

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13188-410/2021

**Zadavatel znaleckého posudku:** Mgr. Bohdana Nováková, insolvenční správce dlužníka Jiřího Daňo, Atletická 2005, 35601 Sokolov  
Čáslavská 1750/8, 130 00 Praha 3 - Vinohrady

**Účel znaleckého posudku:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

**Obor, odvětví, specializace:** Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

**Adresa předmětu ocenění:** Katastrální území Svatava, obec Svatava, okres Sokolov

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 11.02.2021

**Zpracováno ke dni:** 11.02.2021

**Zhotovitel:** 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 20 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 11.03.2021

## **A. ZADÁNÍ**

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

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 pozemku parc. č. 633/37, na němž je postavena stavba rekreační chatky bez čp/če nezapsaná v katastru nemovitostí, v obci Svatava, okres Sokolov, katastrální území Svatava.

### **2. Účel znaleckého posudku**

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

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

Zadavatel sdělil zásadní informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, a to v souvislosti s požadavkem na ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k předmětným nemovitým věcem - znalec byl upozorněn na zaniklé společné jmění manželů (SJM), které nebylo po rozvodu manželů vypořádáno a nemovité věci jsou tak bez ohledu na zápis v KN v podílovém spoluvlastnictví rozvedených manželů. Pro účely ocenění je tedy na nemovité věci nahlíženo jako na nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví.

## **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**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

## **C. NÁLEZ**

### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 633/37

Adresa předmětu ocenění: Svatava, Svatava, okres Sokolov  
Kraj: Karlovarský kraj  
Okres: Sokolov  
Obec: Svatava  
Katastrální území: Svatava  
Počet obyvatel: 1 689  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **751,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v abulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{292,00}$   
**Kč/m<sup>2</sup>**

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.02.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti Jiří Daňo.

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

Vlastnické právo - podle listu vlastnictví:

SJM Daňo Jiří a Uhrová Lucie

- Daňo Jiří, Atletická 2005, 35601 Sokolov
- Uhrová Lucie, č. p. 246, 35708 Krajková

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 633/37 na němž je postavena stavba rekreační chatky bez čp/če nezapsaná v katastru nemovitostí, v obci Svatava, okres Sokolov, katastrální území Svatava.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - v katastru není zapsána stavba rekreační chaty, která se na pozemku fakticky nachází.

Na listu vlastnictví je zapsané vlastnictví nemovitých věcí ve společném jmění manželů (SJM) - dle informací poskytnutých zadavatelem znaleckého posudku jsou v souvislosti se zaniklým SJM, které nebylo po rozvodu manželů vypořádáno, nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví rozvedených manželů.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 633/37 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, o celkové výměře 411 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází stavba rekreační chatky, která však není zapsána v katastru nemovitostí, a je třeba na tento **nesoulad se skutečným stavem** v rámci znaleckého posudku upozornit.

Na pozemku se dále nachází ovocné dřeviny (jednotky ks), pozemek je rovinatý, oplocení pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků a pletivo do betonových sloupků.

Je zde třeba upozornit na přístup k objektu, který je zajištěn spontánně vzniklou nezpevněnou cestou přes pozemek parc. č. 633/1 ve vlastnictví třetí osoby, bez zřízených věcných břemen. Zde je možný omezený příjezd motorovým vozidlem. Další přístup k pozemku je možný pouze pěší, přes obecní parcelu č. 486/1.

Na pozemku je tedy situována stavba rekreační chatky - oceňovaný rekreační objekt je vystavěn jako samostatná, jednopodlažní, nepodsklepená stavba, půdní prostor je zde vybudován na obytné podkrovní. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven přibližně v roce 2002.

Založení objektu je na betonových patkách, objekt je dřevěné konstrukce s oboustranným zaklopením stěn, tloušťka stěn je cca do 15 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Střeška objektu je sedlová, střešní krytinu tvoří živičná lepenka (kanadská šindel) a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Plášť je opatřen vrchními nátěry, zateplení pláště je z polystyrenu.

Dispozičně je rekreační objekt řešen jako 2+kk. V rekreačním objektu se nachází kuchyňský kout o výměře 4,90 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 13,70 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 7,10 m<sup>2</sup>, samostatně je pak vstup na WC o výměře 2,10 m<sup>2</sup> a do koupelny o výměře 3,90 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 31,70 m<sup>2</sup>

Vnitřní omítky a úpravy stěn: perlínka a štuky. Jsou zde instalována dřevěná jednoduchá okna. Koupelna disponuje klasickou vanou a WC je vybaveno klasickou toaletou. V rekreačním objektu jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák. V objektu je použita tato osvětlovací technika: bodová svítidla, stropní svítidla.

Podlahy jsou řešeny OSB deskami položenými na dřevěné konstrukci chatky a pocházejí z krytinami (PVC, koberce apod.)

Do objektu je zavedena elektrická energie o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je pouze napojení na sezónní vodovod v kolonii. Odpad splašek je řešen jímkou a trativodem, zemní plyn z PB lahve. Vytápění v objektu je lokální pomocí kamen. V objektu je pro ohřev vody instalován bojler.

Stavebně technický stav chaty je zanedbaný. Hlavní konstrukční prvky uvažují nejméně ke kontrole jejich funkčnosti, a to i přes to, že stavba není zase tak stará. Je zde patrné propadávání podlah - je třeba prověřit kvalitu konstrukčních trámů stavby, a to jak vodorovných tak svislých. Zaklopení stavby je zastaralé, mezistěnné izolace uvažují v mezním stavu. Ke stavbě (patrně) původní části chaty byly v minulosti provedeny přístavby různé kvality (nyní koupelna a WC, pergola a přístřešek). Prvky krátkodobé životnosti v mezním stavu. Rekreační objekt pro účely ocenění uvažují před rekonstrukcí.

Pozemek je situován ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně - rekreační zóně. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. 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. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nachází pobočka České pošty.

