

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 65-8093/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitostí - pozemku st.p. 25 jehož součástí je rodinný dům čp. 8 a bývalé hospodářské stavby jako je sklad (kovárna) a stodola, vše kat. území Studánka u Aše a obec Hranice, Karlovarský kraj

Znalec:	Ing. Jan Ryšavý
Adresa:	Na Průhonu 731/57A, 353 01 Mariánské Lázně
IČ: 10339566	telefon: 00420 602 360 613 e-mail: jan.rysavy@email.cz
	datová schránka: g8asrj5

Zadavatel:	ADF IS, v.o.s., IČ: 09667105
Adresa:	Opletalova 600/6, 60200 Brno-město

OBVYKLÁ CENA

1 700 000 Kč

Počet stran: 32 vč 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 06.11.2024

Vyhotoveno: V Mariánských Lázních 14.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti

1.2. Účel znaleckého posudku

určení obvyklé ceny nemovitostí pro insolvenční řízení ve věci KSBR 27 INS
9983/2024 dlužníka Jiřího Zmarzliaka, nar 9.6.1957, bytem Rakvice, Nádražní 473

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

nejsou uvedeny

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.11.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Postup určení ceny obvyklé zahrnuje :

- a/ výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 podobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- b/ srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c/ určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- d/ úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna
- e/ výběr odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen vč. zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů
- f/ určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnoceného souboru upravených dat

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN, LV č. 53 pro k.ú. Studánka u Aše ze dne 31.7.2024
- kopie katastrální mapy a ortofotomapa
- výřez ÚP obce Hranice - část Studánka a jeho textová část
- místní šetření ze dne 6.11.2024 za účasti znalce a býv. partnerky dlužníka
- fotodokumentace ze dne 6.11.2024 a údaje sdělené partnerkou vlastníka

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Způsoby oceňování majetku a služeb podle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších úprav

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Oceňování stavby § 4 zákona

- (1) Nestanoví-li zákon jinak, stavba nebo její část (dále jen “stavba”) se oceňuje nákladovým, výnosovým, nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.
- (2) Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.
- (3) Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.
- (4) Výrobek, který plní funkci stavby, se oceňuje jako jiná stavba.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byl následně vybrány porovnatelné objekty, který nejlépe vyhovují zadaným parametrům, zároveň byla využita i nabídková cena nemovitostí v blízkém okolí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro odhad obvyklé ceny se použijí tyto oceňovací metody:

Pro hodnocení - stanovení OC uvedených hodnocených nemovitých se použije výpočet ceny administrativní a jako zásadní pro výslednou OC pak metoda porovnávací.

Pro stanovení ceny administrativní je budova zařazena podle svého převládajícího využití jako rodinný dům - býv. zemědělská usedlost, když je to budova o dvou nadzemních podlažích, s částečným podsklepením a byt. prostory v přízemí i podkroví.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Hranice, k.ú. Studánka u Aše
Adresa nemovité věci: Studánka 8, 351 24 Hranice

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Zmarzliak, Nádražní 473, 69103 Rakvice, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace hodnocených objektů nebyla doložena - nedochovala se.

Místopis

Hodnocené nemovitosti - původní býv. zemědělská usedlost s rod. domem čp. 8 je stavbou vzniklou asi koncem 19. stol. v roztroušené nesourodé zástavbě na okraji osady Studánka u Aše (cca 3km) náležící do správního území města Hranice (cca 4km).

Zástavba v této části obce podél silnice na Hranice je pouze rod. domky/usedlostmi vesměs staršími v roztroušené nesouvislé zástavbě převážně kolem silnice.

Osada Studánka je v této části bez obč. vybavenosti a převážně i bez inž. sítí - je nutné dojíždět autobus. spoji do Aše či Hranic.

Je to drobné roztroušené sídlo kolem silnice v nepříliš oblíbené lokalitě v poněkud drsnějším klimatu.

Poptávka po bydlení je zde nižší než ve vnitrozemí a dosahované ceny jsou na nižší úrovni

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné

Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II., III. tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

RD je umístěn na vlastním pozemku, kde je jen zdroj užitkové vody ze studny - pitná voda - veřejný řad je podle informace uživatele umístěn u silnice (asi 30m) a vodo není napojena, kanalizace je svedena do septiku. Je zde napojení na vzdušný rozvod elektro. Přístup je sem po cca 30m dlouhé nezpevněné komunikaci od silnice II. tř. vedoucí od Hranic k Aši.

Obytná část usedlosti - rodinný dům čp. 8 je umístěn na SZ straně nádvoří, na JZ straně je umístěna kůlna/sklad - původně prý kovárna, naproti přes dvůr je pak dřevěná stodola v demoličním stavu (propadlé krovy). Na straně proti rod. domu je hospodářská stavba, která není součástí ocenění (není na hodnoceném pozemku), i když původně tvořila s ostatními jeden celek.

Stavby jsou po obvodě dvora oploceny a užívány býv. partnerkou vlastníka k rekreaci v části rod. domu.

Rodinný dům je napojen na zdroj užitkové vody - studnu na cizím pozemku a je bez vody pitné.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Komentář: - nařízení exekuce a exekuční příkaz Z-13014/2008-803, Z 10400/2008-402
- zahájení exekuce a exekuční příkaz 97EX-866/2018, 203 EX-38803/2023
- rozhodnutí o úpadku dle § 136, odst. 1 insolvenčního zákona
- riziko s napojením na IS - inž sítě - vodovod - pitná voda - chybí zdroj, proveditelnost přípojky není doložena, zdroj vody užitkové – studna leží na cizím - obecním pozemku
- ostatní viz LV č. 714 v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. rodinný dům
2. zděná kůlna - býv. kovárna
3. septik/žumpa
4. pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. rodinný dům
 - 1.2. zděná kůlna - býv. kovárna
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Porovnávací hodnota
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: rodinný dům - býv. zemědělská usedlost
Adresa předmětu ocenění: Studánka 8
351 24 Hranice
LV: 53
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Hranice
Katastrální území: Studánka u Aše
Počet obyvatel: 2 087

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 996,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,70
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00

O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 605,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	-0,05
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,684$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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	-0,05
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: Vlivy snižující cenu - dlouhodobě rozesavěná rekonstrukce - užívání schopná je jen část rod. domu	I	-0,25

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,550}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,376}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,523}$$

1. rodinný dům

RD je samostatně stojící stavba na mírně svažitém pozemku na JZ straně dvora býv. usedlosti.

Je to přízemní stavba s podkrovím v části sedlové střechy a je zčásti i podsklepená. Jde o klasicky provedenou zděnou původní stavbu pocházející zhruba z počátku 20.stol., kdy stavba sloužila jako obytná část usedlosti s chlévy v zadní části. Nyní je užívána zcela k bydlení a v původním chlévu je sklad materiálu a paliva.

Podle informace uživatele byla mezi roky 2006-8 prováděna modernizace vnitř. prostor, kdy byly zřízena koupelna s WC, kuch. kout a v části stavby nové podlahy a plast. okna. Část prostor není modernizována a není ani užívána (jedna místnost v přízemí) a jedna v podkroví.

RD obsahuje v přízemí a podkroví byt 4+1 s tím, že užívána je pouze část o velikosti 2+1 v přízemí a podkroví

Suterén není přístupný - je zde jeden sklep jen pod hlavní obytnou místností a chodbou.

Popis dispozice :

1.pp - suterén	m2	
sklep a chodba	30,60 z toho 1/2	15,30
celkem	30,60	
započitatelná plocha		15,30
1.np - přízemí		
pokoj a kk	30,60	
chodba a schodiště	9,78	
koupelna a WC	8,75	
pokoj	17,78	

sklad (býv. chlív)	25,10 z toho 1/2	12,55
celkem	92,01	
započitatelná plocha		79,46

2.np - podkroví

pokoj (sešikmené stěny)	19,00 z toho 0,75	14,25
pokoj (sešikmené stěny)	24,30 z toho 0,75	18,24
hala (sešikmené stěny)	20,48 z toho 0,75	15,36
komora (sešikmené stěny)	6,40 z toho 1/2	3,20
celkem	70,18	51,05
započitatelná plocha		51,05

celkově

podlahová plocha RD 192,79m²

započitatelná plocha 145,81m²

Technický stav :

RD z počátku 20. stol. po nedokončené modernizaci z roku 2008 - původní konstrukce jsou v průměrném tech. stavu, kromě střešní krytiny - její opotřebení je na hranici životnosti. Prvky krátkodobé životnosti byly zčásti mezi roky 2006-8 měněny - jejich opotřebení je běžné, ostatní původní - část podlah, povrch, úprav, dveře, část rozvodů medií je dožilá vč. fasády. Celkové opotřebení je tak stanoveno analyt. metodou podle tech. stavu konstrukcí a jejich očekávané další životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: má podkroví do 1/3 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 ²]	výška
1.pp	30,60*1,25 =	38,25	2,20 m
1.np	18,90*6,35 =	120,02	3,00 m
2.np	18,90*6,35 =	120,02	2,15 m
		278,29 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní stavba	(30,60*1,25)*(2,20) =	84,15
NP	vrchní stavba	(18,90*6,35)*(0,10+3,00+0,95) =	486,06
Z	zastřešení	(18,90*6,35)*3,10/2 =	186,02

Obestavěný prostor - celkem:

756,23 m³

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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	klenbové v suterénu a polospalné rovné	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	osinkocementová - šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	hladká omítka	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	kamenné	S	100
12. Dveře	dřevěné náplňové	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	prkenné, plovoucí, PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažba a beton	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	SV a TVU	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	kompletní do jímky	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30

11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,57
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9057

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	4,17	110	175	62,86	2,6213
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	23,41	110	150	73,33	17,1666
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,73	110	140	78,57	6,8592
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	8,07	110	140	78,57	6,3406
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,75	80	110	72,73	2,7274
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,99	16	50	32,00	0,3168
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,40	50	90	55,56	3,5558
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,09	80	110	72,73	2,2474
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,54	16	30	53,33	1,3546
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,10	110	150	73,33	0,8066
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,53	110	125	88,00	3,1064
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	8,84	16	60	26,67	2,3576
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,43	16	40	40,00	0,9720
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,10	110	115	95,65	1,0522
16. Vytápění	P	5,20	100,00	0,46	2,39	2,64	16	30	53,33	1,4079
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,75	16	50	32,00	1,5200
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,53	16	50	32,00	1,1296
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,10	16	20	80,00	1,6800
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,42	16	40	40,00	1,3680
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,55	16	25	64,00	0,3520
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,53	16	30	53,33	2,4158
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	16	30	53,33	0,1760
Opotřebení:										61,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9057
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 711,84
Plná cena: 756,23 m ³ * 6 711,84 Kč/m ³	=	5 075 694,76 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 61,5 % /100)	*	0,385
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 954 142,48 Kč
Koeficient pp	*	0,523
Cena stavby CS	=	1 022 016,52 Kč
Rodinný dům - cena zjištěná	=	1 022 016,52 Kč

2. zděná kůlna - býv. kovárna

Jednoduchá přízemní kamenná stavba se sedlovou střechou pokrytou AZC šablonami. Stropy jsou dřev trémové. Stavba je dělena na dvě části - první je býv. kovárna otevřená do dvora - nyní slouží jako sklad materiálu a jako chlívký.

Ve druhé části je domácí dílna a sklad nářadí.

Stavba je v průměrném tech. stavu odpovídajícím stáří, když ale prvky PKŽ jsou dožilé - okna, krytina střechy, povrch. úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.np	17,35*6,07	=	105,31

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.np	105,31 m ²	3,05 m	321,20
Součet	105,31 m²		321,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	321,20 / 105,31	= 3,05 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	105,31 / 1	= 105,31 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	(17,35*6,07)*(0,10+3,05)	=	331,74 m ³
zastřešení	(17,35*6,07)*2,60/2	=	136,91 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	331,74 m ³
zastřešení	Z	136,91 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

468,65 m³

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 vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná	P	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	C	0,80	100	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39

14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	C	3,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	6,40	100	0,46	2,94
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,65
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6265

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9827
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9885
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6265
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 801,72
Plná cena: 468,65 m ³ * 4 801,72 Kč/m ³	=	2 250 326,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 134 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 134 / 150 = 89,3 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 337 548,91 Kč
Koeficient pp	* 0,523
Cena stavby CS	= 176 538,08 Kč
Zděná kůlna - býv. kovárna - cena zjištěná	= 176 538,08 Kč

3. septik/žumpa

Hodnotí se podzemní jímka a rozměry se odhadují podle obdobných staveb v lokalitě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.3.2. Žumpa zděná z cihel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	5,00 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 150,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	7 088,55
Plná cena: 5,00 m ³ * 7 088,55 Kč/m ³	=	35 442,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 85 = 94,1 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **5 316,41 Kč**

Koeficient pp

* 0,523

Cena stavby CS

= **2 780,48 Kč**

Septik/žumpa - cena zjištěná

= **2 780,48 Kč**

4. pozemky

Pozemek tvarem zhruba obdelníkový, je zastavěn stavbou k bydlení a býv. hospodář. stavbami býv. zemědělské usedlosti. Je mírně sklonitý, přístupný od silnice ca 30m nezpev. příjezdem.

V místě je realizováno pouze napojení na vrchní el. rozvod.

Vodovod je napojen na studnu s užitkovou vodou. Kanalizace je svedena do jímky, či septiku na vlastním pozemku - dle údaje uživatele.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,950**

Index polohy pozemku I_P = **0,550**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,550 = 0,523

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	605,-	0,523		316,42	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	25	609	316,42	192 699,78
Stavební pozemek - celkem			609	192 699,78	
Pozemky - cena zjištěná celkem				=	192 699,78 Kč

Ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9057
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 711,84
Plná cena: 756,23 m ³ * 6 711,84 Kč/m ³	=	5 075 694,76 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 61,5 % /100)	*	0,385
Rodinný dům - věcná hodnota	=	1 954 142,48 Kč

1.2. zděná kůlna - býv. kovárna

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9827
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9885
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6265
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 801,72
Plná cena: 468,65 m ³ * 4 801,72 Kč/m ³	=	2 250 326,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 134 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 134 / 150 = 89,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 89,3 \% / 100)$

$\frac{*}{0,107}$

Zděná kůlna - býv. kovárna - věcná hodnota

= 240 784,89 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Pro ocenění je použita jednotková cena - započítatel. plocha bez plochy sklepa, a to z důvodu porovnatelnosti s vzorkem realizovaných a nabízených RD.

Užitná plocha:	130,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 224,88 m ³
Zastavěná plocha:	225,33 m ²
Výměra pozemku:	609,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD - Verenéřov u Aše

Lokalita: ašsko

Popis: Samostatný RD je osazen do prudce svažitého terénu, jed to podsklepená přízemní stavba s podkrovím. Stavba je nad obdelníkovým půdorysem, který byl rozšířen na úrovni přízemí verandou a v zadní části patrovou přístavbou.

RD je klasicky provedenou meziválečnou stavbou asi z roku 1935 - založeno na základ. pasech, zdivo v tl. do 45cm, stropy v suterénu nespalné, ostatní pak dřevěné rovné, střecha je sedlová na krovu vázaném s vikýři, krytina z AZC šablon, podlahy prkenné s krytinou, schodiště s terac. stupni, okna dřevěná dvojí původní.

Je zde podstandardně vybavená kuchyně - linka a el. sporák, vestavěná koupelna s WC - morálně i technicky zastaralé.

Provedeny standardní rozvody ZTI, EI, ÚT je nyní se zdrojem v TČ vzduch/vody, rozvody původní - topná tělesa s hladkých trub.

RD z roku 1935 byl kolem roku 1975 modernizován - vestavba koupelny, ÚT, břizolit. fasáda a byla provedena přístavba garáže.

Asi před 20 roky provedena výměna střech. krytiny a provedeno nové plechování střechy garáže a RD z CU plechu.

Nejnověji - asi 2 roky pak pořízeno TČ s technologií umístěnou do prostoru býv. kotelny v suterénu.

Dispozice: 4+1

Pozemek: 1 000,00 m²

Obestavěný prostor: 635,00 m³

Užitná plocha: 146,00 m²

Zastavěná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena k 09/2024	1,00
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - po postupné modernizaci - lepší	0,90
K5 Celkový stav - dostupnost, inž. sítě - podobné	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00
K8 Vliv hospodářských staveb - vlastní garáž - bez jiných staveb - lepší	0,95



Zdroj: kupní cena z 09/2024

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - kupní cena k 09/2024; Velikosti objektu - podobná; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - po postupné modernizaci - lepší; Celkový stav - dostupnost, inž. sítě - podobné; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu; Vliv hospodářských staveb - vlastní garáž - bez jiných staveb - lepší;

Cena [Kč] k 09/2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 000 000	146,00	20 548	0,81	16 644

Název: RD Hranice - Studánka čp. 120**Lokalita:** ašsko**Popis:**

Samostatný RD je umístěn při silnici procházející osadou Studánka od Aše.

Jde o udržovanou typově meziválečnou stavbu (1930) městského typu.

Pozemky celkově o výměře 1130m².Zast. plocha 137m².

RD obsahuje v přízemí a podkroví jeden byt 5+1 s jednoduchým, postupně modernizovaným příslušenstvím.

Je zde napojení na vodovod a el. rozvod. Technický stav je dobrý až průměrný.

Bez hospodář. staveb.

Dispozice: 4+1**Pozemek:** 1 966,00 m²**Užitná plocha:** 175,00 m²**Zastavěná plocha:** 117,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena k 04/2024	1,00
K2 Velikosti objektu - vyšší výměra	1,05
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - po postupné modernizaci - lepší	0,90
K5 Celkový stav - dostupnost, inž. sítě - podobné	1,00
K6 Vliv pozemku - vyšší výměra	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vzhled	0,95
K8 Vliv hospodářských staveb - bez jiných staveb - lepší	1,05

Zdroj: kupní smlouvy V
753/2024-402

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - kupní cena k 04/2024; Velikosti objektu - vyšší výměra; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - po postupné modernizaci - lepší; Celkový stav - dostupnost, inž. sítě - podobné; Vliv pozemku - vyšší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vzhled; Vliv hospodářských staveb - bez jiných staveb - lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.3.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 449 435	175,00	13 997	0,90	12 597

Název:	RD Hranice - Studánka čp. 146			
Lokalita:	ašsko			
Popis:	Samostatný RD je umístěn při silnici procházející osadou Studánka od Aše. Jde o udržovanou typově meziválečnou stavbu (1935) městského typu s přístavbou garáže. Pozemky celkově o výměře 1130m². Zast. plocha 137m². RD obsahuje v přízemí a podkroví jeden byt 4+1 s jednoduchým, postupně modernizovaným příslušenstvím. Je zde napojení na vodovod a el. rozvod. Technický stav je dobrý až průměrný. Bez hospodář. staveb.			
Dispozice:	4+1			
Pozemek:	1 130,00 m ²			
Užitná plocha:	165,00 m ²			
Zastavěná plocha:	137,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní cena k 04/2024	1,00			
K2 Velikosti objektu - podobná	1,00			
K3 Poloha - podobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - po postupné modernizaci - lepší	0,90			
K5 Celkový stav - dostupnost, inž. sítě - podobné	1,00			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vzhled	0,95			
K8 Vliv hospodářských staveb - vlastní garáž - bez jiných staveb - lepší	0,95			
Zdůvodnění koeficientu K_C:	Redukce pramene ceny - kupní cena k 04/2024; Velikosti objektu - podobná; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - po postupné modernizaci - lepší; Celkový stav - dostupnost, inž. sítě - podobné; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší vzhled; Vliv hospodářských staveb - vlastní garáž - bez jiných staveb - lepší;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.4.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 100 000	165,00	12 727	0,81	10 309



Zdroj: kupní smlouvy V
1527/2024-402

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro stanovení současné obvyklé ceny je použito porovnání, když v lokalitě je nabídka velmi různorodá jak polohou, tak obsahem a tech. stavem porovnávaných RD.

Nicméně již z vlastní databáze ocenění v této lokalitě vyplývá, že postupné zvyšování cen v min. období se dotklo i této lokality, ale ceny zde nejsou nijak progresivní a pro takové starší RD před nutnou rekonstrukcí/modernizací je cena asi kolem 11-16tis Kč/m² UP charakteristická.

Hodnota nemovitosti je stanovena výhradně z realiz. cen jako cena obvyklá.

Minimální jednotková porovnávací cena	10 309 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 183 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 644 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	13 183 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	130,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 713 790 Kč

3. Hodnota pozemků**3.1. pozemky****Porovnávací metoda**

Pozemek - stavební parcela st.p. 25 je zastavěna stavbou rod. domu - býv. usedlosti. Tvarem zhruba sleduje obvod staveb kolem hospodářského dvora. Je mírně sklonitý, přístupný od silnice nezpev. příjezdem až do dvora. Přístup je po pozemcích obecních.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro ocenění porovnávacím způsobem byly použity údaje o prodejkách pozemků pro výstavbu RD v lokalitě Hranice - Americká, U Starého nádraží.

Cena těchto pozemků pro výstavbu RD přímo v obci jsou pak 300,- Kč/m² až 500,- Kč/m² podle polohy, výměry, IS,...

Jednotková cena stanovena porovnáním podle postupných prodejů pozemků v lokalitě Hranice a okolí jako je právě Studánka, Pastviny a další lokality v okolí.

Pro orientaci pak vyhledány ještě nejbližší prodeje pozemků v této lokalitě :

jsou to pozemky p.č. 371/1, 371/2 podle smlouvy V 4754/2024 z 4.9.2024 - jednotková cena 38,50 Kč/m² - jde o zastavitelné pozemky nyní užívané jako ZPF

- pozemky podle smlouvy V 6109/2023-402 - pozemky p.č. 551/2-4, výměra celkem 1 444 m², jednotková cena 62,30 Kč/m² - pozemky v ZPF u silnice v místním centru obce Studánka při rod. domu - pozemky zastavitelné podle ÚP.

Pro ocenění je použita spodní hranice jednotkových cen st. pozemků v lokalitě, kde je nesouvislá zástavba mimo vlastní obec/osadu Studánka, kde nejsou veřejné IS kromě el. rozvodu. Lokalita je tu bez oč. vybavenosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	25	609	150,00		91 350
Celková výměra pozemků		609	Hodnota pozemků celkem		91 350

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. rodinný dům	5 075 694,76 Kč	1 954 142,49 Kč
2. zděná kůlna - býv. kovárna	2 250 326,08 Kč	337 548,91 Kč
3. septik/žumpa	35 442,75 Kč	5 316,41 Kč
Celkem:	7 361 463,59 Kč	2 297 007,81 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. rodinný dům	1 022 016,50 Kč
2. zděná kůlna - býv. kovárna	176 538,10 Kč
3. septik/žumpa	2 780,50 Kč
4. pozemky	192 699,80 Kč
Zjištěná cena - celkem:	1 394 034,90 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	1 394 030,- Kč
slovy: Jeden milion tři sta devadesát čtyři tisíc třicet Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 394 040 Kč
slovy: Jeden milion tři sta devadesát čtyři tisíc čtyřicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům	1 954 142,50 Kč
1.2. zděná kůlna - býv. kovárna	240 784,90 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	2 194 927,40 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Porovnávací hodnota	1 713 790,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemky	91 350,- Kč

Porovnávací hodnota	1 713 790 Kč
Reprodukční hodnota	7 326 021 Kč
Věcná hodnota	2 286 277 Kč
z toho hodnota pozemku	91 350 Kč

Obvyklá cena	1 700 000 Kč
slovy: Jeden milion sedm set tisíc Kč	

Silné stránky

- RD po částečné modernizaci
- poloha blízko silnice
- vhodné pro rekreační využití

Slabé stránky

- odlehlá lokalita - nesouvislá zástavba mimo obec bez IS a obč. vybavenosti
- technický stav- po nedokončené modernizaci obytné části RD
- demoliční stav dřevěné stodoly (propadlý krov a střecha)

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro dané hodnocení je použit podružně i způsob ocenění tržní hodnou na podkladě ceny zjištěné podle aktuálně platné cenové úpravy dané vyhláškou MFČR a v souladu se zákonem o oceňování č. 151/97 Sb ve znění pozdějších úprav.

Pro ocenění je použita porovnávací metoda, protože byl dohledán dostatečný vzorek prodeju zejména rod. domů v této obci Hranice - Studánka, či osadách kolem Aše.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných nemovitostí, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

Zjištěné jsou i slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti

Obvyklá cena

1 700 000 Kč

slovy: Jeden milion sedm set tisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.53	3
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991 pod č.j. 3421/90 v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

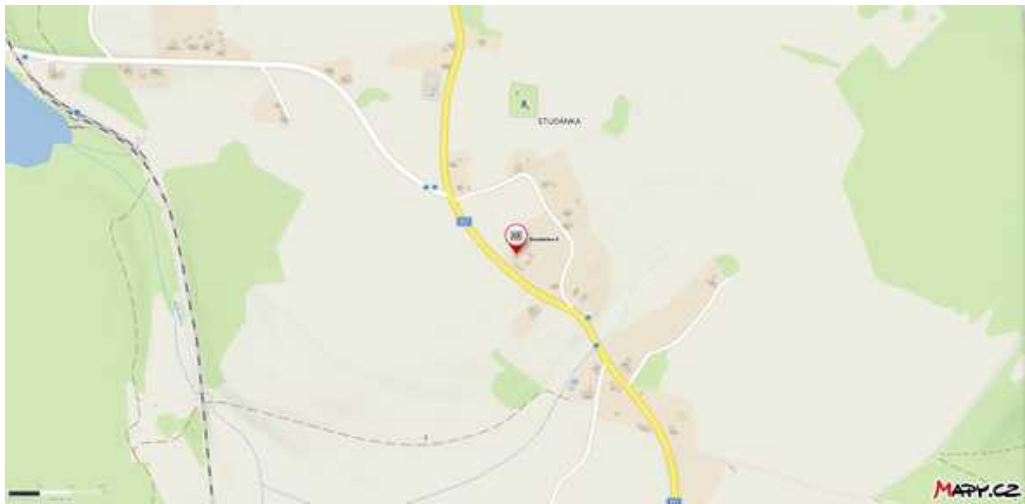
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 65-8093/2024.

V Mariánských Lázních 14.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Ryšavý
Na Průhonu 731/57A
353 01 Mariánské Lázně

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.



Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 27 INS 9983 / 2024 pro ADF IS v.o.s.

Obec: 554553 Hranice

List vlastnictví: 53

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Zmarzliak Jiří, Nádražní 473, 69103 Rakvice, RČ/IČO:
570609/1919

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 50 Nc-1156/2002 -3 ze dne 21.08.2002; uloženo na prac. Karviná

Z-13014/2008-803

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Zmarzliak Jiří, Nádražní 473, 69103 Rakvice, RČ/IČO:
570609/1919

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chebu 16 Nc-3883/2002 -4 ze dne 21.08.2002. Právní moc ke dni 22.01.2004; uloženo na prac. Cheb

Z-10400/2008-402

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Zmarzliak Jiří, Nádražní 473, 69103 Rakvice, RČ/IČO:
570609/1919

Parcela: St. 25

Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor JUDr. Jiří Doležal 16 Ex-862/2002 ze dne 03.06.2008.

Z-10400/2008-402

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Zmarzliak Jiří, Nádražní 473, 69103 Rakvice, RČ/IČO:
570609/1919

Parcela: St. 25

Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor JUDr. Jiří Doležal 16 Ex-860/2002 ze dne 03.06.2008.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.07.2024 12:15:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554553 Hranice
Kat.území: 758167 Studánka u Aše List vlastnictví: 53
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-10397/2008-402

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Zmarzliak Jiří, Nádražní 473, 69103 Rakvice, RČ/IČO: 570609/1919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-866/2018 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 05.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2018 16:18:44. Zápis proveden dne 11.06.2018; uloženo na prac. Brno-město Z-6563/2018-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Zmarzliak Jiří, Nádražní 473, 69103 Rakvice, RČ/IČO: 570609/1919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-38803/2023 -9 ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2024 04:43:34. Zápis proveden dne 06.02.2024; uloženo na prac. Cheb Z-636/2024-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 25

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha 203 EX-38803/2023 -13 ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2024 04:43:34. Zápis proveden dne 06.02.2024; uloženo na prac. Cheb Z-636/2024-402

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Zmarzliak Jiří, Nádražní 473, 69103 Rakvice, RČ/IČO: 570609/1919

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.12.2006.

V-6166/2006-402

Pro: Zmarzliak Jiří, Nádražní 473, 69103 Rakvice

RČ/IČO: 570609/1919

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - 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

Okres: CZ0411 Cheb **Obec:** 554553 Hranice

Kat.území: 758167 Studánka u Aše **List vlastnictví:** 53

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

- 28 -







pohled od silnice



pohled ze dvora



kuchyně



vstup



koupelna



WC



zadní neopravený pokoj



pokoj v podkroví



pokoj v podkroví



hala a schody



budova - býv. kovárna



dílna/sklad



sklad



stodola



portál - vjezd