ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017953/2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky p.č. St. 378, jehož součástí je stavba č.p. 303 - rodinný dům, a 113/2 k.ú. Chyše, obec Chyše, okres Karlovy Vary, LV 191.

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-INTERNATIONAL s.r.o.
Jáchymovská 27/114
360 01 Karlovy Vary

OBVYKLÁ CENA	2 540 000 Kč

Počet stran: 30, vč. 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 3

Podle stavu ke dni: 19.2.2024 **Vyhotoveno:** V Karlových Varech 23.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků p.č. St. 378, jehož součástí je stavba č.p. 303 - rodinný dům, a 113/2 k.ú. Chyše, obec Chyše, okres Karlovy Vary, LV 191.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé.

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

Při prohlídce nebyly zjištěné vady bránící užívání stavby. Zadavatel nesdělil znalkyni žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.2.2024 za přítomnosti spolumajitelky sl. Capůrkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí k datu 5.1.2024, LV 191 k.ú. Chyše
Informace získané na www.cuzk.cz
Vlastní databáze uskutečněných prodejů
www.cenovamapa.cz
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., vyhl.č. 337/2022 Sb., vyhl.č. 434/2023 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

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci, data o nich zjišťoval znalec osobně,

což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí. Při místním šetření nebyly klíče od garáže v 1.PP, proto uvedená velikost je pouze odhadem.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhl.č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

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

Započitatelné plochy:

Metodika propočtu započitatelné plochy vychází z dlouhodobě ustálené praxe, která je sjednocená nejen napříč předními znaleckými ústavy, ale též realitními kancelářemi a bankovními domy. Jde o metodiku založenou na zkušenostech a poznatcích institucí, pohybujících se na realitním 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 bytové jednotky 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 ploch**a – 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 porovnává 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 m^2.

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 věcí:

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 m^2), proto pro menší objekty je zpravidla koef. menší než 1.

Započitatelná plocha dle Standardů oceňování nemovitých věcí České bankovní asociace :

obytná/hlavní místnost	100 %
místnosti se zkoseným stropem v části nad 1,3 m světlé výšky nad podlahou	100 %
místnosti se zkoseným stropem v části pod 1,3 m světlé výšky nad podlahou	0 %
galerie (platí i pro podesty a výtahy) - samostatné vnitřní - započitatelné pouze 1x	100%
schodiště - otevřené schodiště v místnosti	0 %
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží („uvnitř" jednotky/hlavní části budovy např. RD)	100 %
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy)	50 %
zimní zahrada (jsou-li splněny parametry obytné místnosti)	100 %
balkon, lodžie, terasa (pochozí střecha) - max. však 20% z podl. plochy bytu	50 %
garáže a garážová stání-v budovách/patřící k jednotkám-počítají se samostatně dle počtu stání	0 %
místnosti stavebně neupravené	0 %

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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 řádně 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.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Chyše, k.ú. Chyše
Adresa nemovité věci: Nádražní 303, 364 53 Chyše

Vlastnické a evidenční údaje

Iva Capůrková, Nádražní 303, 364 53 Chyše, podíl: 1 / 4
Karel Vrbík, Nádražní 303, 364 53 Chyše, podíl: 1 / 2
Karel Vrbík, Podštěly 8, 364 53 Chyše, podíl: 1 / 4

Pozemky :
St. 378 - zastavěná plocha a nádvoří 89 m^2, jehož součástí je stavba č.p. 303 - rodinný dům
113/2 - ostatní plocha 415 m^2

k.ú. Chyše, obec Chyše a okres Karlovy Vary

Dokumentace a skutečnost

Přízemní nedokončena samostatná stavba garáže není zakreslena v katastrální mapě.

Místopis

Obec Chyše leží na trase Karlovy Vary - Lubenec- Praha. Od hlavního tahu je vzdálena cca 3 km po její pravé straně směrem od K. Var, které jsou vzdálené cca 32 km. V místě je pouze základní občanská vybavenost. Oceňované nemovitosti leží po levé straně ulice Nádražní směrem od centra města do k nádraží. Okolní zástavbu tvoří stávající rodinné domy.
Do obce zajíždí meziměstská autobusová doprava, v severní části je železniční nádraží. V centru obce je navštěvovaný zámek Chyše a zámecký pivovar.

