

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 262/17/2021

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady (nemovitosti).



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně spoluvlastnického podílu 3930/10000 na:

- pozemku parc.č. St. 7 o výměře 216 m² - zastavěná plocha a nádvoří; součástí je stavba: Polná č.p. 47, bytový dům, stavba stojí na pozemku p.č. St. 7;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, na LV č. 442, pro katastrální území Polná u Hazlova, obec Hazlov, okres Cheb.

Znalec:

Ing. Gustav Mayr
Plaménková 1092/1A
326 00 Plzeň
telefon: 602 415 533
e-mail: Gustav.Mayr@seznam.cz
IČ: 72075996 DIČ: 7008302092 datová schránka: 9bfubsv

Zadavatel:

KOVA Group a.s., RČ/IČO: 27411672
Malátova 633/12
Praha 5 Smíchov

Číslo jednací: 0745D000072/21

OBVYKLÁ CENA	600 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 45

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27. 9. 2021

Vyhotoveno: V Plzni 20. 10. 2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně spoluvlastnického podílu 3930/10000 na nemovitých věcech včetně faktických součástí, příslušenství a přípojek inženýrských sítí (vody, elektřiny, kanalizace aj.) v katastrálním území Polná u Hazlova, a to:

- pozemek parc.č. St. 7 o výměře 216 m² - zastavěná plocha a nádvoří; součástí je stavba: Polná č.p. 47, bytový dům, stavba stojí na pozemku p.č. St. 7;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, na LV č. 442, pro katastrální území Polná u Hazlova, obec Hazlov, okres Cheb, podle stavu ke dni místního šetření, tj. 27.9.2021.

1.2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro účel elektronické aukce.

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

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27. 9. 2021 v 08:00 hodin za přítomnosti znalce a zástupce spoluvlastníka nemovitosti pana Jana Malíka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost),
- Metoda porovnávací (současnost),
- Metoda výnosová (budoucnost).

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly však v tomto případě použity tyto metody:

- Ocenění dle cenového předpisu,
- Metoda zjištění věcné hodnoty,
- Metoda porovnávací.

Metoda porovnávací je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí. Vzhledem k tomu, že je možné vyhledat dostatečný počet bytových jednotek pro porovnání, byla porovnávací metoda použita jako metoda nejvíce objektivní.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace zjištěné na stavebním úřadě, územní plán, systém VALUO - technické řešení a databáze realitních transakcí.

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- vystavení Plné moci ke studiu archivované stavební dokumentace,
- výpis z katastru nemovitostí.

Znalec dále použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků,
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku,
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz),
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz),
- www.stavebnistandardy.cz,
- internetové stránky měst a obcí,
- www.mistopisy.cz,
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps),
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů,
- územní plán obcí,
- veřejně dostupné informace na webových stránkách realitních kanceláří,
- oceňovací aplikace Valuo Profi,
- výměry a skutečnosti zjištěné znalcem osobně na místě šetření dne 27.9.2021.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno cenovým předpisem, metodou věcné hodnoty a metodou porovnávací. To jsou jedny ze základních metod oceňování.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována tržní hodnota - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi

dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje. Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno, mimo jiných oceňovacích metod, porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficienty, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu > 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu < 1 .

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Hazlov, k.ú. Polná u Hazlova
Adresa nemovité věci: Polná 47, 350 01 Hazlov

Vlastnické a evidenční údaje

Marie Hartenscheidt, č. p. 33, 338 24 Lhotka u Radnic, LV: 442, podíl: 1965 / 10000

Markéta Hlaváčová, Polná 47, 352 01 Hazlov, LV: 442, podíl: 2780 / 10000

Irena Vašíčková, Polná 47, 352 01 Hazlov, LV: 442, podíl: 3290 / 10000

Irena Zsemberiová, Husova 1243/67, 301 00 Plzeň, LV: 442, podíl: 1965 / 10000

viz. výpis z katastru nemovitostí v příloze znaleckého posudku.

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací o nemovitosti poskytnutých od objednatele posudku, informací a skutečností zjištěných při místním šetření a z informací předložené dokumentace.

Znalci nebyla poskytnuta žádná nájemní smlouva k oceňované nemovité věci. Ocenění je zpracováno za předpokladu nezatížení nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

Na oceňovaném podílu nemovitosti neváznou žádná věcná břemena. Stav je doložen výpisem z katastru nemovitostí a informacemi získanými v rámci místního šetření. Předmět ocenění není pronajímán.

Pro získání stavební dokumentace byl kontaktován stavební úřad resp. obec Hazlov, Cheb, Aš a Františkovy Lázně. Na uvedených úřadech se dokumentace nenachází.

Místopis

Polná je vesnice v okrese Cheb, spadající pod obec Hazlov. V roce 2011 zde trvale žilo 49

obyvatel. Polná leží 2 kilometry jihozápadně od Hazlova v nadmořské výšce 535 metrů na okraji Smrčin. První zmínka o vesnici pochází z roku 1307, kdy spolu s Lipnou, Franky a Podílnou tvořili jeden celek, náležející Zedtwitzům z Libé.

Hazlov je obec v okrese Cheb, v kraji Karlovarském. Žije zde 1532 obyvatel. U vesnice se nachází naleziště minerálu egeran. Hazlov se nachází zhruba 10 kilometrů jihovýchodně od Aše a dvanáct kilometrů severozápadně od Chebu. Obec byla založena v údolí Hazlovského potoka, v nadmořské výšce 550 metrů.

Obec Hazlov leží přibližně v polovině cesty mezi městy Cheb a Aš, nachází se v okrese Cheb a náleží pod Karlovarský kraj. Nadmořská výška obce je 550 metrů nad mořem. Obec má přibližně 1600 obyvatel.

V obci se nachází praktický a zubní lékař. Pro sportovní vyžití má bohatou nabídku hřišť, fotbalové hřiště, víceúčelové hřiště, dětská hřiště i golfové hřiště, dále se v obci nachází moderní „čtyřdráhová“ kuželna.

Pro občany je k dispozici knihovna s internetem, obchody, restaurace, římskokatolický kostel s pravidelnými bohoslužbami. Dopravní obslužnost je zajištěna pravidelnou autobusovou dopravou a vlakovou dopravou.

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 type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
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 type="checkbox"/> / <input checked="" 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 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 checked="" 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			

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je hodnota spoluvlastnického podílu 3930/10000 na nemovitých věcech včetně faktických součástí, příslušenství a přípojek inženýrských sítí (vody, elektřiny, kanalizace aj.) v katastrálním území Polná u Hazlova, a to:

- pozemek parc.č. St. 7 o výměře 216 m² - zastavěná plocha a nádvoří; součástí je stavba: Polná č.p. 47, bytový dům, stavba stojí na pozemku p.č. St. 7;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, na LV č. 442, pro katastrální území Polná u Hazlova, obec Hazlov, okres Cheb.

