

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025846/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků p.č. 232/5 - zahrada, p.č. 917 - ostatní plocha, p.č. 233/4 - zahrada a rozestavěného rodinného domu na těchto pozemcích vše na LV 393, 409 pro katastrální území Mokřiny a obec Aš.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 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:

AS ZIZLAVSKY v.o.s., pan Jan Haněl

Široká 36/5

110 00 Praha

Číslo jednací: KSPL 20 INS 273/2024

TRŽNÍ HODNOTA	6 400 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 38 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.4.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 20.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků p.č. 232/5 - zahrada, p.č. 917 - ostatní plocha, p.č. 233/4 - zahrada a rozestavěného rodinného domu vše na LV 393, 409 pro katastrální území Mokřiny a obec Aš 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 insolvenčního řízení č. j. KSPL 20 INS 273/2024

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 4.4.2024 za přítomnosti vlastníků a 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.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/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Projektová dokumentace
- Společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j. SÚ/2020/5469/K ze dne 24.9.2020
- PENB ze dne 8.6.2020
- 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 4.4.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře, vlastníků p. Marie Hoškové a p. Patrika Cihi Hoška kteří umožnili provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - 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 v Karlových Varech 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
- 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. 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)

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 neprojednávají 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č.

337/2022 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 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 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 předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby 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

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 Aš, k.ú. Mokřiny
Adresa nemovité věci: Mokřiny, 352 01 Aš

Vlastnické a evidenční údaje

Patrik Hošek Cihl, Hlavní 2835/28, 352 01 Aš, podíl: 1 / 2
Marie Hošková, Hlavní 2835/28, 352 01 Aš, podíl: 1 / 2

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena projektová dokumentace, PENB a společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j. SÚ/2020/5469/K ze dne 24.9.2020

Místopis

Aš je město na západě Čech v Karlovarském kraji, okrese Cheb, leží v Ašském výběžku a je obklopeno ze tří stran Německem (Bavorskem a Saskem). Na západní straně města se táhne státní hranice s Německem, hraniční přechod Aš-Wildenau (Selb). V místě je kompletní občanská vybavenost. Do Aše vede silnice číslo I/64 z Chebu, která byla připojena na ašský obchvat, dostavený v roce 2002. Silnice I/64 se napojuje na silnici vedoucí do Německa.

Mokřiny tvoří část města Aš, na které stavebně navazuje na jižní straně, východně se nachází ves Vernéřov, jižně Nový Žďár, jihovýchodně Nebesa a na západě státní hranice s Německem.

Oceňované nemovité leží po levé straně průjezdní komunikace směrem od Aše. Okolní zástavbu tvoří stávající rodinné domy, na druhé straně ulice je kostel sv. Karla Boromejského.

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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

834/11 ostatní komunikace, vlastník : Podíl
834/1 ostatní plocha, silnice, vlastník : Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory,
36006 Karlovy Vary

Celkový popis nemovité věci

Areál tvoří rozestavěný rodinný dům na parcelách č. 232/5, č. 917 a č. 233/4 a parcela č. 232/5 - zahrada - výměra 217 m², parcela č. 917 - ostatní plocha, jiná plocha - výměra 345 m² a parcela č. 233/4 - zahrada - výměra 493 m², o celkové výměře 1055 m².

Rodinný dům je volně stojící, nepodsklepený, zděný, přízemní, typ bungalov, zastřešený rovnou střechou, půdorysného tvaru písmene „T” o jedné bytové jednotce vel.5+kk . Jedná se o typizovaný dům od firmy G-Servis, Orlando 5.

Jsou dokončené základy, svislé konstrukce, zastřešení, osazena okna, balkónové a vchodové dveře, vnitřní omítky, rozvody voda, kanalizace, z větší části elektroinstalace, podlahové rozvody vytápění, z vnější části bylo započaté zateplení, osazené nádržky splachovacích záchodů tzv. geberity.

Podle sdělení p. Hoška jsou dokončené přípojky na veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a elektro.

PENB - „B”.

K výstavbě byl vydán společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j. SÚ/2020/5469/K ze dne 24.9.2020

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Stavba není zapsaná v katastru nemovitostí, nebyl vydán souhlas užíváním.

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
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: 1. Předkupní právo Města Aš na dobu pěti let - parcela č. 233/4 na základě smlouvy ze dne 9.10.2019, právní účinky zápisu 14.10.2019

- 2. ZDŘ - 104/2023-402
- 3. ZDŘ - 105/2023-402

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rozestavěný rodinný dům

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rozestavěný rodinný dům vč. pozemků

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Oceňované pozemky

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

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěný rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní, půdorysně do tvaru „T“, zastřešený rovnou střechou. Hlavní vstup od přístupové komunikace na západní straně. V objektu je jedna bytová jednotka vel. 5+kk. Za vchodovými dveřmi vlevo měla být technická místnost, podle sdělení majitele změna na pracovnu, rovněž je vchod do obývacího pokoje s kuchyní. Oproti projektu je provedena změna - není vyzděna příčka u bývalé pracovny. O tento prostor je zvětšený obývací pokoj. Za vchodovými dveřmi vlevo je podlouhlá chodba, ze které je vstup do tří pokojů a koupelny s WC. Další koupelna s WC je přístupná ze zadního pokoje. Technická specifikace stavby byla převzata z projektové dokumentace a dle vyjádření spoluvlastníka.