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
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: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1375/5 ostatní komunikace, vlastník : Město Chyše, Žižkovo náměstí 18, 36453 Chyše

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům je postavený jako krajní řadový, plně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a je zastřešený rovnou střechou. Je částečně osazený do svahu, přístup z ulice je do 1.NP ze zahrady do 1.PP. V roce 2017 byla vyměněná okna a balkónové dveře za plastová. Pravděpodobně ve stejné době byly v 1.NP a 2.NP v pokojích a kuchyni položena plovoucí podlaha a vyměněná kuchyňská linka. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV el. boilerem. Vytápění je doplněné krbovou vložkou v obývacím pokoji. V koupelně a WC zastaralé zařizovací předměty. Podle sdělení je dům poslední rok neužívaný.
Dispoziční řešení :
1.PP - chodba, kotelna, uhelna, sklep, prádelna, garáž
1.NP - chodba, obývací pokoj propojený s kuchyní, spíž, schodiště, WC, balkon
2.NP - chodba, koupelna s WC, 3x pokoj, balkon
Kolaudační rozhodnutí Výst.-6470/1974/75/Bh ze dne 14.1.1975. Dům je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a elektro.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není 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

Komentář: Samostatná garáž není zapsaná v katastru nemovitostí.

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	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Zástavní právo smluvní zřízené ve prospěch TORSION Invest a.s. v roce 2017.
ZDŘ - 54/2020-403 - pozemek p.č.- 113/2

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 303
2. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Rodinný dům č.p. 303
2. **Hodnota pozemků**
   2.1. Pozemky
3. **Porovnávací hodnota**
   3.1. Rodinný dům Chyše č.p. 303

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 m^2 užitné (započitatelné) plochy rodinného domu. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 303
Adresa předmětu ocenění:	Nádražní 303 364 53 Chyše
LV:	191
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Chyše
Katastrální území:	Chyše
Počet obyvatel:	590

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 538,00 Kč/m^2**

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: V ostatních případech	VI	0,80
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 železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 = **802,00 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se	V	0,00

spoluvl. podílem na pozemku		
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 obchodovatelné nemovité věci za vyšší tržní ceny, než-li je cena zjištěná.	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: 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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}936}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}300}$

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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
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 za poslední sledované období 4,7%, pro obec Chyše 5,3 %.	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha s dosažitelnými vyššími kupními cenami,	III	0,10

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}151}$

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

Koeficient **pp = I_T * I_P = 1,077**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp = I_T * I_P = 1,496**

1. Rodinný dům č.p. 303

Základy jsou betonové, svislé konstrukce zděné, vodorovné konstrukce s rovným podhledem, schody betonové, v pokojích a v kuchyni na podlaze plovoucí podlahy, okna, vchodové dveře a balkónové dveře plastové, podlahy v 1.NP na chodbě a v 1.PP původní keramická dlažba, v 1.NP samostatné WC s umyvadlem, ve 2.NP koupelna s WC - zastaralé zařizovací předměty, obklady i dlažba. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV el. boilerem. Kotel i boiler jsou osazené v 1.PP.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 964,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	89,00 m^2
1.NP:	=	89,00 m^2
2.NP:	=	89,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	89,00 m^2	2,56 m
1.NP:	89,00 m^2	2,90 m
2.NP:	89,00 m^2	2,78 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(89)*(2,56)	=	227,84 m^3
1.NP:	(89)*(2,90)	=	258,10 m^3
2.NP:	(89)*(2,78+0,30)	=	274,12 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**760,06 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	89,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	267,00 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D

1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 48 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 48 = \mathbf{0{,}760}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}760 = \mathbf{0{,}543}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1{,}300}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}151}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 964,- Kč/m^3 * 0,543 = 1 609,45 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 760,06 m^3 * 1 609,45 Kč/m^3 * 1,300 * 1,151= 1 830 391,72 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 830 391,72 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1{,}300}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}151}$

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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,300 * 1,000 * 1,151 = **1,496**

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	802,-	1,496		1 199,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 378	89	1 199,79	106 781,31
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	113/2	415	1 199,79	497 912,85
Stavební pozemky - celkem			504		**604 694,16**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **604 694,16 Kč**