Vlastnický podíl na bytovém domě a pozemku je de facto užívání bytové jednotky v 2. NP bytového domu o velikosti 3 + kk. K užívání jednotky dále patří sklepní kóje umístěná v 1. NP.

Nadzemní podlaží jsou obytná. Bytový dům má celkem 2 nadzemní podlaží, není podsklepen.

Bytový dům je postaven v intravilánu obce Polná, která je součástí obce Hazlov. Nachází se v zástavbě centra obce s minimální sítí zařízení a služeb. Přejezd je po zpevněné komunikaci, parkování je umožněno před bytovým domem. Nemovitost je napojena na veřejné inženýrské sítě

elektro a vodovod, kanalizace je do žumpy.

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:

ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
-----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Předkupní právo
-----	-----------------

Komentář: Předkupní právo- dle výpisu z KN pro obec Hazlov k parcele parc.č. st. č. 7.

Ostatní rizika: nejsou

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Podíl 3930/10000 na budově č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov
2. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
3. Přípojka kanalizace DN 150 mm
4. Pozemek parc.č. st. 7 v k.ú. Polná u Hazlova

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Podíl 3930/10000 na budově č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
- 2.2. Přípojka kanalizace DN 150 mm

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemek parc.č. st. 7, LV č. 442 v k.ú. Polná u Hazlova

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Podílové vlastnictví 3930/10000 bytového domu č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jako celku.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů, obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Obdobná nabízená nebo realizovaná koupě nemovitosti v podílovém vlastnictví nebyla zjištěna. Z toho důvodu bylo ocenění dle zadání zpracováno způsobem stanovení ceny jako celku nemovitosti s následným vyjádřením cena za podílové vlastnictví. To je dle metody cenového předpisu a věcné metody. Dále, metodou porovnávací byla cena podílového vlastnictví vyjádřena jako užívání bytové jednotky v bytovém domě.

Pro výpočet porovnávací metodou musí být použity minimálně 3 odpovídající vzorky nemovitostí. V lokalitě oceňované nemovitosti nebyl zjištěn dostatečný počet obdobných nemovitostí k využití pro porovnání, z toho důvodu byla oblast hledání vzorků rozšířena do vzdálenosti 5 km od oceňované nemovitosti. Pomocí úpravy jednotlivých koeficientů bylo zohledněno jejich použití a využití pro porovnání.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytový dům č.p. 47
Adresa předmětu ocenění:	Polná 47 350 01 Hazlov
LV:	442
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Hazlov
Katastrální území:	Polná u Hazlova
Počet obyvatel:	1 566
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	725,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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, nebo kanalizace, nebo plyn - V obci je elektřina a vodovod.	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - V obci je autobusová zastávka.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 150,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 488/2020 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví - Stavba ve spoluvlastnictví.	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Stabilizované území.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,741}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,763}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,009}$$

1. Podíl 3930/10000 na budově č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov

Bytový dům má dvě nadzemní podlaží, je nepodsklepený, se dvěma sedlovými střechami. Půdorysně je dům ve tvaru „T”.

V 1. NP je jedna bytová jednotka a sklepní kóje. V 1. NP je vstup se zádveřím a chodba, následuje schodiště do 2. NP. V 2. NP jsou dvě bytové jednotky. Půda je neobydlená, s možností výstavby podkroví.

Bytový dům byl dle informací zjištěných v rámci místního šetření postaven před cca 100 lety v roce 1920. Původním určením stavby byla škola. Dokumentace nepředložena, opravy a rekonstrukce bytového domu prováděny bez ohlášení stavebnímu úřadu.

Základy jsou betonové bez vodovzdorné izolace, sokl je kamenný, obvodové nosné konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva (kámen a cihla) o tl. 60 cm v 1. NP a 50 cm ve 2. NP., podlaha keramická dlažba s položenými koberci, strop je dřevěný trámový, krov je dřevěný vázaný, krytinou je keramická taška, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější omítky jsou vápenné štukové, vnitřní obklady jsou keramické - místnost koupelny a WC, dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené v ocelové zárubni, okna plastová

a dřevěná dvojitá, povrchy podlah jsou v obytných místnostech keramická dlažba a koberec, v ostatních místnostech keramická dlažba, vytápění je ústředním kotlem na tuhá paliva s plechovými radiátory, který zároveň dodává TUV, elektroinstalace je světelná a třífázová, bleskosvod není instalován, rozvod vnitřní vody teplá a studená voda, kanalizace v odpadních rourách svedena do kanalizace, vybavení kuchyně - kuchyňská linka (chybí) s elektrickým sporákem, v koupelně umyvadlo, vana a WC.

K bytovému domu nebyla předložena žádná stavební dokumentace. Celkový stav bytového domu je spíše horší.

Na nosném obvodovém zdivu domu jsou patrné známky pronikání zemní vlhkosti do objektu. Vnější omítka opadává, dřevěná okna jsou dožilá, vytápění bytové jednotky kotlem umístěným v 1. NP je nefunkční, klempířské prvky jsou nekompletní a uvolněné z upevnění, střešní tašky jsou uvolněné a část hřebenáčů chybí. Stav instalací - elektro, voda, kanalizace nezjištěn. Normová životnost zděné stavby dle oceňovací vyhlášky je stanovena na 100 let. Vzhledem ke stávajícímu stavu prvků dlouhodobé životnosti (základy, nosné konstrukce, stropy, schodiště a krov) je předpokládána další normová životnost prodloužená o 40 let.

Stavebně - technický stav neumožňuje pronajmutí. Z toho důvodu není ocenění zpracováno kombinací nákladového a výnosového způsobu.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	10,20*18,17+2,66*7,96	=	206,51
2. NP	10,20*18,17+2,66*7,96	=	206,51

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	206,51 m ²	3,40 m	702,13
2. NP	206,51 m ²	3,80 m	784,74
Součet	413,02 m²		1 486,87

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 486,87 / 413,02	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	413,02 / 2	= 206,51 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$(10,20*18,17+2,66*7,96)*(3,40+0,10)$	=	722,78 m ³
2. NP	$(10,20*18,17+2,66*7,96)*(3,80)$	=	784,73 m ³
Zastřešení	$(1/2)*18,17*10,20*4,00 + (1/2)*2,66*7,96*2,90 +$ $(1/12)*10,20*7,96*2,90*2,90/4,00$	=	415,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	722,78 m ³
2. NP	NP	784,73 m ³
Zastřešení	Z	415,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 923,11 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové bez izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné ze smíšeného zdiva tl. 60/50 cm	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	jádrová omítka	S	60
8. Úprava vnějších povrchů	jádrová omítka	C	40
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná dvojitá šplaletová, plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberec	S	100
15. Vytápění	ústřední, lokální	P	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady z koupelny, WC a kuchyně, svislé litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	TUV	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100	0,46	8,65
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	60	1,00	1,86
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	40	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7263

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9520
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7263
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 572,30
Plná cena: 1 923,11 m ³ * 2 572,30 Kč/m ³	=	4 946 815,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 101 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 141 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 101 / 141 = 71,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,6 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

*	0,284
=	1 404 895,70 Kč

Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	1 417 539,76 Kč
Podíl 3930/10000 na budově č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 417 539,76 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	3 930 / 10 000

Podíl 3930/10000 na budově č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov - zjištěná = 557 093,13 Kč
cena

2. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Kanalizační odpady jsou svedeny do betonové žumpy. Doklady výstavby nezjištěny a nepředloženy, žumpa nepřístupná. Půdorys žumpy je 2,00 * 3,00. Hloubka nezjištěna a neznámá, rozměr určen odhadem.

Předpoklad stáří 50 let. Životnost konstrukce 100 let, předpoklad doby dalšího trvání 50 let.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$3,00 * 2,00 * 3,00 = 18,00 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 218,47
Plná cena: 18,00 m ³ * 5 218,47 Kč/m ³	=	93 932,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$

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

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS _N	=	46 966,23 Kč
Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	47 388,93 Kč
Žumpa z monolitického i montovaného betonu - výchozí cena pro	=	47 388,93 Kč

výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 3 930 / 10 000

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - zjištěná cena

= 18 623,85 Kč

3. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Přípojka kanalizace je mezi domem a žumpou. Doklady výstavby nezjištěny a nepředloženy. Délka přípojky je 3,50 metru. Použitý materiál a rozměr určen odhadem.

Předpoklad stáří 50 let. Životnost konstrukce 100 let, předpoklad doby dalšího trvání 50 let.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

3,50 m

Ocenění

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

= 1 180,-

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

* 0,9000

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

* 2,5210

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 2 677,30

Plná cena: 3,50 m * 2 677,30 Kč/m

= 9 370,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$

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

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= 4 685,28 Kč

Koeficient pp

* 1,009

Cena stavby CS

= 4 727,45 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 4 727,45 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 3 930 / 10 000

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= 1 857,89 Kč

4. Pozemek parc.č. st. 7 v k.ú. Polná u Hazlova

Bytový dům je postaven na pozemku parc.č. st. 7 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 216 m². Pozemek spolu se stavbou tvoří funkční celek, je rovinatý.

Pozemek je napojen na veřejný rozvod elektro a vodovod. Kanalizace je svedena do betonové žumpy.



Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,030 = 1,009$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	150,-	1,009		151,35	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 7	216	151,35	32 691,60

Stavební pozemek - celkem	216	32 691,60
Pozemek parc.č. st. 7 v k.ú. Polná u Hazlova - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	32 691,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	3 930 / 10 000
Pozemek parc.č. st. 7 v k.ú. Polná u Hazlova - zjištěná cena celkem	=	12 847,80 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Podíl 3930/10000 na budově č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov

viz. administrativní metoda.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	$10,20 \cdot 18,17 + 2,66 \cdot 7,96$	=	206,51
2. NP	$10,20 \cdot 18,17 + 2,66 \cdot 7,96$	=	206,51

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	206,51 m ²	3,40 m	702,13
2. NP	206,51 m ²	3,80 m	784,74
Součet	413,02 m²		1 486,87

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$1\,486,87 / 413,02$	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$413,02 / 2$	= 206,51 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$(10,20 \cdot 18,17 + 2,66 \cdot 7,96) \cdot (3,40 + 0,10)$	=	722,78 m ³
2. NP	$(10,20 \cdot 18,17 + 2,66 \cdot 7,96) \cdot (3,80)$	=	784,73 m ³
Zastřešení	$(1/2) \cdot 18,17 \cdot 10,20 \cdot 4,00 + (1/2) \cdot 2,66 \cdot 7,96 \cdot 2,90 + (1/12) \cdot 10,20 \cdot 7,96 \cdot 2,90 \cdot 2,90 / 4,00$	=	415,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	722,78 m ³
2. NP	NP	784,73 m ³
Zastřešení	Z	415,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 923,11 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové bez izolací	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné ze smíšeného zdiva tl. 60/50 cm	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	jádrová omítka	S	60
8. Úprava vnějších povrchů	jádrová omítka	C	40
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná dvojitá šplaletová, plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, koberec	S	100
15. Vytápění	ústřední, lokální	P	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	odpady z koupelny, WC a kuchyně, svislé litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	TUV	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100	0,46	8,65
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00

7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	60	1,00	1,86
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	40	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 72,63

Koeficient vybavení K₄: 0,7263

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9520
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7263
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 572,30

Plná cena: 1 923,11 m³ * 2 572,30 Kč/m³ = **4 946 815,85 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 101 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 141 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 101 / 141 = 71,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,6 % / 100) * 0,284

Podíl 3930/10000 na budově č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov - výchozí = **1 404 895,70 Kč**
cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 3 930 / 10 000

Podíl 3930/10000 na budově č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov - zjištěná = **552 124,01 Kč**
cena

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

viz. administrativní metoda.



Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Výměra:

$3,00 * 2,00 * 3,00 = 18,00 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	<u>5 218,47</u>
Plná cena: 18,00 m ³ * 5 218,47 Kč/m ³	=	93 932,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$

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

* 0,500

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **46 966,23 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 3 930 / 10 000

Žumpa z monolitického i montovaného betonu - zjištěná cena

= **18 457,73 Kč**

2.2. Přípojka kanalizace DN 150 mm

viz. administrativní metoda.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Délka: 3,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 677,30
Plná cena: 3,50 m * 2 677,30 Kč/m	=	9 370,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$

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

*	0,500
=	4 685,28 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	3 930 / 10 000
---	----------------

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

=	1 841,32 Kč
---	-------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek parc.č. st. 7, LV č. 442 v k.ú. Polná u Hazlova

Porovnávací metoda



Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Libá 270, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35131, Česká republika
Lokalita: Libá 270, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35131, Česká republika
Popis: Pozemek o velikosti 617 m², Libá. Pozemek se nachází na jihozápadním okraji zastavěné části obce Libá. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. Pozemek je ohraničený dřevěným oplocením. Na pozemku se nachází dřevník a porosty. Pozemek je svažité k východní straně. Přípojky IS jsou v dosahu. Dle územního plánu by měl být pozemek vedený jako plocha bydlení smíšeného území – venkovské. K nemovité věci náleží příslušenství: oplocení, dřevník.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
200 000	617	324,15	0,81	262,56

Název: 64, Hazlov, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35132, Česká republika
Lokalita: 64, Hazlov, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35132, Česká republika
Popis: Prodej - zasíťovaný stavební pozemek v Hazlově o rozloze 1636 m². Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu v klidném prostředí. V blízkosti se nachází škola, školka, lékař, restaurace, vlak a MHD. Na pozemku je připravena elektřina, kanalizace a voda. V obci se nachází golfové hřiště, které se nachází v půvabné krajině chráněné přírodní oblastí povodí Ohře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 063 400	1 636	650,00	0,62	403,00

Název: Horní Vojtanov 2, Vojtanov, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35134, Česká republika

Lokalita: Horní Vojtanov 2, Vojtanov, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35134, Česká republika

Popis: Dobře dostupný stavební pozemek na klidném místě, 387 m², v obci Vojtanov, okres Cheb. Pozemek se nachází v těsné blízkosti místní komunikace, ze které je zajištěn přístup na pozemek ze dvou stran. V nedaleké vzdálenosti vede silnice 1. třídy zajišťující spojení do Františkových Lázní (4 km) a na druhou stranu do Německa (0,5 km). Na pozemku je možné vystavět rodinný dům, chatu, nebo stavbu pro drobnou výrobu a služby, popřípadě kombinace. V okolí pozemku se rozkládají krásné lesy s dostatkem hub a také čistý potok se pstruhy - velice dobré rodinné a rekreační využití uprostřed čisté přírody.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
213 500	387	551,68	0,95	524,10

Název: Františkovy Lázně, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, Česká republika

Lokalita: Františkovy Lázně, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, Česká republika

Popis: Pozemek, 384 m², Františkovy Lázně, Horní Lomany. Prodej pozemek č. 155/7, 384 m², Františkovy Lázně, Horní Lomany. Jedná se o pozemek vedený na katastru nemovitostí jako zahrada. Plyn i vedení elektr. energie na hranici pozemku. K pozemku vede nezpevněná komunikace. Pozemek o výměře 384 m², se nachází mezi teplárnou a hlavní silnicí E 49 u Františkových Lázní.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
140 000	384	364,58	1,03	375,52

Název: **Výhledy 10, Hazlov, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika**

Lokalita: Výhledy 10, Hazlov, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika

Popis: K prodeji stavební pozemek v obci Hazlov, katastrální území Výhledy. Pozemek o rozloze 1480 m² je mírně svažité, orientovaný na jih. Na pozemku stojí malá dřevěná chatka. Na hranici pozemku elektřina, voda se řeší studnou, odpad jímkou, septikem. Výhledy jsou malá obec v nádherné přírodě, s dobrým autobusovým spojením do Aše a Chebu. V blízkosti je hraniční přechod do Německa. V okolí několik restaurací, golfové hřiště, ráj pro cyklisty a turisty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
769 600	1 480	520,00	0,68	353,60

Minimální jednotková porovnávací cena	263 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	384 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	524 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání byly použity obdobné stavební pozemky v současné době inzerované k prodeji. Pozemek pro výstavbu bytového domu není v současné době v nabídce. Z toho důvodu byly použity nabízené pozemky k výstavbě rodinných domů.

V lokalitě obce Polná je minimum nabízených obdobných pozemků k prodeji. Z toho

důvodu byla oblast pro porovnání rozšířena do vzdálenosti od místa oceňované nemovitosti do 5 km. Pozemky jsou si velmi podobné - stavební pozemky pro výstavbu rodinného domu, vybavení inženýrskými sítěmi, lokalita, přístup, občanská vybavenost.

Jednotlivé porovnatelné znaky byly zohledněny dle lokality umístění, vybavení sítěmi, obsahu ceny za nemovitost - nemovitost, právní služby, provize, délka nabízení nemovitosti k prodeji.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 7	216	380,00	3 930 / 10 000	32 257
Celková výměra pozemků		216	Hodnota pozemků celkem		32 257

4. Porovnávací hodnota

4.1. Podílové vlastnictví 3930/10000 bytového domu č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov

Oceňovaná nemovitá věc



Bytová jednotka:

pokoj vč. kk $5,91 * 4,83 = 28,55 \text{ m}^2$

pokoj $3,16 * 3,20 = 10,11 \text{ m}^2$

pokoj $5,82 * 4,33 = 25,20 \text{ m}^2$

koupelna, WC $2,35 * 2,35 = 5,52 \text{ m}^2$

chodba $3,07 * 1,40 = 4,30 \text{ m}^2$.

CELKEM $73,68 \text{ m}^2$

Sklep $3,00 * 5,00 = 15,00 \text{ m}^2$

Bytová jednotka 3+kk v 2. nadzemním podlaží domu č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov.

Byt je v původním, zachovalém stavu. Dveře jsou dřevěné, okna plastová (pokoje) a dřevěná, podlahová krytina koberec, dlažba, koupelna - vana, umyvadlo a WC mísa, kuchyňská linka - demontována, vytápění - ústředním kotlem na tuhá paliva (nefunkční). Byt je po částečné modernizaci - sociální zázemí, pohledy pokojů.

Užitná plocha:	$73,68 \text{ m}^2$
-----------------------	---------------------------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jateční 1487/16, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Lokalita:	Jateční 1487/16, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 s podlahovou plochou 73,8 m ² . Bytová jednotka se nachází ve čtvrtém patře cihlového domu o čtyřech bytových jednotkách. Jedná se o byt po zdařilé rekonstrukci. Vytápění je řešeno plynovým kotlem s ohřevem užitkové vody. V celém bytě jsou nové dveře včetně vchodových, nové rozvody elektřiny a plastová okna. V obytných místnostech a kuchyni je položena nová plovoucí podlaha v předsíni pak dlažba. Koupelna je starší, avšak stále nabídne dosti komfortu a prostoru včetně oddělené toalety se samostatným oknem. V předsíni je krásná na míru vyrobená vestavná skříň, která pojme opravdu hodně šatů a bot celé rodiny. K bytové jednotce náleží též komora, která je přístupná z chodby před vstupními dveřmi. Velkou výhodou tohoto bytu je zahrada o 393 m ² . Vzdálenost od hraničního přechodu s Německem je cca 2 km. Možnost parkování je přímo před domem nebo v zahradě.			
Užitná plocha:	74,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,90			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	0,80			
K4 Provedení a vybavení	0,70			
K5 Celkový stav	0,70			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 690 000	74,00	22 838	0,32	7 308



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Kamenná 2462/36, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Lokalita:	Kamenná 2462/36, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Popis:	Prodej bytu v osobním vlastnictví o dispozici 3+1 a podlahové ploše 62 m ² v centru města. Byt, který se nachází v přízemí bytového domu. Dispozice bytu jsou rozděleny na prostornou chodbu, obývací pokoj, ložnici, dětský pokoj, kuchyň, koupelnu s vanou a WC. V blízkém okolí je možné využívat veškerou občanskou vybavenost. K bytu náleží sklepní kóje o velikosti 5 m ² . Jsou zde nízké náklady na bydlení. Vhodné i jako investice.			
Užitná plocha:	62,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	0,90			
K2 Velikosti objektu	1,05			
K3 Poloha	0,70			
K4 Provedení a vybavení	0,70			
K5 Celkový stav	0,70			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]



Zdroj: Valuo.cz

k 4.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 299 000	62,00	20 952	0,29	6 076

Název:	Příbramská 2498/3, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Lokalita:	Příbramská 2498/3, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Popis:	Na prodej byt 3+1 s lodžii v Aši, ul. Příbramská, 66,5m ² . Byt s dispozicí 3+1 a lodžii o podlahové ploše 66,5m ² v osobním vlastnictví, který se nachází v 3.NP panelového domu o 4. podlaží bez výtahu. Jako velký bonus tohoto domu je plánovaná výstavba výtahu, která by měla proběhnout letos na podzim. V pokojích jsou parkety, na chodbě a kuchyni PVC. Plastová okna jsou samozřejmostí. Koupelnové jádro je původní, připravené k rekonstrukci. K bytu náleží kóje. Panelový dům se nachází v širším centru města, kde je vše potřebné na dosah ruky. Jedná se o klidný a velmi udržovaný dům, s nízkým okolním provozem a velmi nízkými náklady. Mateřská škola je vzdálenosti 150 m, tudíž je tento byt opravdu vhodný pro rodinu s dětmi. Základní škola je taktéž ve vzdálenosti cca 200 m. Širší centrum města zároveň klidná část sídliště a příroda na dosah je přesně to co můžete brát jako velký plus lokality tohoto domu. Bezpečné a snadné parkování je možné přímo u domu. Na domě byla provedena modernizace celého exteriéru venkovního pláště, zateplení fasády a oprava střechy. Dům už tak nečekají v dohledné době žádné drahé opravy a náklady se do budoucna nebudou zásadně zvyšovat.			
Užitná plocha:	66,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			0,80	
K4 Provedení a vybavení			0,70	
K5 Celkový stav			0,70	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 449 000	66,00	21 955	0,33	7 245



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Mikulášská 2495/4, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Lokalita:	Mikulášská 2495/4, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Popis:	Byt v zatepleném panelovém domě s výtahem. Byt má plastová okna, pěknou kuchyňskou linku, sporák. Koupelna se sprchovým koutem, umyvadlovou skříňkou, WC je zvlášť. Na podlahách PVC, vinil, parkety a plovoucí podlaha. K bytu náleží sklep. Klidná a hezká lokalita.			
Užitná plocha:	67,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			0,80	
K4 Provedení a vybavení			0,80	



Zdroj: Valuo.cz

K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.6.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 300 000	67,00	19 403	0,44	8 537

Název:	Karlova 2483, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Lokalita:	Karlova 2483, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Popis:	Byt 2+1 v osobním vlastnictví o podlahové ploše 62 m ² . Byt se nachází ve 8. patře domu se sedlovou střechou, krytinou z pozinkovaného plechu, je zateplený. Má nová plastová okna, je po částečné rekonstrukci. Nová koupelna se sprchovým koutem, skříňkou s umyvadlem, vývody na pračku. WC je zvlášť. Kuchyně s pěknou kuchyňskou linkou, plynovým sporákem. K bytu náleží zděná kóje na mezipatře. V těsné blízkosti je veškerá občanská vybavenost - obchody, lékař, autobusová zastávka, škola, dětské hřiště.			
Užitná plocha:	62,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			0,80	
K4 Provedení a vybavení			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 470 000	62,00	23 710	0,44	10 432



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Karlova 2524/15a, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Lokalita:	Karlova 2524/15a, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika			
Popis:	Byt s dispozicí 3+1 a lodžii o celkové výměře 65 m ² . Bytová jednotka v osobním vlastnictví, se nachází v 8.NP (7.patře) panelového domu, o celkem 9. podlažích s výtahem. Je ve velmi zachovalém stavu. V pokojích jsou pod koberci parkety, na chodbě a v kuchyni pak dlažba. Plastová okna jsou samozřejmostí. Celkově je bytová jednotka ve velmi pěkném stavu. Po domluvě s majitelem může zůstat větší část vybavení. Poslední patro má své výhody - výhled ze všech oken je opravdu krásný. K bytu náleží sklepní kóje. Dům je po kompletní rekonstrukci jak zevnějšku, tak vnitřních společných prostor. Nový luxusní výtah, nová dlažba na chodbách, krásná zateplená fasáda. To je jen malý výčet toho, jak je dům ve skvělé kondici. Nachází se přímo v centru, ale zároveň na klidném sídlišti, kde je vše potřebné poblíž. Další výhodou je možnost parkování. Revitalizace sídliště napomohla dnešní době a problémy s parkováním zde zcela vymizely.			
Užitná plocha:	65,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 350 000	65,00	20 769	0,44	9 138

Název: Moravská 2466/13, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika

Lokalita: Moravská 2466/13, Aš, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 35201, Česká republika

Popis: Byt 3+1 s lodžii v Aši, ul. Moravská, 61,5m². Byt s dispozicí 3+1 a lodžii o podlahové ploše 61,5m² v osobním vlastnictví, který se nachází v 3.NP panelového domu o 4. podlaží bez výtahu. V pokojích jsou parkety, na chodbě PVC a v kuchyni pak dlažba. Plastová okna jsou samozřejmostí. Koupelnové jádro je původní, vhodné spíše k rekonstrukci. K bytu náleží kóje. Panelový dům se nachází v širším centru města, kde je vše potřebné no dosah ruky. Jedná se o klidný dům v příjemné lokalitě, s nízkým okolním provozem. Mateřská škola je přímo naproti domu, tudíž je tento byt opravdu vhodný pro rodinu s dětmi. Základní škola je ve vzdálenosti cca 200 m. Širší centrum města zároveň klidná část sídliště a příroda na dosah je přesně to co můžete brát jako velký plus lokality tohoto domu. Bezpečné a snadné parkování je možné přímo u domu, a to jak ze strany ulice, tak i v nově revitalizovaném vnitrobloku na druhé straně. Mimo jiné byla provedená modernizace celého exteriéru (venkovního pláště), zateplení fasády, hydroizolace a generální oprava střechy, včetně kompletní výměny střešní krytiny. Dům už tak nečekají v dohledné době žádné drahé opravy a náklady se do budoucna nebudou zásadně zvyšovat.

Užitná plocha: 61,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 299 000	61,00	21 295	0,44	9 370

Název: Byt č. 420/5 v obci Hazlov

Lokalita: Hazlov č.p. 420

Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází v obci Hazlov. Dům má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z

inženýrských sítí je nemovitá věc na pojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 81,74 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: realizovaný prodej
11/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1. 10. 2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 300 000	81,74	15 904	0,52	8 270

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro porovnání byly použity obdobné bytové jednotky v současné době inzerované k prodeji, resp. již realizovaný prodej. V lokalitě Polná/Hazlov byl zjištěn minimální počet bytových jednotek v současné době nabízených k prodeji. Z toho důvodu byla oblast hledání porovnatelných nemovitostí rozšířena pro získání dostatečného počtu obdobných nemovitostí použitelných pro porovnání.

Bytové jednotky jsou si velmi podobné - jsou umístěné od obce Hazlov do 5 km, jsou v bytových domech panelových nebo cihlových, o dispozici 3 + 1 a 2 + 1 v původním stavu nebo s částečnou rekonstrukcí, v příslušenství mají sklepní kóji a balkon nebo lodžii.

Veškeré bytové jednotky použité pro porovnání jsou v osobním vlastnictví, tzn. možnost volného nakládání nemovitostí. Porovnávaná bytová jednotka je vlastnický podíl na nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 076 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 297 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10 432 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	8 297 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,68 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	611 323 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Podíl 3930/10000 na budově č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov	557 093,10 Kč
2. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	18 623,90 Kč
3. Přípojka kanalizace DN 150 mm	1 857,90 Kč
4. Pozemek parc.č. st. 7 v k.ú. Polná u Hazlova	12 847,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **590 422,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **590 420,- Kč**

slovy: Pětsetdevadesáttisícčtyřistadvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

590 420 Kč

slovy: Pětsetdevadesáttisícčtyřistadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Podíl 3930/10000 na budově č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov 552 124,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu 18 457,70 Kč

2.2. Přípojka kanalizace DN 150 mm 1 841,30 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **20 299,- Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek parc.č. st. 7, LV č. 442 v k.ú. Polná u Hazlova 32 257,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Podílové vlastnictví 3930/10000 bytového domu č.p. 47, Polná 47, obec Hazlov 611 323,- Kč

Porovnávací hodnota	611 323 Kč
Věcná hodnota	604 680 Kč
z toho hodnota pozemku	32 257 Kč

Silné stránky

- nezjištěny.

Slabé stránky

- vlastnictví nemovitosti ve formě podílu na celku,
- bytový dům bez modernizace a rekonstrukce,
- nefunkční a nekompletní konstrukce a zařízení (vytápění, střešní krytina, kuchyňská linka včetně vybavení),
- kanalizace svedena do žumpy (nutnost vyvážení odpadu),
- původní stav.

Obvyklá cena

600 000 Kč

slovy: Šestsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita oceňovací metoda dle cenové vyhlášky, věcná a porovnávací metoda. Tyto metody jsou jedny ze základních oceňovacích metod.

Metoda porovnávací, jako jedna ze základních metod oceňování, byla použita z toho důvodu, že byl zjištěn minimální počet 3 obdobných nemovitostí (bytová jednotka a pozemek), které by byly v současné době nabízeny k prodeji resp. byly již zobchodovány.

Na podkladě uvedené hodnoty vypočítané dle oceňovací metody stanovují obvyklou hodnotu oceňované nemovitosti pro stanovený účel ocenění ve výši **600.000,- Kč**.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít v úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitostí podobných vlastností v této lokalitě je na nízké úrovni,
- b) parametry zvyšující cenu - klidná lokalita s dobrou dostupností a občanskou vybaveností v obci Hazlov,
- c) parametry snižující cenu - původní stav, podílové vlastnictví.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

600 000 Kč

slovy: Šestsettisíc Kč

O ceně spoluvlastnického podílu 3930/10000 na nemovitých věcech včetně faktických součástí, příslušenství a přípojek inženýrských sítí (vody, elektřiny, kanalizace aj.) v katastrálním území Polná u Hazlova, a to:

- pozemek parc.č. St. 7 o výměře 216 m² - zastavěná plocha a nádvoří; součástí je stavba: Polná č.p. 47, bytový dům, stavba stojí na pozemku p.č. St. 7;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, na LV č. 442, pro katastrální území Polná u Hazlova, obec Hazlov, okres Cheb,

podle stavu ke dni místního šetření, tj. 27.9.2021.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 442 v k.ú. Polná u Hazlova	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 27.9.2021	2
Mapa oblasti	2
Informace o povodních	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalcem nebyl přibrán konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 262/17/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni, ze dne 1.11.2006 č.j.Spr. 484/2006, pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 262/17/2021 evidence posudků.

V Plzni 20. 10. 2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Gustav Mayr
Plaménková 1092/1A
326 00 Plzeň

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 262/17/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 442 v k.ú. Polná u Hazlova	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 27.9.2021	2
Mapa oblasti	2
Informace o povodních	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 442 v k.ú. Polná u Hazlova

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2021 13:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 51 INS 1038/2016 pro Paclík - insolvenční správce a spol.

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554545 Hazlov

Kat.území: 638111 Polná u Hazlova

List vlastnictví: 442

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hartenscheidt Marie, č.p. 33, 33824 Lhotka u Radnic	865515/2220	1965/10000
Hlaváčová Markéta, Polná 47, 35201 Hazlov	915512/1866	2780/10000
Vašíčková Irena, Polná 47, 35201 Hazlov	495113/293	3290/10000
Zsemberiová Irena, Husova 1243/67, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	925806/2132	1965/10000

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 7	216	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Polná, č.p. 47, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 7				

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 Předkupní právo

Oprávnění pro

Obec Hazlov, č.p. 31, 35132 Hazlov, RČ/IČO: 00253952

Povinnost k

Parcela: St. 7

Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 2080/1998.

POLVZ:16/1998

Z-12600016/1998-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 2080/1998.

POLVZ:16/1998

Z-12600016/1998-402

Pro: Vašíčková Irena, Polná 47, 35201 Hazlov

RČ/IČO: 495113/293

o Smlouva kupní ze dne 13.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.08.2012.

V-2948/2012-402

Pro: Vašíčková Irena, Polná 47, 35201 Hazlov

RČ/IČO: 495113/293

o Smlouva darovací ze dne 08.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2018 10:35:19. Zápis proveden dne 21.12.2018.

V-7150/2018-402

Pro: Hlaváčová Markéta, Polná 47, 35201 Hazlov

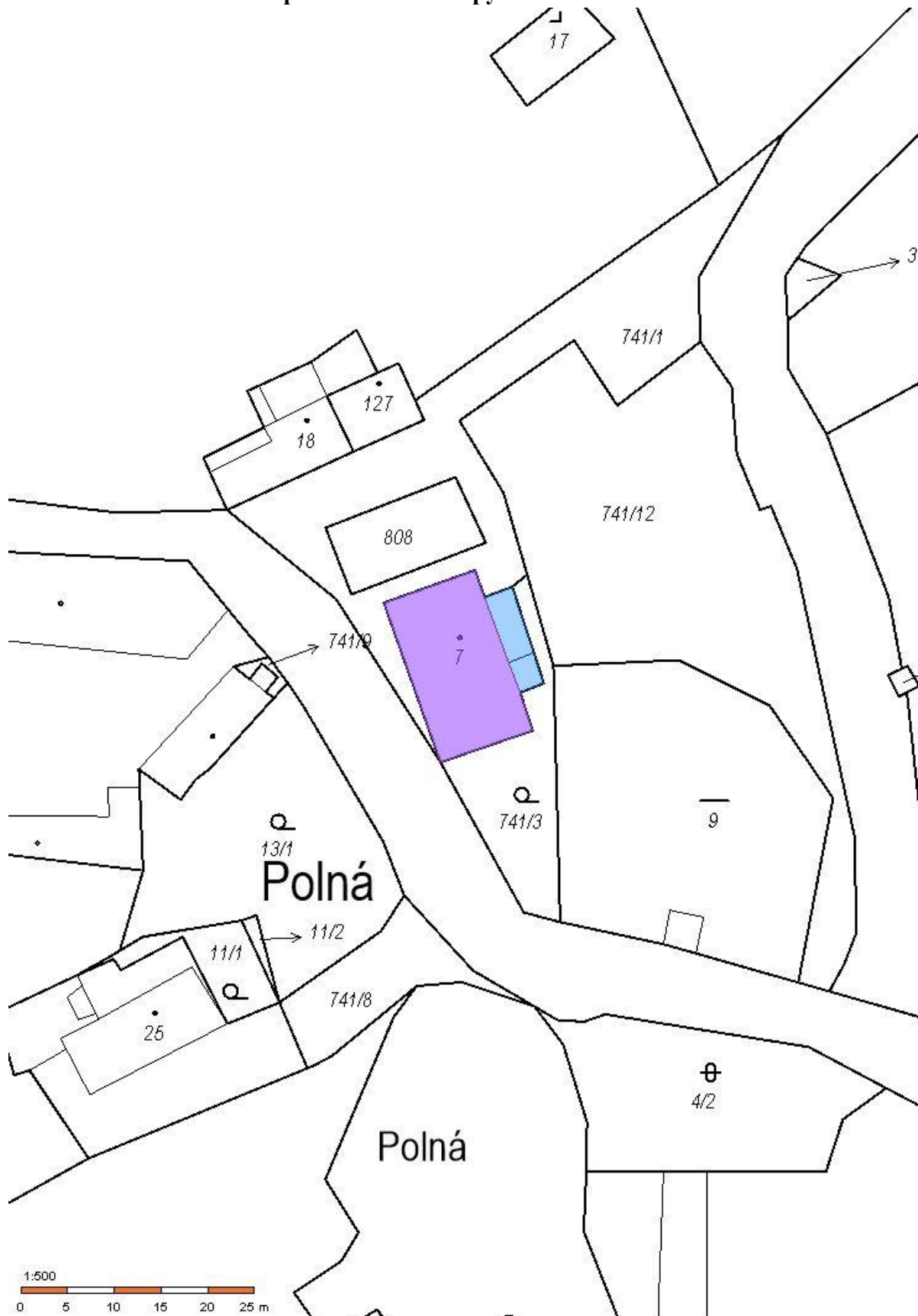
RČ/IČO: 915512/1866

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 27.9.2021



Pozemek p.č. 7 v k.ú. č. 638111 Polná u Hazlova

Fotodokumentace ze dne 27.9.2021



Pohled na bytový dům z příjezdové komunikace



Pohled na bytový dům



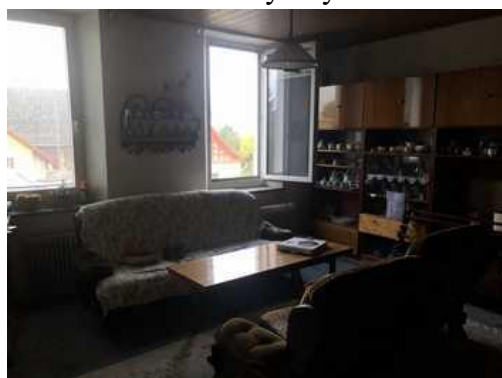
Pohled na bytový dům - zadní trakt



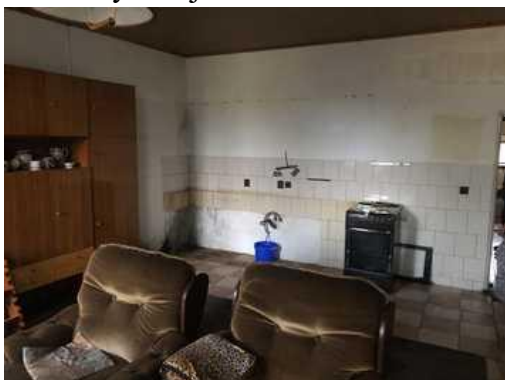
Pohled na bytový dům



Bytová jednotka - ložnice



Bytová jednotka - obývací pokoj



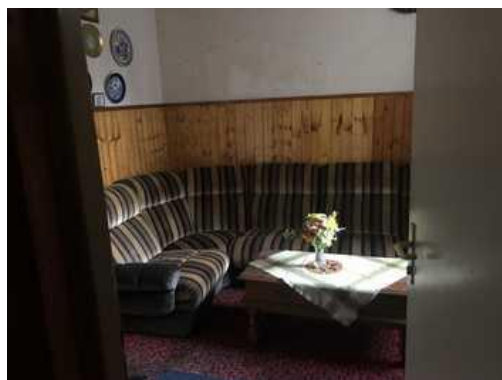
Kuchyňský kout v obývacím pokoji



Koupelna



Koupelna



Pokoj



Chodba v bytě



Schodiště k bytové jednotce



Půda



Kotel na vytápění

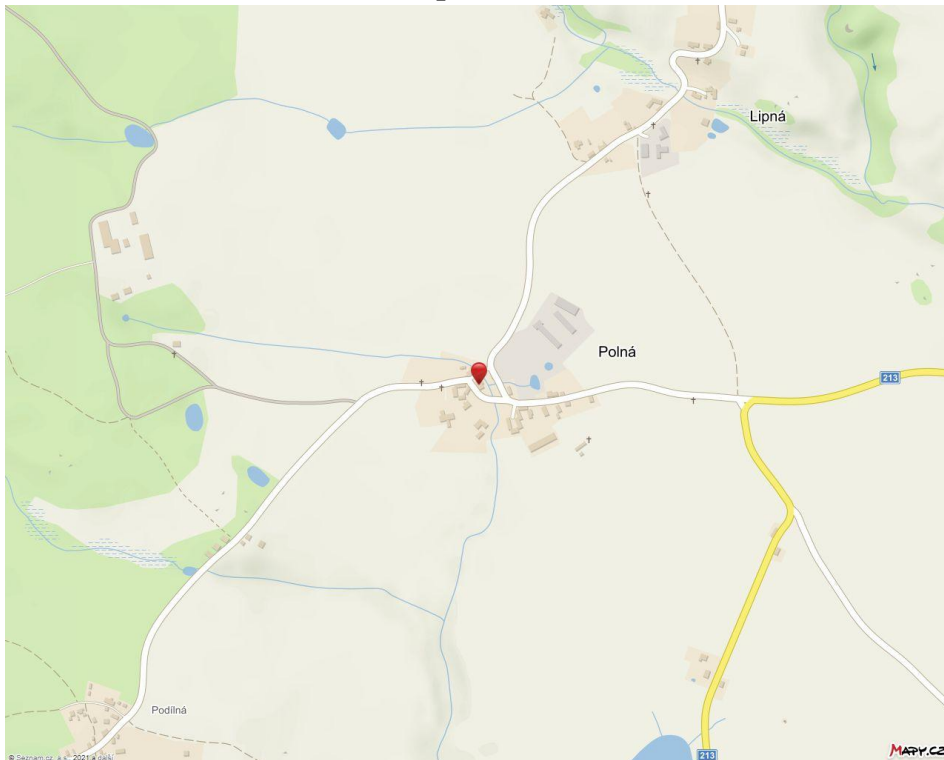


Sklepní kóje

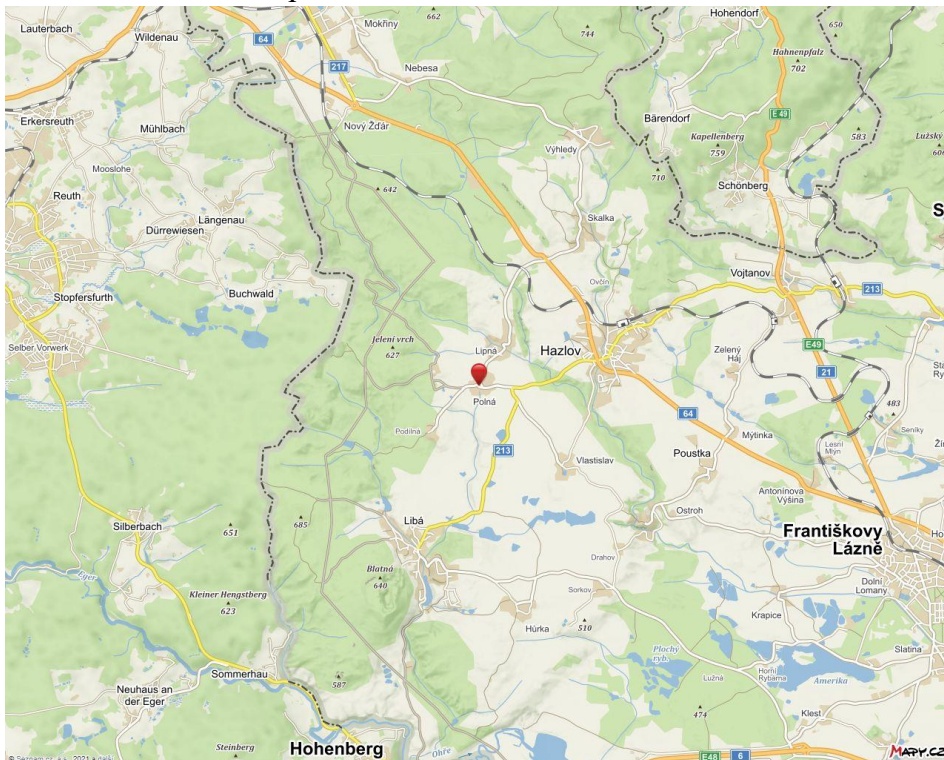


Žumpa

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 7 v k.ú. č. 638111 Polná u Hazlova



Pozemek p.č. 7 v k.ú. č. 638111 Polná u Hazlova

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 7 v k.ú. č. 638111 Polná u Hazlova



Pozemek p.č. 7 v k.ú. č. 638111 Polná u Hazlova

Informace o povodních



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Karlovarský kraj
Okres: Cheb
Obec - část obce: Hazlov - Polná

Ulice, č.p./č.o.: 47
PSČ: 35201

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

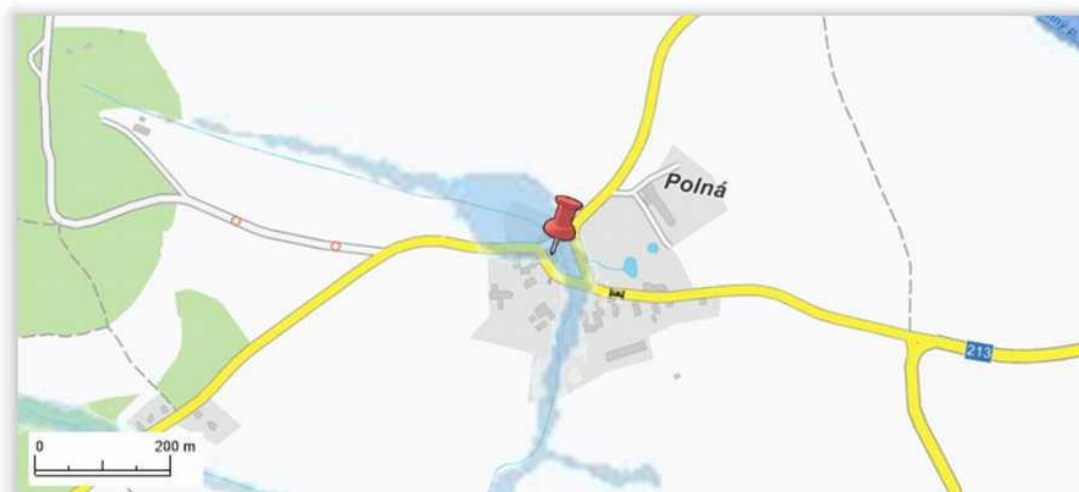
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -895564 Y: -1012402

Souřadnice GPS: N: 50°9'9,01" E: 12°14'41,75"

Kód adresy: 11841974 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťárním trhem k podpoře vyhodnocení pojišťatných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).