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : zavěšené podhledy, trámové dřevěné

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém s omítkou

Střecha : plochá

Střešní krytina : foliová

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Schodiště : chybí

Bleskosvod : instalován

Vnitřní úprava stěn : omítková, štuková,

Podlahy : keramické dlažby, plovoucí

Okna : plastová trojsklo

Dveře : vchodové a balkónové plastové, vnitřní typizované plné i částečně prosklené, obložkové zárubně

El. instalace : světelná třířázková, pojistkové automaty

Vytápění : podlahové rozvody, tepelné čerpadlo

Rozvod vody : teplé i studené v plastu

Rozvod plynu : není

Zdroj teplé vody : kombinovaný s ÚT

Sociální zařízení : 2x koupelna s WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči

Ostatní : krb

Jsou dokončené základy, svislé konstrukce, zastřešení, osazena okna, balkónové a vchodové dveře, vnitřní omítky, rozvody voda, kanalizace, z větší části elektroinstalace, podlahové rozvody vytápění, z vnější části bylo započaté zateplení, osazené zabudované záchody tzv. geberity.

Stupeň rozestavěnosti dle provedeného výpočtu ve výši cca 70 %.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	7,13 m ²	1,00	7,13 m ²
chodba	14,47 m ²	1,00	14,47 m ²
koupelna, WC	7,67 m ²	1,00	7,67 m ²
pokoj	16,03 m ²	1,00	16,03 m ²
pokoj	13,54 m ²	1,00	13,54 m ²
koupelna, WC	5,54 m ²	1,00	5,54 m ²
pokoj	13,87 m ²	1,00	13,87 m ²
pokoj, původně technická místnost	8,62 m ²	1,00	8,62 m ²
obývací pokoj, jídelna + kk	66,88 m ²	1,00	66,88 m ²
šatna	5,14 m ²	1,00	5,14 m ²

158,89 m²

158,89 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název

Zastavěná plocha [m²]

výška

1.NP	19,63*6,80+1,63*3,88+6,25*6,88+3,00*4,63 =	196,70	2,80 m
		196,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(19,63*6,80+1,63*3,88+6,25*6,88+3,00*4,63)*(2,80+0,32) =
		613,70
Z	Zastřešení	(19,63*6,80+1,63*3,88+6,25*6,88+3,00*4,63)*(0,45) =
		87,53

Obestavěný prostor - celkem:

701,23 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	zděné z tvárníc
3. Stropy	s rovným podhledem, dřevěné trámy
4. Střecha	plochá
5. Krytina	foliová
6. Klempířské konstrukce	standardní
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	zateplovací systém s omítkou - 30 % provedeno
8. Fasádní omítky	zateplovací systém s omítkou - 70 % zatím neprovedeno
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady - 100 % zatím neprovedeno
11. Schody	chybí
12. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi - zatím neprovedeno
12. Dveře	vchodové a balkonové plastové
13. Okna	plastová trojsklo
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí - 100 % zatím neprovedeno
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba - 100 % zatím neprovedeno
16. Vytápění	podlahové rozvody - provedeno
16. Vytápění	tepelné čerpadlo - zatím neprovedeno
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová - 80 % provedeno
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová - 20 % zatím neprovedeno
18. Bleskosvod	proveden
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný s ÚT -100 % zatím neprovedeno
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	nová kuchyňská linka - 100 % zatím neprovedeno
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna - sprchový kout, vana, umyvadlo - 100 % zatím neprovedeno
25. Záchod	2x v koupelně - 30 % provedeno
25. Záchod	2x v koupelně - 70 % zatím neprovedeno
26. Ostatní	krb - 100 % neprovedeno

Jednotková cena	9 000 Kč/m ³
Množství	701,23 m ³
Reprodukční cena	6 311 070 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	517 508	517 508	10,86
2. Zdivo	21,20	1 337 947	1 337 947	28,09
3. Stropy	7,90	498 575	498 575	10,47
4. Střecha	7,30	460 708	460 708	9,67
5. Krytina	3,40	214 576	214 576	4,50
6. Klempířské konstrukce	0,90	56 800	56 800	1,19
7. Vnitřní omítky	5,80	366 042	366 042	7,68

8. Fasádní omítky	2,80	176 710	53 013	1,11
8. Fasádní omítky	2,80	176 710	0	0,00
9. Vnější obklady	0,50	31 555	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	145 155	0	0,00
11. Schody	1,00	63 111	0	0,00
12. Dveře	3,20	201 954	0	0,00
12. Dveře	3,20	201 954	80 782	1,70
13. Okna	5,20	328 176	328 176	6,89
14. Podlahy obytných místností	2,20	138 844	0	0,00
15. Podlahy ostatních místností	1,00	63 111	0	0,00
16. Vytápění	5,20	328 176	164 088	3,44
16. Vytápění	5,20	328 176	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,30	271 376	244 238	5,13
17. Elektroinstalace	4,30	271 376	0	0,00
18. Bleskosvod	0,60	37 866	37 866	0,79
19. Rozvod vody	3,20	201 954	201 954	4,24
20. Zdroj teplé vody	1,90	119 910	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	31 555	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	195 643	195 643	4,11
23. Vybavení kuchyně	0,50	31 555	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	258 754	0	0,00
25. Záchod	0,30	18 933	5 680	0,12
25. Záchod	0,30	18 933	0	0,00
26. Ostatní	3,40	214 576	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 763 596 Kč	
Množství			701,23 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 793 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	197
Užitná plocha (UP)	[m ²]	159
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	701,23
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 793
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 793
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 763 455
Stáří	roků	4
Další životnost	roků	96
Opotřebení	%	5,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 525 282

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rozestavěný rodinný dům vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací cena oceňovaných nemovitostí byla provedena tak, že oceňovaný RD byl v porovnání uvažován jako dokončení, s předpokladem vybavení a zařízení stavby dle projektu a dle vyjádření spoluvlastníka, a následně byla takto odhadnutá cena ponížena v poměru ke stanovené rozestavěnosti. Ve výpočtu nákladové ceny byla aktuální rozestavěnost stanovena ve výši 70 %.

Cena dokončeného RD byla zjištěna porovnáním, po zaokrouhlení, ve výši 8.600.000,- Kč.. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota byla odvozena od ceny dokončeného rodinného a stupně rozestavěnosti 70 %, tj. (8.600.000,- Kč (cena dokončeného RD vč. pozemků) - 1.300.000,- Kč (cena oceňovaných pozemků po zaokrouhlení) x 0,70 stupeň rozestavěnosti + 1.300.000,- Kč = 6.410.000,- Kč.

Výsledná porovnávací cena oceňovaných nemovitostí po zaokrouhlení ke dni ocenění je ve výši 6.400.000,- Kč.

Užitná plocha:	158,89 m ²
Obestavěný prostor:	701,23 m ³
Zastavěná plocha:	196,70 m ²
Plocha pozemku:	1 055,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Dolní Nivy
Lokalita:	Horní Rozmyšl 54, Dolní Nivy
Popis:	Rodinný dům je postavený jako volně stojící, přízemní, zastřešený valbovou střechou. Jedná se o typizovaný montovaný RD od firmy RD Rymářov - typ LARGO 98. Základy betonové, svislé konstrukce z panelových dílců na bázi dřeva, strop z dřevěných stropních nosníků se záklopem z dřevotřískové desek, podhled ze sádkartonových desek, zastřešení hambálkovým krovem, krytina betonová, okna a vchodové dveře plastové, vnitřní dveře typizované s obložkovými zárubněmi, podlahy plovoucí laminátové, kuchyňská linka do „U“ s indukční varnou deskou. Vytápění ústřední el. kotlem, který zajišťuje i ohřev TUV. Vytápění je doplněné krbovými kachlovými kamny v obývacím pokoji. Dispoziční řešení : 1.NP - zádveří, chodba, WC + technická místnost, koupelna, 2x pokoj, šatna, obývací pokoj + kk Stavba dokončena 23.11.2017. Je napojena na veřejné rozvody elektro, odběr vody z vlastního vrtu (hl. 60 m), odkanalizování do vlastní ČOV. Zastavěná plocha RD : 99 m² Užitná plocha dle skutečného stavu: 84 m² Výměra pozemků : 4272 m²
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	montovaná dřevostavba
Pozemek:	4 272,00 m ²
Obestavěný prostor:	464,00 m ³
Užitná plocha:	84,00 m ²
Zastavěná plocha:	99,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 3.11.2023, V-5088/2023-402

1,00

K2 Velikosti objektu - menší

0,80

K3 Poloha - horší

1,10

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné

1,00

K5 Celkový stav - výstavba r. 2017

1,05

K6 Vliv pozemku - větší 4272/1055

0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dokončené venkovní úpravy

0,95



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 3.11.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 650 000	84,00	67 262	0,79	53 137

Název: RD v obci Habartov**Lokalita:** Zahradní 908, Habartov - Kluč**Popis:** Rodinný dům je postavený jako volně stojící, nepodsklepený, přízemní, typ bungalov, zděný, zastřešený valbovou střechou. Vytápění je el. podlahové - topnými rohožemi vybavené el. termostatem v každé místnosti. Ohřev TUV el. boilerem. Dispoziční řešení :

1.NP - zádveří, chodba, koupelna s WC, šatna, obývací pokoj + kk, 3x pokoj

Dům byl dokončený 29.5.2023. Je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a elektro.

Základy jsou betonové, svislé konstrukce (Ytong), krov dřevěný, krytina pálená, podhledy sádkartonové se zateplením, klempířské konstrukce z pozink. plechu, okna plastová zasklená trojsklem, vchodové a balkónové dveře plastové, vnitřní dveře částečně prosklené s obložkovými zárubněmi, v pokojích plovoucí podlahy. V koupelně je vana, umyvadlo a závěsné WC, keramické obklady a dlažba. Vytápění el. podlahové. Ohřev TUV el. boilerem.

Zastavěná plocha RD : 116 m²Užitná plocha dle skutečného stavu: 100 m²Výměra pozemků : 821 m²**Dispozice:** 3+kk**Typ stavby:** zděný přízemní RD**Pozemek:** 821,00 m²**Obestavěný prostor:** 474,00 m³**Užitná plocha:** 84,00 m²**Zastavěná plocha:** 116,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 31.1.2024, V-489/2024-402

1,00

K2 Velikosti objektu - menší

0,80

K3 Poloha - srovnatelná

1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné

1,00

K5 Celkový stav - srovnatelná

1,00

K6 Vliv pozemku - menší 821/1055

1,05



Zdroj: vlastní databáze

K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč] k 31.1.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	84,00	65 476	0,84	55 000

Název:	RD v obci Aš			
Lokalita:	Mokřiny 241, Aš			
Popis:	Jedná se o samostatně stojící RD, zděná stavba (Ytong) s 1 NP. Stavba byla dokončena v roce 2006, není podsklepena a nemá obytné podkroví. Podkroví RD slouží pouze pro skladování. Dum je využíván jako 1 bytová jednotka - 1 kuchyně, 2 koupelny, 2x samostatné WC. Stavba je zastřešena sedlovou střechou s taškovou krytinou. Vytápění ústředním plynovým kotlem, v části domu je podlahové vytápění. Osazena jsou plastová okna s dvojsklem. Podlahy jsou s keramickou dlažbou, plovoucí podlahou a kobercem. Osazeny jsou vnitřní dýhované dveře, včetně obložek, vchodové dveře jsou plastové. Komín a s přípravou v obývacím pokoji pro instalaci krbových kamen. Obvodové zdivo je zatepleno v lepidle a s penetračním nátěrem - chybí finální omítka, dřevěné prvky podbití vykazují známky opotřebení - vhodný je nátěr těchto prvků. Dum je napojen na síť: elektro, vody, veřejnou kanalizaci a plyn. Na pozemku je instalována retenční nádrž na srážkovou vodu, která slouží na zalévání. Pozemek je částečně oplocen, oplocení směrem do ulice není dokončeno - jsou vybudovány sloupky. V roce 2020 byla dokončena stavba garáže bez čp/ce na pozemku p.c. St.411, ZP 77m² - jedná se o garáž pro 2 vozidla a část slouží jako dílna. Jedná se o zděnou stavbu zastřešenou sedlovou střechou s taškovou krytinou, osazena sekční vrata na elektropohon, podlaha je s keramickou dlažbou. Stavba garáže je komunikačně propojena se stavbou RD - vsup z chodby do dílny garáže. Obvodové zdivo garáže je rovněž zatepleno v lepidle s penetračním nátěrem. Garáž je napojena na rozvody energií RD. V přesahu střechy garáže je vybudován dřevník. Zastavěná plocha RD : 191 m² Užitná plocha dle skutečného stavu: 161 m² Výměra pozemků : 2142 m²			
Dispozice:	3+kk			
Typ stavby:	zděný přízemní RD			
Pozemek:	2 142,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 242,00 m ³			
Užitná plocha:	161,00 m ²			
Zastavěná plocha:	191,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - návrh rezervační smlouvy	0,95			
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10			
K5 Celkový stav - výstavba 2006	1,10			
K6 Vliv pozemku - menší 821/1055	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dvougaráž	0,90			



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 4/2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 100 000	161,00	50 311	1,09	54 839

Minimální jednotková porovnávací cena	53 137 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	54 325 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	55 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	54 325 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	158,89 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 631 699 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky jsou rovinaté, přístupné z veřejné zpevněné komunikace. Součástí pozemku p.č. 252/1 je rodinný dům, který je i částečně na pozemku p.č. 252/3, je napojený na veřejné rozvody elektro. Součástí pozemku p.č. 252/2 je dvojgaráž se skladem. Přístavba na jižní straně je na pozemku p.č. 240/3.

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 Aš a okolí a srovnatelných polohách pohybuje v rozmezí 1.000 - 1.500,- Kč/m².

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	232/5	217	1 250,00		271 250
ostatní plocha - jiná plocha	917	345	1 250,00		431 250
zahrada	233/4	493	1 250,00		616 250
Celková výměra pozemků		1 055	Hodnota pozemků celkem		1 318 750

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rozestavěný rodinný dům 4 525 282,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rozestavěný rodinný dům vč. pozemků 8 631 699,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 1 318 750,- Kč

Porovnávací hodnota	8 631 699 Kč
Věcná hodnota	5 844 032 Kč
z toho hodnota pozemku	1 318 750 Kč

Tržní hodnota	6 400 000 Kč
slovy: šest milionů čtyři sta tisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná poloha k bydlení
- + velikost zahrady u domu

Slabé stránky

- stavba RD není dokončena

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 dokončených novostaveb přízemních rodinných domů v okres Cheb a Sokolov. O rodinné domy je v místě mírně zvýšený zájem. Lokalita je vhodná k bydlení. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či před objektem. Tržní cena oceňovaného RD ve fázi plného dokončení byla zjištěna porovnáním ve výši 8.600.000,- Kč. Stávající obvyklá cena byla odvozena od ceny dokončeného rodinného a stupně rozestavěnosti - viz výpočet porovnávací hodnoty.

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 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 6 400 000,- Kč.

Tržní hodnota

6 400 000 Kč

slovy: šest milionů čtyři sta 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 a především skutečnost, že je oceňován objekt rozestavěného RD, kdy nebylo možno provést přímé porovnání s obdobnými objekty rozestavěných RD. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 15 % ze stanovené obvyklé ceny.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.393 k.ú. Mokřiny k datu 17.1.2024	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.409 k.ú. Mokřiny k datu 17.1.2024	3
Informace o řízení ZDŘ 104/2023-402	1
Informace o řízení ZDŘ 105/2023-402	1
Mapa oblasti.	1
Mapa části obce a okolí	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.4.2024	1
Fotodokumentace ze dne 4.4.2024	3
Ortofotomapa	1
Společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j. SÚ/2020/5469/K ze dne 24.9.2020	3
Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 8.6.2020	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Zuzana Pavlů, 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 kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

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.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025846/2024.

V Českých Budějovicích 20.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 025846/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.393 k.ú. Mokřiny k datu 17.1.2024	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.409 k.ú. Mokřiny k datu 17.1.2024	3
Informace o řízení ZDŘ 104/2023-402	1
Informace o řízení ZDŘ 105/2023-402	1
Mapa oblasti.	1
Mapa části obce a okolí	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.4.2024	1
Fotodokumentace ze dne 4.4.2024	3
Ortofotomapa	1
Společný souhlas - územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j. SÚ/2020/5469/K ze dne 24.9.2020	3
Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 8.6.2020	2

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 20 INS 273 / 2024 pro AS ZIZLAVSKÝ
V.O.S.

strana 1

[illegible]

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 20 INS 273 / 2024 pro AS ZIZLA VSKY
V.O.S.

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hošková Marie, Hlavní 2835/28, 35201 Aš		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
233/4	493	zahrada		zemědělský půdní fond

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
na dobu pěti let
Oprávnění pro
Město Aš, Kamenná 473/52, 35201 Aš, RČ/IČO: 00253901
Povinnost k
Parcela: 233/4

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva č.0647/2019/OSM ze dne 09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 10:08:55. Zápis proveden dne 06.11.2019.

V-6071/2019-402

Pořadí k 14.10.2019 10:08

o Zástavní právo smluvní
dluhy včetně budoucích dluhů do výše 6 000 000,- Kč s příslušenstvím
vzniklé do 17.02.2055

Oprávnění pro
ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Parcela: 233/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
č.1226703501/1 ze dne 12.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2020
16:06:40. Zápis proveden dne 07.10.2020; uloženo na prac. Cheb

V-4934/2020-402

Pořadí k 14.09.2020 16:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
č.1226703501/1 ze dne 12.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2020
16:06:40. Zápis proveden dne 07.10.2020; uloženo na prac. Cheb

V-4934/2020-402

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení

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

[illegible]

- 24 -

Informace o řízení

Číslo řízení: ZDŘ-104/2023

Pracoviště: [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Mokřiny (698270)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
Hošek Cihl Patrik	Oprávněný
Hošková Marie	Oprávněný

Nesoulady

Popis	Typ	Označení nemovitosti
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	Pozemek p. č.	917 Mokřiny
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	Pozemek p. č.	232/5 Mokřiny

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#).
Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.04.2024 09:00.

Informace o řízení

Číslo řízení: ZDR-105/2023

Pracoviště: [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Mokřiny (698270)

Účastníci řízení

Jméno	Typ
-------	-----

Hošková Marie	Oprávněný
---------------	-----------

Nesoulady

Popis	Typ	Označení nemovitosti
-------	-----	----------------------

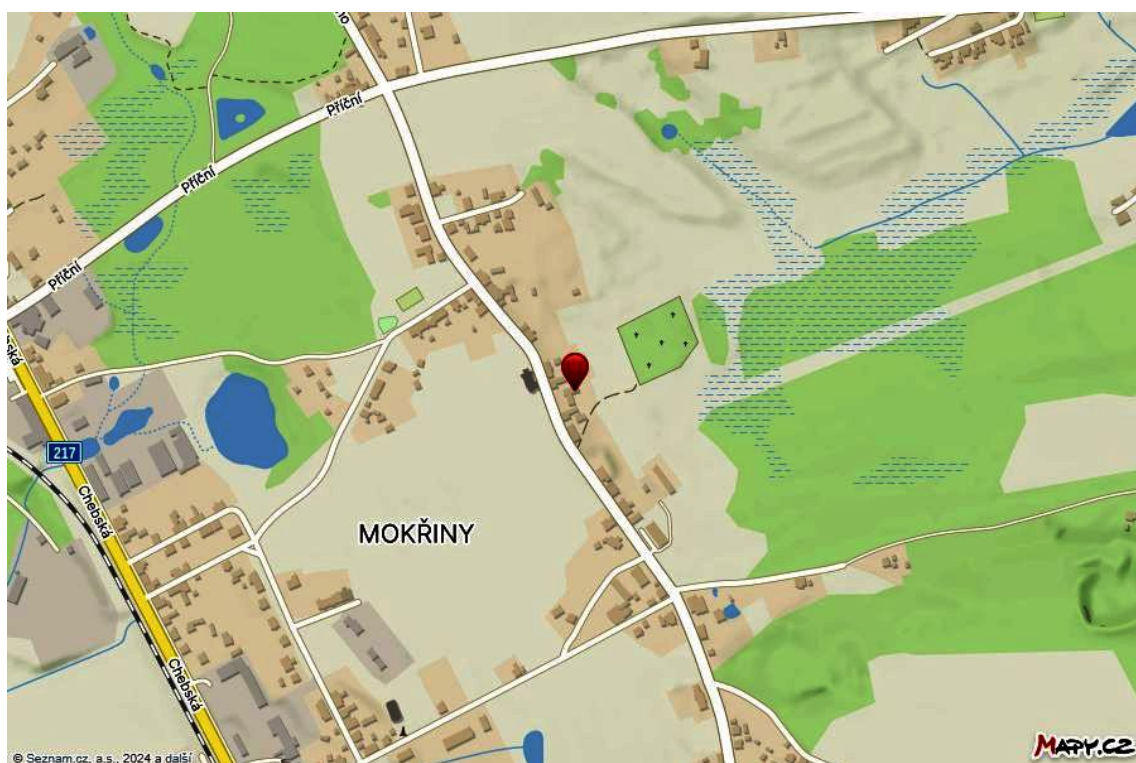
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	Pozemek p. č.	233/4 Mokřiny
---	---------------	-------------------------------

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám **sdělí pouze** [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#).
Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.04.2024 09:00.



mapa oblasti



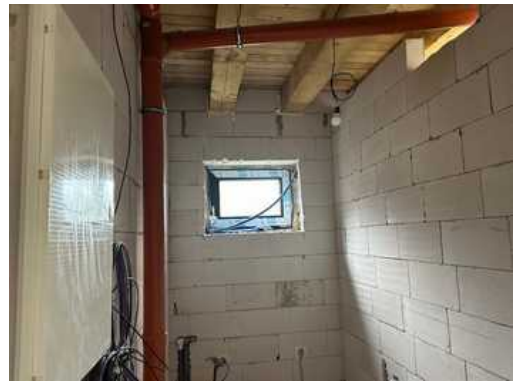
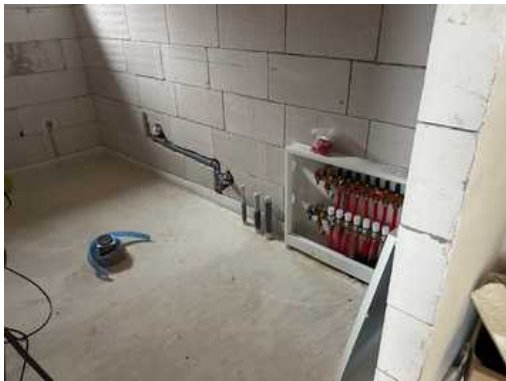
mapa části obce

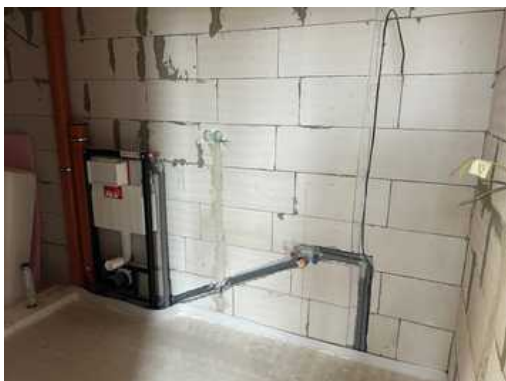


mapa lokality

The map shows a cadastral area with various land parcels. A yellow highlighted road runs diagonally from the top left towards the bottom right. A cyan highlighted area is located in the center-right, consisting of two adjacent parcels labeled 917 and 233/4. Other parcels are labeled with numbers such as 126, 106, 104, 304, 420, 388, 456, 128, 118, 202, 443, 359, 930, 905, 903, 298, 234/3, 234/4, 234/9, 234/8, 834/11, 143/4, 233/1, 233/9, 233/7, 233/6, 232/8, 232/7, 232/6, 232/5, 232/1, 232/10, 225/9, 467, 87, 782/2, 231/6, 231/8, 231/7, 787/1, 788, and 229/2. A scale bar at the bottom left indicates a scale of 1:1 000, with markings for 0, 10, 20, 30, 40, and 50 meters.

- 29 -







Ortofotomapa



Městský úřad Aš

Stavební úřad a úřad územního plánování

Kamenná 52, 352 01 Aš, DS: 5nubqy8, tel.: 354 524 211, e-mail: sauerova.klara@muas.cz

Číslo jed. spisu:
SÚ/2020/5469/KČ. j. dokumentu:
MUAS/31584/2020/SÚVyřizuje/linka:
Sauerová Bc./233Datum:
V Aši dne 24.9.2020

SPOLEČNÝ SOUHLAS

ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Stavební úřad a úřad územního plánování Městského úřadu Aš, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), posoudil oznámení záměru podle § 96 stavebního zákona a ohlášení stavebního záměru podle § 105 stavebního zákona (dále jen "společné oznámení"), které dne 15.9.2020 podal

Patrik Hošek Cihl, nar. 5.11.1995, Hlavní 2835, 352 01 Aš,
Marie Hošková, nar. 2.11.1995, Hlavní 2835, 352 01 Aš,
které zastupuje Ing. Leoš Tuřík, nar. 19.4.1957, Jagellonská 1495, 130 00 Praha

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 78 odst. 4 a § 96a stavebního zákona a § 15c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

vydává společný souhlas

se stavebním záměrem

novostavba rodinného domu Aš, Mokřiny

(dále jen "záměr") na pozemku parc. č. 917 (ostatní plocha), parc. č. 232/5 (zahrada), parc. č. 233/4 (zahrada), parc. č. 834/11 (ostatní plocha), parc. č. 834/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Mokřiny.

Záměr obsahuje:

- Jedná se o výstavbu samostatně stojícího přízemního rodinného domu tvaru T o mezních půdorysných rozměrech 17,755 m x 19,630 m. Dům bude umístěn ve vzdálenosti 4,280 m od poz.p.č. 231/6 k.ú. Mokřiny, 3,50 m od poz.p.č. 232/6 k.ú. Mokřiny a 4,525 m od poz.p.č. 233/9 k.ú. Mokřiny. Objekt je navržen v cihelném systému POROTHERM se zastřešením plochou střechou se sklonem 3%.
- Dispoziční řešení: Vchod do objektu je situován z komunikace na poz.p.č. 834/1 k.ú. Mokřiny přes kryté závětrří. Ze zádveří je vstup do technické místnosti, šatny, kuchyně s obývacím pokojem, ze kterého je dále přístupná pracovna. Ze zádveří se dále vstupuje do chodby klidové části domu, kde se nachází dva pokoje, koupelna a ložnice s vlastní koupelnou. Obývací pokoj, pracovna a pokoje mají přístup na terasu.
- Technické vybavení: Rozvody vody budou napojeny z přípojky přivedené na pozemek stavebníka. Splašková kanalizace bude napojena přípojkou na řad v komunikaci na poz.p.č. 834/1 k.ú. Mokřiny. Vytápění a ohřev vody bude zajištěn tepelným čerpadlem země/vzduch - plošné zemní kolektory. Dešťové vody budou jímány a přebytečná voda zasakována. Pozemek je místní komunikací připojen stávajícím sjezdem.
- Součástí stavby je provedení oplocení a vybudování pochozích a pojezdových zpevněných ploch včetně stání pro osobní automobil.
- Ostatní podrobnosti jsou patrné z projektové dokumentace.

Stavební úřad při posuzování záměru postupoval podle § 96a odst. 3, § 96 odst. 4 a § 106 stavebního zákona a zjistil, že společné oznámení splňuje požadavky § 96a odst. 2, § 96, § 104 odst. 1 a 2 a § 105 stavebního zákona.

Poučení:

Společný souhlas spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací se doručuje stavebníkovi a vlastníkově pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem. Stavebníkovi navíc se štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlašovaném stavebním záměru. Společný souhlas se doručuje dotčeným orgánům a osobám:

- jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno,
- jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu.

Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.

V souladu s § 119 stavebního zákona lze dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, o které je stavebník povinen písemně požádat zdejší stavební úřad dle § 122 stavebního zákona. Stavebník zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

Upozornění:

Na tuto stavbu bylo vydáno stanovisko Městského úřadu v Aši, odboru životního prostředí ze dne 17.8.2020 pod č.j. MUAS/23834/2020/OŽP/vp.

Na tuto stavbu bylo vydáno závazné stanovisko Městského úřadu v Aši, odboru životního prostředí ze dne 13.8.2020 pod č.j. MUAS/23835/2020/OŽP/Z.

Na tuto stavbu bylo vydáno závazné stanovisko- souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu Městského úřadu v Aši, odboru životního prostředí ze dne 3.8.2020 pod č.j. MUAS/25042/2020/OŽP/S.

Na tuto stavbu bylo vydáno závazné stanovisko Městského úřadu v Aši, odboru životního prostředí ze dne 4.8.2020 pod č.j. MUAS/25186/2020/OŽP:

- Ke kolaudaci bude doložena průběžná evidence odpadů ze stavby a doklad o způsobu nakládání s nimi

Na tuto stavbu bylo vydáno závazné stanovisko Městského úřadu v Aši, orgánu územního plánování ze dne 29.7.2020 pod č.j. SÚ/2020/42302/N.

Na tuto stavbu bylo vydáno závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Karlovarského kraje ze dne 18.8.2020 č.j. KHSKV 08939/2020/HOK/Gal-S10.

Na tuto stavbu bylo vydáno závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru Karlovarského kraje, Územní odbor Cheb ze dne 24.8.2020 č.j. HSKV-1827-2/2020/CH.

vedoucí stavebního úřadu a úřadu územního plánování
Bc. Martina Gregorová v.r.

Městský úřad Aš
stavební úřad
a úřad územního plánování

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. a) ve výši 500 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 500 Kč, položky 18 odst. 3 ve výši 1000 Kč, celkem 2000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

účastníci (do vlastních rukou)

Ing. Leoš Tuřík, Jagellonská č.p. 1495/25, 130 00 Praha 3-Žižkov

Město Aš, Kamenná č.p. 473/52, 352 01 Aš 1

Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková organizace, IDDS: 2kdkk64

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

GridServices, s.r.o., IDDS: jnnys6

CHEVAK Cheb, a.s., IDDS: t7acd5

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t

Zdeňka Lehotská, Mokřiny č.p. 102, 352 01 Aš 1

Vilém Bárta, Mokřiny č.p. 93, 352 01 Aš 1

dotčené orgány státní správy (dodějky)

Městský úřad v Aši, odbor životního prostředí, Kamenná č.p. 473/52, 352 01 Aš 1

Městský úřad Aš, Stavební úřad a úřad územního plánování- orgán územního plánování, Kamenná č.p. 473/52, 352 01 Aš 1

Městský úřad Aš, odbor dopravy a silničního hospodářství, Kamenná 52, 352 01 Aš 1

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech, IDDS: t3jai32

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, Územní odbor Cheb, IDDS: xknaa7s

Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 8.6.2020

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY
výkaz podle zákona č. 406/2008 Sb., o hospodářství energií, a vyhlášky č. 218/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **parc.č. 917, 233/4, 232/5, k.ú. 698270, p.č. 917, 233/4, 232/5**
 PSČ, místo: **352 01, Aš**
 Typ budovy: **Rodinný dům**
 Plocha obálky budovy: **678.75** m²
 Objemový faktor tvaru A/V: **0.90** m³/m²
 Celková energeticky vztahná plocha: **196.93** m²



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (Energie na vstupu do budovy)		Neobnovitelná primární energie (Vliv provozu budovy na životní prostředí)	
Mírné hodnoty (kWh/m ² rok)			
Mimořádně úsporná A	94	106	118
Velmi úsporná B	105		
Úsporná C			
Průměrná D			
Nehospodářská E			
Velmi nehospodářská F			
Mimořádně nehospodářská G			
Hodnoty pro celou budovu kWh/m ² rok	26.7	23.2	

EXLOFT - programy pro stavebnictví

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

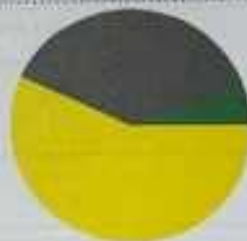
Opatření pro	Stanoveno
Stěny	☐
Okna a dveře	☐
Střešní	☒
Podlahy	☐
Vytápění	☐
Chlazení/klimatizace	☐
Větrání	☐
Příprava teplé vody	☐
Osvětlení	☐
Jiné	☐

Proje opatření je v průběhu práce a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je průběžně

Upraveno

PODÍL ENERGONOSITELŮ
NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu (Balkón)



- Plyn: energie 11,9
 - Elektrická energie 7,7
 - Místní a místní zdroj 1,3

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Domácí vlnění	Teplá voda	Osvětlení
	$U_{\text{obj}} \text{ W/m}^2 \text{ K}$	Dílní dodané energie					
		Místní hodnoty kWh/m ² rok					
A	0,13	76,3					
B	0,22	88,2					
C						13,7	1,4
D						13,7	1,4
E							
F							
G							
Hodnoty pro celou budovu	17,4					2,7	0,7
Měřítko							

Zpracovatel: Ing. Ctibor Hůlka
 Kontakt: Tiskařská 10/257, 108 00, Praha
 +420 234 054 284 / info@atelier-dek.cz

Osvědčení č. 269
 Vyhotoveno dne 03.06.2020
 Podpis:

č. osvědčení 269

Název dokumentu:

DEKSOFT - programy pro stavebnictví

Odhady cen nemovitosti