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 303

Věcná hodnota dle THU

Základy jsou betonové, svislé konstrukce zděné, vodorovné konstrukce s rovným podhledem, schody betonové, v pokojích a v kuchyni na podlaze plovoucí podlahy, okna, vchodové dveře a balkónové dveře plastové, podlahy v 1.NP na chodbě a v 1.PP původní keramická dlažba, v 1.NP samostatné WC s umyvadlem, ve 2.NP koupelna s WC - zastaralé zařizovací předměty, obklady i dlažba. Vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV el. boilerem. Kotel i boiler jsou osazené v 1.PP.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	4,97 m^2	0,50	2,49 m^2	
technická místnost	7,70 m^2	0,50	3,85 m^2	
uhelna	7,49 m^2	0,50	3,75 m^2	
sklep	6,21 m^2	0,50	3,11 m^2	
prádelna	12,44 m^2	0,50	6,22 m^2	
garáž	11,90 m^2	0,00	0,00 m^2	
				19,41 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	4,31 m^2	1,00	4,31 m^2	
WC	3,35 m^2	1,00	3,35 m^2	
pokoj	27,33 m^2	1,00	27,33 m^2	
kuchyň	18,64 m^2	1,00	18,64 m^2	
balkon	7,18 m^2	0,50	3,59 m^2	
chodba + schodiště	8,20 m^2	1,00	8,20 m^2	
				65,42 m^2
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
koupelna, WC	6,88 m^2	1,00	6,88 m^2	
chodba	4,64 m^2	1,00	4,64 m^2	
pokoj	13,58 m^2	1,00	13,58 m^2	
pokoj	21,08 m^2	1,00	21,08 m^2	
pokoj	10,78 m^2	1,00	10,78 m^2	
balkon	7,35 m^2	1,00	7,35 m^2	
				64,31 m^2
				149,14 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	89,00	2,56 m
1.NP	89,00	2,90 m
2.NP	89,00	2,78 m
	267,00 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(89)*(2,56) =	227,84
NP	1.NP	(89)*(2,90) =	258,10
NP	2.NP	(89)*(2,78+0,30) =	274,12
Obestavěný prostor - celkem:			**760,06 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha plochá
5. Krytina	standardní
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenné hrubé, u balkonů hladké
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	vnitřní plné i částečně prosklené, vchodové a balkonové plastové
13. Okna	plastové
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení, kotel na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	novější kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	vana, 2x umyvadlo
25. Záchod	1.NP - samostatné WC, 2.NP - WC v koupelně
26. Ostatní	krbová vložka v obývacím pokoji

Jednotková cena	8 000 Kč/m^3
Množství	760,06 m^3
Reprodukční cena	6 080 480 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	4,30	261 461	261 461	4,32
2. Zdivo	24,30	1 477 557	1 477 557	24,42
3. Stropy	9,30	565 485	565 485	9,35
4. Střecha	4,20	255 380	255 380	4,22
5. Krytina	3,00	182 414	182 414	3,02
6. Klempířské konstrukce	0,70	42 563	42 563	0,70
7. Vnitřní omítky	6,40	389 151	389 151	6,43

8. Fasádní omítky	3,30	200 656	200 656	3,32
9. Vnější obklady	0,40	24 322	24 322	0,40
10. Vnitřní obklady	2,40	145 932	145 932	2,41
11. Schody	3,90	237 139	237 139	3,92
12. Dveře	3,40	206 736	206 736	3,42
13. Okna	5,30	322 265	322 265	5,33
14. Podlahy obytných místností	2,30	139 851	139 851	2,31
15. Podlahy ostatních místností	1,40	85 127	85 127	1,41
16. Vytápění	4,20	255 380	255 380	4,22
17. Elektroinstalace	4,00	243 219	243 219	4,02
18. Bleskosvod	0,50	30 402	30 402	0,50
19. Rozvod vody	2,80	170 253	170 253	2,81
20. Zdroj teplé vody	1,60	97 288	97 288	1,61
21. Instalace plynu	0,50	30 402	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	176 334	176 334	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	30 402	30 402	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,00	304 024	304 024	5,03
25. Záchod	0,40	24 322	24 322	0,40
26. Ostatní	3,00	182 414	182 414	3,02
Upravená reprodukční cena			6 050 078 Kč	
Množství			760,06 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 960 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	89
Užitná plocha (UP)	[m^2]	149
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	760,06
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	7 960
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 960
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 050 078
Stáří	roků	49
Další životnost	roků	51
Opotřebení	%	49,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**3 085 540**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cenu obvyklou pozemku pro výstavbu rodinného domu lze uvažovat kolem 1.000,- Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St 378	89	1 000,00		89 000
ostatní plocha - jiná plocha	113/2	415	1 000,00		415 000
Celková výměra pozemků		**504**	**Hodnota pozemků celkem**		**504 000**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům Chyše č.p. 303

