

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1280-116/2022

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. objektu bytového domu č.p. 1545 v ulici Na Vrchu v části obce Aš, v obci Aš, který je součástí pozemku st. parcela 1665 - zastavěná plocha a nádvoří na LV 2432 pro katastrální území Aš

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice  
telefon: +420 603 77 603 1  
e-mail: sirovy@zuom.cz  
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

**Číslo jednací:** 151/2022-N

<b>Tržní hodnota</b> s použitím atributů pro rčení ceny obvyklé	<b>4 400 000 Kč</b>
--	---------------------

**Počet stran:** 33 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 27.9.2022

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 1.11.2022

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. objektu bytového domu č.p. 1545 v ulici Na Vrchu v části obce Aš, v obci Aš, který je součástí pozemku parcelní číslo st. 1665 - zastavěná plocha a nádvoří, vše na LV 2432 pro katastrální území Aš zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako jednoho z podkladů pro nedobrovolnou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 27.9.2022 od 17:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se, přes písemnou výzvu, k místnímu šetření nedostavil a neumožnil tím provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do 17:30 hod. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z volně přístupného terénu, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace. U rozměrů, které nebylo možno změřit, byl proveden kvalifikovaný odhad. Při místním šetření nebyla přiložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 27.9.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

# **2. VÝČET PODKLADŮ**

## **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.realitydnes.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - místní šetření bylo provedeno 27.9.2022 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření nebyla umožněna vnitřní prohlídka domu, tudíž byla prohlídka provedena pouze z veřejné komunikace, ze které byla pořízena i fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku

nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou

novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Aš, k.ú. Aš  
Adresa nemovité věci: Na Vrchu 1545, 352 01 Aš

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Quang Huy Duong, Na Vrchu 1545/43, 352 01 Aš, LV: 2432, podíl: 1 / 2  
Trung Khanh Quach, adresa neznámá, LV: 2432, podíl: 1 / 2

Viz LV 2432 pro k.ú. Aš v příloze ocenění.

## Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 27.9.2022. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka interiérů objektu k bydlení nebyla umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu objektu k bydlení odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

## Místopis

Aš je město v okrese Cheb v Karlovarském kraji, 20 km severozápadně od Chebu, v Ašském výběžku. Je obklopeno ze tří stran Německem (Bavorskem a Saskem). Ve městě MÚ, FÚ, zdravotní střediska, obchody, restaurace, sportoviště. V Aši se nacházejí 3 základní školy, gymnázium, 5 mateřských škol a umělecká škola. Předmět ocenění se nachází na rohu ulic Na Vrchu a Okružní.

## 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

3585/9 Město Aš, Kamenná 473/52, 35201 Aš  
3470/1 Město Aš, Kamenná 473/52, 35201 Aš

## Celkový popis nemovité věci

Celý areál tvoří objekt k bydlení č.p. 1545, jedná se o zděný, řadový koncový objekt, který má tři nadzemní podlaží, podkroví a je podsklepený. Střešní krytina je pravděpodobně asfaltová šindel. Dům je vystavěn na betonových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je pravděpodobně cihelné, stropy jsou pravděpodobně rovné, nad 1.PP event. cihelná klenba, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu s nátěrem, vnitřní omítky pravděpodobně štukové hladké, fasáda nezateplená štuková, částečně poškozena, kamenný sokl. Vnitřní obklady předpokládány keramické na WC, event. v koupelnách. Dveře zřejmě dřevěné či hladké do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná, částečně špaletová, částečně zdvojená. Podlahy prkenné, krytina PVC nebo dlažba, v 1. PP pravděpodobně kámen nebo betonová mazanina. Vytápění pravděpodobně etážové, ÚT s plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů (funkčnost ani přítomnost nezjištěna, předpoklad znalce). Příprava TUV pravděpodobně v el. boilerech, event. v kombinovaných plynových kotlích. Odkanalizování pravděpodobně od zařizovacích předmětů a od kuchyňských linek, rozvod TUV a SV v jednotlivých podlaží resp. jednotkách, funkčnost nezjištěna. Objekt má připojení na vodovod, plyn z veřejné sítě, přípoj na kanalizační síť, rozvod el. energie. Objekt je předpokládán podsklepen (sklady paliva, sklepy pro restauraci), v 1. NP bylo

zřejmě provozováno restaurační zařízení. V dalších NP pravděpodobně bytové jednotky.

Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor domu, jsou výše uvedené informace odhadnuty na základě odborného odhadu a předpokládány na základě skutečností zjištěných vnější obhlídkou.

## 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:**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
  - ANO Demograficky negativně zatížená lokalita
- Komentář: V Aši zvýšené riziko vzniku sociálně vyloučených lokalit, s výskytem rizikových forem chování tamních obyvatel.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nebylo možno prověřit, zda je objekt či jeho část předmětem pronájmu. Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o případném pronájmu nebo pachtu oceňované nemovitosti.

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytový dům č.p. 1545
2. Oceňovaný pozemek

### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Bytový dům č.p. 1545
- 2. Hodnota pozemků**
  - 2.1. Oceňovaný pozemek
- 3. Porovnávací hodnota**
  - 3.1. Bytový dům č.p. 1545

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytový dům
Adresa předmětu ocenění:	Na Vrchu 1545 352 01 Aš
LV:	2432
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Aš
Katastrální území:	Aš
Počet obyvatel:	13 105
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>806,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 582,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.



## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,998}$$

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

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

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

11

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,028}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,979}$$

## 1. Bytový dům č.p. 1545

Popis jednotlivých konstrukcí a zařízení stavby je proveden na základě odborného odhadu a může se od skutečnosti i výrazněji lišit.

Bytový dům je zděný, řadový koncový objekt, který má tři nadzemní podlaží, podkroví a je podsklepený. Střešní krytina je pravděpodobně asfaltová šindel. Dům je vystavěn na betonových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je pravděpodobně cihelné, stropy jsou pravděpodobně rovné, nad 1.PP event. cihelná klenba, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu s nátěrem, vnitřní omítky pravděpodobně štukové hladké, fasáda nezateplená štuková, částečně poškozena, kamenný sokl. Vnitřní obklady předpokládány keramické na WC, event. v koupelnách. Dveře zřejmě dřevěné či hladké do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná, částečně špaletová, částečně zdvojená. Podlahy prkenné, krytina PVC nebo dlažba, v 1. PP pravděpodobně kámen nebo betonová mazanina. Vytápění pravděpodobně etážové, ÚT s plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů (funkčnost ani přítomnost nezjištěna, předpoklad znalce). Příprava TUV pravděpodobně v el. boilerech, event. v kombinovaných plynových kotlích. Odkanalizování pravděpodobně od zařizovacích předmětů a od kuchyňských linek, rozvod TUV a SV v jednotlivých podlaží resp. jednotkách, funkčnost nezjištěna. Objekt má připojení na vodovod, plyn z veřejné sítě, přípoj na kanalizační síť, rozvod el. energie. Objekt je předpokládán podsklepen (sklady paliva, sklepy pro restauraci), v 1. NP bylo zřejmě provozováno restaurační zařízení. V dalších NP pravděpodobně bytové jednotky.

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.1. Bytový dům č.p. 1545

Popis - cena zjištěná. Užitná plocha dle odhadu a zásad ČBA (Česká bankovní asociace) a

vychází ze zastavěné plochy objektu :  $126 \text{ m}^2 * 0,75 * 0,5$  sklepy +  $126 \text{ m}^2 * 0,75$  1.NP +  $126 \text{ m}^2 * 0,70$  2.NP +  $126 \text{ m}^2 * 0,70$  3.NP +  $126 \text{ m}^2 * 0,5$  podkroví =  $381,15 \text{ m}^2$ .

### 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

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	126,00 m <sup>2</sup>	2,40 m	302,40
1. NP	126,00 m <sup>2</sup>	3,20 m	403,20
2. NP	126,00 m <sup>2</sup>	3,20 m	403,20
3. NP	126,00 m <sup>2</sup>	3,20 m	403,20
podkroví	126,00 m <sup>2</sup>	4,50 m	567,00
Součet	<b>630,00 m<sup>2</sup></b>		<b>2 079,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $2\,079,00 / 630,00 = 3,30 \text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $630,00 / 5 = 126,00 \text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	(126)*(2,40)	=	302,40 m <sup>3</sup>
1. NP	(126)*(3,20)	=	403,20 m <sup>3</sup>
2. NP	(126)*(3,20)	=	403,20 m <sup>3</sup>
3. NP	(126)*(3,20)	=	403,20 m <sup>3</sup>
podkroví	(126)*(4,50/2)	=	283,50 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	302,40 m <sup>3</sup>
1. NP	NP	403,20 m <sup>3</sup>
2. NP	NP	403,20 m <sup>3</sup>
3. NP	NP	403,20 m <sup>3</sup>
podkroví	Z	283,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 795,50 m<sup>3</sup></u>

### 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 pasy	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	asfaltová šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, nátěr	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	štukové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné, běžné provedení	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná dvojitá	S	100
14. Povrchy podlah	pravděpodobně PVC, keramická dlažba, lamino	S	100
15. Vytápění	ústřední, etážové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	proveden	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	provedena	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	EI boiler nebo kombinovaný s ÚT	S	100
22. Vybavení kuchyní	linka, dřez, sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, vany, splachovací WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže v 1. NP, anténa	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

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	S	18,80	100	1,00	18,80
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	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
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	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60

26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,46
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9546</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9724
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9546
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 374,76</b>
<b>Plná cena:</b> 1 795,50 m <sup>3</sup> * 4 374,76 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 854 881,58 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 180 = 55,6 %		
Koeficient opotřebení: (1- 55,6 % / 100)	*	0,444
<b>Bytový dům č.p. 1545 - zjištěná cena</b>	=	<b>3 487 567,42 Kč</b>

### Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům č.p. 1545	=	3 487 567,42 Kč
<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>3 487 567,42 Kč</b>

### Ocenění výnosovým způsobem

Zda je objekt pronajímán nebylo možno zjistit. Výpočet výše nájemného je proveden na základě odborného odhadu. Velikost pronajímané plochy vychází z odhadu velikosti užitné plochy a je poníženo o předpokládané nepronajímatelné plochy společných prostor, chodeb, schodiště a pod.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Bytové domy netypové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.	
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	5,00 %

### Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nebytové prostory 1.NP	85,00	1 750,-	12 395,83	148 750,-
bytové prostory 2.NP	80,00	1 500,-	10 000,-	120 000,-

bytové prostory 3.NP	80,00	1 500,-	10 000,-	120 000,-
bytové prostory podkroví	55,00	1 500,-	6 875,-	82 500,-
Výnosy celkem				471 250,-

### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 471 250,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	71 792,28 Kč
- výměra stavebního pozemku:	126,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	126,00 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	71 792,28 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 3 589,61 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

471 250,00 \* 40 % - 188 500,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 279 160,39 Kč

Míra kapitalizace 5,00 % / 5,00 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 5 583 208,- Kč**

### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,  
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 487 567,42 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 5 583 208,00 Kč

Rozdíl R = 2 095 640,58 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV = 5 583 208,- Kč

**Bytový dům č.p. 1545 - zjištěná cena = 5 583 208,- Kč**

## 2. Oceňovaný pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,030$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,030 = 0,979$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	582,-	0,979		569,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1665	126	569,78	71 792,28
Stavební pozemek - celkem			126		<b>71 792,28</b>

**Oceňovaný pozemek - zjištěná cena celkem** = **71 792,28 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytový dům č.p. 1545

##### Věcná hodnota dle THU

Popis jednotlivých konstrukcí a zařízení stavby je proveden na základě odborného odhadu a může se od skutečnosti i výrazněji lišit. Další popis - cena zjištěná.

Užitná plocha dle odhadu a zásad ČBA ( Česká bankovní asociace ) : 126 m<sup>2</sup> \* 0,75 \* 0,5 sklepy + 126 m<sup>2</sup> \* 0,75 1.NP + 126 m<sup>2</sup> \* 0,70 2.NP + 126 m<sup>2</sup> \* 0,70 3.NP + 126 m<sup>2</sup> \* 0,5 podkroví = 381,15 m<sup>2</sup>.

#### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklepní prostory	94,50 m <sup>2</sup>	0,50	47,25 m <sup>2</sup>	
				<b>47,25 m<sup>2</sup></b>
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
prostory 1.NP	94,50 m <sup>2</sup>	1,00	94,50 m <sup>2</sup>	
				<b>94,50 m<sup>2</sup></b>
2. NP				

Výčet místností: prostory 2.NP	plocha 88,20 m <sup>2</sup>	koef 1,00	užitná plocha 88,20 m <sup>2</sup>	
				<b>88,20 m<sup>2</sup></b>
3. NP				
Výčet místností: prostory 3.NP	plocha 88,20 m <sup>2</sup>	koef 1,00	užitná plocha 88,20 m <sup>2</sup>	
				<b>88,20 m<sup>2</sup></b>
podkroví				
Výčet místností: prostory podkroví	plocha 63,00 m <sup>2</sup>	koef 1,00	užitná plocha 63,00 m <sup>2</sup>	
				<b>63,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>381,15 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. PP	126,00	2,40 m
1. NP	126,00	3,20 m
2. NP	126,00	3,20 m
3. NP	126,00	3,20 m
podkroví	126,00	4,50 m
		<b>630,00 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1. PP	(126)*(2,40) =	302,40
NP	1. NP	(126)*(3,20) =	403,20
NP	2. NP	(126)*(3,20) =	403,20
NP	3. NP	(126)*(3,20) =	403,20
Z	podkroví	(126)*(4,50/2) =	283,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 795,50 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný, sklonitá
5. Krytiny střech	asfaltová šindel
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, nátěr
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	štukové omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	kamenné
11. Dveře	dřevěné, běžné provedení
12. Vrata	neuvažují se
13. Okna	dřevěná dvojitá
14. Povrchy podlah	pravděpodobně PVC, keramická dlažba, lamino
15. Vytápění	ústřední, etážové



16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody
19. Vnitřní kanalizace	provedena
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	EI boiler nebo kombinovaný s ÚT
22. Vybavení kuchyní	linka, dřez, sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, vany, splachovací WC
24. Výtahy	není
25. Ostatní	mříže v 1. NP, anténa
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	6 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 795,50 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	10 773 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	646 380	500 000	4,77
2. Svislé konstrukce	18,80	2 025 324	2 025 324	19,31
3. Stropy	8,20	883 386	883 386	8,42
4. Krov, střecha	5,30	570 969	570 969	5,44
5. Krytiny střech	2,40	258 552	258 552	2,47
6. Klempířské konstrukce	0,70	75 411	75 411	0,72
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	743 337	743 337	7,09
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	333 963	333 963	3,18
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	226 233	226 233	2,16
10. Schody	3,00	323 190	323 190	3,08
11. Dveře	3,20	344 736	344 736	3,29
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	581 742	581 742	5,55
14. Povrchy podlah	3,10	333 963	333 963	3,18
15. Vytápění	4,70	506 331	506 331	4,83
16. Elektroinstalace	5,20	560 196	560 196	5,34
17. Bleskosvod	0,40	43 092	43 092	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,30	355 509	355 509	3,39
19. Vnitřní kanalizace	3,20	344 736	344 736	3,29
20. Vnitřní plynovod	0,40	43 092	43 092	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,10	226 233	226 233	2,16
22. Vybavení kuchyní	1,80	193 914	193 914	1,85
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	409 374	409 374	3,90
24. Výtahy	1,30	140 049	0	0,00
25. Ostatní	5,60	603 288	603 288	5,75
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			10 486 571 Kč	
Množství			1 795,50 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 840 Kč/m <sup>3</sup>	

<b>Ocenění</b>		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	126
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	381
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 795,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 840
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 840
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 485 720
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	80
Opotřeбенí	%	55,60
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 655 660</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Oceňovaný pozemek

#### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek p.č. st. 1665 v ulici Na Vrchu v obci Aš. Pozemek se nachází nedaleko centra obce, je rovinný, obdélníkového tvaru. Pozemek je zastavěn objektem k bydlení č.p. 1545.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod el. energie, vody, plynu, kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200 - 2200,- Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve středu rozpětí, tj. 1 700,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1665	126	1 700,00		214 200
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>126</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>214 200</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. Bytový dům č.p. 1545

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	381,15 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 795,50 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	126,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej činžovního domu</b>
<b>Lokalita:</b>	Chebská, Aš
<b>Popis:</b>	Bytový dům, který se nachází na okraji města Aš. Dům je po částečné rekonstrukci,

má plastová okna a novou elektroinstalaci. Je napojen na vodu a kanalizaci, střecha je cca 15 let stará, fasáda je v dobrém stavu. V objektu je celkem 5 podlaží, v každém patře jsou dvě bytové jednotky, celkem 10 bytů, které jsou dle prohlášení vlastníka vymezeny na jednotky. Byty, které jsou o dispozici 1+1 a 2+1 jsou před rekonstrukcí, výměry jsou od 39 m<sup>2</sup> do 57 m<sup>2</sup>.

Užitná plocha dle odhadu a zásad ČBA (Česká bankovní asociace)  $120 \text{ m}^2 * 0,75 * 0,5 + 120 \text{ m}^2 * 0,75 + 120 \text{ m}^2 * 0,70 + 120 \text{ m}^2 * 0,70 + 120 \text{ m}^2 * 0,70 + 120 \text{ m}^2 * 0,6 = 459 \text{ m}^2$ .

**Podlaží:** 5

**Typ stavby:** zděný

**Užitná plocha:** 459,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.10.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 500 000	459,00	11 983	1,09	13 061

**Název:** Prodej rodinného domu

**Lokalita:** Elišky Krásnohorské, Aš

**Popis:** Řadový rodinný dům v oblíbené lokalitě v Aši. Užitná plocha domu s osmi místnostmi včetně podkroví je 150 m<sup>2</sup>. Celková plocha je 230 m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází kuchyň, dva pokoje a koupelna. V prvním patře je kuchyň, velký pokoj, který vznikl spojením dvou pokojů a koupelna. V podkroví jsou tři menší pokoje a půdní prostor. Dům je celý podsklepený. Z chodby je vstup na terasu, která směřuje na zahrádku. Dům je vytápěn kondenzačním plynovým kotlem s měděnými rozvody. Teplá voda je z bojleru. Střecha domu je eternitová a většina oken je plastových. V suterénu jsou skladovací prostory a plynový kotel. Voda je přivedena z vodovodního řádu, odpad je sveden do kanalizace. Dům je možno využít pro pohodlné bydlení jedné rodiny nebo jako vícegenerační, popř. je možné jej rozdělit až na 3 menší bytové jednotky. Je celý vyklizen.

Užitná plocha dle odhadu a zásad ČBA (Česká bankovní asociace)  $50 \text{ m}^2 * 0,5 + 87 \text{ m}^2 * 0,75 + 87 \text{ m}^2 * 0,70 + 87 \text{ m}^2 * 0,60 = 203,35 \text{ m}^2$ .

**Podlaží:** 3

**Typ stavby:** zděný

**Pozemek:** 249,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 203,35 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 87,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.10.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	203,35	14 704	0,77	11 322

**Název: Prodej rodinného domu****Lokalita:** Aš - Mokřiny, okres Cheb**Popis:** Podsklepený rodinný, bytový dům - 3 bytové jednotky, Mokřiny, město Aš. Zastavěná plocha domu je 187 m<sup>2</sup>. Přílehlý pozemek u domu je 563 m<sup>2</sup>. Dům je po částečné rekonstrukci - střecha, plastová okna, fasáda. Dům je napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace, elektro. Vytápění domu je řešeno automatickým kotlem na tuhá paliva, možnost vytápění plynem.Plocha pozemku 187 m<sup>2</sup> + 563 m<sup>2</sup> = 750 m<sup>2</sup>Užitná plocha dle odhadu a zásad ČBA (Česká bankovní asociace), kdy skutečná zastavěná plocha domu je 128 m<sup>2</sup> : 128 m<sup>2</sup> \* 0,75 \* 0,5 + 128 m<sup>2</sup> \* 0,75 + 128 m<sup>2</sup> \* 0,70 + 128 m<sup>2</sup> \* 0,50 = 297,60 m<sup>2</sup>.**Podlaží:** 3**Typ stavby:** zděný**Pozemek:** 750,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 297,60 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 187,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,05
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší výměra x horší poloha	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.10.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 490 000	297,60	11 727	0,89	10 437

Minimální jednotková porovnávací cena	10 437 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 607 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	13 061 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>11 607 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	381,15 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 424 008 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytový dům č.p. 1545	5 583 208,- Kč
2. Oceňovaný pozemek	71 792,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 5 655 000,- Kč**

slovy: Pětmilionůšestsetpadesátřetitisíc Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>
<b>5 655 000 Kč</b>
slovy: Pětmilionůšestsetpadesátřetitisíc Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Bytový dům č.p. 1545	4 655 660,- Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Oceňovaný pozemek	214 200,- Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. Bytový dům č.p. 1545	4 424 008,- Kč

Porovnávací hodnota	4 424 008 Kč
Věcná hodnota	4 869 860 Kč
z toho hodnota pozemku	214 200 Kč

#### Silné stránky

- + občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
- + možnost podnikání
- + parkování u domu

#### Slabé stránky

- minimální výměra pozemku
- lokalita s menším zájmem o obdobné nemovitosti

## **Tržní hodnota**

s použitím atributů pro rčení ceny obvyklé

**4 400 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionyčtyřistatisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů v obci Aš. O obdobné bytové domy je v místě menší zájem. Lokalita je využívána k bydlení. Parkování je možno na veřejné komunikaci v okolí domu. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Provedena.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

#### **Tržní hodnota**

s použitím atributů pro rčení ceny obvyklé

**4 400 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionyčtyřistatisíc Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 4.400.000,- Kč.

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především nemožnost provedení vnitřní prohlídky domu. Technický stav vnitřních prostor a úroveň vnitřního vybavení byla znalcem odhadnuta a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat, což může mít následně právě vliv na přesnost závěru. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2432	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 116/2022.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Podle §29 zák. č. 254/2019 Sb. je správcem evidence posudků ministerstvo spravedlnosti. Evidence posudků je informačním systémem veřejné správy a je vedena způsobem umožňující dálkový přístup. S ohledem na skutečnost, že systém evidence posudků nebyl ministerstvem dosud zprovozněn, nelze tento posudek evidovat, ani jej označit číslem ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu byl tento znalecký posudek opatřen interním číslem prozatímního znaleckého deníku a je veden pod č. 1280-116/2022.

V Českých Budějovicích 1.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.  
Jírovцова 1621/19  
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

**č: 1280-116/2022**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2432	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2022 10:55:02

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554499 Aš

Kat.území: 600521 Aš

List vlastnictví: 2432

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Duong Quang Huy, Na Vrchu 1545/43, 35201 Aš		1/2
Quach Trung Khanh, adresa neznámá		1/2

**B Nemovitosti**

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 1665	126	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Aš, č.p. 1545, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1665				

**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**

- a) pohledávky ve výši 1 950 000,- Kč s příslušenstvím
- b) budoucí pohledávky do výše 1 950 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.12.2032

*Oprávnění pro*

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

*Povinnost k*

Parcela: St. 1665

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2007.

V-6073/2007-402

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*

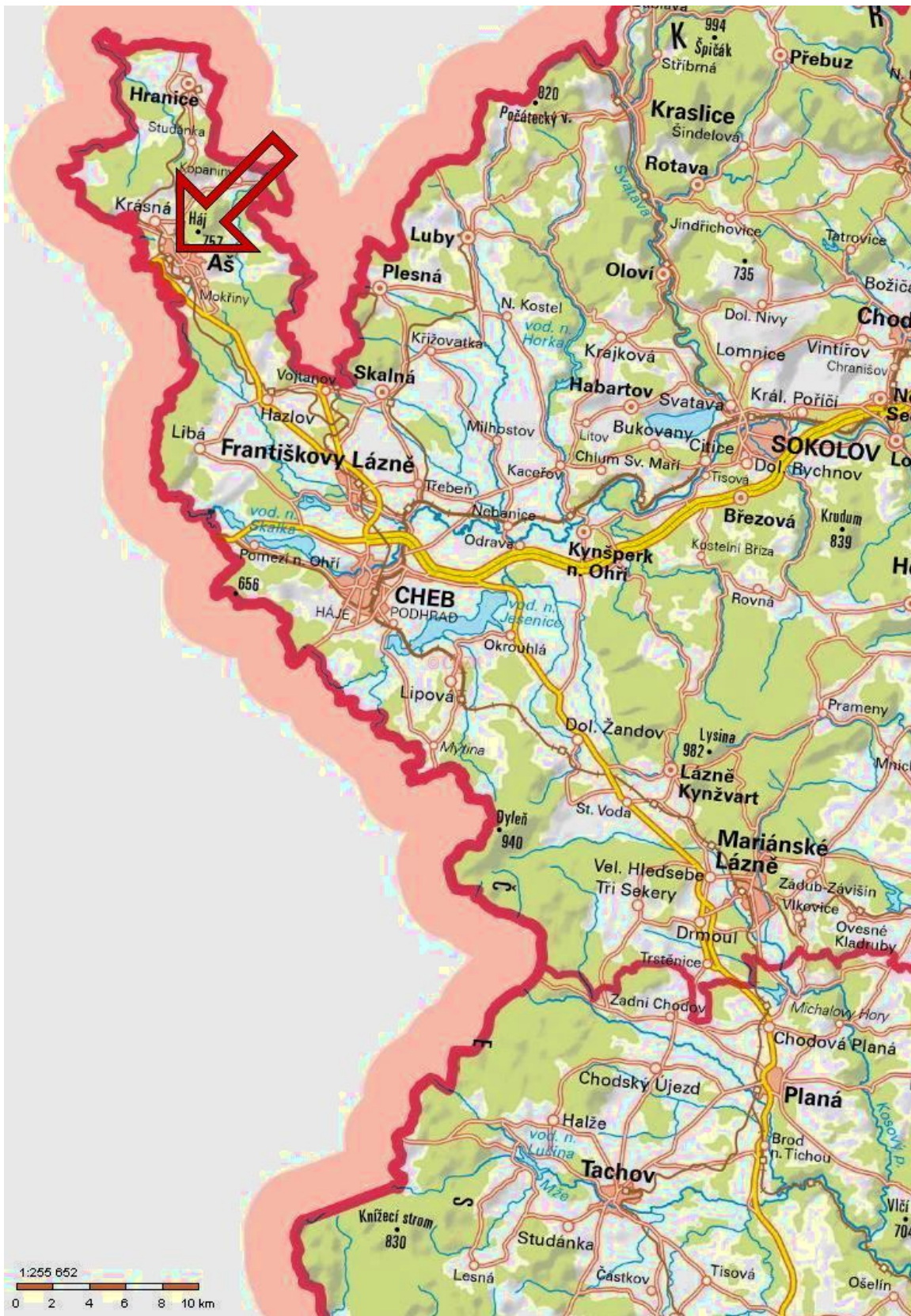
- o Smlouva kupní ze dne 30.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.12.2007.

V-6491/2007-402

Pro: Duong Quang Huy, Na Vrchu 1545/43, 35201 Aš  
Quach Trung Khanh, adresa neznámá

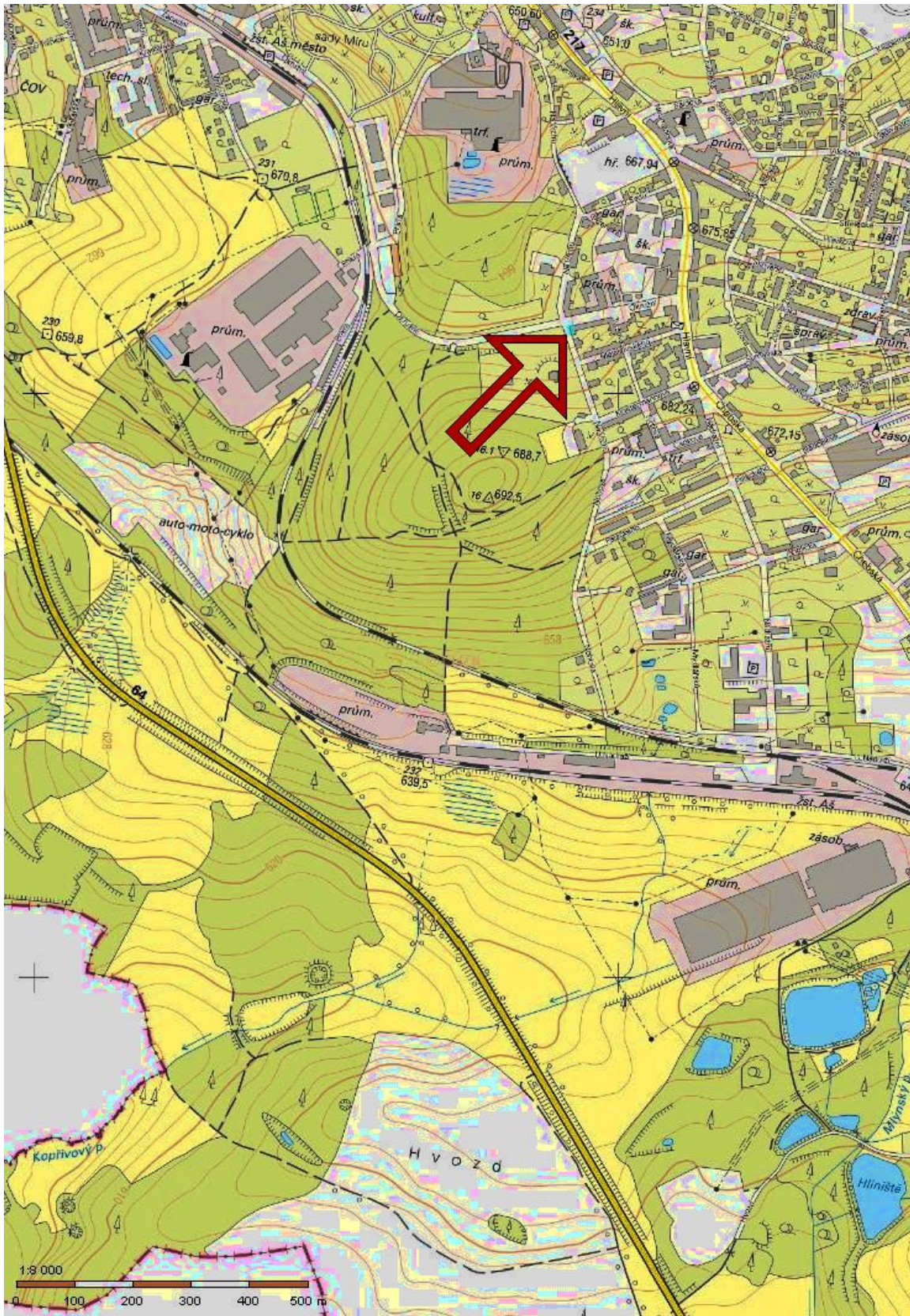
**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**





mapa oblasti





mapa lokality





Snímek katastrální mapy, oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře).











