

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2808-27/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č. 219, jehož součástí je stavba č.p. 134, 220/1 a 220/2, jehož součástí je stavba bez čp/če, k.ú. Kolová, obec Kolová, okres Karlovy Vary, LV 57.

Znalec: Ing. Zuzana Pavlů
Na Výšině 125/10
360 04 Karlovy Vary
telefon: 608 972 158
e-mail: zuzana.pavlu@seznam.cz

Zadavatel: Beta - Delta - Internacional
Jáchymovská 27/114
360 04 Karlovy Vary

OBVYKLÁ CENA	5 690 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 36 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 20.9.2022

Vyhotoveno: V Karlových Varech 4.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků p.č. 219, jehož součástí je stavba č.p. 134, 220/1 a 220/2, jehož součástí je stavba bez čp/če, k.ú. Kolová, obec Kolová, okres Karlovy Vary, LV 57.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé.

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

Zadavatel nesdělil znalce žádné skutečnosti, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.9.2022 za přítomnosti majitelky p. Sabové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Cenové informace potřebné ke stanovení ceny obvyklé byly vybrány podle skutečně realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí k datu 13.9.2022, LV 57 k.ú. Kolová

Vlastní databáze uskutečněných prodejů

www.cenovamapa.cz

Znalecký posudek č. 1844-37/97 zpracovaný p. Čeladníkem

Vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2010 Sb., vyhl.č. 450/2012 Sb., vyhl.č. 441/2013 Sb., vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č. 488/2020 Sb., vyhl.č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

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

Údaje a informace zjištěné na místě.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Započítatelné plochy:

Metodika propočtu započítatelné plochy vychází z dlouhodobě ustálené praxe, která je sjednocená

nejen napříč předními znaleckými ústavy, ale též realitními kanceláři a bankovními domy. Jde o metodiku založenou na zkušenostech a poznacích institucí, pohybujících se na reálním trhu, přičemž smyslem započitatelných ploch je nutnost oddělit plnohodnotné (typicky obytné) plochy od ploch sekundárních, doplňkových (např. sklepy, komory či lodžie).

Porovnávací přístup je při stanovení ceny obvyklé rodinného domu zpravidla stěžejní, je založen na předpokladu, že odhad ceny obvyklé lze založit na současné úrovni dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí.

Porovnání bude provedeno s využitím **přímé kvantitativní analýzy**, kdy **jednotkou porovnání bude užitná podlahová plocha** – srovnávaný vzorek obsahuje nemovitosti s poměrně významnými rozdíly co do velikosti a podlahové plochy, tzn. adjustaci je vhodnější vztáhnout na započitatelnou podlahovou plochu nemovitosti, jakožto základní hodnototvorný faktor.

V rámci vlastní analýzy přímého porovnání budou sledovány tyto znaky:

Redukce pramene ceny: ukazatel zohledňuje případné cenové rozdíly, způsobené datem smluvního vztahu nebo důvěryhodností zdroje informace. Jde o statistický a sjednocující prvek. Například starší cenové údaje se doporučuje aktualizovat na současnou cenovou úroveň. V případě nabídek RK se obecně předpokládá prostor k dalšímu jednání a slevě z kupní ceny. V případě unikátních a žádaných aktiv ale může být sjednaná cena nakonec dokonce vyšší. Cenová hladina starších prodejů bude aktualizována na současnou úroveň s přihlédnutím k ukazatelům Cenového indexu bytových nemovitostí ČSÚ. Nabídky RK nebyly ve vlastní analýze použity, protože jejich uvážení by do vlastního výsledku nepřineslo další přidanou hodnotu.

Poloha/lokalita: analyzuje exkluzivitu umístění porovnávaných nemovitostí vůči hodnocené, hodnotí přístupové poměry, okolní zástavbu, význam obce vč. dostupnosti obč. vybavenosti a pracovní příležitosti v místě, dostupnost správního a společenského centra a další kladné i rušivé elementy lokality. Preferuje se používat nemovitosti blízké v rámci lokality.

Velikost užitné plochy: korekce rozdílů užitné plochy a dispozičního řešení hodnocené a porovnávané nemovitosti. Obecně lze aplikovat pravidlo, že platí nepřímá úměra mezi velikostí nemovitosti a její jednotkovou cenou. Toto pravidlo však nelze chápat dogmaticky.

Vybavení: porovnání úrovně vybavení, zejména technického zařízení budovy, vybavení kuchyně, sociálního zařízení a dalších prvků nemovitosti, majících přímý vliv na komfort užívání. Obdobně důležitý ukazatel jako viz předchozí.

Technický stav/opotřebení: porovnání charakteru a stavu prvků dlouhodobé i krátkodobé životnosti s ohledem na případné investice pro dosažení obdobného stavu s porovnatelným vzorkem. Jde o důležitý ukazatel, kterým trh sleduje případné investice na dosažení požadovaného standardu.

Pozemek: Analyzuje a porovnáva velikost pozemků, jejich charakter, vybavení, venkovní úpravy a případné osázení nadstandardními trvalými porosty s vlivem na hodnotu nemovitosti. U novějších RD venkovského typu je typická výměra pozemků v intervalu cca 600–1500 m².

Další vlivy: ukazatel vyjadřuje výše nepostihnutelné vlivy s dopadem do ceny/hodnoty nemovitosti.

Klasifikace dílčích úprav/korekcí hodnotících znaků v kvantitativní metodě porovnání:

- I. do 5 % - jde o úpravu zohledňující drobné charakterové rozdíly dílčích znaků v rámci v zásadě porovnatelných nemovitostí;

- II. do 10 % - úprava významnějších rozdílů v rámci charakterově podobných nemovitostí;
- III. do 20 % - korekce zohledňující zásadní rozdíly v daném hodnotícím znaku mezi hodnocenou a srovnávanou nemovitostí;
- IV. nad 25 % - korekce vyjadřuje charakterově velmi významné odchylky, způsobené skutečností, že při porovnání byly použity charakterově velmi rozdílné typy nemovitostí (např. z důvodu omezené dostupnosti přímo porovnatelných vzorků či z důvodu existence potřeby logicky vymezit přibližný interval cenového rozpětí).

V rámci každé korekce je vhodné simultánně sledovat i hodnotový dopad do jednotkové ceny posuzované nemovitosti.

Koeficienty představující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věci:

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1. Pro koeficient za velikost objektu zpravidla platí, že čím větší je objekt, tím nižší je jeho jednotková cena (za m²), proto pro menší objekty je zpravidla koef. menší než 1.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhl.č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

§ 1a -stanovení ceny obvyklé

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných 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 odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen, včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě

výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

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 jednají vzájemně nezávisle.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- I. dodržení právních předpisů,
- II. fyzická realizovatelnost,
- III. finanční proveditelnost,
- IV. maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako : 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 porovnaním.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

V definici ceny obvyklé je primární porovnávací hodnota. Tu definují mezinárodní oceňovací standardy (IVSC) jako porovnání 8 -15 vzorků podobných nemovitostí v místě a čase. Tomu lze dostát na stabilizovaném rozvinutém trhu, což trh v české republice nedovoluje. Zde může splnit tyto požadavky pouze trh s byty, zejména panelovými, které tvoří majoritní část trhu s nemovitostmi. U ostatních komodit již tomu tak není. Domy jsou typově roztržštěnější, porovnání je proto velmi obtížné. Proto je porovnávací metoda rozvíta do podoby, kdy je pomocí koeficientů variována. Znalec se zaměřuje na užitnou hodnotu, stavebně technický stav, validitu nabídkových cen a hlavně na lokalitu. Je obecně známo, že právě lokalita je primárním cenotvorným prvkem.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- I. výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- II. srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- III. určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- IV. úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být rálně odůvodněna,
- V. výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- VI. určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Kolová, k.ú. Kolová
Adresa nemovité věci: Kolová 134, 360 01 Kolová

Vlastnické a evidenční údaje

Dagmar Sabová, Celní 888/11, 360 05 Karlovy Vary, podíl 1 / 1

Pozemky :

219	- zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p.134 - rodinný dům	121 m ²
220/1	- zahrada	1712 m ²
220/2	- zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba	49 m ²

k.ú. Kolová, obec Kolová, okres Karlovy Vary

Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav je v souladu s právním stavem.

Místopis

Obec Kolová je samostatnou obcí, která je od K. Var vzdálena cca 10 km. V místě je 1. stupeň ZŠ a 2x obchod se smíšeným zbožím. Do obce jezdí meziměstská autobusová doprava, MHD ve všední dny 3 x denně a o víkendu 5x denně.

Oceňované nemovitosti leží v širším centru obce. Je na rozhraní stávající zástavby rodinných domů a nových. V blízkosti je menší zemědělský areál, jezdecký areál a výrobní těstovin.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

403/1 ostatní plocha, ostatní komunikace - Obec Kolová, č. p. 16, 360 01 Kolová

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům je postavený jako volně stojící, nepodsklepený, přízemní s obytným podkrovím. V zadní části přízemní přístavba postavena kolem r. 1961, zastřešena pultovou střechou, a je zde umístěna technická místnost a uhelna. Dříve užívaná jako garáž. V přední části přízemní přístavba zastřešena rovnou střechou.

V roce 1970 provedena přední přístavba (zádveří a koupelna), vyměněná střešní krytina a břizolitová fasáda

V letošním roce provedena modernizace kuchyně (nové omítky, kuchyňská linka a rozvody elektroinstalace). V kuchyňské lince nejsou osazené vestavěné spotřebiče. V domě osazena plastová okna, vchodové dveře a vnitřní dveře s obložkovými zárubněmi. Okna v 1.NP opatřena venkovními žaluziemi. V roce 2020 osazený nový kotel s podavačem na peletky a dřevo. V kotelně provedené nové protipožární omítky. V 1.NP na chodbě nová keramická dlažba a nové samostatné WC.

Dispoziční řešení :

1.NP - zádveří, koupelna, samostatné WC, chodba se schodištěm, kuchyně, obývací pokoj, technická místnost, uhelna

Podkroví - chodba, šatna, 2x pokoje, terasa bez zábradlí

Dům je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a elektro. Hlavní část domu postavena kolem r. 1936.

Příslušenství tvoří kolna za domem z roku 1982. Pravá část kolny byla užívaná jako garáž.

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

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 134
2. Vedlejší stavba
3. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 134
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Vedlejší stavba
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Rodinný dům č.p. 134, vč. příslušenství

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 134
Adresa předmětu ocenění:	Kolová 134 360 01 Kolová
LV:	57
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Kolová
Katastrální území:	Kolová
Počet obyvatel:	791
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 901,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{584,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Vlivy zvyšující cenu - Na trhu se rodinné domy v současné době obchodují za vyšší kupní ceny	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,261}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, 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: Vyšší než je průměr v kraji - Pro Karlovarský kraj činila průměrná nezaměstnanost 3,8 %, pro obec Kolová 4,8%.	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha s vyššími tržními cenami.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,323}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,668$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,799$

1. Rodinný dům č.p. 134

Základy standardní, svislé konstrukce zděné, vodorovné konstrukce polospalné, krov dřevěný, krytina z eternitových šablon, schodiště teraco, vnitřní omítky štukové, vnější břízlitové, okna plastová, nové vchodové dveře, dveře do technické místnosti dřevěné částečně poškozené, nové vnitřní dveře s obložkovými zárubněmi, nová kuchyňská linka bez spotřebičů, v současné době samostatných sporák na PB, v obytných místnostech na podlaze koberce a plovoucí podlahy, na chodbě v 1.NP nová keramická dlažba, nové samostatné WC. V podkroví na chodbě a v pokojích plovoucí podlahy. U terasy a na chodbě v podkroví chybí zábradlí. V 1.NP je starší koupelna, kde je osazena vana, umyvadlo, keramické obklady a je započata výměna rozvodů elektroinstalace. V koupelně je osazený el. boiler na ohřev TUV.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	86 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1970
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 922,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	$8,12*8,68+0,46*4,65+2,60*6,35+1,30=$	121,49 m ²
	$*1,60+3,50*8,65$	
Podkroví:	$8,12*8,68+0,46*4,65$	= 72,62 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	121,49 m ²	3,42 m
Podkroví:	72,62 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$(8,12*8,68+0,46*4,65+2,60*6,35+1,30*1,60)*(=$	370,98 m ³
	$3,42)+(3,50*8,65)*(1,95)$	
Podkroví, zastřešení:	$(8,12*8,68+0,46*4,65)*(1,35+3,89/2)+(4,65*2,=$	299,53 m ³
	$50)*(1,39+2,40/2)-$	
	$3*0,55+(3,50*8,65)*(2,10/2)$	
Obestavěný prostor - celkem:	=	670,51 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	121,49 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	194,11 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,60

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 86 let:

$$s = 1 - 0,005 * 86 = \mathbf{0,570}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,546}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,323}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,922,- \text{ Kč/m}^3 * 0,546 = 1\,049,41 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 670,51 \text{ m}^3 * 1\,049,41 \text{ Kč/m}^3 * 1,360 * 1,323 = 1\,266\,045,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 266 045,20 Kč

2. Vedlejší stavba

Stavba je součástí pozemku p.č. 220/2. Je volně stojící, nepodsklepená, zastřešena pultovou střechou. V zadní části viditelná svislá prasklina.

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 ²]	výška
1.NP	49,00	2,40 m
49,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(49) \cdot (2,40) =$	117,60
Z	Zastřešení	$(49) \cdot (0,85/2) =$	20,83
Obestavěný prostor - celkem:			138,43 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	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	pozink. plech	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	skleněné tvarovky	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

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	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,40

Koeficient vybavení K₄: 0,7440

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7440
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 829,50
Plná cena: 138,43 m ³ * 1 829,50 Kč/m ³	=	253 257,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= **126 628,85 Kč**

Koeficient pp

* 1,799

Cena stavby CS

= **227 805,30 Kč**

Vedlejší stavba - zjištěná cena

= **227 805,30 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku v_p = 1 882,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 882,00) / 1 882,00 = \mathbf{0,906}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,360**

Index polohy pozemku I_P = **1,323**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

6

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,323 = 1,799

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	584,-	1,799		1 050,62	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	219	121	1 050,62	
	Redukční koeficient R = 0,906			951,86	115 175,06
§ 4 odst. 1	zahrada	220/1	1 712	1 050,62	
	Redukční koeficient R = 0,906			951,86	1 629 584,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	220/2	49	1 050,62	
	Redukční koeficient R = 0,906			951,86	46 641,14
Stavební pozemky - celkem			1 882		1 791 400,52

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 134

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kuchyň	14,34 m ²	1,00	14,34 m ²
obývací pokoj	33,08 m ²	1,00	33,08 m ²
chodba	5,64 m ²	1,00	5,64 m ²
schodiště	6,13 m ²	1,00	6,13 m ²
technická místnost	19,39 m ²	1,00	19,39 m ²
uhelna	6,11 m ²	0,50	3,06 m ²
WC	1,32 m ²	1,00	1,32 m ²
zádveří	1,11 m ²	1,00	1,11 m ²
koupelna	8,58 m ²	1,00	8,58 m ²
			92,65 m²
Podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	6,19 m ²	1,00	6,19 m ²
šatna	8,77 m ²	1,00	8,77 m ²
pokoj	23,08 m ²	1,00	23,08 m ²
pokoj	15,59 m ²	1,00	15,59 m ²
			53,63 m²
			146,28 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$8,12*8,68+0,46*4,65+2,60*6,35+1,30*1,60+3,50*8,65 =$	121,49 3,42 m
Podkroví	$8,12*8,68+0,46*4,65 =$	72,62 3,10 m
		194,11 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]	
NP	1.NP	$(8,12*8,68+0,46*4,65+2,60*6,35+1,30*1,60)*(3,42) + (3,50*8,65)*(1,95) =$	370,98
Z	Podkroví, zastřešení	$(8,12*8,68+0,46*4,65)*(1,35+3,89/2) + (4,65*2,50)*(1,39+2,40/2) - 3*0,55 + (3,50*8,65)*(2,10/2) =$	299,53
	Obestavěný prostor - celkem:	670,51 m³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	121
Užitná plocha (UP)	[m ²]	146
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	670,51
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 693 562
Stáří	roků	86
Opotřeбенí	%	37,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 956 944

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	49,00	2,40 m
	49,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(49) \cdot (2,40) =$	117,60
Z	Zastřešení	$(49) \cdot (0,85/2) =$	20,83

Obestavěný prostor - celkem: **138,43 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	chybí
4. Krov	pultová střecha
5. Krytina	plechová
6. Klempířské práce	pozink. plech
7. Úprava povrchů	omítka
8. Schodiště	
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	skleněné tvarovky
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	chybí

Jednotková cena	3 000 Kč/m ³
Množství	138,43 m ³
Reprodukční cena	415 275 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	29 485	29 485	9,54
2. Obvodové stěny	31,80	132 057	132 057	42,74
3. Stropy	19,80	82 224	0	0,00
4. Krov	7,30	30 315	30 315	9,81
5. Krytina	8,10	33 637	33 637	10,89
6. Klempířské práce	1,70	7 060	7 060	2,28
7. Úprava povrchů	6,10	25 332	25 332	8,20
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	12 458	12 458	4,03
10. Okna	1,10	4 568	4 568	1,48
11. Podlahy	8,20	34 053	34 053	11,02
12. Elektroinstalace	5,80	24 086	0	0,00
Upravená reprodukční cena			308 965 Kč	
Množství			138,43 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		2 232 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	49
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	138,43
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 232
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 232
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	308 965
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	185 379

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V současné době se nabízejí pozemky na Kolové kolem 1.800,- Kč/m² při standardní výměře kolem 1.000 m². Cenu obvyklou pozemku o výměře nad 1.000 m² lze uvažovat kolem 900,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	220/2	49	1 800,00		88 200
zahrada	220/1	1 000	1 800,00		1 800 000
zahrada	220/1	712	900,00		640 800
zastavěná plocha a nádvoří	219	121	1 800,00		217 800
Celková výměra pozemků		1 882	Hodnota pozemků celkem		2 746 800

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 134, vč. příslušenství

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	146,28 m ²
Obestavěný prostor:	670,51 m ³
Zastavěná plocha:	121,49 m ²
Plocha pozemku:	1 882,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	srovnatelná nemovitost č.1			
Lokalita:	Pila 57			
Popis:	Rodinný dům je volně stojící, částečně podsklepený, dvě nadzemní podlaží, zastřešený polovalbovou střechou. V roce 2018 provedena rekonstrukce hrázděné stavby - nové rozvody vytápění v mědi, elektrický kotel Protherm, nové radiátory, litinová kamna v kuchyni, podlahy dřevěné lakované z přírodního dřeva, nové dřevěné schodiště do 2.NP, v koupelně rohová vana, umyvadlo, WC, příprava na sprchový kout. Podhledy z protipožárních sádkartonových desek. Krytina je z poloviny z kanadských šindelů (r. 2011) a z druhé poloviny plechová (r. 2019). Dispoziční řešení : 1.PP - sklep 1.NP - kuchyně s jídelnou, ložnice, koupelna, šatna 2.NP - chodba, 2x pokoj V podkroví lze udělat obytné místnosti. Je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a elektro. Byl postavený v roce 1897.			
Pozemek:	2 229,00 m ²			
Užitná plocha:	130,00 m ²			
Zastavěná plocha:	105,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 29.3.2021, V-2841/2021-403			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,95	
K3 Poloha - horší			1,10	
K4 Provedení a vybavení - výstavba r. 1897			1,10	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - není 2229/1882			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 380 000	130,00	33 692	1,15	38 746



Název:	srovnatelná nemovitost č.2			
Lokalita:	J. Lady 159, K. Vary - Olšová Vrata			
Popis:	Rodinný dům je postavený jako volně stojící, nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží, je zastřešený sedlovou střechou. Jedná se o typizovaný montovaný RD OKAL o jedné bytové jednotce. 1.NP je zděné, 2.NP montované. Kolaudační rozhodnutí bylo vydané 19.8.1987. Před cca 12 roky byla po levé straně domu			

provedena zděná přístavba s podkrovím. Přístavba je v 1.NP s RD dispozičně propojena. Současně bylo provedené v přední části kryté venkovní schodiště do 2.NP. Přístavba a opravy domu byly zkolaudované dne 2.8.2021. Vytápění je řešené tepelným čerpadlem, doplněné kotlem na tuhá paliva a krbovou vložkou v obývacím pokoji. Ohřev TUV solárními panely a el. boilerem. Před cca 10 roky byla vyměněná okna za plastová, provedené zateplení domu, nová koupelna v 1.NP. Tepelné čerpadlo a nové rozvody ÚT byly provedené před cca 5 roky.

Dispoziční řešení :

1.NP - garáž, chodba, kuchyně, nová koupelna, chodba, WC, starší koupelna, sklad, technická místnost, v přístavbě - 2x sklad

2.NP - chodba, zádveří, 3x balkon, kuchyně, spíž, 4x pokoj, koupelna, WC

Dům je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a elektro.

Výstavba r. 1987

Dispozice: 5+1

Pozemek: 817,00 m²

Obestavěný prostor: 1 145,00 m³

Užitná plocha: 230,00 m²

Zastavěná plocha: 187,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 14.2.2022, V-1393/2022-403

1,00

K2 Velikosti objektu - větší

1,20

K3 Poloha - srovnatelná

1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné

1,00

K5 Celkový stav - montovaný OKAL

1,10

K6 Vliv pozemku - menší 817/1882

1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

5 800 000

230,00

25 217

1,58

39 843



Název: srovnatelná nemovitost č.3

Lokalita: Fričova 108/23, K. Vary - Bohatice

Popis: Rodinný dům volně stojící, podsklepený, dvě nadzemní podlaží, zastřešený mansardovou střechou, po levé straně přistavěna garáž, Vytápění ÚT plynovým kotlem, doplněné kotlem na tuhá paliva. Oba kotel jsou umístěné v 1.PP. Okna dřevěná, podlahy dřevěné, zastaralá koupelna s WC, kuch.. linka demontovaná, krytina plechová. Dům před rekonstrukcí. U domu samostatná garáž.

Dispozice: 4+1

Pozemek: 706,00 m²

Užitná plocha: 148,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 29.6.2021, V-6240/2021-403

1,00

K2 Velikosti objektu - srovnatelná

1,00

K3 Poloha - lepší

0,90

K4 Provedení a vybavení - horší

1,15



K5 Celkový stav - horší			1,15	
K6 Vliv pozemku - menší 706/1882			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 995 000	148,00	26 993	1,43	38 600

Název: srovnatelná nemovitost č.4

Lokalita: Hlinky 92, Stanovice

Popis: Venkovský dům po rekonstrukci v malé vesničce Hlinky nedaleko Karlových Varů. Dům je prostorný, zastavěná plocha činí 142 m². Současnou dispozici 4+1 lze jednoduše rozšířit až na 6+1. Dům je vhodný a využitelný k rodinné rekreaci, ale stejně tak i k trvalému bydlení, v obou směrech má poměrně velký potenciál. Původní dům prošel před nedávnem kompletní a důkladnou rekonstrukcí, má nové rozvody elektřiny, vody, tepla, nové radiátory, podlahy (plovoucí podlahy a dlažba, v prvním patře koberec), nová plastová okna. Střecha je hliníková. Do domu se vchází krytou verandou, za vstupními dveřmi je prostorná předsíň. Dále pak pokračuje chodba, ze které se vstupuje do dalších prostor. Po pravé straně je umístěna ložnice, vlevo je sociální zařízení (samostatná koupelna s vanou, samostatné WC), malá spíž a prádelna. Na této straně i vnitřní vstup do garáže. Na konci chodby je pak otevřený vstup do velkého obývacího prostoru, světlého a velkého obývacího pokoje (vpravo), propojeného s kuchyní (vlevo), kde je úplně nová kuchyňská linka, vybavená vším potřebným. Sporák je elektrický. V chodbě je také dřevěné schodiště do prvního patra, kde je centrální chodba, vpravo dvě prostorné ložnice, vlevo pak prostor pro vybudování dalších dvou ložnic (rekonstrukce již byla zahájena). Z chodby je dále vstup na prostornou terasu. Dům je částečně podsklepený, v suterénu se nachází především kotelna. Dům je připojen k veřejnému vodovodu, odpad je sveden do septiku. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva (automatický, se zásobníkem). K domu patří upravený rovinatý pozemek s trávníkem, vzrostlými stromy, prostorem pro grilování nebo malým dětským hřištěm. Celková rozloha všech pozemků je 1.173 m².

Pozemek: 1 173,00 m²

Užitná plocha: 105,00 m²

Zastavěná plocha: 142,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 14.6.2021, V-5638/2021-403

1,00

K2 Velikosti objektu - menší

0,95

K3 Poloha - horší

1,10

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné

1,00

K5 Celkový stav - srovnatelné

1,00

K6 Vliv pozemku - menší 1173/1882

1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 500 000	105,00	33 333	1,15	38 333



Minimální jednotková porovnávací cena	38 333 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 881 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39 843 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	38 881 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	146,28 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 687 513 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 134	1 266 045,20 Kč
2. Vedlejší stavba	227 805,30 Kč
3. Pozemky	1 791 400,52 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 285 251,02 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 285 250,- Kč

slovy: Třimilionytrístadvacetjednatisícsmsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 285 250 Kč

slovy: Třimilionydvěstěosmdesátpěttisícdvěstěpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 134 2 956 944,10 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba 185 379,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 2 746 800,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 134, vč. příslušenství 5 687 512,70 Kč

Porovnávací hodnota	5 687 513 Kč
Věcná hodnota	5 889 123 Kč
z toho hodnota pozemku	2 746 800 Kč

Silné stránky

+ z větší části provedena modernizace interiéru

+ nový kotel na tuhá paliva se zásobníkem, nový boční plot po pravé straně

+ dobrá poloha

Slabé stránky

- vyšší opotřebení fasády

- zastaralá koupelna

- chybí uliční plot

- nedokončena terasa ve 2.NP

- chybí zábradlí u schodiště v podkroví

Obvyklá cena

5 690 000 Kč

slovy: Pětmilionůšestsetdevadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění je rodinný domů o vel. 3+1 v obci Kolová. Na základě porovnávací hodnoty lze cenu obvyklou uvažovat kolem 5,69 mil. Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr porovnávacích nemovitostí byl proveden na základě parametrů oceňovaného rodinného domu. Pro určení ceny obvyklé předmětných nemovitostí byla použita porovnávací metoda se zohledněním cenotvorných prvků - srovnatelná poloha, starší dům. Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

1. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, vlastní databáze.
2. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
3. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byl zpracovaná v programu firmy Pluto - olt
4. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé.
5. Na základě interpretace výsledků analýzy byl určena obvyklá cena nemovitostí

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 690 000 Kč

slovy: Pětmilionůšestsetdevadesát tisíc Kč

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků p.č. 219, jehož součástí je stavba č.p. 134, 220/1 a 220/2, jehož součástí je stavba bez čp/če, k.ú. Kolová, obec Kolová, okres Karlovy Vary, LV 57.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená cena obvyklá je na základě čtyř uskutečněných prodejů srovnatelných rodinných domů ve srovnatelných polohách. V daném případě je cena zjištěná nižší než cena obvyklá, tj. nemá vypovídající schopnost o ceně obvyklé.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 57 k datu 13.9.2022, k.ú. Kolová	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalkyně nepřizvala konzultanta.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.6.2008 č.j. Spr 312/2008, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2808-27/2022 evidence posudků.

V Karlových Varech 4.10.2022

Ing. Zuzana Pavlů
Na Výšině 125/10
360 04 Karlovy Vary

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2808-27/2022

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 57 k datu 13.9.2022, k.ú. Kolová	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2022 06:15:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555258 Kolová
Kat.území: 668567 Kolová List vlastnictví: 57

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sabová Dagmar, Celní 888/11, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	625517/1131	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
219	121	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kolová, č.p. 134, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 219				
220/1	1712	zahrada		zemědělský půdní fond
220/2	49	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 220/2				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

povrchové a podzemní vody

Oprávnění pro

Parcela: 219, Parcela: 220/1, Parcela: 220/2

Fovinnost k

Parcela: 216/1, Parcela: 216/6, Parcela: 216/7, Parcela: 216/8

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 04.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.08.2006.

V-5315/2006-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 106/1989 státního notářství ze dne 16.2.1989, právní moc dne 16.2.1989.

POLVZ:6/1989

Z-8700006/1989-403

Pro: Sabová Dagmar, Celní 888/11, Rybáře, 36005 Karlovy Vary

RČ/IČO: 625517/1131

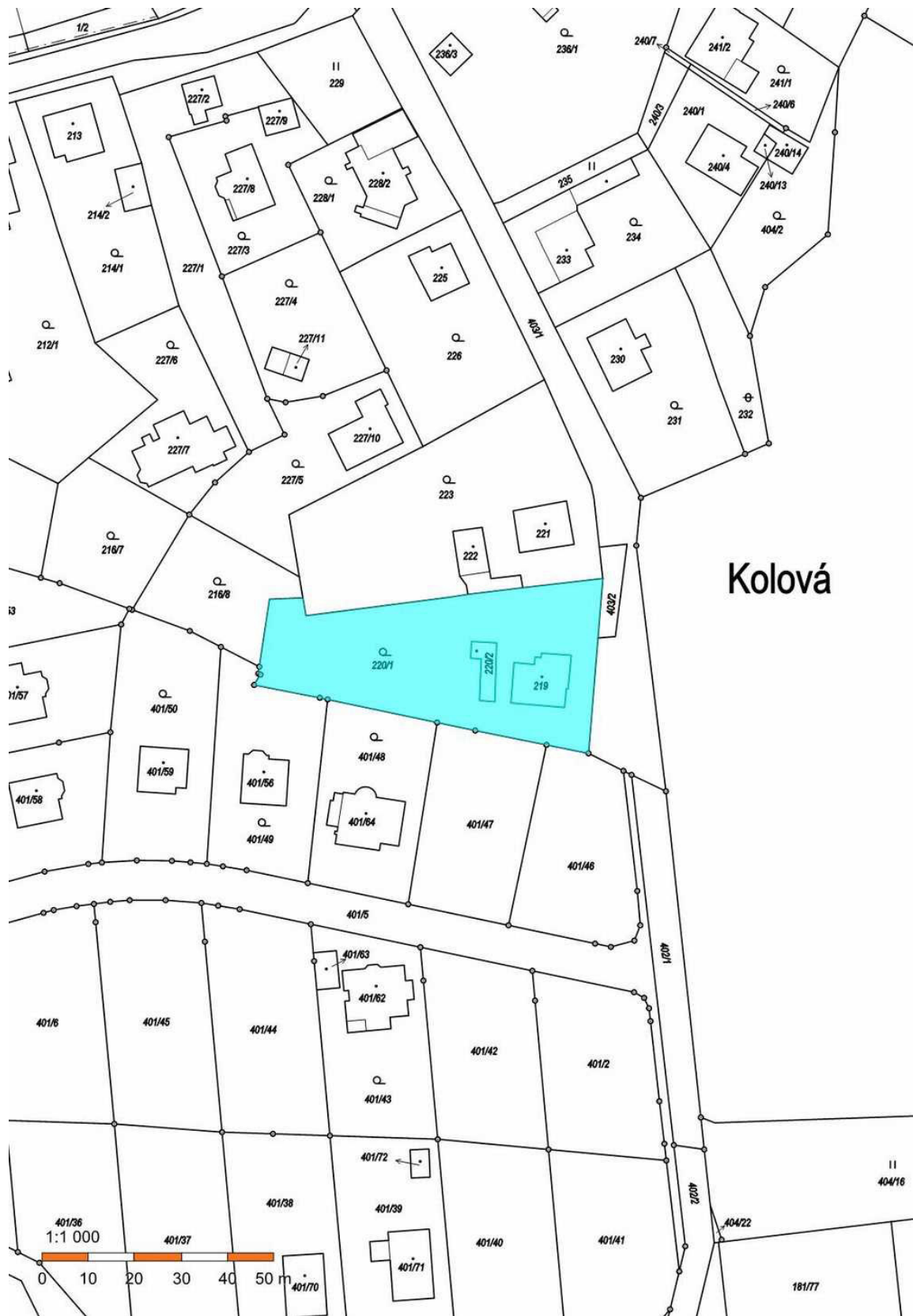
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
220/1	75001	1712

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 1





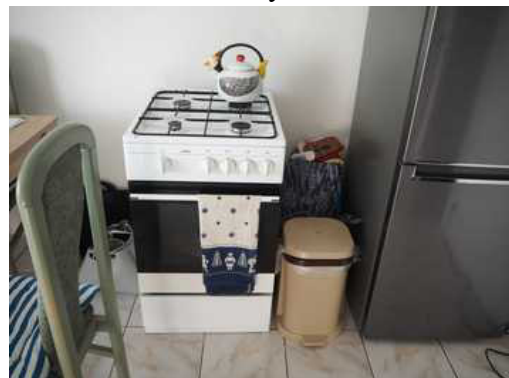
kuchyně



kuchyně



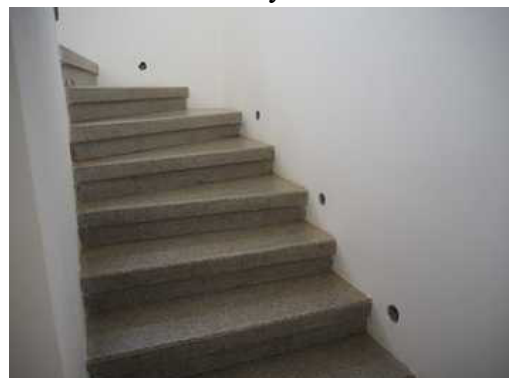
kuchyně



kuchyně



chodba



schodiště



obývací pokoj



obývací pokoj



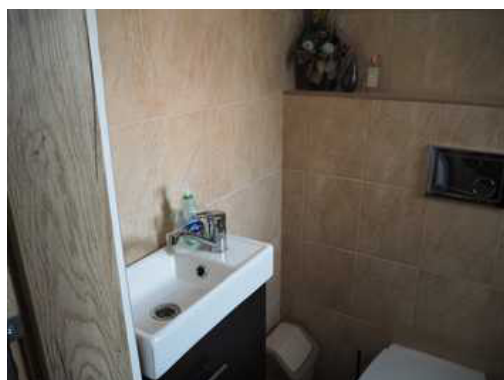
obývací pokoj



zádveří



WC



WC



koupelna



koupelna



kotel na tuhá paliva



technická místnost



chodba v podkroví



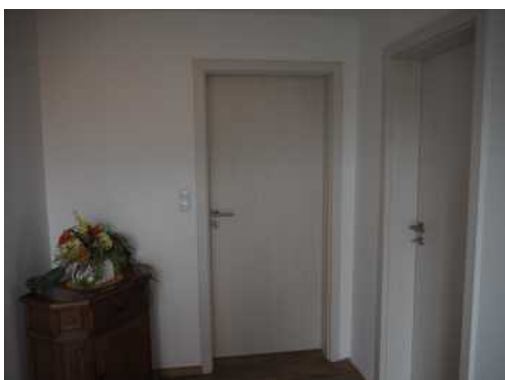
dveře na budoucí terasu



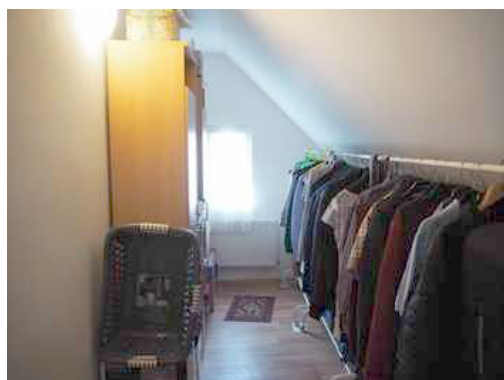
budoucí terasa



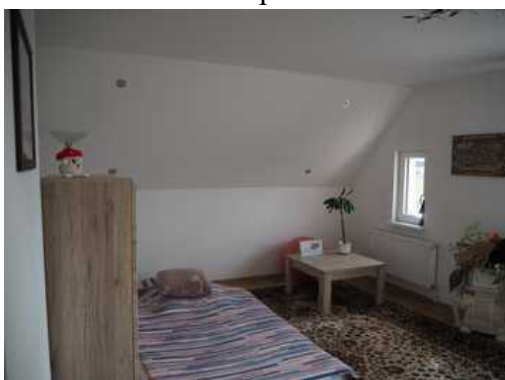
budoucí terasa



chodba v podkroví



šatna v podkroví



pokoj v podkroví



pokoj v podkroví



vedlejší stavba



vedlejší stavba



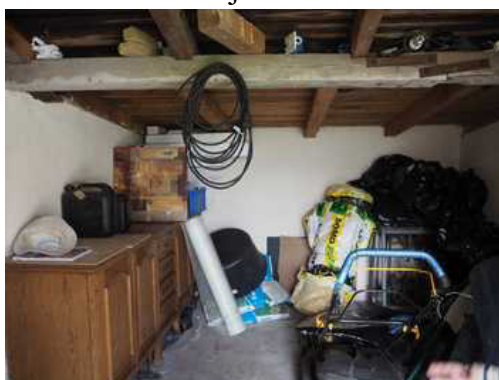
vedlejší stavba



vedlejší stavba



vedlejší stavba



vedlejší stavba



zahrada



zahrada

Mapa oblasti