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	149,14 m^2
Obestavěný prostor:	760,06 m^3
Zastavěná plocha:	89,00 m^2
Plocha pozemku:	504,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **srovnatelná nemovitá věc č.1**

Lokalita: Pšov 71

Popis: Rodinný dům je postavený jako krajní řadový, mírně osazený do svahu, má dvě nadzemní podlaží, obytné podkroví a je zastřešený sedlovou střechou. V posledních letech nebyl užívaný a předtím byl pronajatý zaměstnanci statku. Dům před celkovou rekonstrukcí. Vstup do domu je ze zadní strany domu po venkovním schodišti.
Dispoziční řešení :
1.NP - garáž, 2x sklep, prádelna, kotelna, chodba
2.NP - zádveří. chodba, schodiště, kuchyně, 2x pokoj, WC, koupelna, schodiště, spíž
Podkroví - chodba, 2x pokoj
Je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a elektro. Výstavba r. 1975.

Pozemek: 1 139,00 m^2
Užitná plocha: 161,00 m^2
Zastavěná plocha: 107,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej probíhá	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - horší	1,15
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - menší 1139/504	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - krajní řadový, garáž v 1.PP	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 500 000	161,00	9 317	1,67	**15 559**

Název: **srovnatelná nemovitá věc č.2**

Lokalita: Odolenovice 13, Krásné Údolí

Popis: Rodinný dům je postavený jako samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní s půdním prostorem, zastřešený sedlovou střechou. Po pravé straně je obytná část, kde je byt 3+1, po levé bývalá hospodářská část, kde je nyní sklad. Tato část je s obytnou dispozičně propojena. Přístup do 1.PP je zahrady. V domě místního šetření byla ve sklepě voda a tudíž nebyl možný přístup - rozměry převzaté z předloženého znaleckého posudku č. 700-141/96.
Dispoziční řešení :
1.PP - sklep
1.NP - zádveří, chodba, 3x pokoj, kuchyně, chodba, koupelna, WC, spíž, sklad
Je napojený na veřejný vodovod a rozvody elektro, odkanalizování do vlastní žumpy

Pozemek: 1 666,00 m^2
Užitná plocha: 130,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej probíhá	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší 1666/504	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - volně stojící	0,95

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 490 000	130,00	19 154	0,97	**18 579**

Název: **srovnatelná nemovitá věc č.3**

Lokalita: Žižkov 370, Žlutice

Popis: Krajní řadový RD s přistavěnou přízemní garáží, částečně podsklepený, přízemní s obytným podkrovím o dvou bytových jednotkách V roce 2006 byla vyměněná okna za plastová a osazené nové plastové vchodové dveře. V 1.NP jsou podlahy v pokojích plovoucí laminátové, v kuchyni je standardní kuchyňská linka s plynovým sporákem, na chodbě do 1.PP je zřízena novější koupelna, kde je osazena vana a umyvadlo. V podkroví je menší kuchyňská linka a starší koupelna. Vytápění ÚT tepelným čerpadlem.
Dispoziční řešení:
1.PP - chodba, 2x sklep
1.NP - chodba, schodiště, 2x pokoj, kuchyně, jídelna, chodba, WC, spíš, zádveří na zahradu, koupelna
Podkroví - chodba se schodištěm, 2x pokoj, kuchyně, koupelna s malou vanou a WC

Pozemek: 781,00 m²

Užitná plocha: 116,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - probíhá zápis kupní smlouvy V-1372/2024-403	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - lepší obč. vybavenost v obci	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - tepelné čerpadlo	0,95
K6 Vliv pozemku - větší 781/504	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 800 000	116,00	24 138	0,70	**16 897**

Minimální jednotková porovnávací cena	15 559 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 012 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	18 579 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	**17 012 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	149,14 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**2 537 170 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 303	1 830 391,70 Kč
2. Pozemky	604 694,20 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 2 435 085,90 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 435 090,- Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatřicetpěttisícdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 2 435 090 Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistatřicetpěttisícdevadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 303	3 085 539,80 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	504 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům Chyše č.p. 303	2 537 169,70 Kč

Zjištěná cena	**2 435 090 Kč**
Porovnávací hodnota	**2 537 170 Kč**
Věcná hodnota	**3 589 540 Kč**
z toho hodnota pozemku	504 000 Kč

Silné stránky

+ částečná modernizace
+ dobrá dopravní dostupnost

Slabé stránky

- zastaralá koupelna a WC
- dům cca poslední rok neužívaný

Obvyklá cena 2 540 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsetčtyřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění krajní řadový rodinný dům v ulici Nádražní v obci Chyše . Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí a místního šetření. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních cen srovnatelných rodinných domů. Objekt v průměrném stavebně technickém stavu, v blízkosti je občanská vybavenost, parkování v okolí domu. Stávající obvyklá cena byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním a lze ji uvažovat kolem 2 540 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr porovnávacích nemovitostí byl proveden na základě parametrů rodinného domu. Pro určení ceny obvyklé předmětných nemovitostí byla použita porovnávací metoda se zohledněním cenotvorných prvků - rodinný dům, srovnatelná poloha. 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 byla 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

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemků p.č. St. 378, jehož součástí je stavba č.p. 303 - rodinný dům, a 113/2 k.ú. Chyše, obec Chyše, okres Karlovy Vary, LV 191.

Obvyklá cena	**2 540 000 Kč**
slovy: Dvamilionypětsetčtyřicettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stanovená cena obvyklá je na základě tří uskutečněných prodejů rodinných domů ve srovnatelných polohách. V ceně obvyklé nejsou zohledněna omezení vlastnických práv.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 191 k datu 5.1.2024.	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalkyně nepřizvala konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2024016.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017953/2024.

V Karlových Varech 23.2.2024

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 017953/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 191 k datu 5.1.2024.	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 191 k datu 5.1.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2024 06:55:02*

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **555207 Chyše**

Kat.území: **655538 Chyše** List vlastnictví: **191**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*

Vlastnické právo	*Identifikátor*	*Podíl*
Capůrková Iva, Nádražní 303, 36453 Chyše	**045908/1733**	**1/4**
Vrbík Karel, Nádražní 303, 36453 Chyše	**460717/224**	**1/2**
Vrbík Karel, Podštěly 8, 36453 Chyše	**690706/1909**	**1/4**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 378	**89**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Chyše, č.p. 303, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 378**				
113/2	**415**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění dluhů a příslušenství:
a) dluh ve výši 600.000,-Kč
b) budoucí peněžité dluhy do výše 200.000,-Kč vzniklé do 30.6.2032
c) budoucí peněžité dluhy do výše 1.200.000,-Kč vzniklé do 30.6.2032

Oprávnění pro

TORSION Invest a.s., K Brance 1171/11, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 08615870

Povinnost k

Parcela: St. 378, Parcela: 113/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení (č. 2317000217) ze dne 30.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2017 12:20:03. Zápis proveden dne 26.07.2017.**

V-5558/2017-403

Listina **Projekt fúze sloučením (§ 61 zákona č. 125/2008 Sb.) - v důsledku změna v osobě zástavního věřitele ze dne 02.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 24.03.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary**

V-1199/2021-403

Pořadí k **30.06.2017 12:20**

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

TORSION Invest a.s., K Brance 1171/11, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 08615870

Povinnost k

Parcela: St. 378, Parcela: 113/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení (č. 2317000217) ze dne 30.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2017 12:20:03. Zápis proveden dne 26.07.2017.**

V-5558/2017-403

Listina **Projekt fúze sloučením (§ 61 zákona č. 125/2008 Sb.) - v důsledku změna v osobě**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2024 06:55:02*

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **555207 Chyše**

Kat.území: **655538 Chyše** List vlastnictví: **191**

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

Typ vztahu

zástavního věřitele ze dne 02.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 24.03.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-1199/2021-403

Pořadí k **30.06.2017 12:20**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 113/2

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o **Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení**

ZDŘ-54/2020-403 **Parcela: 113/2**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Dohoda o zřízení práva osobního užívání 4 R II-535/1972 registrováno dne 4.10.1972 (pvz 154/72) ze dne 04.10.1972.**

Z-9450/2005-403

Pro: **Vrbík Karel, Nádražní 303, 36453 Chyše** *RČ/IČO:* **460717/224**

o **Kolaudační rozhodnutí Výst.-6470/1974 /75/Bh ze dne 14.01.1975.**

Z-9450/2005-403

Pro: **Vrbík Karel, Nádražní 303, 36453 Chyše** *RČ/IČO:* **460717/224**

o **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Karlových Varech 30 D-183/2022 -118 ze dne 01.03.2023. Právní moc ke dni 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 09:56:21. Zápis proveden dne 04.09.2023.**

V-6040/2023-403

Pro: **Vrbík Karel, Podštěly 8, 36453 Chyše** *RČ/IČO:* **690706/1909**

Capůrková Iva, Nádražní 303, 36453 Chyše **045908/1733**

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 Karlovy Vary, kód: 403.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2024 06:55:02*

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **555207 Chyše**

Kat.území: **655538 Chyše** List vlastnictví: **191**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.01.2024 07:05:28

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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/.

Kopie katastrální mapy

modře - oceňované pozemky, žlutě - přístupové pozemky

obývací pokoj

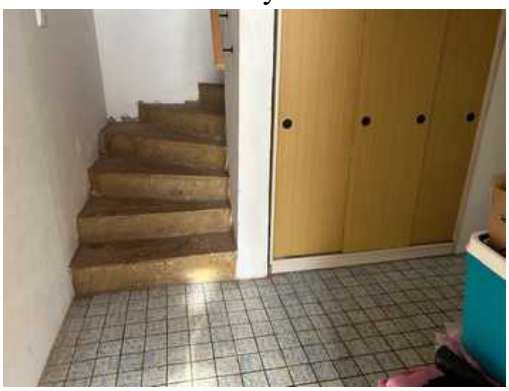
obývací pokoj

obývací pokoj

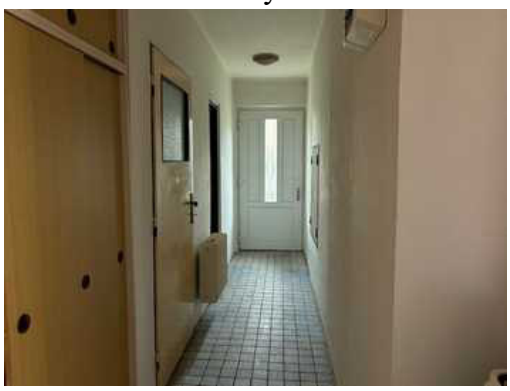
balkon

kuchyně

kuchyně



chodba



chodba

WC v 1.NP

pokoj ve 2.NP

pokoj ve 2.NP

balkon ve 2.NP

pokoj ve 2.NP

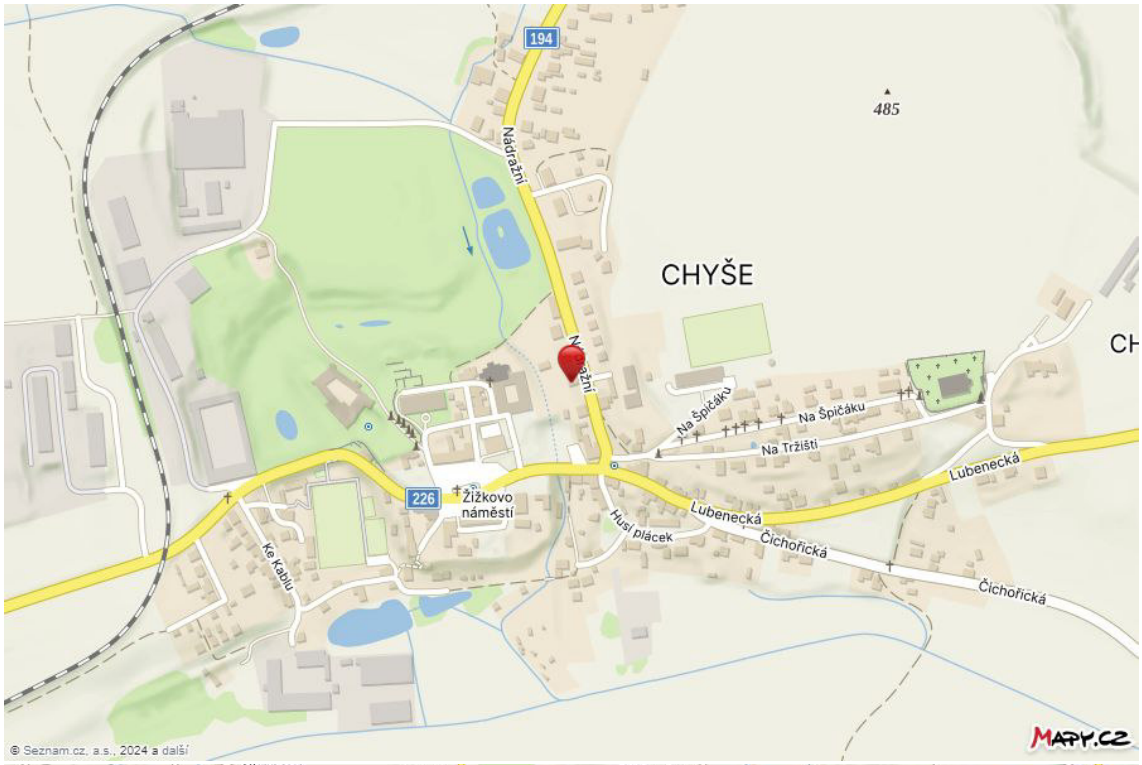
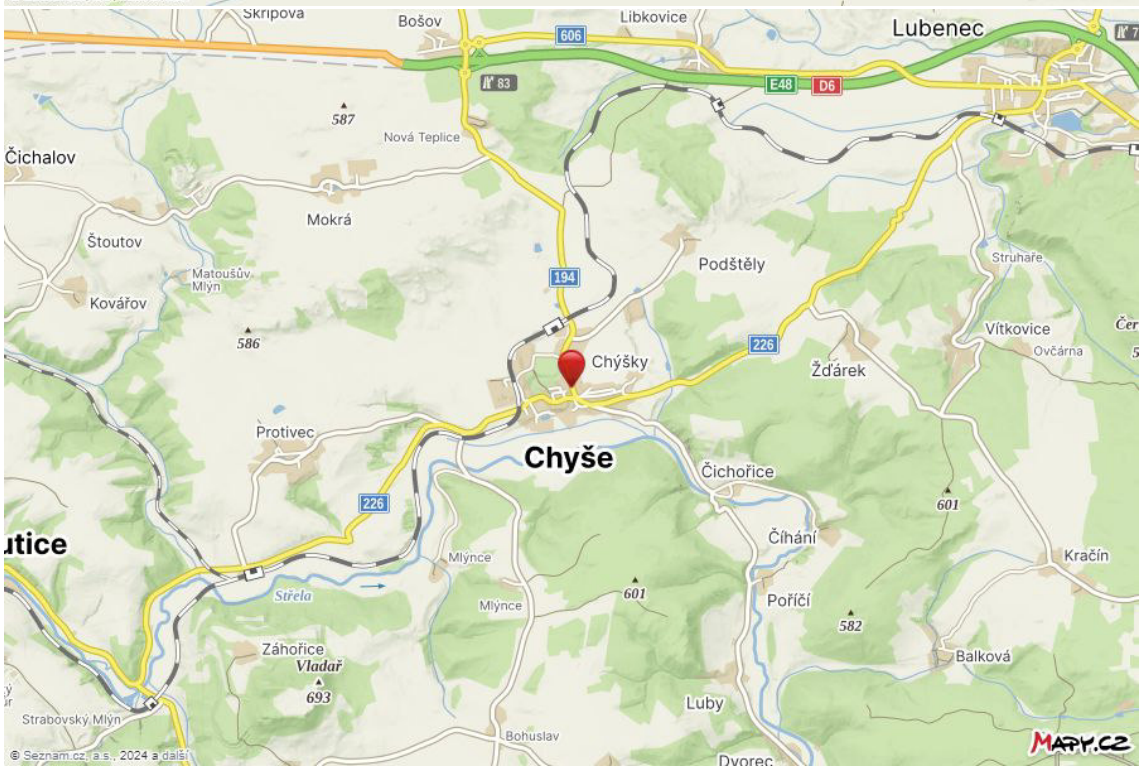
koupelna ve 2.NP

WC ve 2.NP

kotelna v 1.PP

el. boiler

prádelna v 1.PP

garáž

Mapa oblasti