Pozemek je v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V těsném sousedství je hřbitov - ochranné pásmo hřbitova.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové. Obvod obce s nižším indexem kriminality.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - Daňo Jiří, zahájení exekuce - Daňo Jiří), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis rekreačního objektu</b>	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Rok výstavby	2002
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce	---
	Základy	betonové patky
	Konstrukce	dřevěná
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	cca do 15 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	živičná lepenka (kanadská šindel)
	Klempířské prvky	pozinkované

	Vnější omítky	dřevěné obití s nátěrem																		
	Vnitřní omítky	štukové, perlínka																		
	Typ oken v objektu	dřevěná jednoduchá																		
	Vybavení koupelny	klasická vana																		
	Toaleta	klasická toaleta																		
	Vstupní dveře	dřevěné																		
	Typ zárubní	ocelové																		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné																		
	Osvětlovací technika	bodová svítidla, stropní svítidla																		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák																		
	Dispozice	2+kk																		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	<table border="1"> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyňský kout</td> <td>4,90 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj</td> <td>13,70 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>7,10 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>2,10 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>3,90 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>31,70 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Kuchyně	Kuchyňský kout	4,90 m <sup>2</sup>	Pokoj	Obývací pokoj	13,70 m <sup>2</sup>	Pokoj	Pokoj	7,10 m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	WC	2,10 m <sup>2</sup>	Koupelna, WC	Koupelna	3,90 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha		31,70 m <sup>2</sup>
Kuchyně		Kuchyňský kout	4,90 m <sup>2</sup>																	
Pokoj		Obývací pokoj	13,70 m <sup>2</sup>																	
Pokoj		Pokoj	7,10 m <sup>2</sup>																	
Koupelna, WC		WC	2,10 m <sup>2</sup>																	
Koupelna, WC		Koupelna	3,90 m <sup>2</sup>																	
Podlahová plocha		31,70 m <sup>2</sup>																		
	Elektrína	230V																		
	Vodovod	sezónní užitková																		
	Svod splašek	jímka, trativod																		
	Plynovod	ne																		
	Řešení vytápění v objektu	kamna																		
	Topná tělesa	---																		
	Řešení ohřevu vody	bojler																		
	Podlahy objektu	OSB desky s pochozími krytinami (PVC, koberce)																		
	Popis stavu rekreačního objektu	před rekonstrukcí																		
	Vady objektu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek																		
<b>Popis pozemku rekreačního objektu</b>	Trvalé porosty	ovocné dřeviny																		
	Venkovní stavby	malá dřevěná kolna, dožitý stav																		
	Sklon pozemku	rovinatý																		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, pletivo do betonových sloupků																		
	Přístupová cesta k objektu	přístup k objektu, který je zajištěn spontánně vzniklou neuzpevněnou cestou přes pozemek parc. č. 633/1 ve vlastnictví třetí osoby, bez zřízených věcných břemen.																		

		Zde je možný omezený příjezd motorovým vozidlem. Další přístup k pozemku je možný pouze pěší, přes obecní parcelu č. 486/1.
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	střední část 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, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obvod obce s nižším indexem kriminality
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku - Daňo Jiří, zahájení exekuce - Daňo Jiří), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.	

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.02.2021 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 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 porovnaním.“

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.

**V rámci systému INEM, interních datech znalce ani v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.**

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny 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.



## 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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - stavba chaty na pozemku nezapsaná v katastru nemovitostí	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,941}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,01

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,808}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,760}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,768}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,808}$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
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: Ochranné pásmo - ochranné pásmo hřbitova	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum P_i = \mathbf{0,990}$$

i = 1

**Celkový index I** =  $I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,990 * 0,808 = 0,760$

**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 <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	292,-	0,760		221,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	633/37	411	221,92	91 209,12
Stavební pozemek - celkem			411		<b>91 209,12</b>

## 1.2. Stavba

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	19 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	1 940,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba:  $5,15*4,20+4,80*4,20+1,65*1,50 = 44,27 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	44,27 m <sup>2</sup>	2,15 m

### Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	$(5,15*4,20+4,80*4,20+1,65*1,50)*(2,15)$	=	95,17 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	$5,15*4,20*2,00/2$	=	21,63 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>116,80 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ E
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00

5. Vybavení: WC, koupelna, popřípadě jich více nebo další vybavení (např. zimní zahrady, vnitřní bazén atd.), - WC, koupelna, terasa s přístřeškem	V	0,15
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty - dřevěná kolna malá, bez výrazného vlivu	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 19 let:

$$s = 1 - 0,005 * 19 = \mathbf{0,905}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,905 = \mathbf{0,908}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,808}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,940,- \text{ Kč/m}^3 * 0,908 = 1\,761,52 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 116,80 \text{ m}^3 * 1\,761,52 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,808 = 157\,930,27$

Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 157 930,27 Kč**

### 1.3. Porosty

#### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	20	1 Ks	2 033,-		2 033,-	2 033,-
švestka	20	1 Ks	937,-		937,-	937,-
ostatní ovocné druhy	20	1 Ks	533,-		533,-	533,-
Součet:					=	3 503,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	3 503,- Kč

**Porosty - zjištěná cena celkem = 3 503,- Kč**

#### Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:

**91 209,12 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba	157 930,27 Kč
1.3. Porosty	3 503,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	<u>+</u> <u>161 433,27 Kč</u>
<b>Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem</b>	<b>= 252 642,39 Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b><u>252 640,- Kč</u></b>

## 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.

### Rekreační objekt v obci Svatava, okres Sokolov

Rekreační objekt v katastrálním území Svatava, obec Svatava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Svatava, Svatava, okres Sokolov	31.7 m <sup>2</sup> , 2+kk, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	411 m <sup>2</sup>	Stavba není zapsaná v KN, rovinatý, oplocený pozemek, přístup přes pozemky bez VB, sezónní voda, ele
1	Dasnice, okres Sokolov	25 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	217 m <sup>2</sup>	Rovinatý oplocený pozemek, voda jen ze studánky, el. jen ze solárních panelů
2	Rotava, okres Sokolov	28 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	429 m <sup>2</sup>	Dvě kůlny, skleník, chatová oblast, oplocený pozemek, mírně svažité, sezónní voda, elektřina
3	Svatava, Svatava, okres Sokolov	30 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	552 m <sup>2</sup>	Stavba není zapsaná v KN, rovinatý, oplocený pozemek, VB pro sousední pozemky, kvalitní venk. úpravy
4	Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	30 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	700 m <sup>2</sup>	Kolonie, předpoklad sezónní voda, elektřina, svažité pozemek, oplocení, velký altán

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	19.200,00 Kč	0.9	17.280,00 Kč	1.20	1.00	1.10	0.79	1.08	1.00	1.1262	15.343,63 Kč
2	10.357,14 Kč	0.9	9.321,43 Kč	1.05	1.00	1.15	1.02	1.14	1.00	1.4041	6.638,71 Kč
3	18.000,00 Kč	Nepoužit	18.000,00 Kč	1.00	1.00	1.25	1.11	1.12	1.00	1.5540	11.583,00 Kč
4	18.333,33 Kč	0.9	16.500,00 Kč	1.10	1.00	1.20	1.19	1.15	1.00	1.8064	9.134,20 Kč
<b>Celkem průměr</b>											10.674,88 Kč
<b>Minimum</b>											6.638,71 Kč
<b>Maximum</b>											15.343,63 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											3.709,73 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											6.965,15 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											14.384,61 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: K1 diferencuje lokaci nemovitostí - v tomto případě je rozhodující faktická lokace nemovitosti, jelikož se jedná o rekreační objekt, u kterého není tolik důležitá velikost a vybavenost dané obce, ale spíše kvalita rekreační lokality, ve které objekt situován (chatová oblast, zahr. kolonie apod.). K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu objektů. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemků. K5 zohledňuje další uvedené vlastnosti, jako např. typ a využití stavby, kvalitu vybavení, příslušenství, kvalitu venkovních úprav apod. - zde také právní vady, přístup a možnosti napojení na síť.

Porovnávaná vzorek č. 3 je realizovaný prodej ve shodné lokalitě (sousední pozemek), na kterém se shodně nachází stavba nezapsaná vKN, pozemek je však ve všech ohledech lepší.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$10.674,88 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\underline{\quad\quad\quad 31,70 \text{ m}^2}$$

$$= 338.393,70 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$338.000,-- \text{ Kč}$$

## Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt v katastrálním území Svatava, obec Svatava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Svatava, Svatava, okres Sokolov	31.7 m <sup>2</sup> , 2+kk, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	411 m <sup>2</sup>	Stavba není zapsaná v KN, rovinatý, oplocený pozemek, přístup přes pozemky bez VB, sezónní voda, ele
1	Dasnice, okres Sokolov	25 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobry	217 m <sup>2</sup>	Rovinatý oplocený pozemek, voda jen ze studánky, el. jen ze solárních panelů
2	Rotava, okres Sokolov	28 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobry	429 m <sup>2</sup>	Dvě kůlny, skleník, chatová oblast, oplocený pozemek, mírně svažité, sezónní voda, elektřina
3	Rotava, okres Sokolov	30 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	552 m <sup>2</sup>	Stavba není zapsaná v KN, rovinatý, oplocený pozemek, VB pro sousední pozemky, kvalitní venk. úpravy
4	Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	30 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobry	700 m <sup>2</sup>	Kolonie, předpoklad sezónní voda, elektřina, svažité pozemek, oplocení, velký altán

### 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	19.200,00	0,90	17.280,00
2	10.357,14	0,90	9.321,43
3	18.000,00	-	18.000,00
4	18.333,33	0,90	16.500,00
Maximální hodnota		18.000,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		9.321,43	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,9310	OK
<b>Aritmetický průměr</b>		<b>15.275,36</b>	

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

Rekreační objekt v katastrálním území Svatava, obec Svatava						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Svatava, Svatava, okres Sokolov	31.7 m <sup>2</sup> , 2+kk, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	411 m <sup>2</sup>	Stavba není zapsaná v KN, rovinatý, oplocený pozemek, přístup přes pozemky bez VB, sezónní voda, ele	X
1	Dasnice, okres Sokolov	25 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobry	217 m <sup>2</sup>	Rovinatý oplocený pozemek, voda jen ze studánky, el. jen ze solárních panelů	2
2	Rotava, okres Sokolov	28 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobry	429 m <sup>2</sup>	Dvě kůlny, skleník, chatová oblast, oplocený pozemek, mírně svažité, sezónní voda, elektřina	1
3	Rotava, okres Sokolov	30 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	552 m <sup>2</sup>	Stavba není zapsaná v KN, rovinatý, oplocený pozemek, VB pro sousední pozemky, kvalitní venk. úpravy	1
4	Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	30 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobry	700 m <sup>2</sup>	Kolonie, předpoklad sezónní voda, elektřina, svažité pozemek, oplocení, velký altán	1





## **E. REKAPITULACE**

I) Ocenění dle oceňovacího předpisu	<b>252.640,-- Kč</b>
II) Ocenění tržním porovnáním	
– Výsledek dle srovnávací metody	<b>338.000,-- Kč</b>
– Výsledek dle metodiky ÚZSVM	<b>348.000,-- Kč</b>

### **O d ů v o d n ě n í :**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.**

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

## F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol:** Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 pozemku parc. č. 633/37, na němž je postavena stavba rekreační chatky bez čp/če nezapsaná v katastru nemovitostí, v obci Svatava, okres Sokolov, katastrální území Svatava.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se stanovuje tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase po zaokrouhlení na 340.000 Kč**

**Předmětem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto výše tvrzenou cenu redukuje o 20 %. Tržní hodnotu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k předmětné nemovitosti stanovujeme po zaokrouhlení na částku ve výši 136.000 Kč**

Slovy: jednototřicetšesttisíc korun

### Ostatní údaje:

- 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  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.03.2021



Martin Svoboda



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 13188-410/2021 znaleckého deníku.


## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- územní plán obce (výřez)
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">633/37</a>	
Obec:	<a href="#">Svatava (538434)</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Svatava (760021)</a>	
Číslo LV:	<a href="#">1114</a>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	411	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zahrada	

### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Daňo Jiří a Uhrová Lucie, <i>Daňo Jiří, Atletická 2005, 35601 Sokolov</i> <i>Uhrová Lucie, č. p. 246, 35708 Krajčová</i>	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

#### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">55301</a>	411

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

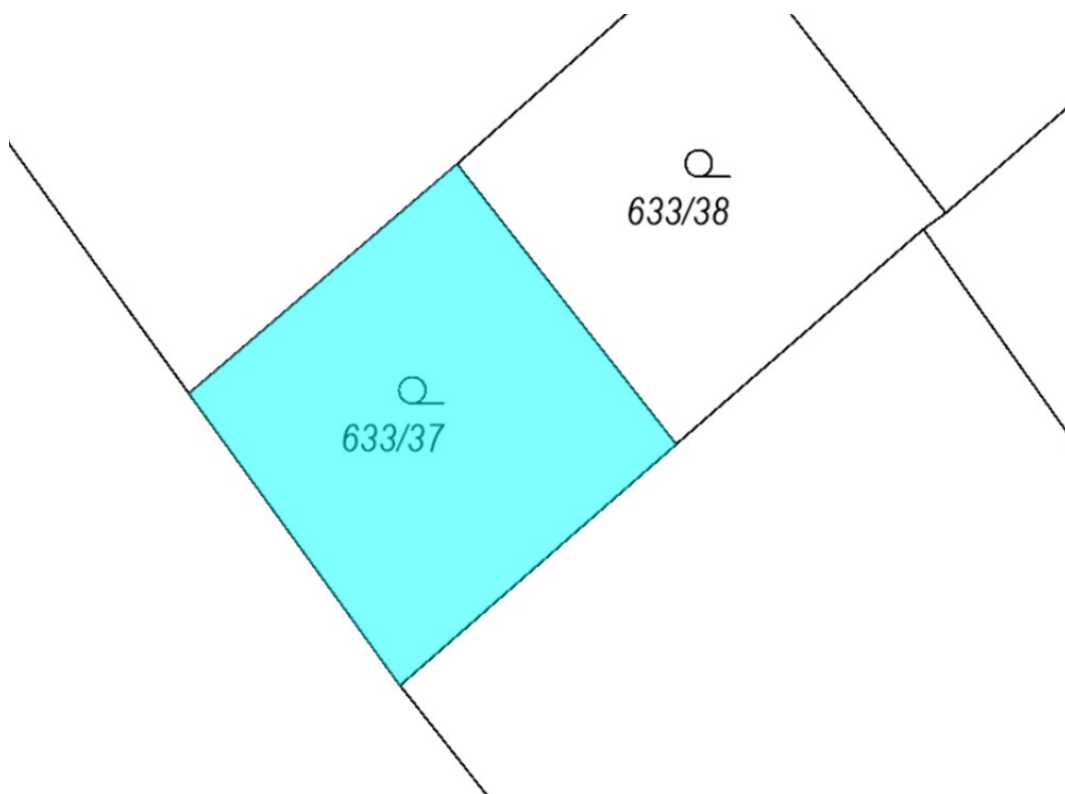
#### Jiné zápisy

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

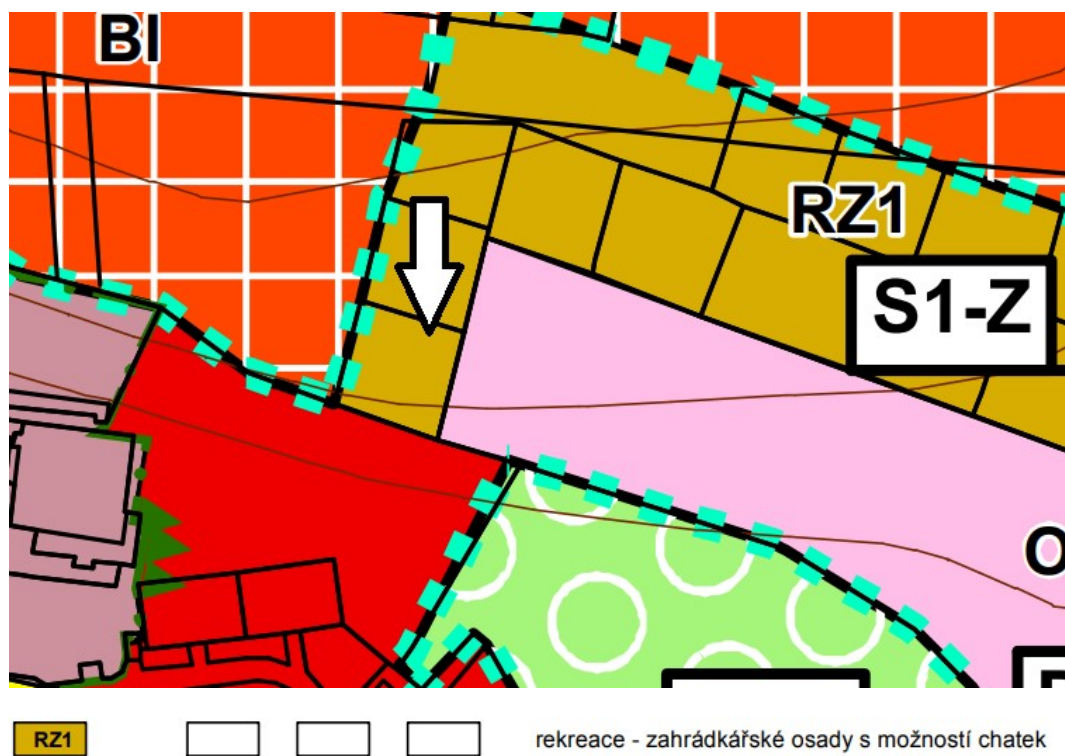
### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

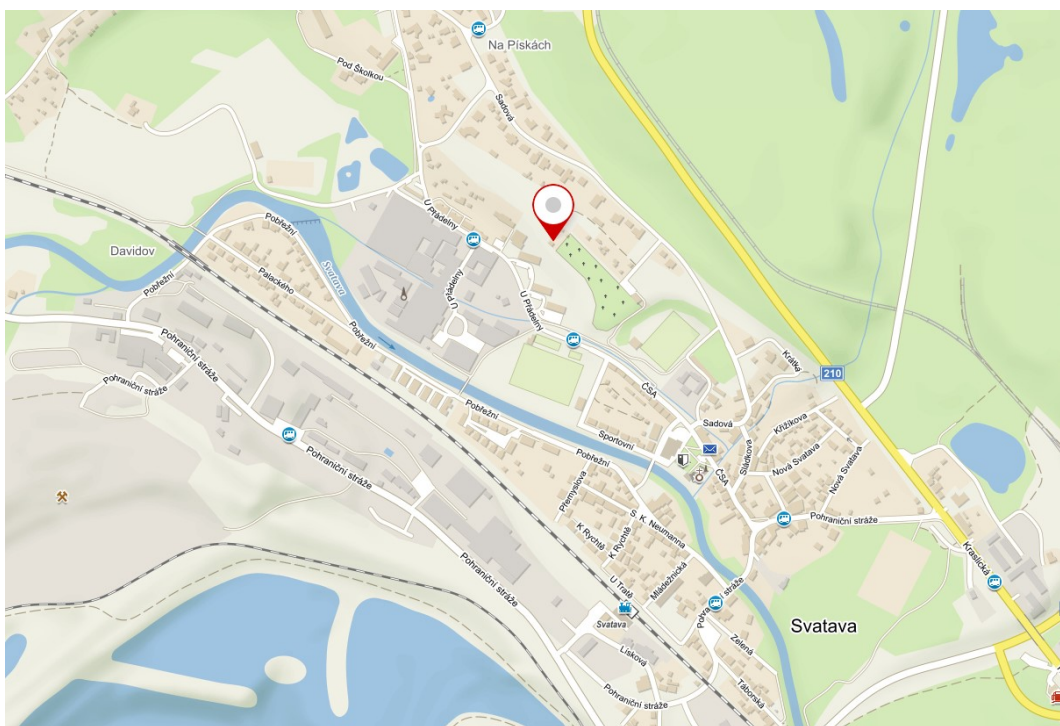
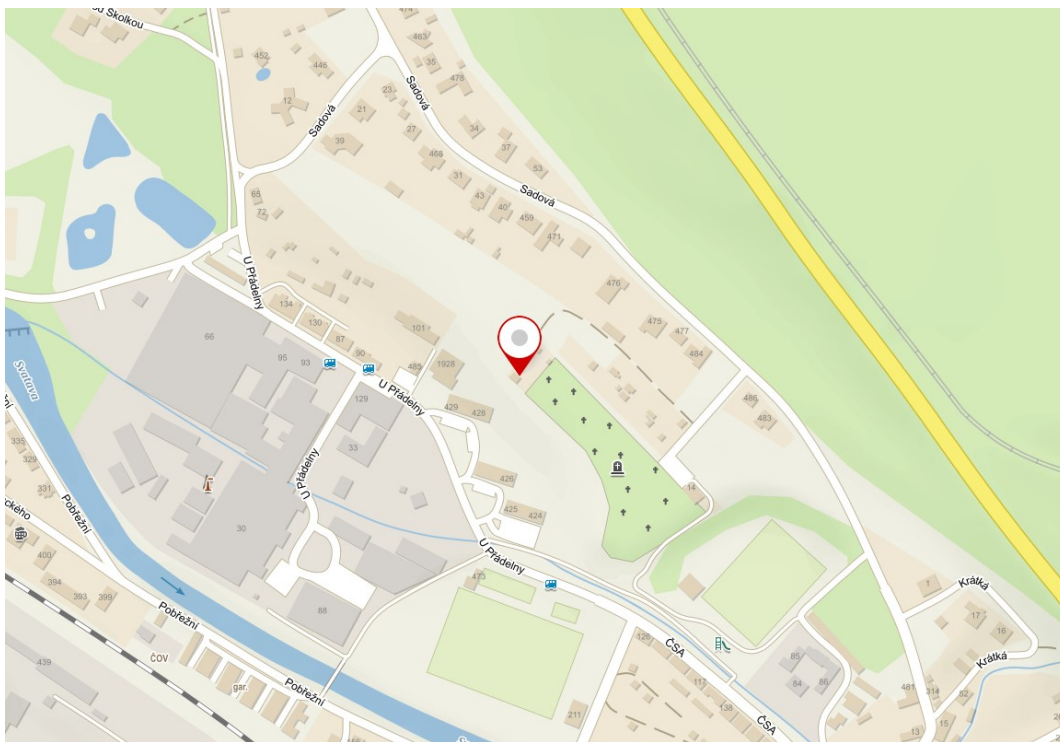
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)



Územní plán obce (výřez)



## Situace nemovitostí v mapě





## Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Koupelna



Podkrovní pokoj



Místnost



Kuchyně



Kamna





Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

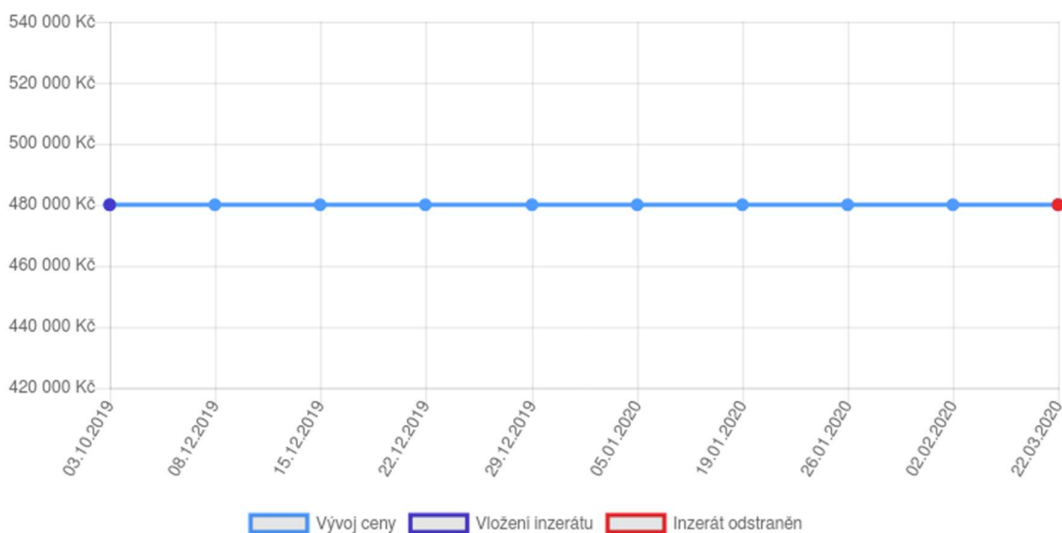


**Prodej, Rekreační objekt, 25 m<sup>2</sup>,  
Dasnice, okres Sokolov**

**Celková cena: 480.000 Kč**

**Adresa: Dasnice, 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>	Dasnice, okres Sokolov	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	33
<b>Cena</b>	480 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	25
<b>Poznámka k ceně</b>	480 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	<b>Podlahová plocha</b>	25
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	217
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1	<b>Odpad</b>	Septik
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce

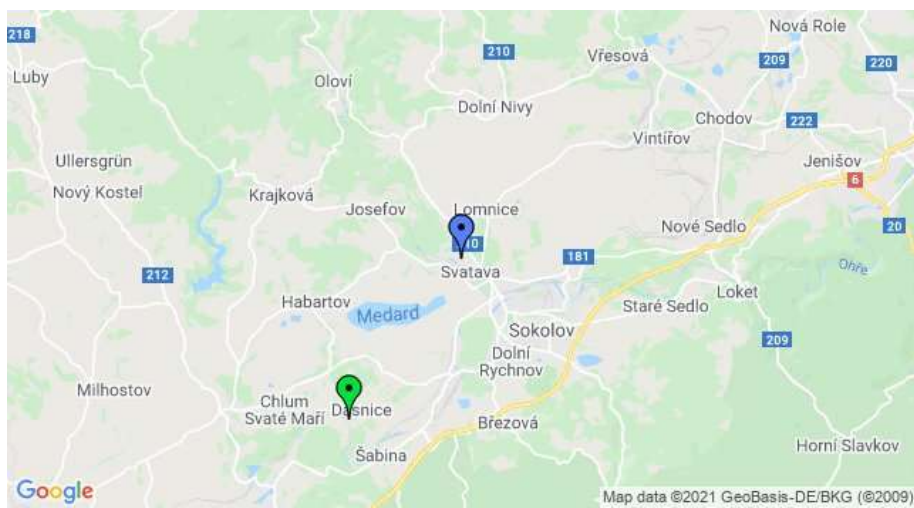
## Slovní popis

Nabízíme vám prodej chaty ležící přímo u břehu řeky Ohře, v chatařské oblasti v obci Dasnice. Chata je částečně zděná, částečně dřevěná s plechovou střechou a betonovou zastřešenou terasou. Okna dřevěná, na podlaze položená dlažba. V chatě jsou dvě oddělené menší místnosti a hlavní prostor s kuchyňskou linkou a výkonnými 18kW kamny na tuhá paliva. V chatě je dále splachovací toaleta - odpad sveden do septiku a malý úložný sklípek o á 2,5m<sup>2</sup>. Elektřina je zde zajištěna solárními panely. Pitná voda ze studánky v dosahu asi 100m od chaty. Užitková voda dešťová v 1000l nádobě na vodu. Prodej včetně veškerého vybavení chaty. Na oploceném pozemku o rozloze 184m<sup>2</sup> se dále nachází i plechová garáž o 26m<sup>2</sup>. Možnost parkování přímo před zahradou. Velmi dobrý přístup k vodě zadní brankou, dokonale pro rybáře a vodáky. Neváhejte si domluvit nezávaznou prohlídku s našim makléřem. S řešením financování vám rádi pomůžeme..

