

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 63-8091/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitostí - pozemku p.č.37 jehož součástí je budova čp. 49 a pozemek p.č. 38/1, kat. území a obec Sadov, kraj Karlovarský

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Jan Ryšavý</b>
Adresa:	Na Průhonu 731/57A, 353 01 Mariánské Lázně
IČ: 10339566	telefon: 00420 602 360 613 e-mail: jan.rysavy@email.cz
	datová schránka: g8asrj5

<b>Zadavatel:</b>	<b>Česká pošta, s.p.</b>
Adresa:	Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1

**TRŽNÍ HODNOTA**

**4 300 000 Kč**

**Počet stran:** 29 a 8 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 05.08.2024

**Vyhotoveno:** V Mariánských Lázních 15.10.2024

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé v místě a čase

### 1.2. Účel znaleckého posudku

pro stanovení tržní hodnoty

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

doložení zaměření stavby - půdorysy s výpisem vnitř. prostor.

Sdělení účastníků místního šetření ohledně stáří, tech. stavu, stavebních úprav/rekonstrukce hodnocených nemovitostí.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.8.2024 za přítomnosti Mgr. Němec.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Postup určení ceny obvyklé zahrnuje :

- a/ výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 podobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- b/ srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c/ určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- d/ úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna
- e/ výběr odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen vč. zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů
- f/ určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnoceného souboru upravených dat

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN, LV č.118 pro k.ú. Sadov ze dne 13.6.2024
- kopie kat. mapy a ortofotomapa - zdroj cuzk.cz
- mapa lokality - zdroj mapy.cz
- zaměření stavby pro pasportizaci (půdorysy podlaží) - zdroj zadavatel
- nájemní smlouva - byt
- nájemní smlouva CETIN
- objednávka č. 4710123388 ze dne 17.6.2024
- místní šetření za účasti zástupce zadavatele Mgr. Petra Němce ze dne 5.8.2024 vč.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a jsou považována za věrohodná.

Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN - budova je vedena v KN jako rodinný dům a tak je užívána.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

*Způsoby oceňování majetku a služeb podle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších úprav*

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou 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 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

#### ***Oceňování stavby § 4 zákona***

(1) Nestanoví-li zákon jinak, stavba nebo její část (dále jen “stavba”) se oceňuje nákladovým, výnosovým, nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.

(2) Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.

(3) Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.

(4) Výrobek, který plní funkci stavby, se oceňuje jako jiná stavba.

## 3. NÁLEZ

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

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno dostatek realizovaných prodejků. Z nich byly následně vybrány 3 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro odhad obvyklé ceny se použijí tyto oceňovací metody:

Pro hodnocení - stanovení OC uvedených hodnocených nemovitých se použije výpočet ceny administrativní, z toho pak výpočet věcné hodnoty a jako zásadní pro výslednou OC pak metoda porovnávací.

Pro stanovení ceny administrativní je budova zařazena podle svého převládajícího využití jako budova obč. vybavenosti s bytem, když je to budova o dvou nadzemních podlažích, s podsklepením a nebyt. prostory v suterénu a přízemí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Sadov, k.ú. Sadov  
Adresa nemovité věci: Sadov 49, 362 21 Sadov

#### Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu přeneseno na Českou poštu, s.p., IČ: 47114983, Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Vlastníkem doložené půdorysné zaměření stavby souhlasí se skutečností k datu hodnocení.

#### Místopis

Sadov je samostatnou obcí nedaleko od Karlových Varů (2km), je složena z několika katastrů a samostatných částí (Lesov, Bor), z nichž vlastní Sadov je nejbližší městu poblíž trasy čtyřproudé výpadovky z Karlových Varů na průmyslový sever ve směru na Ostrov nad Ohří a dále Kadaň, Chomutov,.. S Karlovými Vary je tedy sídlo propojeno kvalitní rychlostní čtyřproudou rychlostní komunikací nebo po staré výpadovce tak, že autem je od K. Varů cca do 5min. Je to obec s celkově asi 1250 obyvateli, se základní občanskou vybaveností ale s kompletní technickou vybaveností - rozvody vody, elektro, kanalizace, plyn, VO, zpev. komunikace. Obec je blízko městu K. Varům a to způsobuje její investiční rozvoj novou výstavbou rod. domů po okraji, či v prolukách.

Hodnocená budova pošty v Sadově na karlovarsku je umístěna při hl. silnici v centru s přístupem přes místní - Sadovský potok chráněný vysokou kamennou navigací. Je na vlastním stísněném rovinném pozemku v rezidenční zástavbě obce..

Je to lokalita s rezidenční původní zástavbou odhadem z první třetiny 20. stol. stejně jako

hodnocený dům.

V místě je možnost napojení na kompletní IS, přístup přímo z uliční komunikace., parkování je možné omezeně před budovou, či podél budovy.

Poloha je zde vhodná pro umístění budovy i pro kombinaci komerčního využití a bydlení v centrální části obce.

## 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 - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Budova čp. 249 je přízemní, podsklepená stavba s podkrovím v celém sedlovém krovu. Je to původní historická (1928), samostatně stojící stavba vystavěná nad potokem při silnici přibližně v centru obce na rovinném pozemku..

Stavba vznikla podle podkladů novou výstavbou v roce 1928 za použití klasických zděných technologií a sloužila v době vzniku převážně pro bydlení.

Nyní je to stavba v přízemní využita jako poštovní úřad a byt 1+kk a v patře je obydlený nájemní byt 3+1.

Okolní zástavba je převážně rezidenční s prolínající obč. vybaveností.

Parkování je možné u budovy.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

### Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek  
Komentář: nájemní smlouva k bytu 3+1 na dobu určitou (služební byt) za nájemné v současnosti 6 371,- Kč/měs vč. DPH - nemá vliv na obvyklou cenu

nájemní smlouva k NP v přízemí (9,65m <sup>2</sup> ) pro CETIN na dobu neurčitou - nemá vliv na obvyklou cenu
---

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. budova - RD s nebyt. prostory
2. pozemky

#### Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. budova - RD s nebyt. prostory
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Porovnávací hodnota

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: budova pošty, Sadov

Adresa předmětu ocenění: Sadov 49  
362 21 Sadov

LV: 153

Kraj: Karlovarský

Okres: Karlovy Vary

Obec: Sadov

Katastrální území: Sadov

Počet obyvatel: 1 270

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 538,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95

O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) IV 0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,112,00 \text{ Kč/m}^2$

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - stabilizované území centra obce	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu - poloha v obci s vysokou poptávkou po bydlení má vliv na prodejnost	III	0,25
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,936$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,300$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Střed obce – centrum obce	I	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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,101}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,031}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,431}$$

### 1. budova - RD s nebyt. prostory

Budova čp. 49 je zděná, podsklepená stavba s plným podkrovím v sedlové střeše.

Budova je vedena v KN jako občř. vybavenost, což odporuje skutečnosti - převládají plochy pro bydlení (1.np - pošta a byt 1+0, 2.np je zcela určené k bydlení a sklepy užívané k bytům).

Je to původní stavba vystavěná dle podkladů v roce 1928 jako objekt k bydlení v centru obce.

Postupně pak přestavěn v přízemí na úřadovnu pošty, tzv. inspekční byt a v patře byt 3+1.

Přestavba byla kolaudována v roce 1994 - vybavení v té době obnovené (soc. zařízení, vytápění plyn. kotli, kuchyně,..) a byla provedena výměna prvků PKŽ.

Nyní je v přízemí poštovní úřad přístupný hlavním vstupem z centrální chodby, ze které je i přístup do bytu 1+0 a nebyt. prostoru (CETIN).

Vstupem ze dvora je přístup ke schodišti do podkroví a k bytu 3+1, který má vlastní vytápění plyn. komb. kotlem.

V suterénu je jen kotelna s plyn. kotlem pro přízemní prostory.

Budova je užívána nyní jen v bytě v podkroví.

Pro výstavbu byly použity standardní dobové konstrukce jako je zejména založení na základ. pasech bez izolací, svislé konstrukce zděné v tl. do 45cm, stropy v suterénu ŽB rovné, ostatní dřevěné rovné se záklopy, schodiště betonové a kamenné, střecha je sedlová na vázaném dřev. krovu, krytina je z AZC šablony, oplechování z PZ plechu, fasáda je hladká dvouvrstvá s ker. obkladem soklu, podlahy PVC, či prkenné a KD, v suterénu betonové. Dveře jsou hladké do ocel. zárubní, nebo náplňové, okna převážně plastová dvojité prosklená.

Provedeny standardní rozvody ZTI, ohřev TVU spojen s ÚT. Rozvody elektro 220/380V. Vytápění je etážové pomocí plyn. kotlů a pomocí radiátorů.

Stáří a znehodnocení :

Stavba má k datu MŠ stáří 97 roků, v průběhu byly prováděny drobné staveb. úpravy. Zásadnější pak byla celková modernizace z roku 1994, poté již jen výměna oken za plastová - asi z roku 2005.

V současnosti stavba vykazuje drobné závady jako je zejména vlhké zdivo v suterénu a zvětralé

omítky nad soklem, morálně dožívající zařiz. předměty.

Celkové opotřebení je stanoveno odborným odhadem na podkladě analyt. metody.

Popis dispozice :

1.pp - suterén

Přístup po schodišti z přízemí do sklepů a kotelný

celková podl. plocha 93,62m<sup>2</sup>

započitatel. plocha 46,81m<sup>2</sup>

1.np - přízemí

Je zde vstup do budovy do střední chodby - z pravé strany do prostor pošty a soc. zázemí a slad) - je místnost s přepážkou, místnost obsluhy s kuch. koutem, soc. zařízení (WC) sklad.

podl. plocha NP (pošta, Cetin a chodby) 61,76m<sup>2</sup>

byt 1+0 17,44m<sup>2</sup>

součet 79,20m<sup>2</sup>

započitatel. plocha 79,20m<sup>2</sup>

2.np - patro

Zde jsou v celé ploše podlaží prostory k bydlení - 3 x pokoj, kuchyně, koupelna s WC, komory-podlahy s PVC, okna plastová. V koupelně je vana, umyvadlo, kuchně s linkou a sporákem. Vytápění ÚT s plyn. kotlem a radiátory. Stěny jsou sešikmené nad 1,15m od podlahy

celková podl. plocha 86,42m<sup>2</sup>

započitatel. plocha 73,46m<sup>2</sup>

Celková započ. plocha pro stanovení hodnoty porovnáním : 199,47m<sup>2</sup>

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ C

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: s jedním nadzemním podlažím

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.pp	12,35*10,23 =	126,34	2,05 m
1.np	10,08*12,20+1,62*3,15 =	128,08	3,60 m
2.np	10,08*12,20+1,62*3,15 =	128,08	2,70 m
		<b>382,50 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	spodní stavba	$(12,35*10,23)*(2,05) = 259,00$
NP	vrchní stavba	$(10,08*12,20+1,62*3,15)*(0,10+3,60+1,15) = 621,18$
Z	zastřešení	$10,08*12,20*4,05/2+1,62*3,15*2,50/2 = 255,41$
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 135,59 m<sup>3</sup></b>

### 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	nespalné a polospalné rovné	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	hladká omítka	S	100
9. Vnější obklady	sokl z keramického obkladu	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady, standardní rozsah	S	100
11. Schody	kamenné a betonové	S	100
12. Dveře	dřevěné hladké	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	KD, PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	PVC, KD, beton	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	SV a TVU	S	100
20. Zdroj teplé vody	kotel ÚT	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	kompletní	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňské linky, sporák, digestoř	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, 2x	S	100
25. Záchod	splachovací 3x	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P 5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	S 23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S 9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S 5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S 3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S 0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S 6,10	100	1,00	6,10

8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,10	100	1,54	7,85
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,83
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9583</b>

### 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	P	5,40	100,00	1,00	5,40	5,40	96	175	54,86	2,9624
2. Zdivo	S	23,40	100,00	1,00	23,40	23,40	96	140	68,57	16,0454
3. Stropy	S	9,10	100,00	1,00	9,10	9,10	96	140	68,57	6,2399
4. Střecha	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,40	96	110	87,27	4,7126
5. Krytina	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	96	101	95,05	3,1367
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,80	30	55	54,55	0,4364
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,10	30	65	46,15	2,8152
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	30	45	66,67	1,8668
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	30	40	75,00	0,3750
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	30	40	75,00	1,6500
11. Schody	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	96	140	68,57	1,5771
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	30	65	46,15	1,4768
13. Okna	N	5,10	100,00	1,00	5,10	5,10	20	65	30,77	1,5693
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	30	47	63,83	1,3404
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,30	30	47	63,83	0,8298
16. Vytápění	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,30	30	35	85,71	4,5426
17. Elektroinstalace	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,20	30	37	81,08	3,4054
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	50	60	83,33	0,5000
19. Rozvod vody		2,90	100,00	1,00	2,90	2,90	30	40	75,00	2,1750
20. Zdroj teplé vody		1,70	100,00	1,00	1,70	1,70	30	50	60,00	1,0200
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	30	35	85,71	0,4286
22. Kanalizace	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,70	30	45	66,67	1,8001
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	30	35	85,71	0,4286

24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	30	45	66,67	2,8668
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	30	45	66,67	0,2000
26. Ostatní	C	4,00	100,00	1,00	4,00	4,00	96	96	100,00	4,0000
Opotřebení:										<b>68,4 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9583
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 341,24</b>
<b>Plná cena:</b> 1 135,59 m <sup>3</sup> * 6 341,24 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 201 048,73 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 68,4 % /100)	*	0,316
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>2 275 531,40 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,431
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>3 256 285,43 Kč</b>
<b>Budova - RD s nebyt. prostory - cena zjištěná</b>	=	<b>3 256 285,43 Kč</b>

### 2. pozemky

Pozemek je rovinný, zainvestovaný, přístupný ze zpevněné uliční veřejné komunikace.  
Leží v centru obce v převážně rezidenč. zástavbě.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,300**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,101**

### Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_0 * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,101 = 1,431}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 112,-	1,431		1 591,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	37	259	1 591,27	412 138,93
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	38/1	229	1 591,27	364 400,83
Stavební pozemky - celkem			488		<b>776 539,76</b>

**Pozemky - cena zjištěná celkem** = **776 539,76 Kč**

## Ocenění na tržních principech

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. budova - RD s nebyt. prostory

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9583
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 341,24</b>
<b>Plná cena:</b> 1 135,59 m <sup>3</sup> * 6 341,24 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 201 048,73 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 68,4 % /100)	*	0,316

**Budova - RD s nebyt. prostory - věcná hodnota** = **2 275 531,40 Kč**

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Porovnávací hodnota

#### Oceňovaná nemovitá věc

Budova čp. 49 je umístěna zhruba v centru obce v převážně rezidenční zástavbě.

Budova vedená v KN jako obč. vybavenost je typově, umístěním i využitím objektem k bydlení s nebyt. prostory pro administrativu v přízemí a lze ji i zcela využít k bydlení bez zásadních dispozičních úprav. Nicméně umístění současných NP v přízemí (pošta/kanceláře) je zde i bonusem.

Proto je porovnání prováděno podle realiz. prodejů a současných redukováných nabídkových cen podobného typu RD - tedy starší domy z počátku 20.stol v okolí - t.j. okraje města K. Vary až po Nejdek.

<b>Užitná plocha:</b>	199,47 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 136,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	488,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** RD Sadov - Lesov 59  
**Lokalita:** Nové Hamry - centrální část  
**Popis:** Starší RD je umístěn v uliční zástavbě obce Sadov, část Lesov blízko města K. Vary.  
RD je starší zděnou, nepodsklepenou stavbou s obytným přízemím a podkrovím.  
RD obsahuje jeden byt 4+kk, je vytápěn pomocí plyn.kotle. Je po postupné modernizaci, když zejména byla osazena plast. okna a pořízeny novější zařiz. předměty.  
RD je zde napojen na kompletní IS. Přístup je přímo z ulice.  
Stavba nevyžaduje investice do obnovy.  
Součástí je i kůlna s garáží.

**Pozemek:** 1 047,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 145,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 114,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
K2 Velikosti objektu - nižší výměra	0,90
K3 Poloha - podobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší tech. stav	0,90
K5 Celkový stav - inž. sítě - kompletní, dostupnost - podobné	1,00
K6 Vliv pozemku - vyšší výměra	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - garáž/kolna - ano - lepší	0,95
K8 Energet. náročnost - PENB - neprovedeno zateplení - podobné	1,00



Zdroj: V 581/2025-403

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - kupní cena; Velikosti objektu - nižší výměra; Poloha - podobná poloha; Provedení a vybavení - lepší tech. stav; Celkový stav - inž. sítě - kompletní, dostupnost - podobné; Vliv pozemku - vyšší výměra; Úvaha zpracovatele

ocenění - garáž/kolna - ano - lepší; Energet. náročnost - PENB - neprovedeno zateplení - podobné;

				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.12.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 100 000	145,00	28 276	0,73	20 641

**Název:** RD Nové Hamry

**Lokalita:** Nové Hamry - centrální část

**Popis:** Budova bývalé mateřské školky - jde o částečně podsklepenou přízemní stavbu s obytným podkrovím, zastavěná plochou 142m<sup>2</sup>. Centrální vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva. Objekt je napojen na vodovodní řád a elektřinu. Možnost napojení na plyn. Odpad je sveden do žumpy, ale je množné napojit se na nově vybudovanou kanalizaci. Součástí prodeje je i přístup pozemek. V posledních letech byla nemovitost využívána lyžařským oddílem. Stavbu lze využít také jako penzion a po dispoziční úpravě a rekolaudaci na stavebním úřadě také jako objekt pro účely bydlení či rodinnou rekreaci.

Obec Nové Hamry leží v okrese Karlovy Vary ve vzdálenosti 7 km od města Nejdek. Přímo v obci se nachází několik lyžařských vleků s večerním lyžování a umělým zasněžováním.

**Pozemek:** 742,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 220,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 142,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena k 10/24 0,90

K2 Velikosti objektu - mírně vyšší výměra 1,05

K3 Poloha - bez vlivu 1,00

K4 Provedení a vybavení - podobný stav 1,00

K5 Celkový stav - inž. sítě - podobné, dostupnost 1,00

K6 Vliv pozemku - vyšší výměra 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1,00

K8 Energet. náročnost - PENB - neprovedeno zateplení - podobné  
1,00



Zdroj: sreality k 10/2024

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídková cena k 10/24; Velikosti objektu - mírně vyšší výměra; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - podobný stav; Celkový stav - inž. sítě - podobné, dostupnost; Vliv pozemku - vyšší výměra; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu; Energet. náročnost - PENB - neprovedeno zateplení - podobné;

				Váha: 1
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10/2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 900 000	220,00	17 727	0,90	15 954

**Název:** RD KV St. Role, Horní

**Lokalita:** okraj města

**Popis:** RD ve Staré Roli - Karlovy Vary o podlahové ploše 120m<sup>2</sup> + garáž a dílna. Stav dobrý. Pozemek o rozloze 462m<sup>2</sup>.

Lokalita na okraji K.Varů, 3 minuty pěšky na MHD, kousek do přírody - lesy, pole, cyklostezka. V přízemí se nachází prostorná předsíň, plně vybavená kuchyně,

koupelna s vanou a wc, samostatné wc, velký dětský pokoj a spíž.

V prvním patře je umístěn slunný obývací pokoj s krbem a přístupem na terasu. V podkroví je druhá koupelna s prostorným sprchovým koutem a wc. Dále pracovna s vestavnými skříněmi a ložnice s vestavnými skříněmi.

Dům je napojen na vodu, odpad, elektřinu a plyn. Vytápění a ohřev TUV plynovým kotlem s měsíčními náklady pod 4000Kč měsíčně.

Kuchyně vybavena indukční deskou, troubou, vestavnou myčkou, mikrovlnou troubou a lednicí s mrazákem.

Kompletní rekonstrukce vnitřních prostor, výměna střešní krytiny, zateplení střechy, výměna oken, dveří, komínů proběhla 2015-2017. Dům zbývá jen zateplit, na což lze využít dotaci.

Na zahradě se nachází studna, altán, přístřešek na dřevo. Dílna přístupná ze zahrady. Garáž přístupná ze silnice.

**Typ stavby:** 5+kk

**Pozemek:** 462,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 120,00 m<sup>2</sup>

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

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně nižší výměra	0,80
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší tech. stav	0,75
K5 Celkový stav - inž. sítě - podobné, dostupnost	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - garáž	0,95
K8 Energet. náročnost - PENB - neprovedeno zateplení - podobné	1,00



Zdroj: sreality k 11/2024

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídková cena sreality; Velikosti objektu - mírně nižší výměra; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší tech. stav; Celkový stav - inž. sítě - podobné, dostupnost; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - garáž; Energet. náročnost - PENB - neprovedeno zateplení - podobné;

<b>Váha: 1</b>				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 600 000	120,00	55 000	0,51	<b>28 050</b>

**Název:** RD Nejdek, Pozorka

**Lokalita:** Nové Hamry - centrální část

**Popis:** dům v obci Pozorka u Nejdku, vhodný i pro početnou rodinu. Dům je oplocený, s garážovým stáním pro dvě auta, za domem je menší zahrada, místo pro bazén, ohniště, studna a zahradní domek. Vstup je hlavním vchodem nebo přes pergolu s posezením.

V přízemí je spojovací chodba, obývací pokoj propojený s kuchyní a jídelnou, koupelna s vanou i sprchou, ložnice, toaleta a dílna. V patře najdete čtyři prostorné pokoje, další toaletu a půdu, kterou lze po úpravách využít jako obytný prostor. Dům je vytápěn tepelným čerpadlem, napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Je v dobrém stavu, bez nutnosti rekonstrukce.

**Typ stavby:** 5+kk

**Pozemek:** 456,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 167,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 142,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena k 11/24 0,90

K2 Velikosti objektu - mírně nižší výměra 0,95

K3 Poloha - bez vlivu 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší tech. stav 0,90

K5 Celkový stav - inž. sítě - podobné, dostupnost 1,00

K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - garáž. přístřešek 0,95

K8 Energet. náročnost - PENB - neprovedeno zateplení - podobné  
1,00



Zdroj: sreality k 11/2024

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - nabídková cena k 11/24; Velikosti objektu - mírně nižší výměra; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší tech. stav; Celkový stav - inž. sítě - podobné, dostupnost; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - garáž. přístřešek; Energet. náročnost - PENB - neprovedeno zateplení - podobné;

**Váha: 1**

Cena [Kč] k 10/2024	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 999 000	167,00	29 934	0,73	<b>21 852</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Pro porovnání, pro nedostatek realiz. prodejů RD podobného typu stáří a zejména polohy, je využito i srovnání s nyní na trhu nabízenými domy z hodnocené lokality do 5km v okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	15 954 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	21 624 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	21 624 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	28 050 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Vážená jednotková cena **21 624 Kč/m<sup>2</sup>**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 199,47 m<sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota 4 313 339 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. budova - RD s nebyt. prostory	7 201 048,73 Kč	2 275 531,40 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>7 201 048,73 Kč</b>	<b>2 275 531,40 Kč</b>

##### Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. budova - RD s nebyt. prostory	3 256 285,40 Kč
2. pozemky	776 539,80 Kč

**Zjištěná cena - celkem: 4 032 825,20 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 032 830,- Kč**

slovy: Čtyři miliony třicet dva tisíc osm set třicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>4 032 830 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Čtyři miliony třicet dva tisíc osm set třicet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. budova - RD s nebyt. prostory	2 275 531,40 Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Porovnávací hodnota	4 313 339,30 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 313 339 Kč</b>
<b>Reprodukční hodnota</b>	<b>7 201 049 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>2 275 531 Kč</b>

<b>Tržní hodnota</b>	<b>4 300 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

slovy: Čtyři miliony tři sta tisíc Kč

#### **Silné stránky**

poloha RD v centru obce v sousedství K. Varů  
polyfunkční využití - byty a nebyt. prostory (kanceláře/pošta)  
kompletní IS

#### **Slabé stránky**

zhoršený tech. stav (vlhký suterén, morálně dožívající vybavení)  
energet. neúsporná stavba

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

OC je stanovena porovnávacím způsobem podle vzorku na trhu realizovaných a nyní umístěných a charakterem obdobných budov k bydlení.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

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

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako vážený průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

## **6. ZÁVĚR**

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

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zjištěné podle cenového předpisu a ceně obvyklé v místě a čase

**Tržní hodnota**

**4 300 000 Kč**

slovy: Čtyři miliony tři sta tisíc Kč

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	3
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	2

## **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991 pod č.j. 3421/90 v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

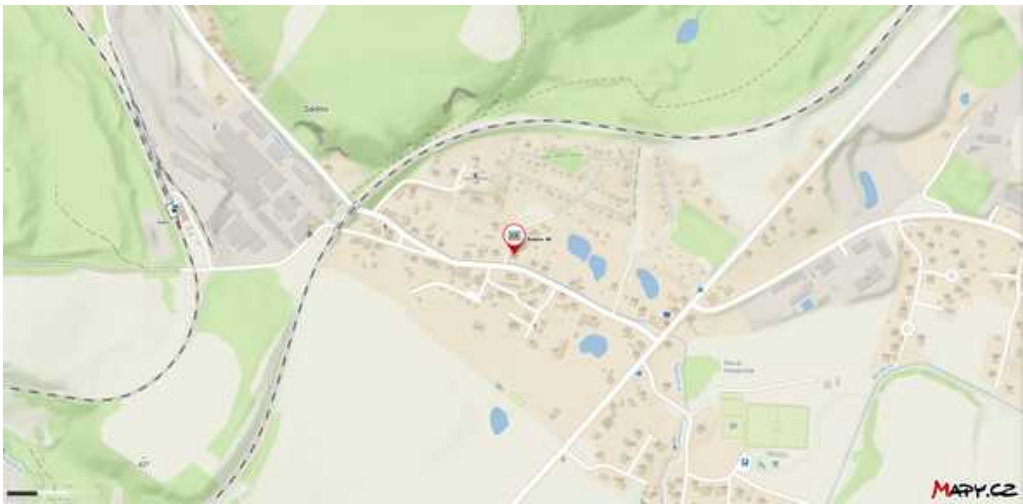
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 63-8091/2024.

V Mariánských Lázních 15.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Ryšavý  
Na Průhonu 731/57A  
353 01 Mariánské Lázně

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.





z ulice



zadní strana



2.np - byt





služební byt 1+0



místnost pošty



vstup z ulice



kotel ÚT v 1.pp



sklep



sklep



zahrada



přístup přes potok



potok







