

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 554/10/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci RD č.p. 403, postaveného na pozemku parc.č. St. 417 a pozemků ve funčním celku parc.č. 266, 267/2 a 2382 včetně venkovních úprav a příslušenství v k.ú. Bublava.

Znalec: Ing. Renata Lencová
Okružní 453
250 72 Předboj
telefon: 724548260
mail: Renata.Lencova@email.cz

e-

Zadavatel: Ing. Jan Stariat
Šabina 136
356 01 Šabina

Číslo jednací: 554/10/2021

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 5. 5. 2021

Vyhotoveno: V Předboji 19.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci rodinného domu č.p. 403, stavba součástí pozemku parc.č. St. 417, a pozemků ve funkčním celku parc.č. 266, 267/2 a 2382, včetně venkovních úprav a příslušenství, vše v k.ú. Bublava, obec Bublava.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely zadavatele.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5. 5. 2021 za přítomnosti Ing Stariata, znalce a pana Kaufmanna.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná, to je cena určená dle oceňovací vyhlášky platném znění.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) Informace z dálkového náhledu do KN ze dne 16. 5. 2021 pro k.ú. Bublava
- 2) Zobrazení katastrální mapy z dálkového náhledu do KN ze dne 16. 5. 2021
- 3) Informace získané od objednatele posudku
- 4) Vyhláška č. 488/2020 Sb.
- 5) Informace získané od objednatele posudku

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje dat byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data pro zpracování znaleckého posudku, fotodokumentace, údaje z katastru, databáze znalce, informace z internetu a informace získané při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla připravena v programu NemExpres AC.

Pro zpracování ceny obvyklé byl použit program Octopus.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p 403, Bublava

Adresa předmětu ocenění: Bublava 407

356 01 Bublava

LV: 675

Kraj: Karlovarský

Okres: Sokolov

Obec: Bublava

Katastrální území: Bublava

Počet obyvatel: 403

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **751,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Stariat Jan Ing., Šabina 136, 356 01 Šabina, podíl: 1 / 1

Nemovitosti zapsané na LV č. 32, pro k.ú. Bublava, obec Bublava

Pozemky

- zastavěný pozemek č. p.St. 417, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba č.p. BS2403
- pozemek parc.č. 266 o výměře 1478 m² zahrada
- pozemek parc.č. 267/2 o výměře 2382 m² trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 2382 o výměře 326 m² jiná plocha ostatní plocha

Dokumentace a skutečnost

Nemovitost byla prohlédnuta, zaměřena a zdokumentována. Ocenění je provedeno na základě získaných podkladů.

Nemovitost je zakreslena v KN v souladu s právním stavem.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází v mírném svahu jižním okraji obce Bublava, při místní komunikaci směr Kraslice, v blízkosti hraničního přechodu Klingentál ve starší zástavbě podobných zděných rodinných domů a rekreačních objektů. V obci je pouze základní a „turistická“ vybavenost.

V obci se nachází lyžařský areál. Obec Bublava je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Kraslice, která je ve vzdálenosti cca 3 km. Dopravní dostupnost je výborná, zastávka BUS a SkiBUS je u domu. V bezprostředním okolí se nenacházejí žádné rušivé vlivy.

Dispozičně se jedná o RD vnitřně rozdělitelný na 4 BJ a další prostory, drobnými úpravami pak na 5 BJ, případně penzion. Dům má 2.NP, obytné podkroví, které je před dokončením, a je částečně podsklepený. Nosné konstrukce jsou zděné, stropy pravděpodobně dřevěné, podlahy jsou plovoucí, dlažba a položené koberce, v 1.PP betonové. Okna plastová. Vytápění je ústřední plynovým kotlem s dálkovým ovládním. IS kompletní, 1.PP patrné stopy vlhkosti. Dům prošel v roce 2000 – 2013 kompletní rekonstrukcí.

Dispozice

Patro	Název	Výměra/m2	Koeficient BA	Koeficient vnitřní podlahová plocha	Výměra vnitřní užitná	Výměra dle BA
1.PP	sklep	12,98	0,50	0,00	0,00	6,49
1.PP	chodba	4,27	0,50	0,00	0,00	2,14
1.PP	sklep	17,50	0,50	0,00	0,00	8,75
1.PP	sklep	8,55	0,50	0,00	0,00	4,28
1.PP	WC	2,00	0,50	0,00	0,00	1,00
1.PP	sklep	9,40	0,50	0,00	0,00	4,70
1.PP	kotelna	10,50	0,50	0,00	0,00	5,25
1.NP	pokoj	22,00	1,00	1,00	22,00	22,00
1.NP	ložnice	12,00	1,00	1,00	12,00	12,00
1.NP	koupelna	3,60	1,00	1,00	3,60	3,60
1.NP	chodba	21,90	1,00	0,00	0,00	21,90
1.NP	pokoj	9,50	1,00	1,00	9,50	9,50
1.NP	pokoj	8,70	1,00	1,00	8,70	8,70
1.NP	koupelna a WC	3,60	1,00	1,00	3,60	3,60
1.NP	pokoj s kk	26,90	1,00	1,00	26,90	26,90
1.NP	chodba	1,80	1,00	1,00	1,80	1,80
1.NP	pokoj	7,60	1,00	1,00	7,60	7,60
1.NP	ložnice	11,20	1,00	1,00	11,20	11,20
1.NP	schodiště	3,70	0,00	0,00	0,00	0,00
2.NP	chodba	1,40	0,50	0,00	0,00	0,70
2.NP	koupelna a WC	3,60	1,00	1,00	3,60	3,60
2.NP	pokoj s kk	26,90	1,00	1,00	26,90	26,90
2.NP	chodba	1,80	1,00	1,00	1,80	1,80
2.NP	pokoj	7,60	1,00	1,00	7,60	7,60

2.NP	ložnice	11,20	1,00	1,00	11,20	11,20
2.NP	pokoj s kk	25,50	1,00	1,00	25,50	25,50
2.NP	pokoj	14,50	1,00	1,00	14,50	14,50
2.NP	pokoj	21,90	1,00	1,00	21,90	21,90
2.NP	pokoj	14,70	1,00	1,00	14,70	14,70
2.NP	chodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2.NP	koupelna s WC	2,90	1,00	1,00	2,90	2,90
2.NP	koupelna s WC	2,50	1,00	1,00	2,50	2,50
2.NP	chodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
podkroví	open space	65,71	0,95	1,00	65,71	62,42
podkroví	pokoj	19,19	1,00	1,00	19,19	19,19
podkroví	koupelna	15,27	0,73	1,00	15,27	11,07
podkroví	ložnice	11,02	0,75	1,00	11,02	8,27
Patra	Výměra/m2		Výměra podlahová celková	Výměra dle BA	ZP	výška nebo náhradní výška
1.PP	65,20		0,00	32,60	81,50	2,8
1.NP	132,50		106,90	128,80	170,00	2,9
2.NP	136,50		135,10	135,80	170,00	2,9
podkroví	111,19		111,19	100,95	138,98	1,4
Celkem		445,39		353,19	398,15	
Počet bytů	5		Dispozice	2x 4+kk, 2x 3+kk, 1x 3+0		
Pozemky		2391	m2			
OP		1408,77	m3			
ZP		170	m2			

3.4. Obsah

Ocenění cenou zjištěnou

1. Rodinný dům č.p. 403, Bublava
2. Pozemky ve funkčním celku se stavbou
3. Porosty na pozemcích ve funkčním celku
4. Porosty na pozemcích ve funkčním celku

Ocenění cenou obvyklou

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 218,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,792}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,824}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Rodinný dům č.p. 403, Bublava

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	81,50	2,80 m
1.NP	170,00	2,90 m
2.NP	170,00	2,90 m
Podkroví	139,00	2,40 m
560,50 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(81,50) \cdot (2,80) =$	228,20
NP	1.NP	$(170) \cdot (2,90) =$	493,00
NP	2.NP	$(170) \cdot (2,90) =$	493,00
Z	Podkroví	$(139) \cdot (2,40) =$	333,60

Obestavěný prostor - celkem: **1 547,80 m³**

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	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové, SDK podhled	S	100
4. Střecha	střecha valbová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové, cementový potěr	S	90
11. Schody	dřevěné	S	10

12. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	85
16. Vytápění	podlahové v 1.PP	S	15
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	dálkové ovládání vytápění	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	90	1,00	3,51
11. Schody	S	3,90	10	1,00	0,39
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	85	1,00	3,57
16. Vytápění	S	4,20	15	1,00	0,63
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100	1,54	7,70
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	N	3,00	100	1,54	4,62

Součet upravených objemových podílů

103,92

Koeficient vybavení K₄:

1,0392

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,13	120	220	54,55	2,2529
2. Zdivo	S	24,30	100,00	1,00	24,30	23,38	120	220	54,55	12,7538
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,95	120	220	54,55	4,8822
4. Střecha	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,04	10	150	6,67	0,2695
5. Krytina	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,89	10	80	12,50	0,3613
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,67	10	80	12,50	0,0838
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100,00	1,00	6,40	6,16	10	80	12,50	0,7700
8. Fasádní omítky	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,18	10	60	16,67	0,5301
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,31	10	60	16,67	0,3851
11. Schody	S	3,90	90,00	1,00	3,51	3,38	120	200	60,00	2,0280
11. Schody	S	3,90	10,00	1,00	0,39	0,38	10	60	16,67	0,0633
12. Dveře	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,27	10	80	12,50	0,4088
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,10	10	80	12,50	0,6375
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,21	10	80	12,50	0,2763
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,35	10	80	12,50	0,1688
16. Vytápění	S	4,20	85,00	1,00	3,57	3,44	10	50	20,00	0,6880
16. Vytápění	S	4,20	15,00	1,00	0,63	0,61	10	50	20,00	0,1220
17. Elektroinstalace	S	4,00	100,00	1,00	4,00	3,85	10	50	20,00	0,7700
18. Bleskosvod	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,48	10	50	20,00	0,0960
19. Rozvod vody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,69	10	50	20,00	0,5380
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,54	10	40	25,00	0,3850
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,48	10	50	20,00	0,0960
22. Kanalizace	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,79	10	60	16,67	0,4651
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,48	10	30	33,33	0,1600
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100,00	1,54	7,70	7,41	10	60	16,67	1,2352
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,38	10	60	16,67	0,0633
26. Ostatní	N	3,00	100,00	1,54	4,62	4,45	10	60	16,67	0,7418

Opotřebení: **31,2 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 900,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0392

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 090,17**

Plná cena: 1 547,80 m³ * 4 090,17 Kč/m³

= **6 330 765,13 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 31,2 % /100)

* 0,688

= 4 355 566,41 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

Bazém s filtrací 50 000,00Kč 50,00 %

+ 25 000,- Kč

Hodnota technologického zařízení celkem

= 25 000,- Kč

Upravená cena technologického zařízení (vybavení)

+ 25 000,- Kč

Nákladová cena stavby CS _N	=	4 380 566,41 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	4 555 789,07 Kč
Rodinný dům č.p. 403, Bublava - zjištěná cena	=	4 555 789,07 Kč

2. Vrtaná studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	30,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	20,00 m * 5 200,- Kč/m	+	104 000,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Upravená cena studny

=	132 800,- Kč
*	0,8000
*	2,5520
=	271 124,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 30 = 36,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 36,7 % / 100)

*	0,633
=	171 621,80Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 11 990,- Kč/ks	+	11 990,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	11 990,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):		*	2,5520
		=	24 478,78 Kč
opotřebení čerpadel	36,7 %	*	0,633
		=	15 495,07 Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

+	15 495,07 Kč
=	187 116,87 Kč
*	0,824
=	154 184,30 Kč

Vrtaná studna - zjištěná cena

= 154 184,30 Kč

3. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,221,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,221,00) / 2\,221,00 = \mathbf{0,890}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = \mathbf{1,040}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	218,-	1,040		226,72	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 417	170	226,72	38 542,40
§ 4 odst. 1	zahrada	266	1 478	226,72	
	Redukční koeficient R = 0,890			201,78	298 230,84
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	267/2	417	226,72	
	Redukční koeficient R = 0,890			201,78	84 142,26
§ 4 odst. 1	jiná plocha ostatní plocha	2382	326	226,72	
	Redukční koeficient R = 0,890			201,78	65 780,28
Stavební pozemky - celkem			2 391		486 695,78

Pozemky ve funkčním celku se stavbou - zjištěná cena celkem	=	486 695,78 Kč
--	----------	----------------------

4. Porosty na pozemcích ve funkčním celku

Na pozemku se nacházejí některé druhy okrasných stromů a keřů.
Jejich ocenění je provedeno zjednodušeným způsobem.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	486 695,78
Celková výměra pozemku	m ²	2 391,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	30 532,98
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	2 595,30

Porosty na pozemcích ve funkčním celku - zjištěná cena celkem	=	2 595,30 Kč
--	----------	--------------------

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 403, Bublava	4 555 789,- Kč
2. Vrtaná studna	154 184,- Kč
3. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	486 696,- Kč
4. Porosty na pozemcích ve funkčním celku	2 595,- Kč

Výsledná cena - celkem:	<u>5 199 264,- Kč</u>
--------------------------------	------------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>5 199 260,- Kč</u>
--	------------------------------

slovy: Pětmilionůjednostodevadesátdevěttisícdvěstěšedesát Kč

4.2. Ocenění cenou obvyklou



DOMY
NA PRODEJ

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: **Rodinný dům**
Poskytnutí: **Na prodej**
Podlahová plocha: **350 m²**

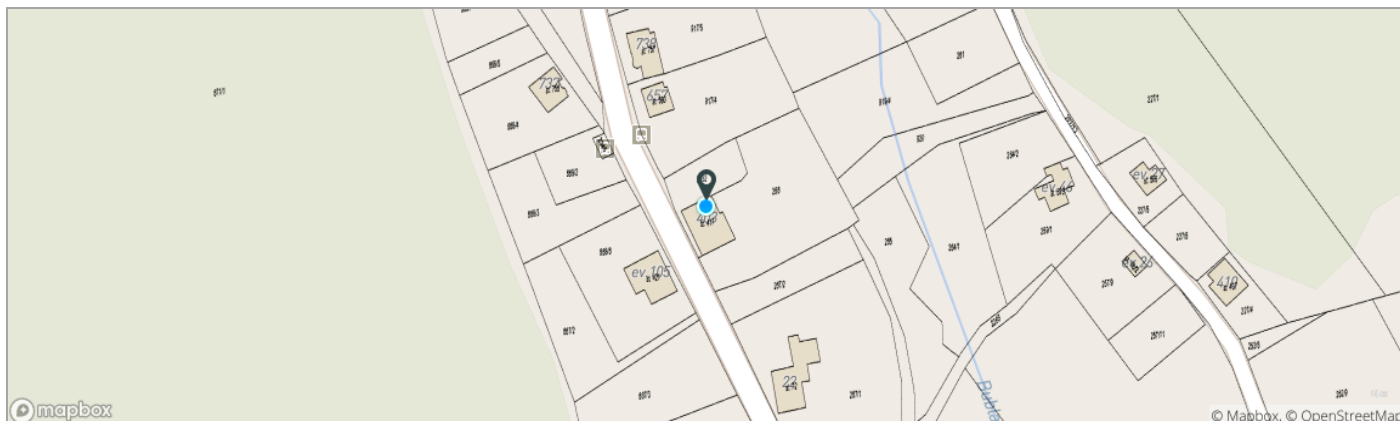
Filtry výběru:

Konstr. stavby:	Cihla	Plocha (m ²):	okolo 350
Stáří domu:	6 let a více	Počet podlaží:	2
Počet jednotek:	-	Stav domu:	-

Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / č.o.:	403
Ulice:	
Část obce:	
Obec:	Bublava
Okres:	Sokolov
KÚ:	Bublava (615129)
GPS:	Lat: 50,362319
	Lon: 12,501935

Mapa lokalizace nemovitosti:



Fotodokumentace nemovitosti:



ODHAD TRŽNÍ CENY NEMOVITOSTI

4 330 828 Kč

12 374 Kč/m²

Tržní cena domu je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (Kč/m²) z listin katastru nemovitostí u podobných domů, z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání parametrů nemovitosti: podlahová plocha, počet podlaží, počet bytových jednotek, stav, konstrukce budovy a další.

Zdroj cen nemovitostí: KATASTR NEMOVITOSTÍ

Maximální stáří cen: 6 měsíců

Statistické parametry:

Průměr: **12 374** Kč/m²
 Medián: **13 305** Kč/m²
 Konečná cena (průměr) **4 330 828** Kč
 Minimum: **9 125** Kč/m²
 Maximum: **14 691** Kč/m²
 Směrodatná odchylka: **2 897** Kč/m²

Počet měření: **3**

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu:
9 095 Kč/m² - 15 652 Kč/m²

Počet okolních budov pro srovnání: **20**

Seznam kupních cen staveb v poptávané lokalitě (adresní místo stavby), z kterých je určena průměrná tržní cena:

Kupní cena (Kč)	Cena (Kč/m ²)	Plocha podlah. (m ²)	Plocha st. par (m ²)	Plocha pozemek (m ²)	Adresa		Stáří stavby	Počet podlaží	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce
4 850 000	14 691	330 ¹⁾		719	Rooseveltova 610	Nejdek	1930	2	Cihla	V-7957/2020-403	11.2020
3 800 000	13 305	286 ¹⁾	139	511	Karlovarská 422	Pernink	2004	3	Cihla	V-1292/2021-403	2.2021
2 000 000	9 125	219 ¹⁾		454	Komenského 1573/8	Kraslice	1919	2	Cihla	V-5371/2020-409	11.2020

¹⁾ podlahová plocha je vypočtena nepřímo z jiných parametrů

Seznam nabídkových cen staveb v nejbližším okolí poptávané lokality. (až 20 podobných staveb v nejbližším okolí)

Plocha podlah. (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Cena aktuální (Kč)	Cena počáteční (Kč)	Adresa	Zahájení inzerce	Dny nabídky	Aktivní inzerce	Počet jednotek	Počet podlaží	Konstr. stavby	Vzdálenost (m)
100	49 990	4 999 000	5 399 000	Wolkerova 711/48 Kraslice	15.12.2020	119	Ne	2	2	Cihla	2 km
166	15 958	2 649 000	2 890 000	Fučíkova 1552/42 Kraslice	09.08.2020	-	Ano	1	1	Cihla	3 km
358	14 522	5 199 000	5 199 000	Bublava 300	13.10.2020	-	Ne	1	2	Cihla	1 km
120	13 742	1 700 000	1 700 000	Wolkerova 1189/41 Kraslice	22.03.2021	15	Ne	1	1	Cihla	3 km
200	12 805	2 640 000	2 640 000	Zelená Hora 117 Kraslice	12.08.2018	-	Ne	1	2	Cihla	1 km
478	10 877	5 199 000	5 199 000	Bublava č.e. 2	21.10.2020	116	Ne			Cihla	2 km
478	10 877	5 199 000	5 199 000	Bublava č.e. 150	21.10.2020	117	Ne			Cihla	1 km
358	10 877	5 199 000	5 199 000	Bublava 161	15.04.2021	16	Ne	1	3	Cihla	590
478	10 877	5 199 000	5 199 000	Bublava 83	16.02.2021	74	Ne	1	2	Cihla	1 km
478	10 877	5 199 000	5 199 000	Bublava 612	16.02.2021	74	Ne	1	1	Cihla	520
120	10 833	1 300 000	1 300 000	Zelená Hora 194 Kraslice	22.12.2020	108	Ne	1	3	Cihla	2 km
358	10 550	5 199 000	5 199 000	Bublava 161	13.10.2020	-	Ne	1	1	Cihla	590
155	10 323	1 600 000	1 600 000	Havlíčkova 757/100 Kraslice	15.10.2020	101	Ne	1	1	Cihla	4 km
75	10 213	790 000	790 000	Zelená Hora 172 Kraslice	12.10.2020	-	Ano	1	2	Cihla	2 km
390	9 700	3 900 000	4 300 000	Zelená Hora 153 Kraslice	19.02.2021	76	Ano		1	Cihla	2 km
300	2 967	890 000	890 000	Zelená Hora č.e. 42 Kraslice	10.06.2020	-	Ne		1	Cihla	2 km
228	4	810	2 490 000	Bublava 477	21.01.2017	-	Ano	1	2	Cihla	950

Základní informace o stavbě a identifikační parcele¹⁾ v dotazované lokalitě:

Informace o stavbě v dotazované lokalitě:

Typ stavby: **budova s číslem popisným**
 Způsob využití: **rodinný dům**

 Podlahová plocha (odhad): **233 m²**
 Počet jednotek v budově: **1**
 Počet jednotek v SVJ:
 Počet podlaží: **2**
 Zastavěná plocha:
 Konstr. budovy: **Cihla a další**
 Je výtah?: **ne**
 Způsob vytápění: **Centrální domovní**
 Číslo listu vlastnictví (LV): **[675](#)**
 Počet vlastníků stavby: **[1](#)**

Informace o parcele v dotazované lokalitě:

Typ parcely: **Stavební**
 Druh pozemku: **Zastavěná plocha a nádvoří**
 Způsob využití pozemku:
 Výměra parcely: **170 m²**
 Číslo parcely: **417**
 Poddělené číslo:
 Katastrální území: **Bublava**
 Katastrální území ID: **615129**

 RUIAN stavba KOD: **20689993**
 RUIAN parcela KOD: **467148409**
 RUIAN adres. místo KOD: **20931131**



RD Kolovratská



RD Rosseveltova



RD Komenského

5. ODŮVODNĚNÍ

5. 1. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci RD č.p. 403, postaveného na pozemku parc.č. St. 417 a pozemků ve funčním celku parc.č. 266, 267/2 a 2382 včetně venkovních úprav a příslušenství k.ú. Bublava.

Typ ceny	Cena	
Cena zjištěná dle cenového předpisu	5 199 260	Kč
Obvyklá cena – maximální	5 188 714	Kč
Obvyklá cena - minimální	3 222 859	Kč

Na základě provedené analýzy trhu, s přihlédnutím k nabídkovým cenám, současné situaci na trhu nemovitostí, velikosti pozemku a objektu, celkovému stavu, provedení a vybavení oceňovaného rodinného domu stanovují cenu obvyklou ve výši 5 200 000 Kč

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí je určena ve výši: 5 200 000,- Kč

slovy: pětmilionůdvěstětisíc Kč

Výsledná cena - celkem:

5 200 000,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

5 200 000,- Kč

slovy: pětmilionůdvěstětisíc Kč

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny žádné skutečnosti snižující přesnost posudku

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Mgr. Marek Kaufmann - zaměření, příprava podkladů, grafická spolupráce.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. CP 121002.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 31.1.2008 č.j. Spr. 901/2007 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 554/10/2021 evidence posudků.

V Předboji 19. 5. 2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Renata Lencová
Okružní 453
250 72 Předboj

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 554/10/2021

počet stran A4 v příloze:

1) Seznam nemovitostí z dálkového náhledu do KN ze dne 16. 5. 2021 pro k.ú. Bublava	1
2) Zobrazení katastrální mapy z dálkového náhledu do KN ze dne 16. 5. 2021	1
3) Mapa oblasti	1
4) Fotodokumentace	5

Parcela Stavba Jednotka Právo stavby Řízení Mapa LV Kat. území Můj katastr

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	675
Katastrální území:	Bublava [615129]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Starát Jan Ing., č. p. 136, 35601 Šabina	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 417; součástí pozemku je stavba
261
266
267/2
2382

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

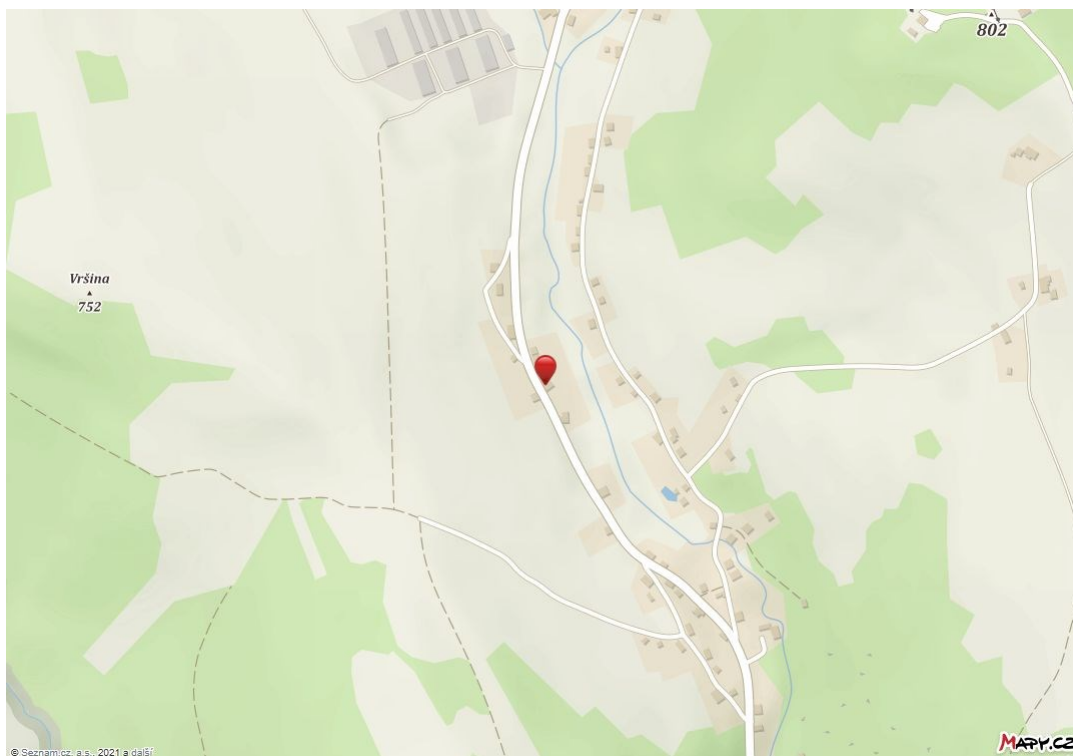
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov](#)

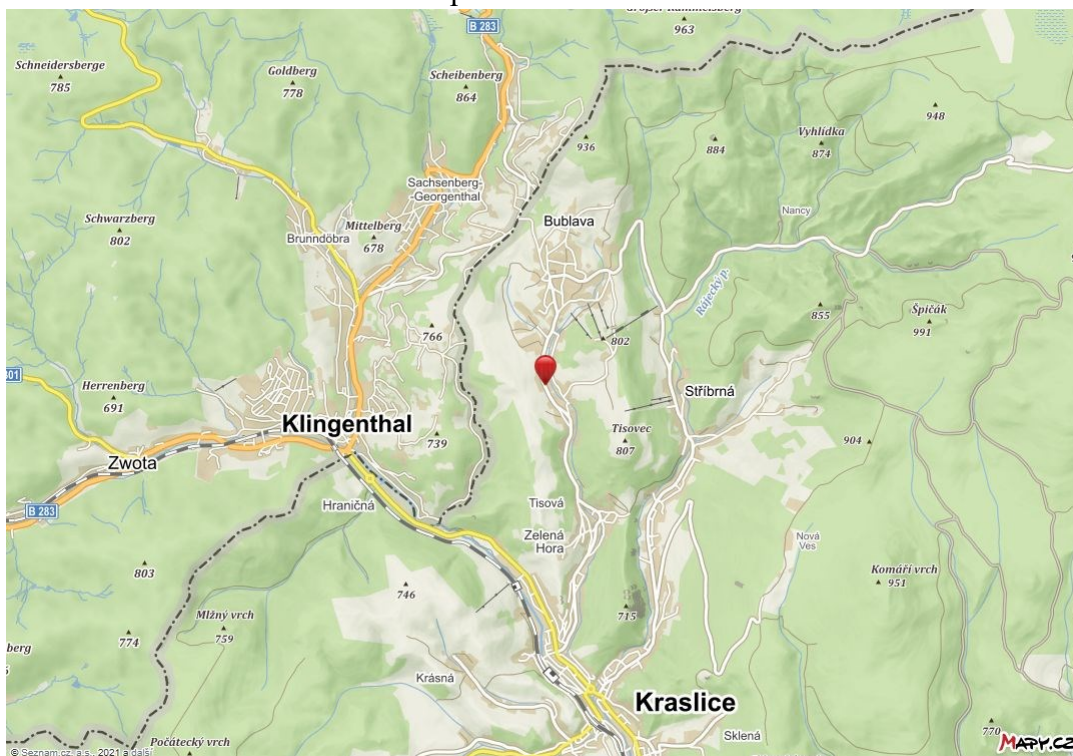
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.05.2021 13:00.



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 417 v k.ú. č. 615129



Pozemek p.č. 417 v k.ú. č. 615129









