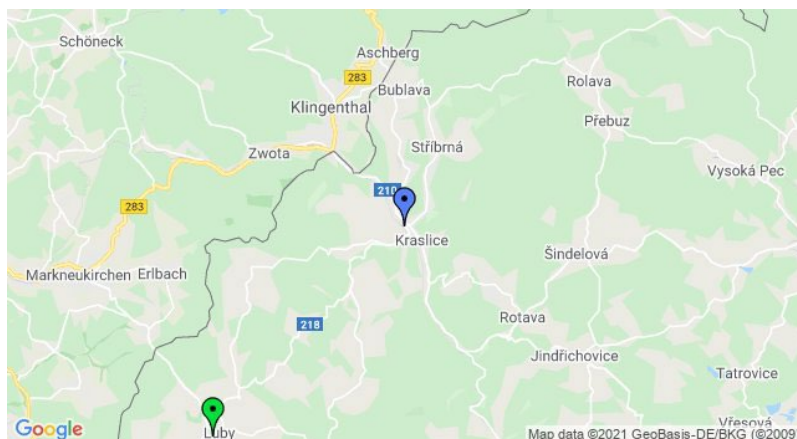


sociálním zázemím. V prvním patře je velký byt 5+kk, jehož jednotlivé místnosti jsou orientované na sever, východ a jih. Byt je po rekonstrukci. Podkroví o pěti místnostech se v minulosti užívalo také k bydlení - po rekonstrukci může opět sloužit jako samostatná bytová jednotka. Z jižní strany domu je vstup na udržovanou, oplocenou, terasovitou a svažitou zahradu s vlastním bazénkem, zastíněnou terasou a krbem.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost