

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005471/2026

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	JUDr. Ondřej Mareš, LL.M, Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
<b>Číslo jednací:</b>	124 EX 4329/25-97
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Nebesa č.p. 20, Aš, okres Cheb
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	09.02.2026
<b>Zpracováno ke dni:</b>	09.02.2026
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 23.02.2026

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 20 a pozemku parc. č. st. 24, p.č. 24/6 v obci Aš, okres Cheb, katastrální území Nebesa, na listu vlastnictví č. 195.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán, sdělení vlastníka při místním šetření

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 20
Adresa předmětu ocenění:	Nebesa č.p. 20, Aš, okres Cheb
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Cheb
Obec:	Aš
Ulice:	
Katastrální území:	Nebesa

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.02.2026. Sběr podkladů provedl za XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti pan Petr Polák. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jan Glaser.

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

### Vlastnické právo:

Glaser Jan, Nebesa 20, 35201 Aš

### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 20 a pozemek parc. č. st. 24, p.č. 24/6 v obci Aš, okres Cheb, katastrální území Nebesa na listu vlastnictví č. 195.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla poskytnuta.

Vlastník sdělil pouze omezené informace o provedených modernizacích a stáří nemovitých věcí. RD koupil v r. 2019 a o stavu RD před tímto datem nemá žádné přesnější informace. Identifikace a měření venkovních úprav bylo ztíženo sněhovou pokrývkou.

## 5. Celkový popis nemovitosti

### Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má betonové neizolované nebo s nefunkčními izolacemi, a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 50 cm. Stropy jsou klenbové v 1.PP a stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a plášť je částečně zateplen polystyrenem.



Objekt byl postaven odhadem v letech 1920 - 1930. Přístavba v zadní části zřejmě ze 70 - 80 let.

V roce 1995 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: koupelna - celková (modernizace koupelny), dále v roce 2005: WC - celková ( modernizace WC), dále v roce 2010: okna - celková (výměna oken, provedeno předchozím majitelem, rok provedení dle sdělení vlastníka), dále v roce 2020: zdroj vytápění - celková (nový kotel ÚT), topná tělesa a rozvody - částečná (opravy rozvodů ÚT).

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný. Patrná vlhkost zdiva a omítek 1.PP, omítky 1.PP opadané. Poškozené žlaby a svody se zatékáním od fasády. Na přístavbě zřejmě poškozená střešní krytina se zatékáním, které je v koupelně. V přízemí lokálně patrné plísňe na omítce. Podkroví se stadiu nedokončené rekonstrukce. V pokoji nedokončené SDK podhledy, nedokončená elektroinstalace, omítky, odstraněny povrchy podlah. Objekt celkově v posledních letech bez prováděné údržby a oprav.

Dispozice rodinného domu je 2+1.

1PP		
Příslušenství	Sklep	11,43 m <sup>2</sup>
Příslušenství	Sklep	13,55 m <sup>2</sup>
1.NP		
Pokoj	Pokoj	14,23 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	12,07 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Chodba	13,24 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna	3,51 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	WC	1,10 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Schodiště	3,57 m <sup>2</sup>
Podkroví		
Pokoj	Pokoj	20,59 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Komora	7,89 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Šatna	7,86 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		84,06 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		109,04 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou vápenné. a Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou plastové plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána ze studny. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně a vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

### Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 779 m<sup>2</sup>. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. a Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dřevěná kolna za domem, zděný sklad u RD, venkovní úpravy.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
109/1	ostatní plocha	Karlovarský kraj (SÚS)

Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá řídké obydlené oblasti.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na předloženém LV je zapsáno Zástavní právo smluvní ve prospěch ČSOB HB a.s., vč. souvisejících práv, zahájení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Tabulkový popis	
Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	2
Podsklepení	částečné

<b>Popis rodinného domu</b>	PENB			
	Dům byl postaven v roce	1920 - 1930		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	2010
		zdroj vytápění	celková	2020
		topná tělesa a rozvody	částečná	2020
		koupelna	celková	1995
	WC	celková	2005	
	Základy	betonové bez izolace		
	Konstrukce	cihlová		
	Tloušťka obvodové konstrukce	50 cm		
	Stropy	klenbové v 1.PP, dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	eternitové šablony		
	Klempířské prvky	pozinkované		
Vnější omítky	břizolitové			
Vnitřní omítky	vápenné, štukové			
Vady domu	viz. popis. výše			

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	2+1		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Příslušenství oken	---		
	Orientace oken obytných místností	jih, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné a prosklené		
	Osvětlovací technika	běžná tělesa		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	1PP		
		Příslušenství	Sklep	11,43 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Sklep	13,55 m <sup>2</sup>
1.NP				
Pokoj		Pokoj	14,23 m <sup>2</sup>	
Kuchyně		Kuchyně	12,07 m <sup>2</sup>	
Ostatní prostory	Chodba	13,24 m <sup>2</sup>		

	Koupelna, WC	Koupelna	3,51 m <sup>2</sup>
	Koupelna, WC	WC	1,10 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Schodiště	3,57 m <sup>2</sup>
	Podkroví		
	Pokoj	Pokoj	20,59 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Komora	7,89 m <sup>2</sup>
	Ostatní prostory	Šatna	7,86 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha		84,06 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		109,04 m <sup>2</sup>
Elektřina	230V a 400V		
Vodovod	připojení ke studni		
Svod splašek	jímka		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	ústřední vytápění, kotel na tuhá paliva		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	PVC, prkenné, betonové, ker. dlažby		
Popis stavu	špatný		

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	779 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	dřevěná kolna za domem, zděný sklad u RD, venkovní úpravy
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojezdu; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	---
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	---

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalámit. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění provedeno ke dni prohlídky, tedy podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Dle § 13 odst. 1) se cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m<sup>3</sup> nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze 24 k této vyhlášce stanovena základní průměrná cena nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, určí nákladovým způsobem.

S ohledem na nedokončené opravy (rozestavěnost) v podkroví je tedy cena určena nákladovým způsobem dle hlavy první.

Název předmětu ocenění: rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Nebesa 20  
352 01 Nebesa  
Kraj: Karlovarský  
Okres: Cheb  
Obec: Aš  
Katastrální území: Nebesa  
Počet obyvatel: 12 684

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 124,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **1 535,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Obsah

1. Rodinný dům č.p. 20 - součást st. 24
2. Dřevěná kolna na st. 24
3. Zděný sklad na st. 24
4. Studna na p.č. 24/6
5. Opocení čelní
6. Oplocení boční a zadní
7. Jímka na p.č. 24/6
8. Přípojka vody
9. Přípojka kanalizace
10. Přípojka elektřiny
11. Venkovní schodiště
12. Zpevněné plochy
13. Pozemky
14. Trvalé porosty

### 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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

### 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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,882}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,840}$$

## 1. Rodinný dům č.p. 20 - součást st. 24

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	7,0*7,1 =	49,70	2,00 m
1.NP	7,0*7,1+2,70*4,50 =	61,85	2,90 m
Podkroví	7,0*7,1 =	49,70	2,45 m
		<b>161,25 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	$(7,0*7,1)*(2,00) =$	99,40
NP	1.NP	$(7,0*7,1+2,70*4,50)*(2,90) =$	179,37
Z	Zastřešení	$(7,0*7,1)*(1,0+(3,20/2)) =$	129,22

Obestavěný prostor - celkem: **407,99 m<sup>3</sup>**

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	beton. prokládaný lom. kamenem bez izolací	P	100
2. Zdivo	cihelné v tl. do 50 cm	S	100
3. Stropy	klenbové v 1.PP a dřevěné	S	100
4. Střecha	sedlová, krov dřevěný vázany, pultová nad přístavbou	S	100
5. Krytina	eternitové šablony, živičná nad přístavbou	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink. plech	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové, částečně zateplené	S	100
9. Vnější obklady	---	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	teracové do podkroví	S	100
12. Dveře	hladké, plné a prosklené	S	100
13. Okna	plastová s izol. dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC, prkenné v části chybí	S	100
15. Podlahy ostatních místností	ker. dlažby, betonové ve sklepě	S	100
16. Vytápění	ústřední kotlem na TP	S	100
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
18. Bleskosvod	---	C	100
19. Rozvod vody	studené a teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	---	C	100
22. Kanalizace	z koupelny, WC, kuchyně	S	100
23. Vybavení kuchyně	el. vařič	P	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	100
25. Záchod	WC kombi	S	100
26. Ostatní	---	C	100

## Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	P	5,40	100	0,46	2,48	2,70	100,00	2,70

2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40	25,52	100,00	25,52
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10	9,92	95,00	9,42
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40	5,89	100,00	5,89
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30	3,60	100,00	3,60
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	0,87	100,00	0,87
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10	6,65	95,00	6,32
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	3,05	100,00	3,05
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,55	100,00	0,55
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20	2,40	100,00	2,40
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30	2,51	100,00	2,51
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,49	90,00	3,14
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10	5,56	100,00	5,56
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10	2,29	80,00	1,83
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30	1,42	100,00	1,42
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30	5,78	100,00	5,78
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20	4,58	80,00	3,66
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90	3,16	100,00	3,16
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,85	100,00	1,85
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70	2,94	100,00	2,94
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23	0,25	100,00	0,25
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30	4,69	100,00	4,69
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,33	100,00	0,33
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:  
Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

91,71 Rozestavěnost: **97,45**  
**0,9171**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 130,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

\* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9171

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):

\* 3,2350

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **7 077,64**

**Plná cena:** 407,99 m<sup>3</sup> \* 7 077,64 Kč/m<sup>3</sup>

= **2 887 606,34 Kč**

### Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

\* 0,9745

**Nedokončená stavba**

= **2 813 929,06 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 130 = 76,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 76,9 % / 100)

\* 0,231

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **650 017,61 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,840

Cena stavby CS

= **546 014,79 Kč**

Rodinný dům č.p. 20 - součást st. 24 - cena zjištěná

= **546 014,79 Kč**

## 2. Dřevěná kolna na st. 24

Volně stojící dřevěný objekt situovaný za domem, zřejmě bez základů, pultová střecha, bez vybavení.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ F  
Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny  
1.nadz. podlaží  
Podkroví: nemá podkroví  
Krov: neumožňující zřízení podkroví  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	12,2*3,15 =	38,43 2,80 m
		<b>38,43 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(12,2*3,15)*(2,80) = 107,60
Obestavěný prostor - celkem:		<b>107,60 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	bez základů	C	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy	---	C	100
4. Krov	---	X	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské práce	---	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště	---	X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	---	C	100
11. Podlahy	---	C	100
12. Elektroinstalace	---	C	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,70
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5270</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,5270
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):		*	3,1440

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 607,18</b>
<b>Plná cena:</b> 107,60 m <sup>3</sup> * 1 607,18 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>172 932,57 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)	*	0,167
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>28 879,74 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	<b>0,840</b>
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>24 258,98 Kč</b>
<b>Dřevěná kolna na st. 24 - cena zjištěná</b>	=	<b>24 258,98 Kč</b>

## 3. Zděný sklad na st. 24

Volně stojící dřevěný objekt situovaný za domem, zřejmě bez základů, pultová střecha, bez vybavení.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví  
 Krov: neumožňující zřízení podkroví  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	2,7*1,4 = 3,78	2,80 m
<b>3,78 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(2,7*1,4)*(2,80) = 10,58
Obestavěný prostor - celkem:		<b>10,58 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	---	C	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské práce	pozink. plech	S	100
7. Úprava povrchů	štukové omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	---	C	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	---	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	73,30
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	<b>0,7330</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7330
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):		*	3,1440
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>2 880,69</b>
<b>Plná cena:</b> 10,58 m <sup>3</sup> * 2 880,69 Kč/m <sup>3</sup>		=	<b>30 477,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 50 / 70 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

	*	0,286
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>8 716,62 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,840
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>7 321,96 Kč</b>

<b>Zděný sklad na st. 24 - cena zjištěná</b>	=	<b>7 321,96 Kč</b>
--	---	--------------------

## 4. Studna na p.č. 24/6

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 18,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	8,00 m * 5 200,- Kč/m	+	41 600,- Kč

<b>Základní cena celkem</b>	=	<b>70 400,- Kč</b>
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):	*	3,5780
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>251 891,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 136 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 100 / 136 = 73,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 73,5 \% / 100)$

*	0,265
=	<b>66 751,17Kč</b>

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 11 990,- Kč/ks

+ 11 990,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 11 990,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41):

\* 3,5780

= 42 900,22 Kč

opotřebení čerpadel 73,5 %

\* 0,265

= 11 368,56 Kč

### Upravená cena čerpadel

+ 11 368,56 Kč

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= 78 119,73 Kč

Koeficient pp

\* 0,840

Cena stavby CS

= 65 620,57 Kč

Studna na p.č. 24/6 - cena zjištěná

= 65 620,57 Kč

## 5. Opocení čelní

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

22,50 m<sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 435,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,2350

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 1 407,23

Plná cena: 22,50 m<sup>2</sup> \* 1 407,23 Kč/m<sup>2</sup>

= 31 662,68 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 66,7 \% / 100)$

\* 0,333

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= 10 543,67 Kč

Koeficient pp

\* 0,840

Cena stavby CS

= 8 856,68 Kč

Opocení čelní - cena zjištěná

= 8 856,68 Kč

## 6. Oplocení boční a zadní

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 87,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
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):	*	3,2350
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>776,40</b>
<b>Plná cena:</b> 87,00 m <sup>2</sup> * 776,40 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>67 546,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 55 = 72,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,7 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Oplocení boční a zadní - cena zjištěná**

*	0,273
=	<b>18 440,28 Kč</b>
*	0,840
=	<b>15 489,84 Kč</b>
=	<b>15 489,84 Kč</b>

## 7. Jímka na p.č. 24/6

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 25,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 300,-
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):	*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>8 123,60</b>
<b>Plná cena:</b> 25,00 m <sup>3</sup> * 8 123,60 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>203 090,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 130 = 76,9 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 76,9 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,231
=	<b>46 913,79 Kč</b>
*	0,840
=	<b>39 407,58 Kč</b>

**Jímka na p.č. 24/6 - cena zjištěná**

= **39 407,58 Kč**

## 8. Přípojka vody

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

17,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

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):

\* 3,5780

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 216,52**

**Plná cena:** 17,00 m \* 1 216,52 Kč/m

= **20 680,84 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 70 = 71,4 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 71,4 \% / 100)$

\* 0,286

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **5 914,72 Kč**

Koeficient pp

\* 0,840

**Cena stavby CS**

= **4 968,36 Kč**

**Přípojka vody - cena zjištěná**

= **4 968,36 Kč**

## 9. Přípojka kanalizace

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

19,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 180,-

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>4 167,76</b>
<b>Plná cena:</b> 19,00 m * 4 167,76 Kč/m	=	<b>79 187,44 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 62,5 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,375
=	<b>29 695,29 Kč</b>
*	0,840
=	<b>24 944,04 Kč</b>

**Přípojka kanalizace - cena zjištěná** = **24 944,04 Kč**

### 10. Přípojka elektřiny

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 21,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

**Plná cena:** 21,00 m \* 458,64 Kč/m

=	140,-
*	1,0000
*	3,2760
=	<b>458,64</b>
=	<b>9 631,44 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 70 = 71,4 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 71,4 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,286
=	<b>2 754,59 Kč</b>
*	0,840
=	<b>2 313,86 Kč</b>

**Přípojka elektřiny - cena zjištěná** = **2 313,86 Kč**

## 11. Venkovní schodiště

Předložené schodiště před vstupem.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.4. Schodiště betonové  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 4,50 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>838,35</b>
<b>Plná cena:</b> 4,50 m * 838,35 Kč/m	=	<b>3 772,58 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 1 976 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 1 991 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 976 / 1 991 = 99,2 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>565,89 Kč</b>
*	0,840
=	<b>475,35 Kč</b>
=	<b>475,35 Kč</b>

**Venkovní schodiště - cena zjištěná**

## 12. Zpevněné plochy

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým  
- tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 15,00 m<sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	235,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>807,93</b>
<b>Plná cena:</b> 15,00 m <sup>2</sup> * 807,93 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>12 118,95 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 65 = 76,9 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 76,9 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,231
=	<b>2 799,48 Kč</b>
*	0,840
=	<b>2 351,56 Kč</b>

**Zpevněné plochy - cena zjištěná**

= **2 351,56 Kč**

### 13. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,840**

#### 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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 0,840 = 0,840**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <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	1 535,-	0,840		1 289,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 24	196	1 289,40	252 722,40
§ 4 odst. 1	zahrada	24/6	583	1 289,40	751 720,20
Stavební pozemky - celkem			779		<b>1 004 442,60</b>

Pozemky - cena zjištěná celkem

= 1 004 442,60 Kč

#### 14. Trvalé porosty

##### Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Intenzivní typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský - semenáč (ořešák) na pozemku p.č.: 24/6	50	1,00 m <sup>2</sup>	1,-		1,-	1,-
jabloň - vysokokmen nebo polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 24/6	50	1,00 m <sup>2</sup>	1,-	- 50 % min.	1,-	1,-
Součet:					=	2,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [ Kč ]					=	2,-

##### Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
bříza na pozemku p.č.: st. 24/6			70 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	43 820,-		43 820,-	43 820,-
zerav na pozemku p.č.: 24/6			50 roků	7,00 ks
Jehličnaté keře I	2 220,-		2 220,-	15 540,-
cypřišek na pozemku p.č.: 24/6			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté keře II	1 880,-		1 880,-	1 880,-
zlatice na pozemku p.č.: 24/6			30 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-		1 660,-	3 320,-
smrk na pozemku p.č.: 24/6			50 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	29 610,-		29 610,-	29 610,-
rododendron (azalka) na pozemku p.č.: 24/6			30 roků	2,00 ks
Vřesovištní dřeviny II	1 840,-		1 840,-	3 680,-
na pozemku p.č.: 24/6			30 roků	28,00 m
Živé ploty z list. dřevin stálezelených	10 650,-		10 650,-	298 200,-
Součet:				396 050,-
Koeficient stanoviště K <sub>Z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>S</sub> (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [ Kč ]			=	297 037,50

Trvalé porosty

= 297 039,50 Kč

## Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 20 - součást st. 24	546 014,80 Kč
2. Dřevěná kolna na st. 24	24 259,- Kč
3. Zděný sklad na st. 24	7 322,- Kč
4. Studna na p.č. 24/6	65 620,60 Kč
5. Opocení čelní	8 856,70 Kč
6. Oplocení boční a zadní	15 489,80 Kč
7. Jímka na p.č. 24/6	39 407,60 Kč
8. Přípojka vody	4 968,40 Kč
9. Přípojka kanalizace	24 944,- Kč
10. Přípojka elektřiny	2 313,90 Kč
11. Venkovní schodiště	475,40 Kč
12. Zpevněné plochy	2 351,60 Kč
13. Pozemky	1 004 442,60 Kč
14. Trvalé porosty	297 039,50 Kč

**Cena zjištěná - celkem: 2 043 505,90 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 043 510,- Kč**

slovy: Dva miliony čtyřicet tři tisíc pět set deset Kč

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Nebesa č.p. 20, Aš, okres Cheb

Nebesa č.p. 20, Aš, okres Cheb						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nebesa č.p. 20, Aš, okres Cheb	84 m <sup>2</sup>	špatný	779 m <sup>2</sup>	---	podsklepený
1	Verněřov č.p. 218, Aš, okres Cheb	70 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	1035 m <sup>2</sup>	---	rovněž podsklepená, srovnatelné příslušenství
2	Verněřov č.p. 199, Aš, okres Cheb	115 m <sup>2</sup>	dobrý	1706 m <sup>2</sup>	---	rovněž podsklepená, srovnatelné příslušenství
3	Květnová č.p. 2132/14, Aš, okres Cheb	145 m <sup>2</sup>	velmi dobrý	1071 m <sup>2</sup>	---	rovněž podsklepená, garáž

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podl. plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	40 108,57 Kč	1	40 108,57 Kč	1	1.02	1	1.05	1	1	1.071	37 449,65 Kč
2	22 695,65 Kč	1	22 695,65 Kč	1	0.95	1.2 <sup>1</sup>	1.15	1	1	1.311	17 311,71 Kč
3	22 758,62 Kč	1	22 758,62 Kč	1.1 <sup>2</sup>	0.9	1.2 <sup>3</sup>	1.1	1	1.05 <sup>4</sup>	1.37214	16 586,22 Kč
Celkem průměr										23 782,52 Kč	
Minimum										16 586,22 Kč	
Maximum										37 449,65 Kč	
Směrodatná odchylka - s										11 841,63 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										11 940,89 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										35 624,15 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
<sup>1</sup> [K3; č.2] srovnávaná nemovitost ve značně lepším stavu											
<sup>2</sup> [K1; č.3] lepší poloha v oblasti											
<sup>3</sup> [K3; č.3] srovnávaná nemovitost ve značně lepším, stavu											
<sup>4</sup> [K6; č.3] srovnávaná nemovitost s lepším příslušenstvím											

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

23 782,52 Kč/m<sup>2</sup>

\* 84 m<sup>2</sup>

= 1 997 732 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**1 998 000 Kč**

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

**Výsledek dle cenového předpisu**

2 043 510,- Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

1 998 000,- Kč

<b>Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti</b>	
<b>Kladné vlivy</b>	<b>Záporné vlivy</b>
- krátká dojezdová vzdálenost do města Aš, - klidnější obytná poloha v místě	- v posledních letech bez prováděné údržby a oprav - nedokončená modernizace podkroví

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 20 a pozemku parc. č. st. 24, p.č. 24/6 v obci Aš, okres Cheb, katastrální území Nebesa na listu vlastnictví č. 195.

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

1 998 000,- Kč

Slovy: jeden milion devět set devadesát osm tisíc korun českých

**Vypracoval:**

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

Petr Polák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

V Praze, dne 23.02.2026

.....  
Petr Polák

.....  
Martin Málek

.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 005471/2026.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Mapa oblasti

Plán obce

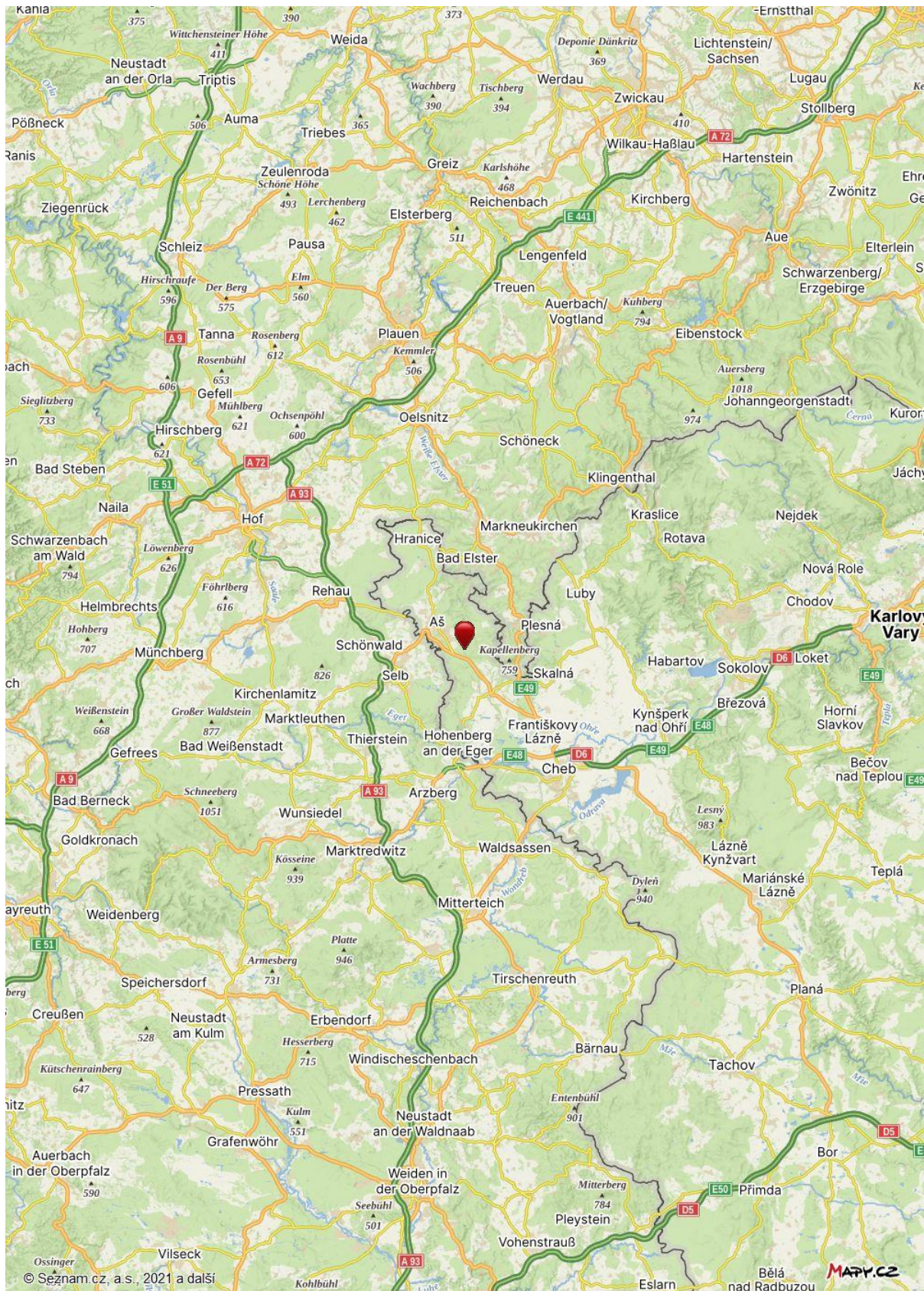
Fotodokumentace

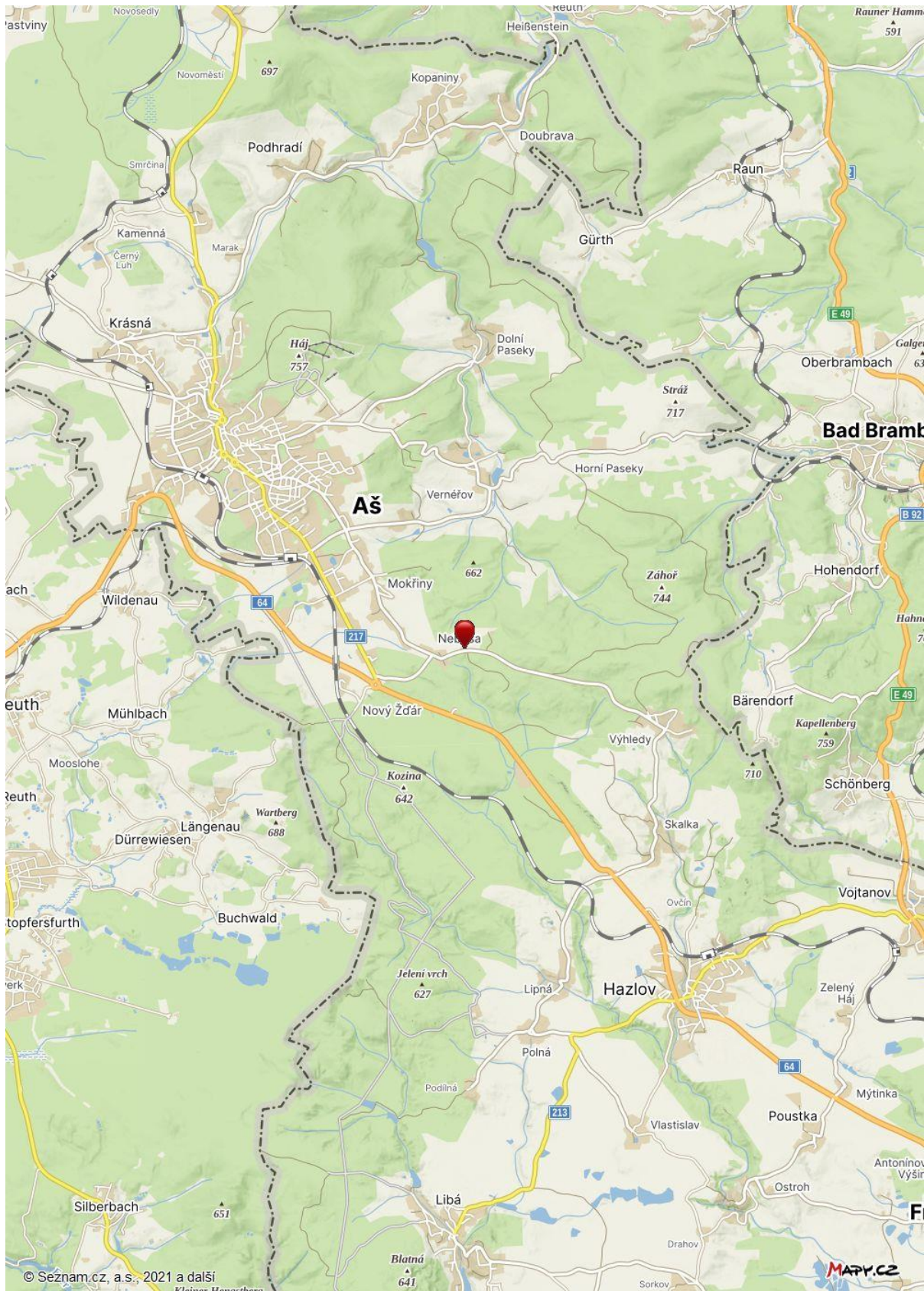
Kopie katastrální mapy

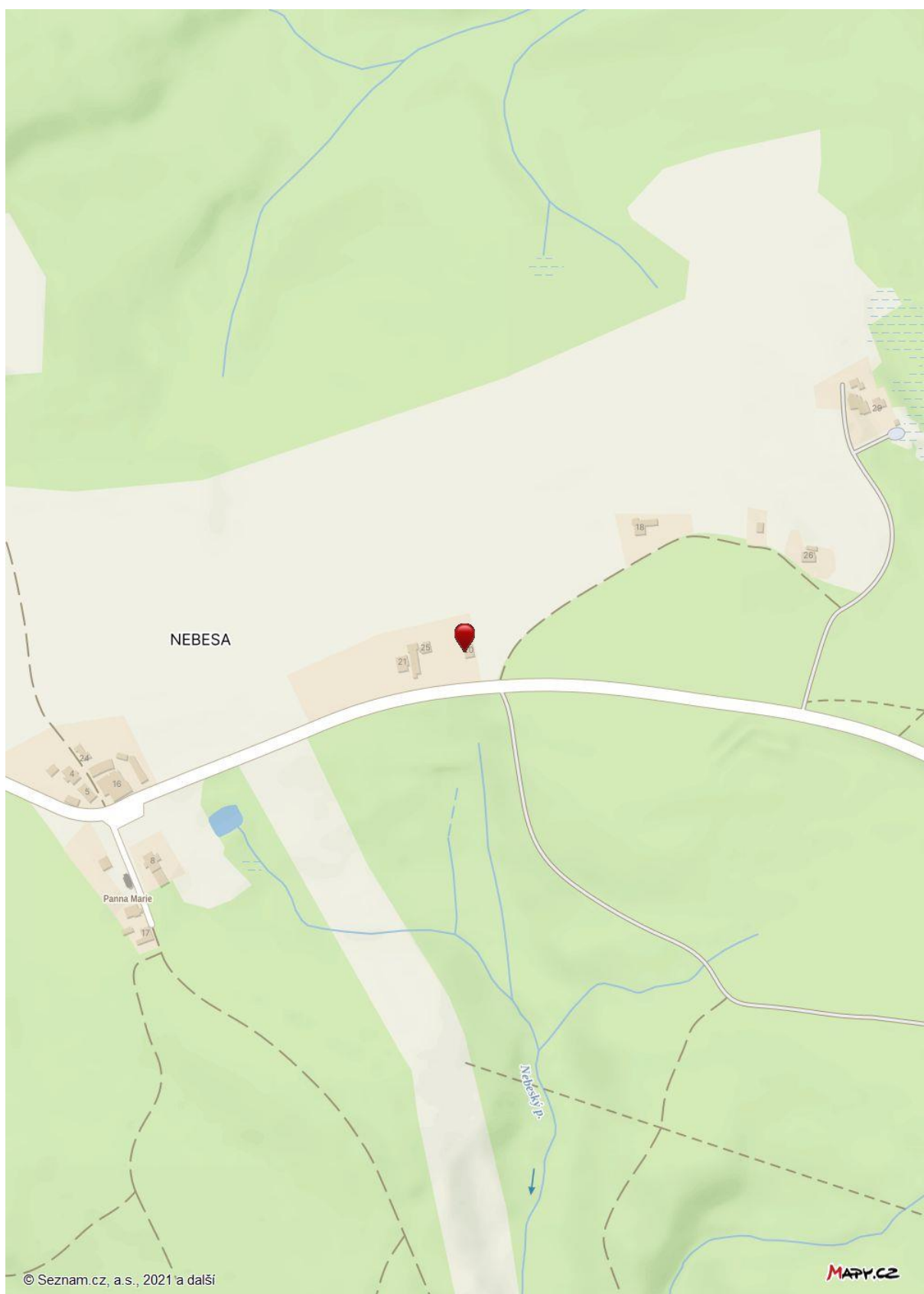
Ortofotomapa

Povodňová mapa

Srovnávané nemovitosti







## Fotodokumentace pořizená ke dni prohlídky



celkový pohled z komunikace



čelní pohled od vstupu na pozemek



zadní pohled





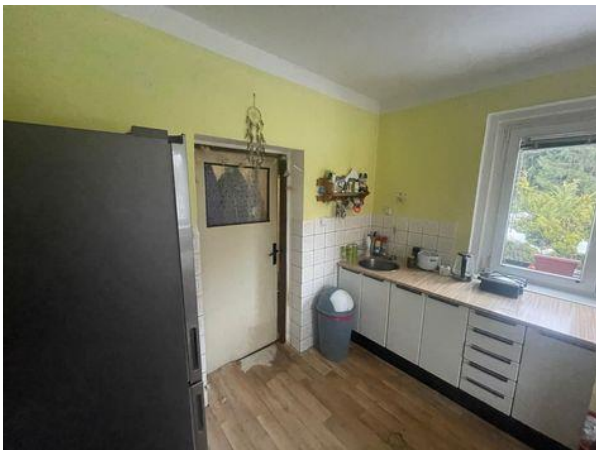


1.PP





1.NP





Podkrovi





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554499 Aš  
Kat.území: 698288 Nebesa List vlastnictví: 195  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:  
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice  
Povinnost k  
Glaser Jan, Nebesa 20, 35201 Aš, RČ/IČO: 850427/0995

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice  
124 EX-4329/2025 -18 ze dne 27.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku  
28.08.2025 07:10:42. Zápis proveden dne 01.09.2025; uloženo na prac. Cheb  
Z-4055/2025-402

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 24, Parcela: 24/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš,  
LL.M. 124 EX-4329/2025 -25 ze dne 28.08.2025. Právní moc ke dni 08.09.2025.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2025 07:10:41. Zápis proveden dne  
01.09.2025; uloženo na prac. Cheb

Z-4053/2025-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Ondřej  
Mareš, LL.M., 124 EX-4329/2025 -67 ze dne 21.10.2025. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 21.10.2025 11:44:17. Zápis proveden dne 23.10.2025; uloženo na prac.  
Cheb

Z-4881/2025-402

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:  
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice  
Povinnost k  
Glaser Jan, Nebesa 20, 35201 Aš, RČ/IČO: 850427/0995

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice  
124 EX-4902/2025 -19 ze dne 13.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku  
14.10.2025 09:12:10. Zápis proveden dne 16.10.2025; uloženo na prac. Cheb  
Z-4713/2025-402

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 24, Parcela: 24/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš,  
LL.M. 124 EX-4902/2025 -24 ze dne 14.10.2025. Právní moc ke dni 03.11.2025.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2025 09:12:08. Zápis proveden dne  
20.10.2025; uloženo na prac. Cheb

Z-4714/2025-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor  
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-4902/2025 -57 ze dne 16.12.2025. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 16.12.2025 08:52:35. Zápis proveden dne 17.12.2025;  
uloženo na prac. Cheb

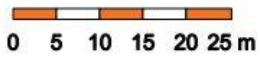
Z-5598/2025-402

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 2







**Adresní místo**

Nebesa 20  
35201 Aš

Volební obvod: 12  
Katastrální území: Nebesa (698288)  
Část obce: Nebesa (98281)  
Obec: Aš (554499)  
Okres: Cheb (3402)  
Kraj: Karlovarský kraj (51)

- Správní hranice
- Katastrální mapa
- Mapa PK
- Topografická mapa
- Turistická mapa
- Turistika
- Ortofoto
- Základní topografická mapa
- Historické mapy
- Názvy ulic
- Čísla popisná a evidenční
- Záplavové území
- 5letá voda
- 20letá voda
- 100letá voda
- 500letá voda
- Aktivní zóna 100leté vody
- Největší zaznamenaná povodeň
- Vodoměrné stanice

Chtěli bychom Geoportál GEPRO s vlastními daty.

**GEPRO**

S-JTSK Y= 898808.44 X= 1003416.89

# I. PŘÍLOHY

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

<b>Lokalita</b>	Verněřov č.p. 218, Aš, okres Cheb	<b>Cena dle KS</b>	2 807 600 Kč
<b>Datum podpisu KS</b>	06.10.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-5976/2025-402
<b>Voda</b>	Připojení ke studni	<b>Kanalizace</b>	Septik
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Sklep</b>	Ano
<b>Výtah</b>	Ne	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	1 035 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	70 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Krbová vložka
<b>Poloha nemovitosti</b>	Samota	<b>Příjezdová cesta</b>	Betonová
<b>Dostupnost dopravy</b>	Vlak, Silnice, Autobus	<b>Typ objektu</b>	Patrový

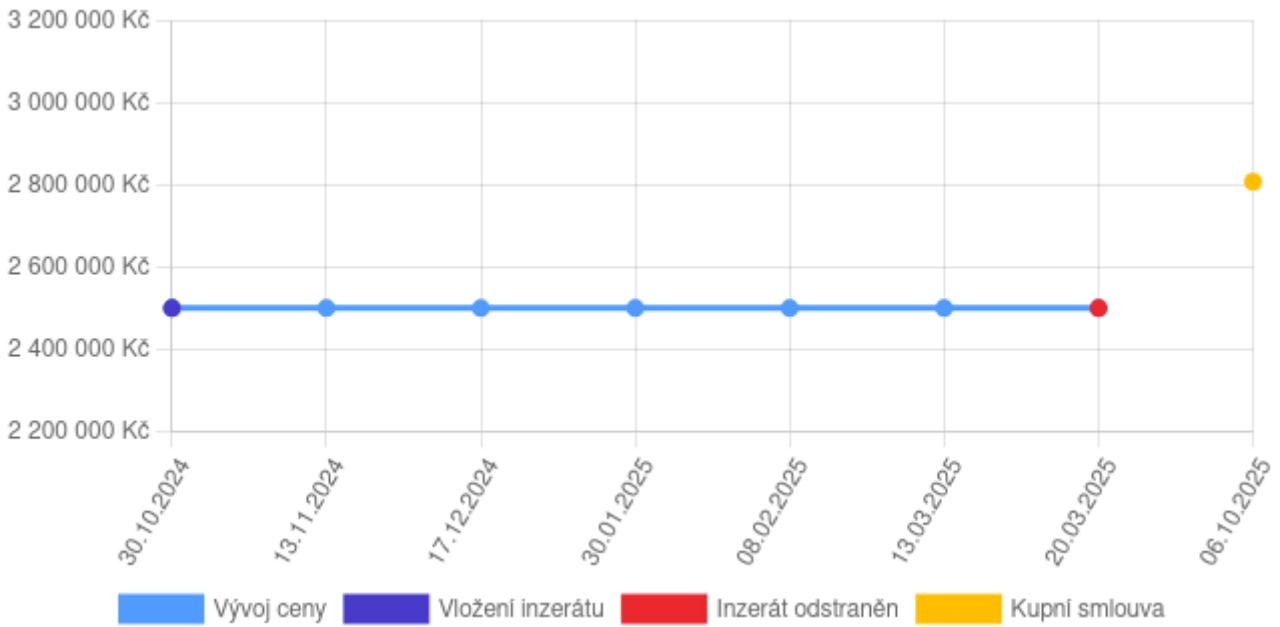
Nemovitost s krásným výhledem a přímým přístupem k vodní ploše rybníku Verněřov (2,5 ha vodní plochy s celoročně čistou vodou) v obci Verněřov u Aše. Toto místo lze bez nadsázky označit jako rybářský ráj, místo snů pro ty, kteří hledají klidné místo pro rekreaci, relaxaci nebo jen bydlení na krásném místě. Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají únik z ruchu města a chtějí si užít přírodu a klid. Okolí nabízí spoustu možností pro sport i zábavu. Kromě rybolovu můžete využít nedaleký ski-areál (2 km) pro zimní radovánky. Pro milovníky přírody jsou tu lesní stezky pro běh na lyžích a procházky, cyklostezky pro projížďky na kole a také možnost sbírat houby a lesní plody. A pokud Vás omrzí příroda, tak máte veškerou občanskou vybavenost v dosahu tří kilometrů. Stav domu vyžaduje rekonstrukci, ale s trochou práce a fantazie budete mít dokonalé místo pro relaxaci a bydlení. V přízemí plně podsklepeného domu se nachází kuchyně a obývací pokoj. V patře se dále nachází jeden pokoj + šatna a pracovna. Podkroví lze přestavět na obytné, přičemž krov je v dobrém stavu. Vytápění v domě je na tuhá paliva a součástí je studna a septik. Toto místo si zaslouží, abyste ho viděli a vnímali jeho klidnou atmosféru. Nechte se okouzlit jeho kouzlem a užijte si dokonalou relaxaci v srdci překrásné přírody.

#### 2. Fotodokumentace

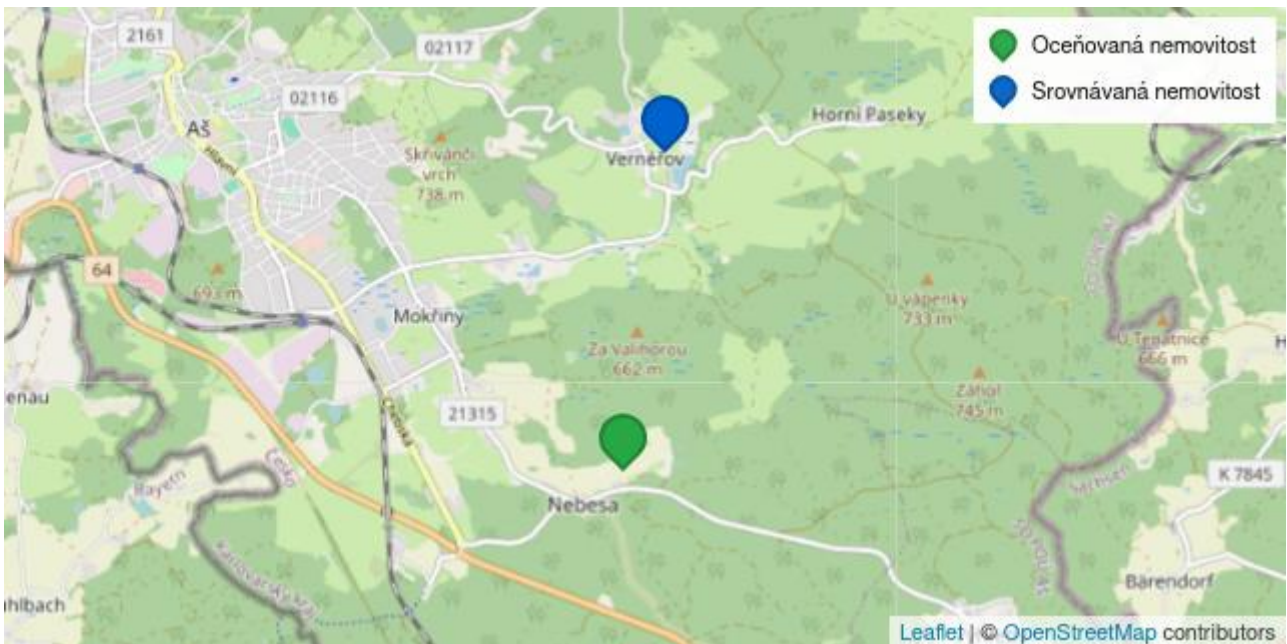




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

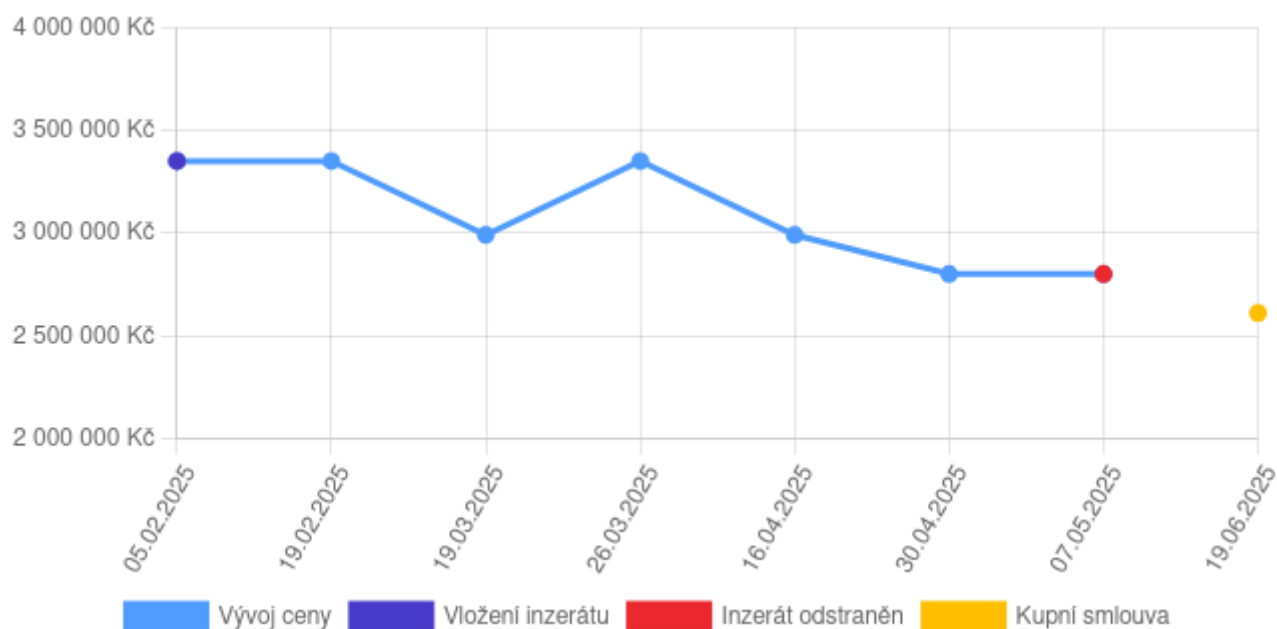
<b>Lokalita</b>	Verněřov č.p. 199, Aš, okres Cheb	<b>Cena dle KS</b>	2 610 000 Kč
<b>Datum podpisu KS</b>	19.06.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-3548/2025-402
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně neekonomická
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	1 706 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	115 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Typ objektu</b>	Patrový

Naše společnost Vám zprostředkuje zprostředkuje koupi pěkného rodinného domu na vyjímečném klidném místě bez jakýchkoli sousedů ve Verněřově u Aše. Dům obklopuje pozemek o celkové rozloze 1706 m<sup>2</sup> z čehož 447 m<sup>2</sup> tvoří zastavěná plocha (dalších 485 m<sup>2</sup> je možné si pronajímat od města, tedy celkem je oplocených 2191 m<sup>2</sup>). V přízemí domu je předstíň, hned za dveřmi je praktická toaleta, dále je k dispozici koupelna se sprchou a další toaletou, kuchyně, obývací pokoj a ložnice. V prvním patře je další kuchyně, obývací pokoj, koupelna s vanou a toaletou a balkon (dům by se dal pojmout vícegeneračně). V domě je kompletně nová elektroinstalace, nové rozvody vody v plastu a i nové odpady. Ve sklepě je umístěn bojler na ohřev teplé vody a zcela nový kotel na dřevěné pelety splňující nové emisní normy, dále je zde dostatek prostoru pro uskladnění topiva. Dům je připojen na vodovodní řad a elektřinu, odpad je do jímky. Na střeše domu je kanadská šindel, dřevěný krov je v dobrém stavu, půda je vhodná pro uskladnění sezónních věcí. Na pozemku je studna. Před domem přes silnici je možné parkovat až 4 automobily, samozřejmě se také dá zajet přímo na pozemek. Veškerá občanská vybavenost je v Aši, kde je Tesco, nádraží, LIDL, MHD, supermarkety, pošta, obchody, úřady a restaurace. Cena zahrnuje provizi realitní kanceláře a veškerý právní servis. V případě zájmu Vám rádi doporučíme naše prověřené finanční poradci. Ev. číslo: 650030. více

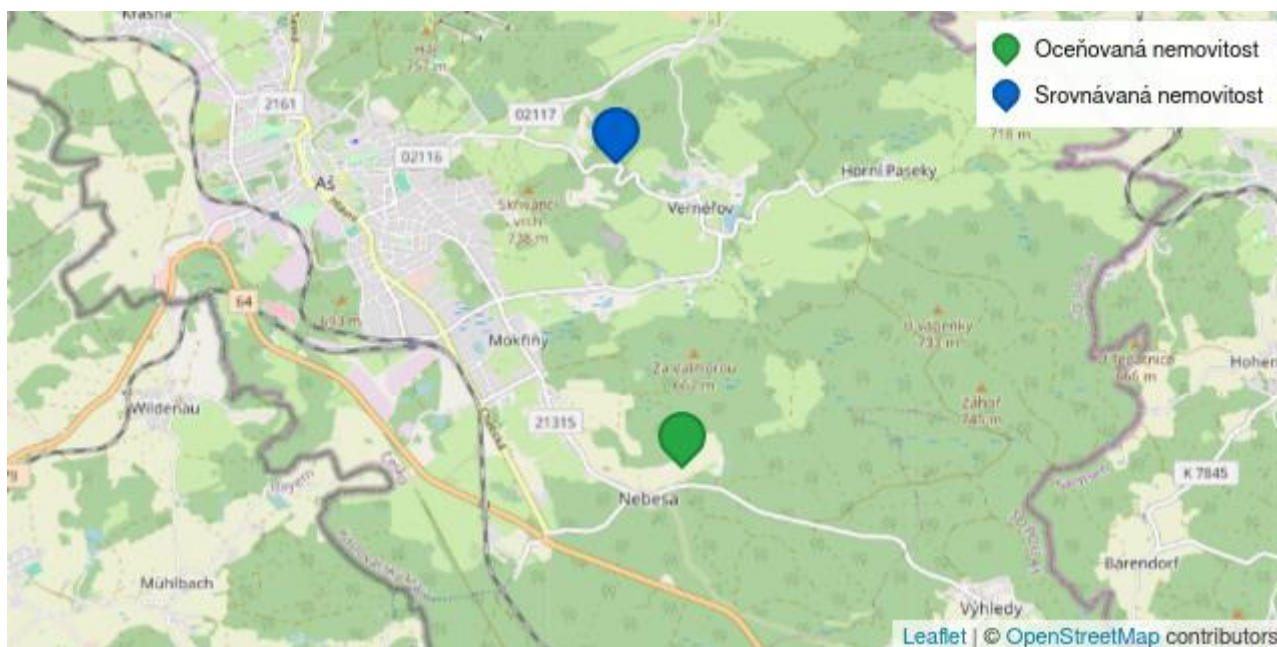
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

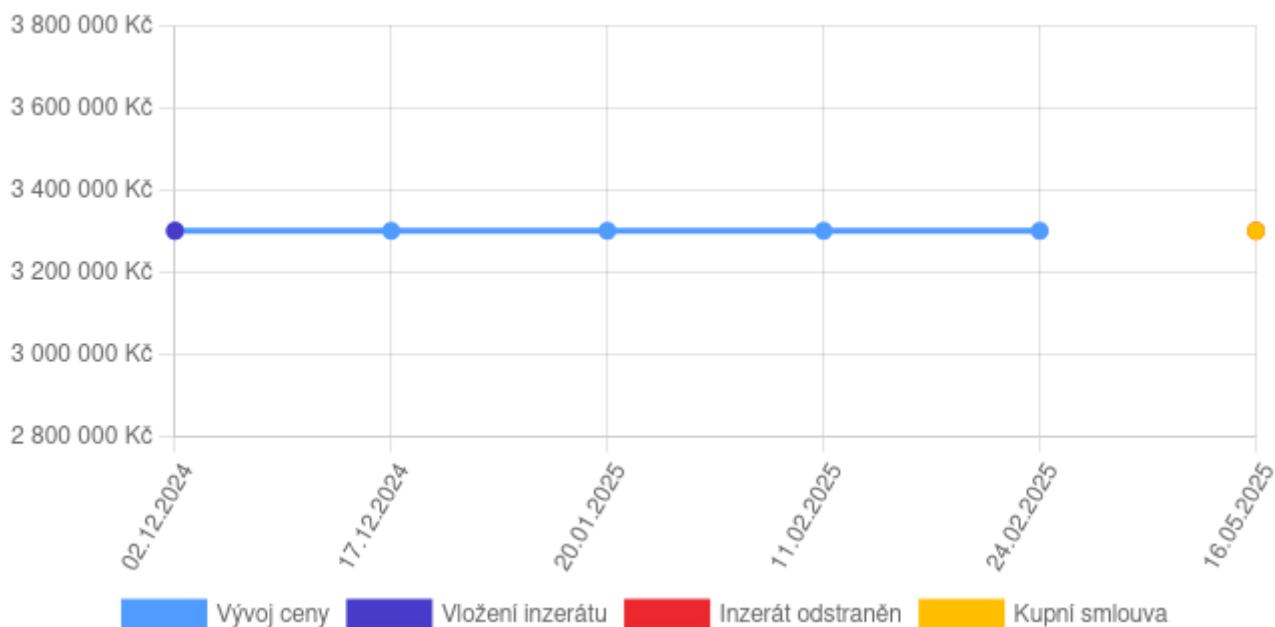
<b>Lokalita</b>	Květnová č.p. 2132/14, Aš, okres Cheb	<b>Cena dle KS</b>	3 300 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	16.05.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-2761/2025-402
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Garáž</b>	Ne
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	3
<b>Elektrína</b>	230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	1 071 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	145 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Typ objektu</b>	Patrový

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Aš, ulice Květnová. Jedná se o samostatný dům s dobrým stavem. Rodinný dům má 2 podlaží a obytné podkroví. Celková užitná plocha domu je cca 195 m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází velká kuchyň, 2 pokoje, chodba a sprcha s WC. V patře najdeme 3 pokoje, chodbu a malá komora. V podkroví je kuchyňka a pokoj. V suterénu se nachází koupelna a sklady ,kde je umístěn plynový kotel a kotel na pevná paliva. K domu náleží pozemky o celkové výměře 1 071m<sup>2</sup> a prostorná garáž.Pokud Vás tato nabídka zaujala, kontaktujte makléře pro více informací nebo sjednání nezávazné prohlídky. Rádi Vám také pomůžeme se zajištěním financování.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