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

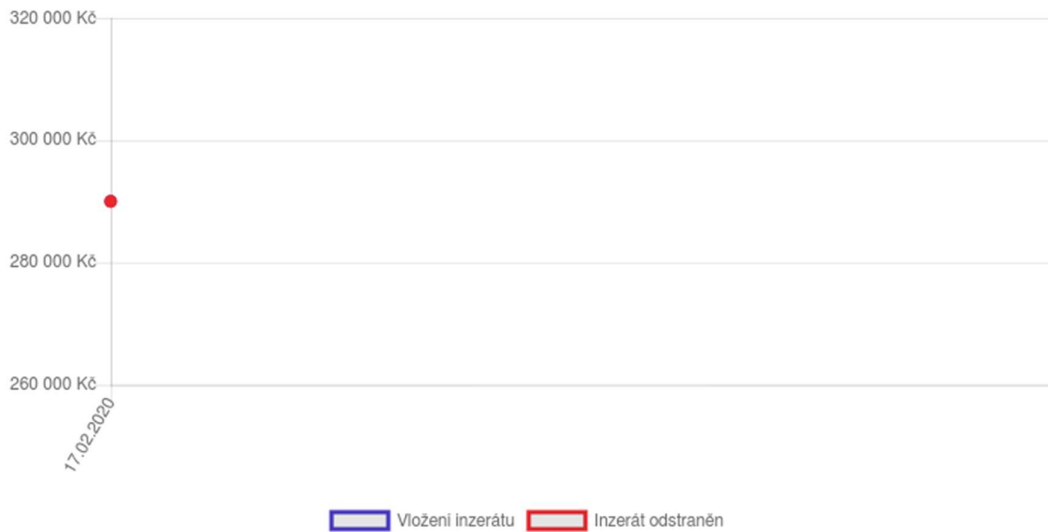


**Prodej, Rekreační objekt, 28 m<sup>2</sup>,  
Rotava, okres Sokolov**

**Celková cena: 290.000 Kč**

**Adresa: Rotava, 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>	Rotava, okres Sokolov	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	28
<b>Cena</b>	290 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	28
<b>Poznámka k ceně</b>	290 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Podlahová plocha</b>	28
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	429
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Stav objektu</b>	Dobrý		



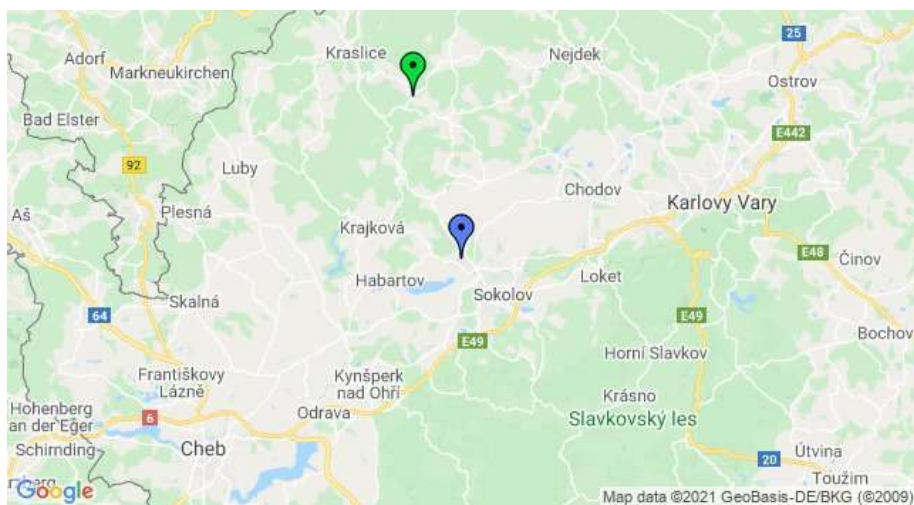
## Slovní popis

Nabízíme na prodej částečně zařízenou chatu 2+kk, o celkové ploše 28 m<sup>2</sup>, která stojí na patkách v klidné lokalitě obce. K chatě náleží zahrada o celkové ploše 401 m<sup>2</sup>. Voda je na pozemku sezónní od jara do podzimu, elektrika je zavedena do chaty. Celý pozemek je oplocen, přístupný ze 2 stran, stojí na něm 2 kůlny a skleník. Chata má kuchyňskou linku se sporákem na PB, pergolu a v podkroví je možnost vybudovat ložnici. Více informací u makléře. K dispozici ihned. S financováním Vám rádi pomůžeme. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

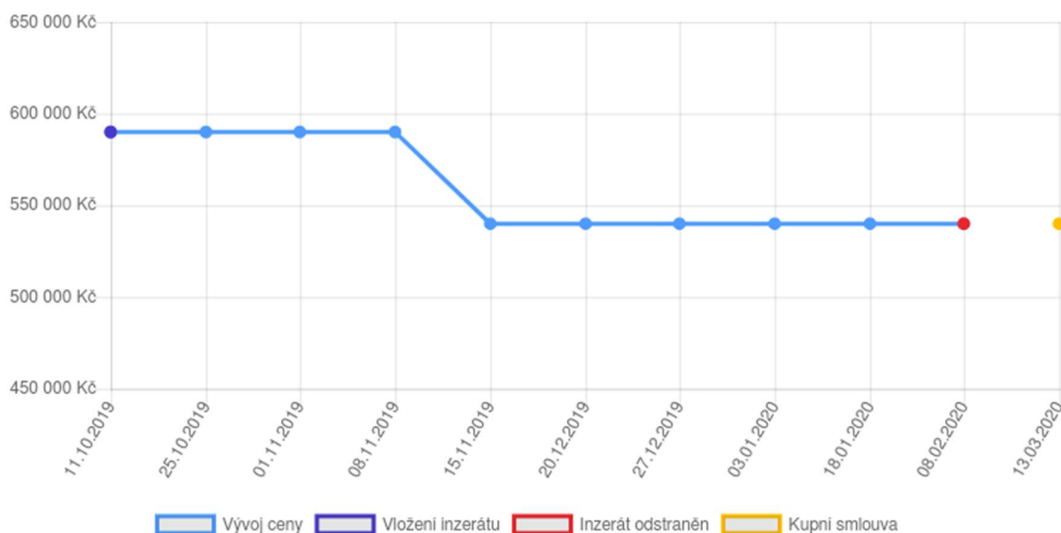


**Prodej, Pozemek, 552 m<sup>2</sup>, Svatava, okres Sokolov**

**Celková cena: 540.000 Kč**

**Adresa: Svatava, 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>	Svatava, okres Sokolov	<b>Současné využití</b>	zahrada
<b>Cena</b>	540 000 Kč	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	552		

### Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji nádhernou udržovanou zahradu, která se nachází v zahrádkářské kolonii obce Svatava. Součástí prodeje je také plně vybavená zahradní chata, na kterou navazuje prostorná pergola. Na zahradě jsou vzrostlé stromy, spousta kvetoucích i zelených rostlin, dále vybudované okrasné jezírko určené k pěstění vodních rostlin, skalka, záhon na pěstování zeleniny a kůlna na nářadí. Na okraji pozemku je

