

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7490-2033/2018

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor
Exekutorský úřad Litoměřice
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 128, Libá, okres Cheb

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 03.12.2018

Zpracováno ke dni: 03.12.2018

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.12.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice, ze dne 21.11.2018, č.j. 124 EX 593/11-178, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. k vyhotovení znaleckého posudku pro stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 povinného Romana Pekára k rodinnému domu č.p. 128 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 518, 2192/1, 2192/6 v obci Libá, okres Cheb, katastrální území Libá za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 128, obec Libá
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 128, Libá, okres Cheb
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Cheb
Obec:	Libá
Katastrální území:	Libá

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.12.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Pekárová, spoluvlastník.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Pekár Roman, Janáčkova 1833/2, 35201 Aš – podíl 1/3

Pekárová Libuše, č. p. 128, 35131 Libá – podíl 1/3

Sacher Marie, č. p. 128, 35131 Libá – podíl 1/3

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 128 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 518, 2192/1, 2192/6 v obci Libá, okres Cheb, katastrální území Libá.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, nachází se zde malá půda bez možného využití a nemá vybudované obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl kolaudován v roce 2014.

Dům je vystavěn na betonové základové desce s izolacemi, konstrukce objektu je zděná (YTONG), tloušťka stěn je 40 cm a stropy jsou dřevěné trémové se sádkartonovými podhledy. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří asfaltové šablony (tzv. kanadský šindel) a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: fasádní omítky, z části fasádní obklady a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen dvougeneračně – ze společné vstupní chodby jsou jednotlivé vstupy do oddělených bytových jednotek 3+1. V domě se nachází obývací pokoj o výměře 18,90 m², obývací pokoj o výměře 18,90 m², chodba o výměře 10,80 m², koupelna o výměře 8,29 m², koupelna s WC o výměře 9,45 m², pokoj o výměře 12,25 m², pokoj o výměře 11,20 m², ložnice o výměře 12,60 m², ložnice o výměře 12,60 m², kuchyně o výměře 16,92 m², kuchyně o výměře 16,92 m², WC o výměře 1,16 m², dílna o výměře 7,70 m². Podlahová plocha činí 157,69 m²

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad. V koupelnách se nachází klasická vana (masážní), rohová vana, umyvadlo a na WC je toto vybavení: klasická toaleta, závěsná toaleta. V domě jsou použity dřevěné plně interiérové dveře, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou bezpečnostní plechové. V jedné kuchyni se nachází kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, ve druhé pak kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, bodová svítidla.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, v koupelně je podlaha řešena: keramická dlažba, lino a v chodbě je položeno lino.

Mezi další vybavení domu patří v obou kuchyních digestoř. Dům není vybaven žádnými nadstandardními prvky.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn není zaveden. Vytápění rodinného domu je řešeno: elektrické nástěnné topné panely, elektrické přímotopy. V domě je pro ohřev vody instalován bojler (každý byt svůj).

Stěny objektu jsou bez vad (v části domu / jedné místnosti byla při místním šetření zjištěna mírná vlhkost, z důvodu špatné izolace zdiva), střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vady vybavení nejsou a

rozvody v objektu jsou bez vad. Stav rodinného domu je dobrý – jedná se o stavbu z r. 2014 (kolaudace).

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny a plot pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků, v části dřevěný plot. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. K objektu náleží terasa, dřevěná kolna bez základů, paňík, dětské herní prvky.

Dům je situovaný na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. 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, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastnickému podílu povinného Romana Pekára (zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkazy, nařízení exekuce, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	2014 - kolaudace
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	betonová základová deska s izolacemi

Konstrukce	zděná (YTONG)		
Stropy	dřevěné trámové se sádrokart. podhledy		
Tloušťka stěn	40 cm		
Střecha	sedlová		
Krytina střechy	asfaltové šablony (tzv. kanadský šindel)		
Klempířské prvky	pozinkované		
Vnější omítky	fasádní omítky, z části fasádní obklady		
Vnitřní omítky	štukové		
Typ oken v domě	plastová s dvojsklem		
Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad		
Koupelna(y)	klasická vana, rohová vana, umyvadlo		
Toaleta(y)	klasická toaleta, závěsná toaleta		
Vstupní dveře	bezpečnostní plechové		
Typ zárubní	obložkové		
Vnitřní dveře	dřevěné plné		
Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla		
Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů		
Dispozice RD	dvougenerační (2x 3+1)		
Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Obývací pokoj	18,90 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj	18,90 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	10,80 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	8,29 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	9,45 m ²
	Pokoj	Pokoj	12,25 m ²
	Pokoj	Pokoj	11,20 m ²
	Pokoj	Ložnice	12,60 m ²
	Pokoj	Ložnice	12,60 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	16,92 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	16,92 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,16 m ²
	Ostatní prostory	Dílna	7,70 m ²
	Podlahová plocha		157,69 m ²
	Elektřina	230V	
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	elektrické nástěnné topné panely, elektrické přímotopy
	Řešení ohřevu vody	2x bojler
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba, lino chodba: lino
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	terasa, dřevěná kolna bez základů, pařník, dětské herní prvky
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastnickému podílu povinného Romana Pekára (zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkazy, nařízení exekuce, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 03.12.2018 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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě 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.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) 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 tržní hodnotě, 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.p. 128, obec Libá

Rodinný dům č.p. 128 obec Libá					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Libá, okres Cheb	157,69 m ² , dvougenerační, podsklepený: ne	Dobry (kolaudace 2014)	1477 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu Dvougenerační, terasa
1	Vojtanov, okres Cheb	200 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	1173 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu Garáž, bazén, terasa
2	Libá, okres Cheb	130 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	2445 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu
3	Cheb, okres Cheb	130 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	2001 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu
4	Tůně, Pomezí nad Ohří, okres Cheb	230 m ² , Patrový	Novostavba, chybí fasáda	1529 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu Garáž, terasa

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	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	3.990.000 Kč	0.9	3.591.000,00 Kč	1.00	1.12	1.00	0.91	1.12	1.05	1.1986	2.995.995 Kč
2	3.990.000 Kč	0.85	3.391.500,00 Kč	1.00	0.92	1.00	1.18	0.96	0.96	1.0005	3.389.805 Kč
3	3.499.999 Kč	0.9	3.149.999,10 Kč	1.00	0.92	1.00	1.12	0.96	0.97	0.9595	3.282.959 Kč
4	4.600.000 Kč	Nepoužit	4.600.000,00 Kč	1.00	1.18	0.99	1.02	1.07	1.03	1.3132	3.502.894 Kč
Celkem průměr											3.292.913,25 Kč
Minimum											2.995.995,00 Kč
Maximum											3.502.894,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											217.362,57 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3.075.550,68 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3.510.275,82 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: 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 předmětné nemovitosti na

= 3.292.913 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.293.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 128 obec Libá					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Libá, okres Cheb	157.69 m ² , dvougenerační, podsklepený: ne	Dobry (kolaudace 2014)	1477 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu Dvougenerační, terasa
1	Vojtanov, okres Cheb	200 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	1173 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu Garáž, bazén, terasa
2	Libá, okres Cheb	130 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	2445 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu
3	Cheb, okres Cheb	130 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	2001 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu
4	Tůně, Pomezí nad Ohří, okres Cheb	230 m ² , Patrový	Novostavba, chybí fasáda	1529 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu Garáž, terasa

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.950,00	0,90	17.955,00
2	30.692,31	0,85	26.088,46
3	26.923,07	0,90	24.230,76
4	20.000,00	-	20.000,00
	Maximální hodnota	26.088,46	(případ č.2)
	Minimální hodnota	17.955,00	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,4530	OK
	Aritmetický průměr	22.068,56	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 128 obec Libá						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Libá, okres Cheb	157.69 m ² , dvougenerační, podsklepený: ne	Dobry (kolaudace 2014)	1477 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu Dvougenerační, terasa	X
1	Vojtanov, okres Cheb	200 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	1173 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu	2

					Garáž, bazén, terasa	
2	Libá, okres Cheb	130 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	2445 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu	2
3	Cheb, okres Cheb	130 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	2001 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu	2
4	Tůně, Pomezí nad Ohří, okres Cheb	230 m ² , Patrový	Novostavba, chybí fasáda	1529 m ²	Venkovní úpravy, kvalita pozemku, typ stavby, příslušenství a další užitné vlastnosti objektu Garáž, terasa	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	19.950,00	0,90	17.955,00	2	35.910,00
2	30.692,31	0,85	26.088,46	2	52.176,92
3	26.923,07	0,90	24.230,76	2	48.461,52
4	20.000,00	-	20.000,00	2	40.000,00
Mezisoučet				8	176.548,44
<u>Celkem</u>					<u>22.068,56</u>

Základní cena: 22.068,56 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$22.068,56 * 0,9975 = 22.013,38 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$22.013,38 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 157,69 \text{ m}^2}$$

$$= 3.471.289,89 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$3.470.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

3.293.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3.470.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

3.300.000 Kč

Předmětem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 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 25 %. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k předmětné nemovitosti stanovujeme po zaokrouhlení na částku ve výši

825.000 Kč

Slovy: osmsetdvacetpěttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.12.2018

D. 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 7490-2033/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 518
Obec:	Libá, [554618]
Katastrální území:	Libá, [681610]
Číslo LV:	451
Výměra [m ²]:	189
Typ parcely:	Parcely katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Libá, [81612] č. p. 128; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 518
Stavební objekt:	č. p. 128
Adresní místa:	č. p. 128

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pekár Roman, Janačkova 1833/2, 35201 Aš	1/3
Pekářová Libuše, č. p. 128, 35131 Libá	1/3
Sacher Marie, č. p. 128, 35131 Libá	1/3

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 smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

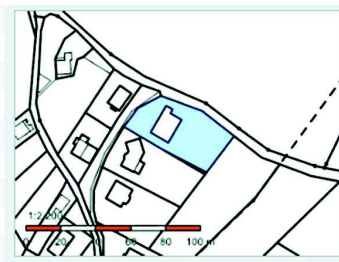
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Pekár Roman
Zahájení exekuce - Pekár Roman

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 Cheb](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2192/1
Obec:	Libá (554618)
Katastrální území:	Libá (681610)
Číslo LV:	451
Výměra [m ²]:	1268
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pekár Roman, Janáčkova 1833/2, 35201 Aš	1/3
Pekárová Libuše, č. p. 128, 35131 Libá	1/3
Sacher Marie, č. p. 128, 35131 Libá	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
73201	1268

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Pekár Roman
Zahájení exekuce - Pekár Roman

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 Cheb](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2192/6
Obec:	Libá [554618]
Katastrální území:	Libá [681610]
Číslo LV:	451
Výměra (m ²):	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pekár Roman, Janáčkova 1833/2, 35201 Aš	1/3
Pekárová Libuše, č. p. 128, 35131 Libá	1/3
Sacher Marie, č. p. 128, 35131 Libá	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
73201	20

Omezení vlastnického práva

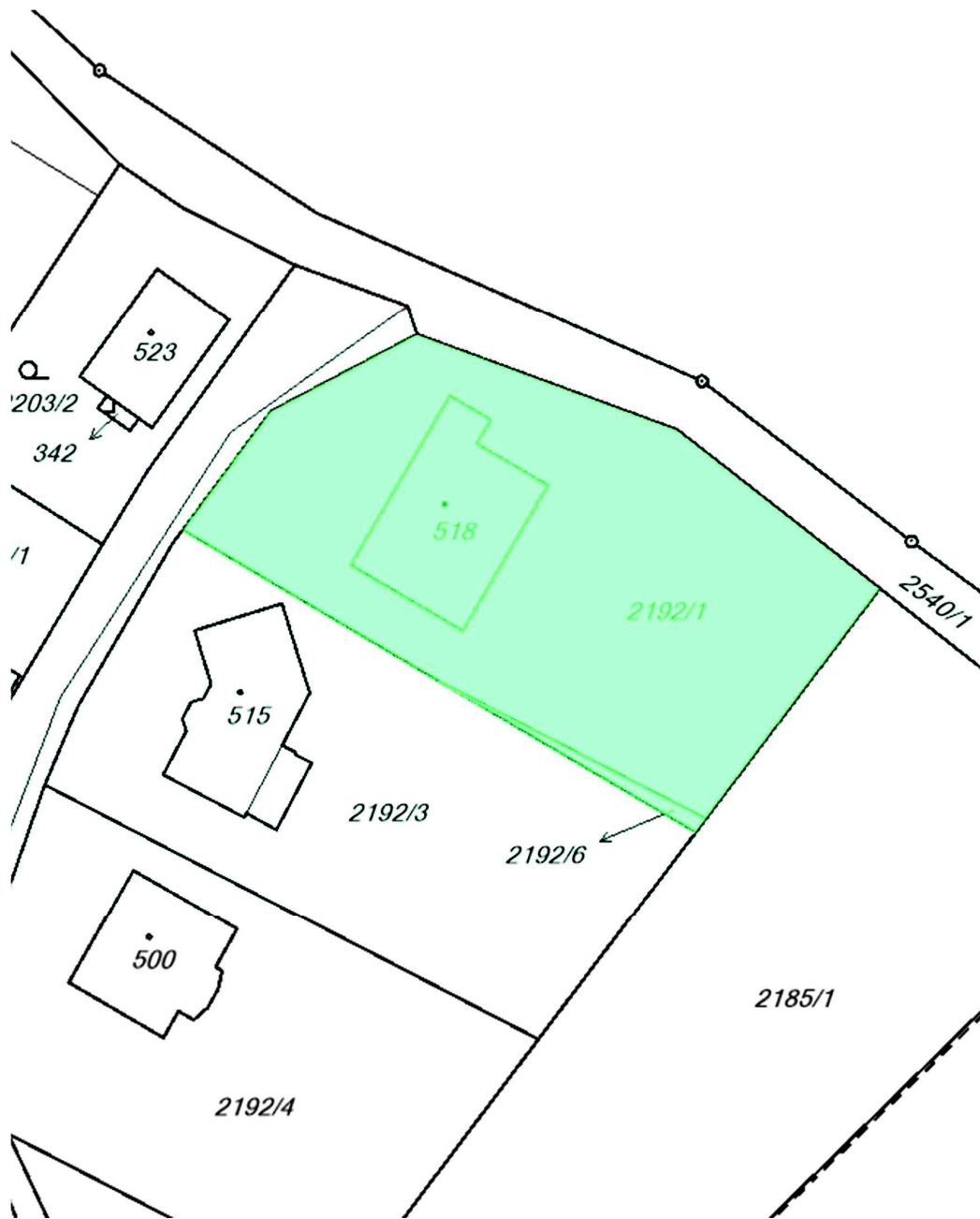
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

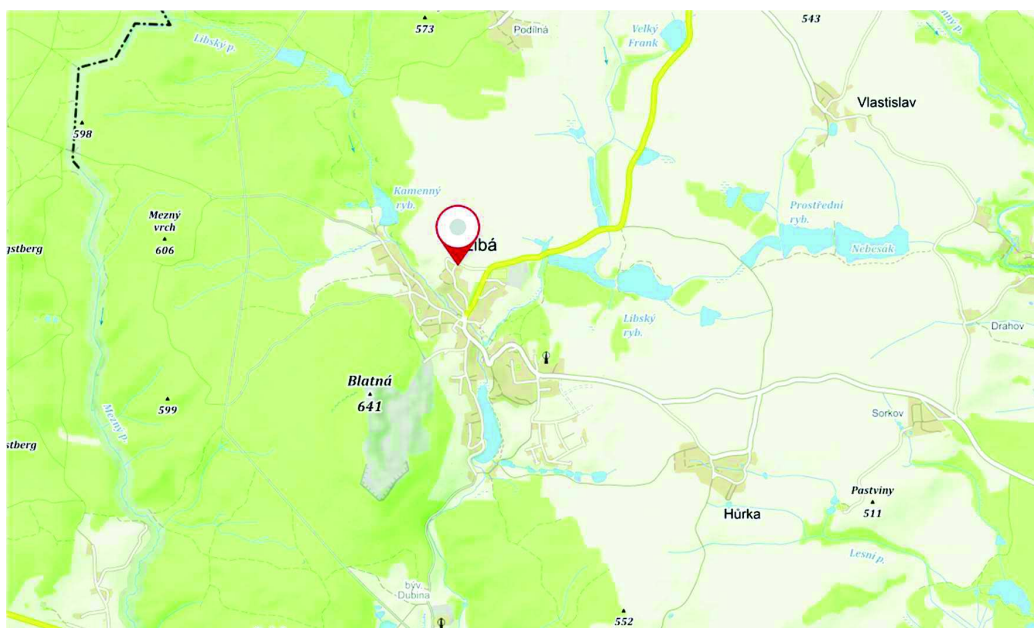
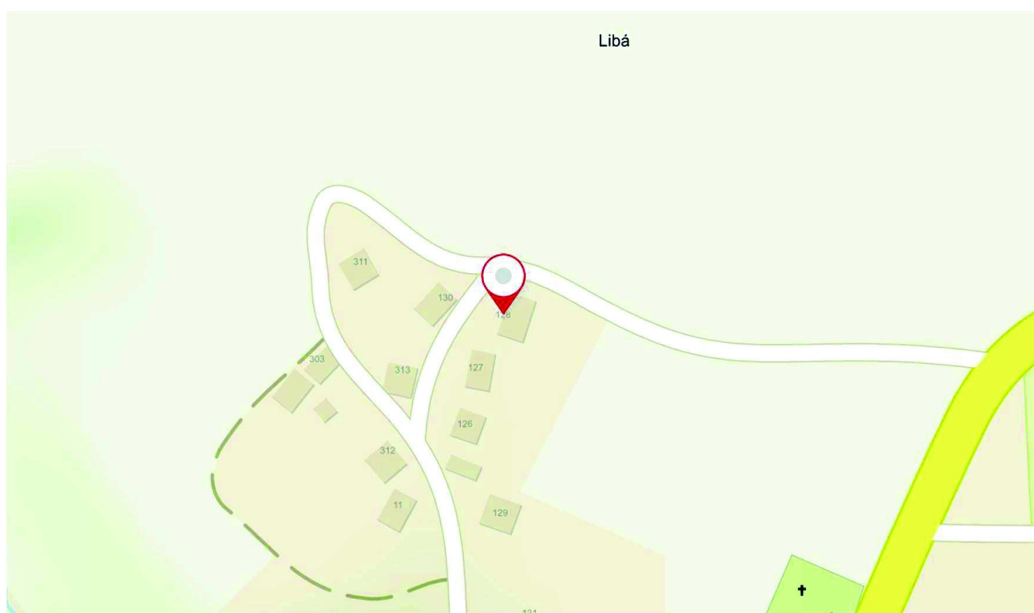
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Pekár Roman
Zahájení exekuce - Pekár Roman

<input checked="" type="checkbox"/> 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 Cheb](#)



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Zahrada



Zahrada



Zahrada



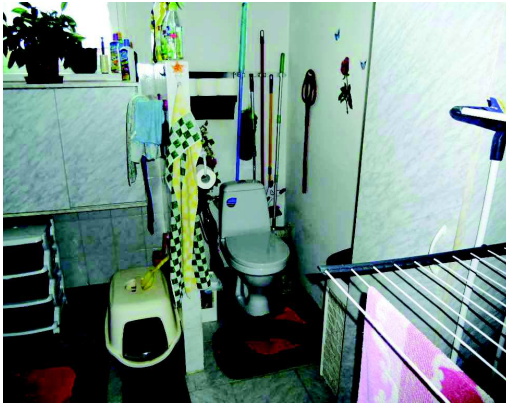
Byt v pravé části domu



Byt v pravé části domu



Byt v pravé části domu



Byt v pravé části domu



Byt v pravé části domu



Byt v pravé části domu



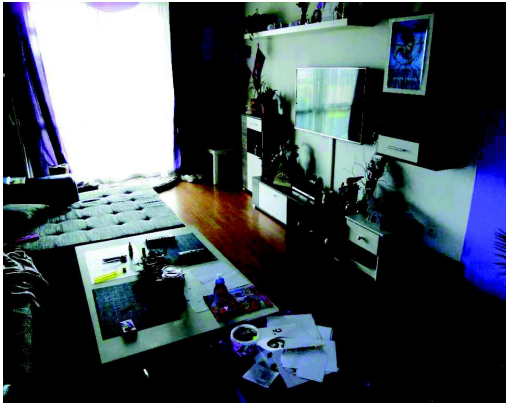
Vstupní chodba v domě



Byt v levé části domu



Byt v levé části domu



Byt v levé části domu



Byt v levé části domu



Byt v levé části domu

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

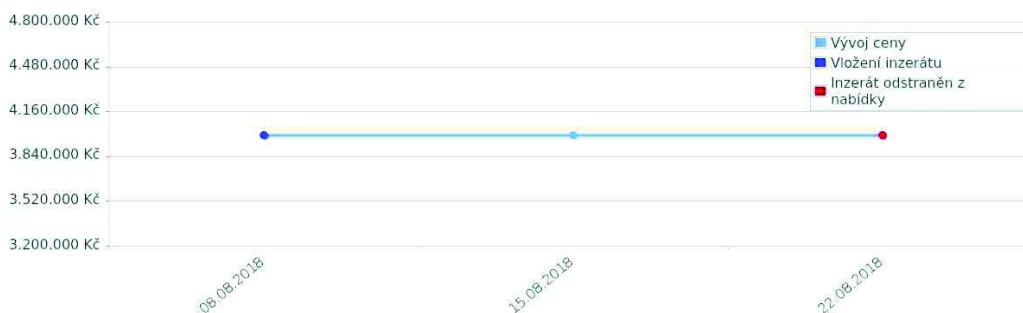


**Prodej, Rodinný dům, 200 m²,
Vojtanov, okres Cheb**

Celková cena: 3.990.000 Kč

Adresa: Vojtanov, okres Cheb

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



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

Adresa	Vojtanov, okres Cheb	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 990 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	195
Poznámka k ceně	3 990 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	200
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	1173
Typ domu	Přízemní	Elektřina	230V
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

RD 5+1 + provozovna, bazén, terasa, garáž, pozemek 1173 m², Vojtanov Exkluzivně nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům s velkým rovinatým pozemkem v okrajové části obce Vojtanov, vzdálen cca 5 km od Frant. Lázní. Tento zděný bungalov dům byl nově postaven a zkolaudován v roce 1999 a po celou dobu je pečlivě udržován. Dispozičně je řešen 5+1 s šatnou, špiží, koupelnou s WC, samostatným WC a

technickou místností. Okna v místnostech domu jsou orientována na všechny světové strany a zaručují tak dostatek světla a oslunění. Vytápění je ústřední pomocí elektrokotle (náklady 3500 Kč měsíčně) a alternativně krbem. Dům může zůstat plně vybavený nábytkem, nábytek není součástí kupní ceny. Do domu je zavedená voda z řadu a na zalévání je k dispozici studna, která uspoří nemalé peníze např. k zalévání oproti dodávce vody z veřejného řadu. Část domu je oddělena, v této části je provozováno kadeřnictví se samostatným WC pro klienty. Dům tedy souží i k podnikatelským účelům. Vzrostlé stromy poskytují dostatek soukromí, k posezení slouží dvě terasy (jedna zastřešená). Nelze opomenout vybudovaný bazén. Dále je u domu garáž, sklad na nářadí. Tuto nemovitost doporučuji pro svou polohu (u hranic se SRN), vytvořenému soukromí a velmi dobrému stavu nemovitosti. Bližší info v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

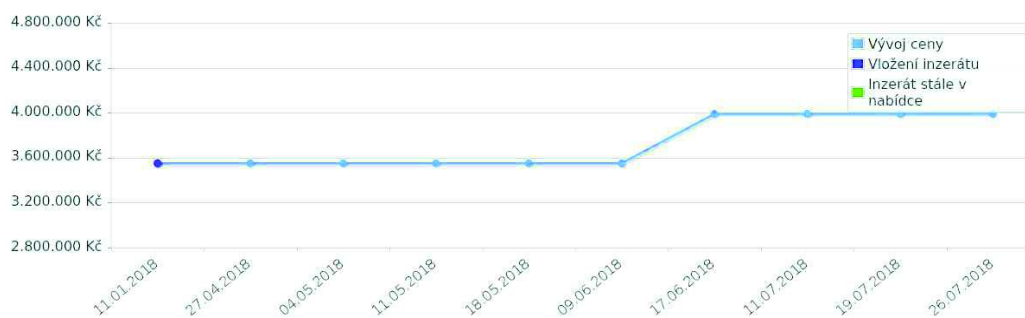


Prodej, Rodinný dům, 130 m², Libá, okres Cheb

Celková cena: 3.990.000 Kč

Adresa: Libá, okres Cheb

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



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

Adresa	Libá, okres Cheb	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 990 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	138
Poznámka k ceně	3 990 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	130
Konstrukce budovy	Dřevěná	Plocha přidruženého pozemku	2445
Typ domu	Přízemní	Elektrina	230V
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

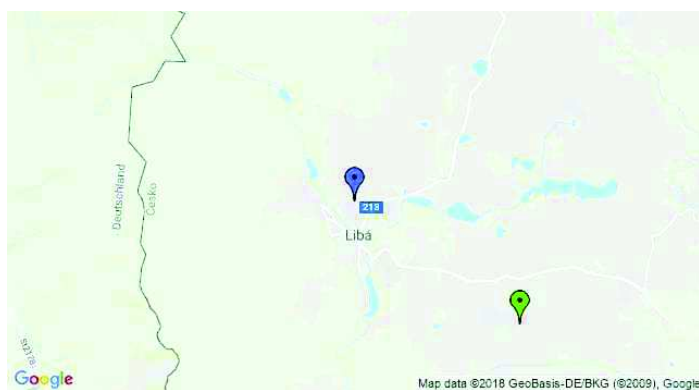
Přízemní rodinný dům (138 m² zastavěné plochy) se nachází v obci Libá cca 15 km od Chebu. Obec Libá se nachází v malebném přírodním prostředí hned vedle rozsáhlých příhraničních lesů nedaleko od hranice s SRN. Dům je v interiéru výjimečně zajímavě dispozičně řešen, když kuchyň, obývací pokoj, jídelna a hala jsou pojaty jako jeden veliký otevřený prostor. Dále jsou zde tři pokoje, koupelna s WC, samostatné WC, technická místnost, spíž, předsíň a šatna. Dům byl zkolaudován koncem roku 2008. Jedná se o dřevostavbu. Podlahy v obývacím pokoji, hale a jídelně jsou plovoucí, v kuchyni, koupelně a předsíni dlažby a zátěžové koberce v pokojích. Dům je vytápěn buď etážovým topením elektrokotlem nebo krbovými kamny, je napojen na veřejný

rozvod vody a kanalizace, přístupný po asfaltové obecní komunikaci. K domu patří rovinnatý rozlehlý pozemek 2.445 m², převážně okrasná zahrada se vzrostlými keři a stromy. Pozemek je oplocený. Dům je situovaný v klidné okrajové části obce. Zakázka č.77192. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N77192.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

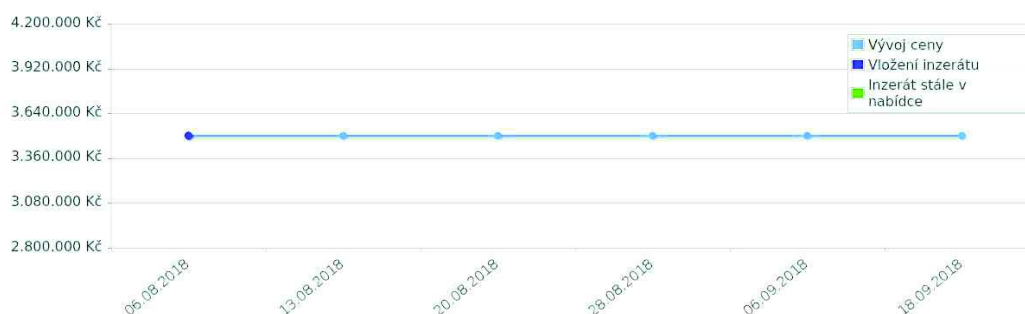


Prodej, Rodinný dům, 130 m², Cheb, okres Cheb

Celková cena: 3.499.999 Kč

Adresa: Cheb, okres Cheb

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



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

Adresa	Cheb, okres Cheb	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	3 499 999 Kč	Zastavěná plocha (m²)	79
Konstrukce budovy	Dřevěná	Plocha užitná	130
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	2001

Slovní popis

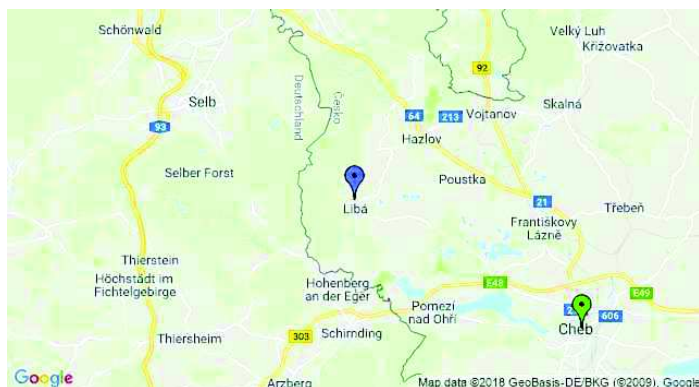
Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům v obci Velký Luh (okr. Cheb). Dům je postaven na vlastním pozemku o výměře 2001 m², zastavěná plocha domu činí 79 m², plocha zahradního domku je 36 m². Dům je dispozičně řešen 3+kk, Předmětem prodeje je i modulový kuchyňský kout s vestavěnými spotřebiči a digestoří, stejně jako některé další vybavení domu. Podlahy v domě jsou plovoucí. Vše vkusně zařízeno. WC je zbudováno odděleně. Nad celou plochou domu je úložný prostor přístupný půdními schůdky. Na pozemku je z hospodářského stavení zbudovaný zahradní domek s obytným i úložným prostorem vytápěný solárním panelem. K dispozici elektřina 230/400V, voda z vlastní

studny, odpad do kanalizace. Plynovou přípojku lze zřídit. Vytápění elektrickým kotlem - radiátory po celém domě. PENB je díky nedodání - G. Dům je ale vystavěn jako úsporný. Měsíční náklady na bydlení jsou asi 4000,-Kč. Veškerá občanská vybavenost v obci Skalná (5min.jízdy). Dopravní spojení zajišťují autobusy i vlaky. Dům je volný po domluvě ihned, vhodný jak k trvalému bydlení tak k rekreačnímu využití. Vřele Vám doporučujeme prohlídku domu v klidné lokalitě plné cyklostezek a přírody pár kroků od německých hranic. V případě zájmu o bližší informace či domluvení prohlídky, nás kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle. V případě zájmu rádi pomůžeme s vyřízením hypotečního úvěru.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

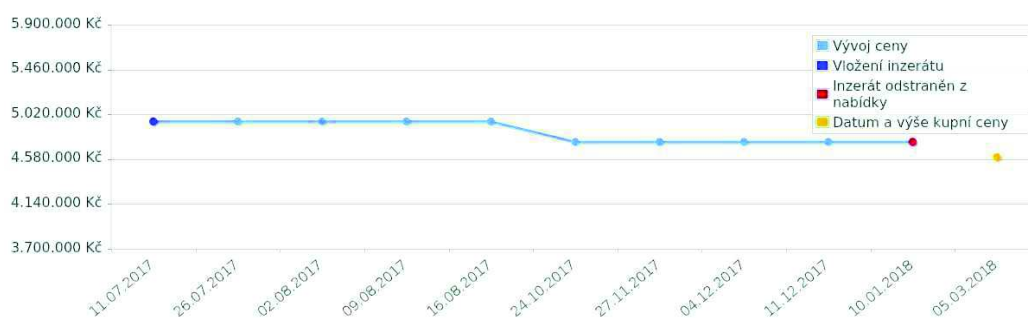


Prodej, Rodinný dům, 230 m², Tůně, Pomezí nad Ohří, okres Cheb

Celková cena: 4.600.000 Kč

Adresa: Tůně, Pomezí nad Ohří, okres Cheb

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)

Adresa	Tůně, Pomezí nad Ohří, okres Cheb	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	4 600 000 Kč	Stav objektu	Novostavba
Kupní smlouva podepsaná dne	05.03.2018	Zastavěná plocha (m²)	134
Číslo řízení	V-2605/2018-402	Plocha užitná	230
Poznámka k ceně	4 750 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	1529
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

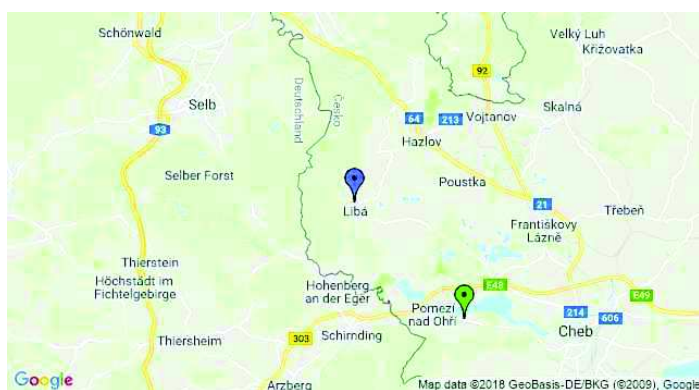
Novostavba 3+kk s terasou, garáží, pozemek 1529 m², Tůně – Cheb Aktuálně nabízíme k prodeji novostavbu 3+kk, s terasou a garáží o celkové výměře 134 m², pozemek 1529 m² v Tůních u Chebu. Dům se svými francouzskými okny poskytuje nádherný výhled do okolní krajiny a na přehradu. Podlahy v domě jsou kombinované (dlažba, korek). Podlahové vytápění je zde řešeno buď křovými kamny a nebo čerpadlem vzduch-vzduch. Částečné podsklepení domu je využito jako garáž, malá

dílna a místnost kde je umístěno čerpadlo. V domě zůstane kompletně vybavená kuchyňská linka, sedací souprava a vestavěná skříň. Rozhodně doporučuji prohlídku. S financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost