ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073463/2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemků st. parcela č. 22 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 152 - rodinný dům a dále pozemků parcela č. 69/2 - trvalý travní porost a parcela č. 1116/2 - ostatní plocha vše na LV 165 pro katastrální území Vojtanov a obec Vojtanov

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., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

OBVYKLÁ CENA spoluvlastnický podíl id. 1/2	**370 000 Kč**

Počet stran: 25 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 27.9.2024 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 6.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemků st. parcela č. 22 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 152 - rodinný dům a dále pozemků parcela č. 69/2 - trvalý travní porost a parcela č. 1116/2 - ostatní plocha vše na LV 165 pro katastrální území Vojtanov a obec Vojtanov zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako pro potřebu dražby č. j. 032/2024-D.

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.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.9.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a uživatele pana Manycha.

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.jihoceskereality.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 - proběhlo na místě samém dne 27.9.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a nájemce p. Manycha s manželkou, kteří umožnili provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír.
- Fotodokumentace - exteriéru provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.zapadoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě pro Karlovarský kraj ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí 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

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 přikládaná 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 l m3 obestavěného prostoru, nebo l m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je 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 přepisu (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 tísni. 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

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.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Vojtanov, k.ú. Vojtanov
Adresa nemovité věci: Horní Vojtanov 15, 351 34 Vojtanov

Vlastnické a evidenční údaje

Dávid Holub, Milíkov 88, 350 02 Milíkov, LV: 165, podíl: 1 / 2
Markéta Šoltýsová, Obětí nacismu 1154/33, 350 02 Cheb, LV: 165, podíl: 1 / 2

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla doložena žádná projektová dokumentace.

Místopis

Obec Vojtanov je hraniční obec nacházející se přibližně 5 km severozápadně od Františkových Lázní v okrese Cheb v Karlovarském kraji. Žije zde 248 obyvatel. Ve Vojtanově je hraniční přechod na silnici I/21 a jejím územím prochází dvě železniční tratě – trať Františkovy Lázně – Bad Brambach, na níž je železniční stanice Vojtanov pohraniční stanicí, a trať Cheb – Aš se zastávkou Vojtanov obec. Od počátku dvacátého století až do roku 1937 však došlo k výraznému demografickému nárůstu. Bezprostředně po druhé světové válce bylo z města odsunuto veškeré německé obyvatelstvo, tento úbytek obyvatel již nebyl vynahrazen.

Oceňované nemovité věci leží ve středu obce Vojtanov, severovýchodně od sídla obecného úřadu. Okolní zástavba je smíšená, na východní straně jsou stávající rodinné domy, západně Obecní úřad Vojtanov, na jižní straně areál bývalé tržnice a čerpací stanice.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1116/1	ostatní komunikace, vlastník : Obec Vojtanov, Horní Vojtanov 40, 351 34 Vojtanov
1120	ostatní komunikace, vlastník : Obec Vojtanov, Horní Vojtanov 40, 351 34 Vojtanov

Celkový popis nemovité věci

Areál tvoří rodinný dům č.p. 15 na st. parcele č. 22 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 72 m^2. a pozemky tvořící funkční celek parcela č. 69/2 - trvalý travní porost o výměře 106 m^2 a parcela č. 1116/2 - ostatní plocha o výměře 132 m^2 vše o celkové výměře 310 m^2.

Rodinný dům je volně stojící, částečně podsklepený, přízemní s rozestavěným 2.NP, zastřešený sedlovou a pultovou střechou. Přístup do 1.PP je z východní strany domu. V současné době je dům v neobyvatelném stavu. V 1.PP je původní sklep, v 1.NP - zádveří, které není zakreslené v katastrální mapě, dále chodba se schodištěm, rozestavěný pokoj. Ve 2.NP chodba a dva rozestavěné pokoje a koupelna. Podle současného nájemce, který dům a zahradu vyklidil a započal modernizaci 1.NP, byl objekt dříve užívaný jako hasičská stanice, po revoluci jako prodejna a později jako rodinný dům. Bývalými majiteli byla zvednuta střecha a započaté pokoje ve 2.NP. K těmto provedeným stavebním úpravám nebylo na Stavebním úřadě ve Františkových Lázních dohledané žádné povolení.

Podle stavebně technického provedení - v 1.PP klenbový strop a kamenné zdi je výstavba původního objektu odhadovaná kolem r. 1900. Dům je napojený na veřejný vodovod a elektro. Odkanalizování do septiku.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Oceňované nemovitosti jsou užívány panem Manychem na základě smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 4.4.2020. Nájemní smlouva předložena nebyla.

3.4. Obsah části ocenění

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Rodinný dům č.p. 15
2. **Porovnávací hodnota**
   2.1. Rodinný dům č.p. 15, vč. pozemků
3. **Hodnota pozemků**
   3.1. Oceňované pozemky

4. 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

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 15

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, přízemní, s obytným podkrovím, zastřešený sedlovou střechou. Započata rekonstrukce, ale není dokončena.
Nosná konstrukce svislá : zděná
Nosná konstrukce vodorovná : trámové dřevěné, 1.PP valená klenba
Vnější povrchy obvodových stěn : omítky vápenné
Střecha : sedlová, pultová
Střešní krytina : živičné šindele
Oplechování : z pozinkovaného plechu
Schodiště : kamenné
Bleskosvod : chybí
Vnitřní úprava stěn : omítka štuková,
Podlahy : keramická dlažba, dřevěné, ve 2.NP část chybí
Okna : plastová
Dveře : plastové vchodové, vnitřní chybí
El. instalace : světelná - nedokončené
Vytápění : chybí
Rozvod vody : studené
Rozvod plynu : není
Zdroj teplé vody : el. boiler
Sociální zařízení : 1x WC ve 2.NP
Kuchyňské vybavení : chybí
Ostatní : chybí

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	11,61 m^2	0,50	5,81 m^2	
				5,80 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj	34,23 m^2	1,00	34,23 m^2	
chodba + schodiště	12,11 m^2	1,00	12,11 m^2	
zádveří	7,27 m^2	1,00	7,27 m^2	
				53,61 m^2
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
budoucí koupelna	4,70 m^2	1,00	4,70 m^2	
chodba	12,22 m^2	1,00	12,22 m^2	
pokoj - místnost stavebně neupravená	35,48 m^2	0,00	0,00 m^2	
				16,92 m^2
				76,33 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	3,67*5,35 =	19,63	2,50 m
1.NP	9,44*7,85+2,11*4,32 =	83,22	2,90 m
2.NP	9,44*7,85 =	74,10	2,39 m
		176,96 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(3,67*5,35)*(2,50) =	49,09
NP	1.NP	(9,44*7,85+2,11*4,32)*(2,90) =	241,34
NP	2.NP	(9,44*7,85)*(2,39) =	177,11
Z	Zastřešení	(9,44*1,92)*(1,80/2) =	16,31
Obestavěný prostor - celkem:			**483,85 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	smíšené bez izolace
2. Zdivo	1.PP kamenné, ostatní zděné, ve 2.NP příčky SDK
3. Stropy	1.PP klenutá klenba, ostatní s rovným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	živičné šindele
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenné
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	nedokončené keramické obklady v koupelně ve 2.NP

11. Schody	kamenné
12. Dveře	vchodové plastové
12. Dveře	vnitřní chybí
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	1.NP betonové, část keramická dlažba, ve 2.NP část dřevěné
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	světelná
17. Elektroinstalace	chybí
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	chybí
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	chybí
25. Záchod	WC
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m^3
Množství	483,85 m^3
Reprodukční cena	3 386 950 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	7,10	240 473	240 473	9,44
2. Zdivo	22,30	755 290	755 290	29,65
3. Stropy	8,40	284 504	284 504	11,17
4. Střecha	5,20	176 121	176 121	6,91
5. Krytina	3,20	108 382	108 382	4,26
6. Klempířské konstrukce	0,80	27 096	27 096	1,06
7. Vnitřní omítky	6,20	209 991	209 991	8,24
8. Fasádní omítky	3,10	104 995	104 995	4,12
9. Vnější obklady	0,40	13 548	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	77 900	81 743	3,21
11. Schody	2,40	81 287	81 287	3,19
12. Dveře	3,30	111 769	16 765	0,66
12. Dveře	3,30	111 769	0	0,00
13. Okna	5,20	176 121	176 121	6,91
14. Podlahy obytných místností	2,20	74 513	74 513	2,93
15. Podlahy ostatních místností	1,10	37 256	39 094	1,53
16. Vytápění	4,40	149 026	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,10	138 865	55 546	2,18
17. Elektroinstalace	4,10	138 865	0	0,00
18. Bleskosvod	0,60	20 322	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	101 609	101 609	3,99
20. Zdroj teplé vody	1,80	60 965	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	16 935	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	94 835	0	0,00

23. Vybavení kuchyně	0,50	16 935	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	5,10	172 734	0	0,00
25. Záchod	0,40	13 548	13 548	0,53
26. Ostatní	3,60	121 930	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 547 079 Kč	
Množství			483,85 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 264 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	83
Užitná plocha (UP)	[m^2]	76
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	483,85
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	5 264
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	5 264
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 546 986
Stáří	roků	124
Opotřebení	%	60,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**509 397**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 15, vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	76,33 m^2
Obestavěný prostor:	483,85 m^3
Zastavěná plocha:	83,22 m^2
Výměra pozemku:	310,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD v obci Vojtanov**

Lokalita: Přední Vojtanov 8

Popis: Volně stojící RD, nepodsklepený, přízemní s částečně obytným podkrovím, zastřešený sedlovou střechou. Dům před celkovou rekonstrukcí.
Započ. plocha : 125 m^2 x 0,75 + 125 m2/2 x 0,6 = 131,3 m2

Pozemek: 576,00 m^2
Užitná plocha: 131,30 m^2
Zastavěná plocha: 125,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: vlastní databáze

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 7.8.2024, V-4642/2024-402	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - větší 576/310	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 08/2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 050 000	131,30	7 997	1,31	**10 476**

Název: **RD v obci Nový Kostel**

Lokalita: Nový Kostel 1

Popis: Dům je připojený na veřejnou kanalizaci a obecní vodovod. K vytápění lze použit buď lokální topení, které je umístěné v kuchyni, nebo kotel na tuhá paliva, případně i elektrický kotel. Rozvody topení jsou po celém domě. Okna jsou původní dřevěná. Dům není podsklepený, ale na pozemku je k dispozici menší sklep vhodný pro uskladnění zeleniny nebo ovoce. V přízemí je kuchyň, obývák a koupelna s toaletou. V prvním patře jsou 3 místnosti. Dům před rekonstrukcí.
Započ. plocha : 80 m^2 x 0,8 + 80 m^2 x 0,6 = 112 m2

Dispozice: 4+1
Pozemek: 705,00 m^2
Užitná plocha: 112,00 m^2
Zastavěná plocha: 80,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: vlastní databáze

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 9.8.2023, V-45271/2023-402	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,08
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - před rekonstrukcí	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší 705/310	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč] k 08/2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 300 000	112,00	11 607	0,79	**9 170**

Název: **RD v obci Plesná**

Lokalita: Křížová 286, Plesná

Popis: Rodinný dům 6+1 po částečné rekonstrukci. Na domě je udělána nová střecha, okapy a fasáda. V přízemí je velká chodba, dvě malé místnosti, pokoj, kuchyň, samostatná toaleta a velká koupelna. V patře jsou tři pokoje s východem na velkou terasu. V 1.NP zastaralé zař. předměty - vana, umyvadlo, vyzděný sprchový kout. Chybí rozvody ÚT, zdroje tepla, ohřev TUV.
Započ. plocha : 96 m^2 x 0,8 + 96 m^2 x 0,6 = 134 m2

Dispozice: 6+1
Pozemek: 928,00 m^2
Užitná plocha: 134,00 m^2
Zastavěná plocha: 96,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 4.1.2024, V-48/2024-402	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší 928/310	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 01/2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 900 000	134,00	14 179	0,68	**9 642**

Minimální jednotková porovnávací cena	9 170 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 763 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	10 476 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**9 763 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		76,34 m^2
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota		**372 654 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky st. parcela č. 22 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 72 m^2 a další dva pozemky tvořící funkční celek parcela č. 69/2 - trvalý travní porost o výměře 106 m^2 a parcela č. 1116/2 - ostatní plocha o výměře 132 m^2 vše o celkové výměře 310 m^2.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Vojtanov a okolí a srovnatelných polohách pohybuje v rozmezí 600 - 700,- Kč/m2. V loňském roce byl prodaný pozemek p.č. 921/7 kú. Vojtanov o výměře 1031 m^2 za 700.000,- Kč, tj. 679,- Kč/m^2 a pozemek p.č. 1088/15 o výměře 1035 m^2 za 700.000,- Kč, tj. 676,- Kč/m^2.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem v průměru uvažovaného rozpětí především z důvodu polohy, tvaru a velikosti.pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 22	72	650,00		46 800
trvalý travní porost	69/2	106	650,00		68 900
ostatní plocha	1116/2	132	650,00		85 800
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		**310**	**Hodnota pozemků celkem**		**100 750**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 15 — 509 397,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 15, vč. pozemků — 372 654,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky — 100 750,- Kč

Porovnávací hodnota	**372 654 Kč**
Věcná hodnota	**610 147 Kč**
z toho hodnota pozemku	100 750 Kč

Obvyklá cena	**370 000 Kč**
spoluvlastnický podíl id. 1/2	
slovy: Tři sta sedmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

+ centrum obce

Slabé stránky

- dům v neobyvatelném stavu
- nástavba objektu bez povolení stavebního úřadu
- menší výměra pozemků

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 byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních cen starších rodinných domu ve stejné, popř. srovnatelné poloze. O rodinné domy je v místě menší zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, ale s nutností dojíždění, kompletní občanská vybavenost je ve Františkových Lázních, základní občanská vybavenost ve Skalné. V místě se žádná občanská vybavenost nenachází. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. Stávající 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

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě a okolí se podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byla určena cena obvyklá. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 1/2 oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 370.000,- Kč .

Obvyklá cena spoluvlastnický podíl id. 1/2	**370 000 Kč**
slovy: Tři sta sedmdesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) :
Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 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.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073463/2024.

V Českých Budějovicích 6.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 073463/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 165 k datu 20.6.2024 k.ú. Vojtanov	2
Mapa oblasti.	2
Mapa části obce a okolí	1
Snímek katastrální mapy ze dne 4.10.2024	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace ze dne 27.9.2024	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 165 k datu 20.6.2024 k.ú. Vojtanov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *20.06.2024 15:35:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **539074 Vojtanov**
Kat.území: **784630 Vojtanov** List vlastnictví: **165**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
[redacted]		1/2
Soltysová Markéta, Obětí nacismu 1154/33, 35002 Cheb	[redacted]	1/2

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 22	**72**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Vojtanov, č.p. 15, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 22**				
69/2	**106**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
1116/2	**132**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  - **a) dluhy na splacení jistiny úvěru ve výši 425 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.11.2076**
  - **b) budoucí dluhy do výše 510 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.11.2076**

Oprávnění pro
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k
Parcela: St. 22, Parcela: 1116/2, Parcela: 69/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/525410-01/15/01-002/00/R ze dne 20.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2015 12:15:21. Zápis proveden dne 16.12.2015; uloženo na prac. Cheb**
V-8564/2015-402

Pořadí k **20.11.2015 12:15**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/525410-01/15/01-002/00/R ze dne 20.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2015 12:15:21. Zápis proveden dne 16.12.2015; uloženo na prac. Cheb**
V-8564/2015-402

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/525410-01/15/01-002/00/R ze dne 20.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2015 12:15:21. Zápis proveden dne 16.12.2015; uloženo na prac. Cheb**
V-8564/2015-402

D Poznámky a další obdobné údaje

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.06.2024 15:35:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **539074 Vojtanov**

Kat.území: **784630 Vojtanov** List vlastnictví: **165**

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

Typ vztahu

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

Povinnost k

Šoltysová Markéta, Obětí nacismu 1154/33, 35002 Cheb,
RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 20.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2015 11:50:46. Zápis proveden dne 22.12.2015.**

V-8716/2015-402

Pro: **Šoltysová Markéta, Obětí nacismu 1154/33, 35002 Cheb** *RČ/IČO* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
69/2	**73716**	**106**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

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

Vyhotoveno: 20.06.2024 15:44:49

Podpis, razítko:

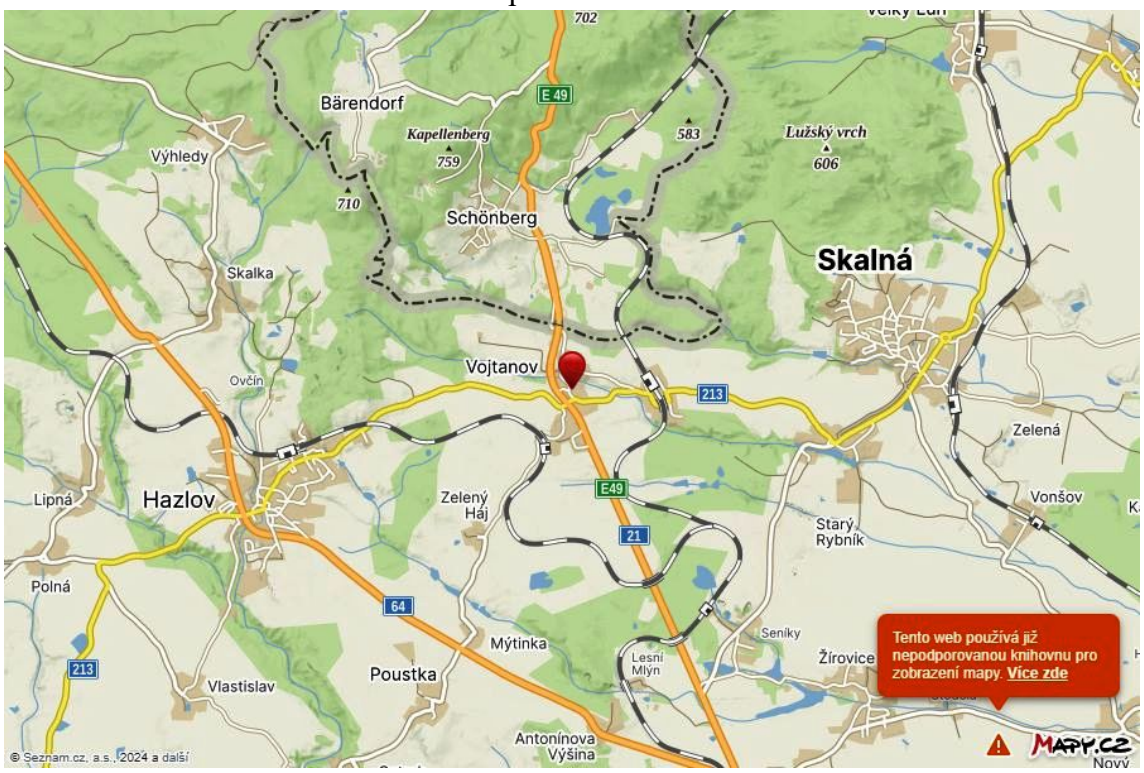
Řízení PÚ: .....

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

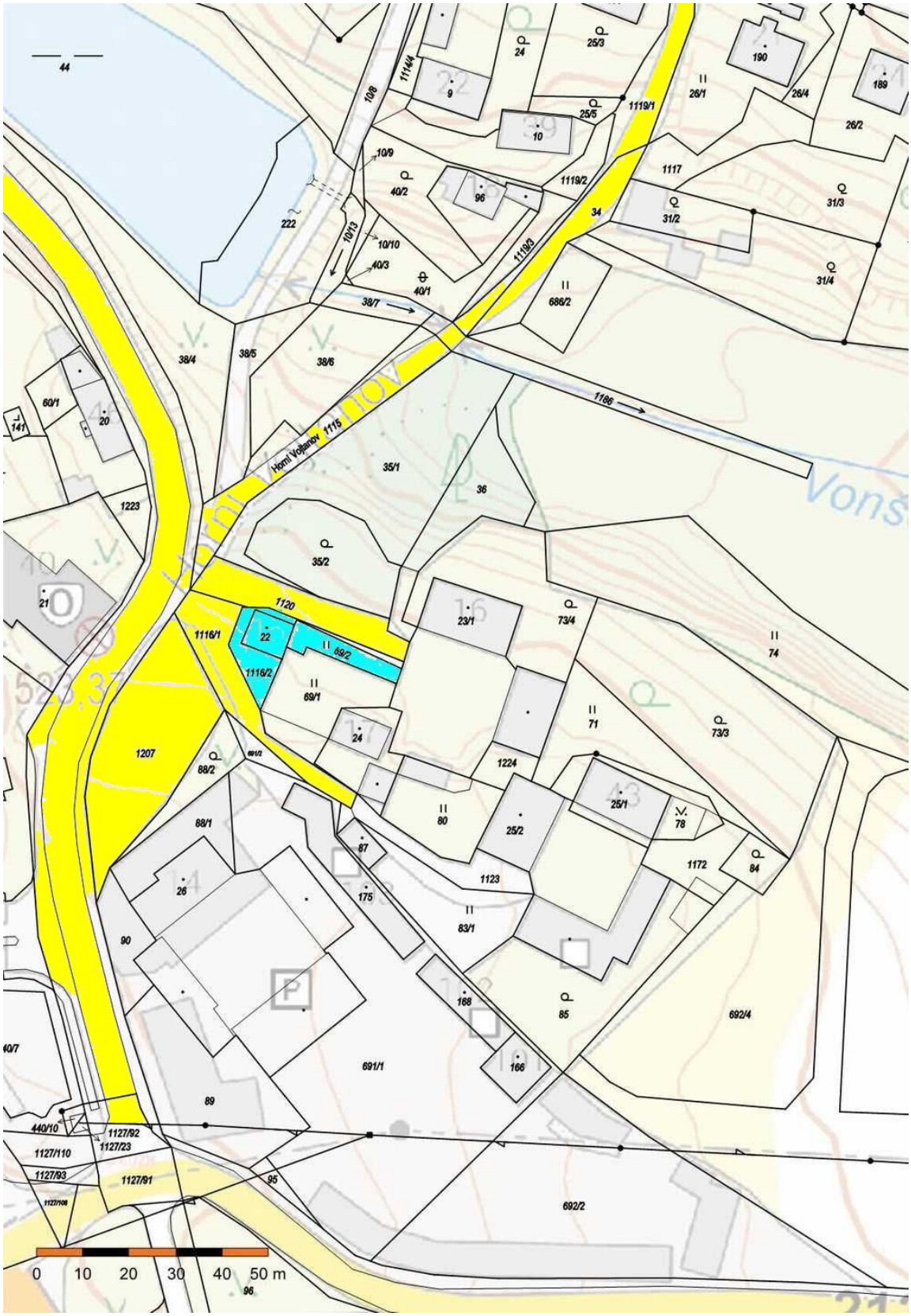
mapa oblasti

mapa oblasti

mapa části obce



mapa lokality



modře - oceňované pozemky, žlutě - přístupové pozemky

ortofotomapa

pokoj v 1.NP

pokoj v 1.NP

pokoj v 1.NP

chodba

zádveří

schodiště

chodba ve 2.NP

koupelna, WC ve 2.NP

koupelna, WC ve 2.NP

pokoj ve 2.NP

pokoj ve 2.NP

pokoj ve 2.NP

pokoj ve 2.NP

sklep