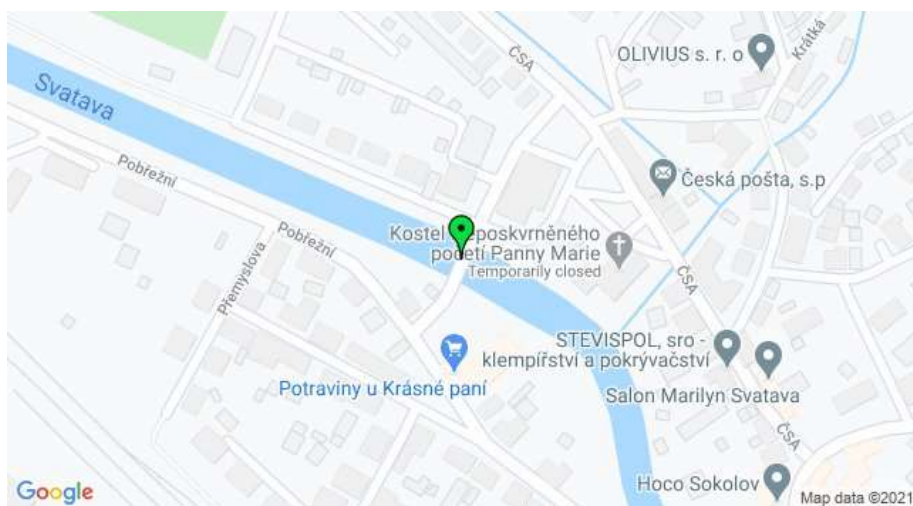


vyvedena přípojka pitné vody. Elektřina je zavedena do chaty. Neváhejte a domluvte si prohlídku ještě dnes! S financováním Vám rádi a zdarma pomůžeme.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

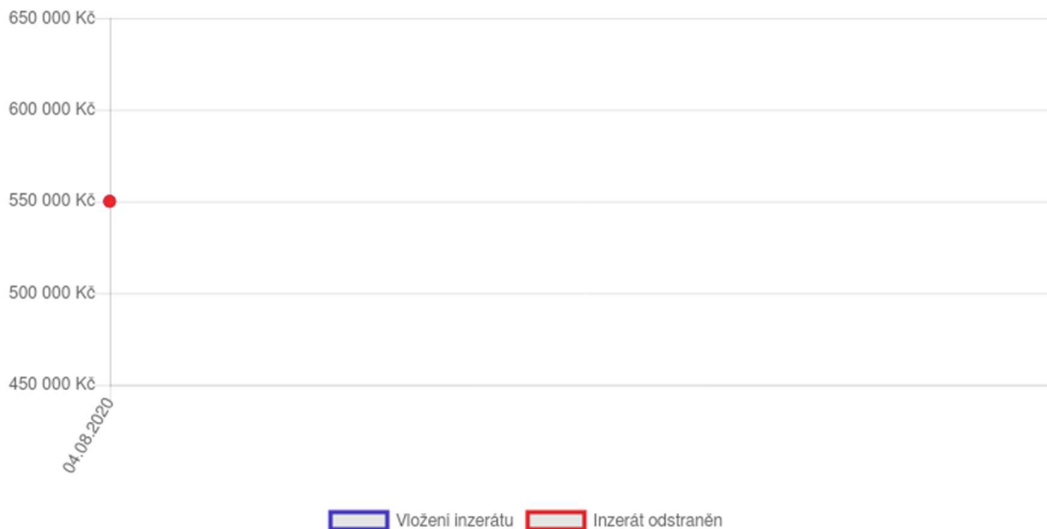


**Prodej, Rekreační objekt, 30 m<sup>2</sup>,  
Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov**

**Celková cena: 550.000 Kč**

**Adresa: Kynšperk nad Ohří, 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>	Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena</b>	550 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	30
<b>Poznámka k ceně</b>	550 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha užitná</b>	30
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	700
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1	<b>Umístění objektu</b>	Polosamota

### Slovní popis

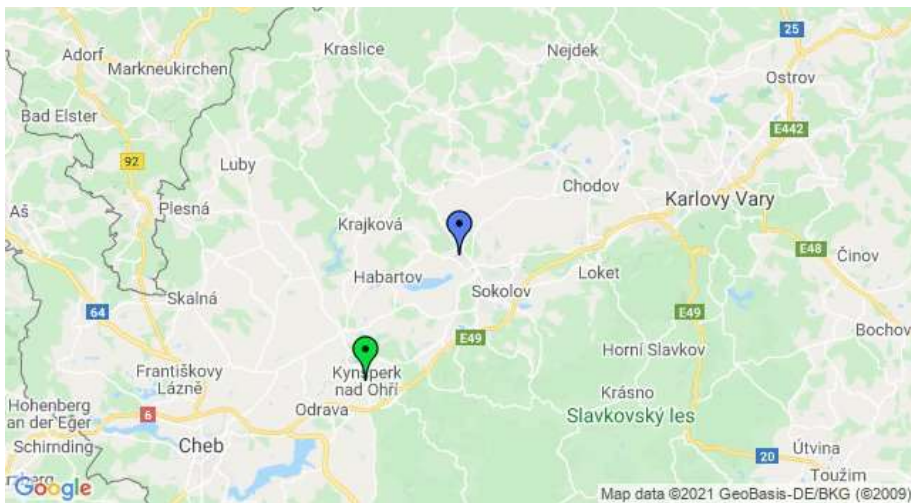
Nabízíme k prodeji chatu se zahradou, Kynšperk nad Ohří Zahradní kolonie číslo 1, zahrada č 29, výměra 760 m<sup>2</sup> Pro bližší informace volat 608910200



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost