

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15305-2527/2021

Zadavatel znaleckého posudku: Beneš - insolvenční správce v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Tomáše Chramosty
K Trati 583, 190 00 Praha 9 - Vysočany

Číslo jednací: MSPH 96 INS 2186/2014

Účel znaleckého posudku: Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Háj č.e. 55, Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 25.11.2021

Zpracováno ke dni: 25.11.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.12.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 pozemku parc. č. st. 184/1 jehož součástí je stavba rodinné rekreace č.e. 55, pozemku parc. č. st. 343 jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, a dalších pozemků ve funkčním celku parc. č. 500/7, 500/9, 1268, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 225 v obci Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov, katastrální území Háj u Loučné pod Klínovcem.

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení, sp. zn. MSPH 96 INS 2186/2014.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreční objekt č.e. 55 (dále také jako „nemovitost“)
Adresa předmětu ocenění: Háj č.e. 55, Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Loučná pod Klínovcem
Katastrální území: Háj u Loučné pod Klínovcem
Počet obyvatel: 121
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 770,00 \text{ Kč/m}^2$

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 B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
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 městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 222,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.11.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Měkynová Pavla, spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Chramosta Tomáš, K trati 583, Vysočany, 19000 Praha 9 - podíl 1/12

Chramostová Anna, Boženy Němcové 1705, 43801 Žatec - podíl 1/3

Měkynová Pavla, Boženy Němcové 1705, 43801 Žatec - podíl 1/12

SJM Šílený Jiří a Šílená Dagmar, Banskobystrická 2080/11, Dejvice, 16000 Praha 6 - podíl 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 184/1 jehož součástí je stavba rodinné rekreace č.e. 55, pozemek parc. č. st. 343 jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, pozemky parc. č. 500/7, 500/9, 1268, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 225 v obci Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov, katastrální území Háj u Loučné pod Klínovcem.

4. Dokumentace a skutečnost

Nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným v KN - obvod budovy č.e. 55 nesouhlasí se skutečností. V roce 2016 byla provedena k budově přístavba zádveří, pravděpodobně bez povolení - přístavba není zřejmá z mapy KN.

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je jednopodlažní rekreační objekt s částečným podsklepením a obytnou podkrovní částí. Stavba smíšené konstrukce (převážně kámen/cihla) na kamenných základech, stěny mají tloušťku cca do 50 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Tvar střechy je sedlový se štítovým vikýřem, střešní krytina je plechová s nátěrem, klempířské prvky plechové, v zadní části objektu na přístavku střecha pultová. Plášť je zateplen minerální vatou, fasádu tvoří dřevěné obití s nátěry. U domu byla provedena zděná přístavba zádveří (2016), jejíž obvod není znázorněn v katastrální mapě - předpokládám, že se jedná o stavbu provedenou bez povolení. Stáří stavby nebylo zjištěno, dle konstrukční charakteristiky se domnívám, že se jedná o stavbu z přelomu 19. a 20. století.

Objekt je reálně užívaný dvěma rodinami, tedy je v rámci možností rozdělen na dvě samostatně obytná patra. V přízemí objektu se nachází zádveří o výměře 2,15 m², a centrální chodba o výměře 4,30 m², dále je zde samostatně užívaný byt - dispozičně: chodba o výměře 5,00 m², koupelna s WC o výměře 4,30 m², pokoj s kuchyňským koutem o výměře 30,40 m², pokoj o výměře 14,40 m², pokoj o výměře 14,40 m².

Do podkrovní části pak schodiště o výměře 7,05 m², zde je další samostatně užívaný byt - dispozičně: chodba o výměře 13,35 m², pokoj o výměře 16,35 m², pokoj o výměře 15,70 m², koupelna s WC o výměře 5,40 m², kuchyně o výměře 9,80 m², obývací pokoj o výměře 25,65 m².

Příslušenství tvoří sklep o výměře 11,75 m², kotelna o výměře 14,90 m², dřevník o výměře 10,30 m², dílna o výměře 13,80 m². Podlahová plocha činí 168,25 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 219,00 m².

Úprava vnitřních povrchů stěn je vápenocementová. Jsou zde zdvojená dřevěná okna, v části objektu s okenicemi. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad. Vybavení koupelen tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V objektu jsou dřevěné plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou dřevěné a ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Kuchyně jsou vybaveny standardní kuchyňskou linkou se sporákem. Osvětlovací techniku tvoří lustry či stropní svítidla. Podlahy prkenné se standardními pochozími krytinami.

Do objektu je zavedena elektrická energie o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu - každé patro rozděleno pro vlastní měření. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do vybírací jímky a zemní plyn není zaveden. Řešení vytápění v objektu: elektrokotel, elektrické přímotopy, lokální kamna, topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje bojler a elektrický průtokový ohřívač.

Stav objektu je spíše zanedbaný, na zakryté konstrukce lze usuzovat pouze nepřímo, hlavní konstrukční prvky v dobrém stavu - vodorovné konstrukce, zejména trámů nad

1.NP s prohyby. Střešní konstrukce funkční, krytina funkční. Zateplení fasády minerální vatou z 90. let 20. století spolu s obitím fasády uvažují spíše v mezním stavu. Stavba s viditelným vzlínáním vlhkosti. Výplně otvor (okna, dveře) dožité. Vnitřní součásti a vybavení dožité, případně v mezním stavu. Celkové hodnocení stavebně technického stavu: před rekonstrukcí.

Pozemky tvořící funkční celek mírně svažité až svažité, zatravněné se smíšenými stromy (listnáče, jehličnany). Rozsah venkovních úprav zanedbatelný. Vedlejší stavbu tvoří dřevěná kolna na parc. č. st. 343 - jedná se o jednoduchou dřevěnou stavbu, jednostranně obíjenou s pultovou střechou, bez napojení na síť - stav dožitý.

Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Rekreační objekt je situovaný ve vesnici Háj, která je sídelní částí obce Loučná pod Klínovcem, charakter okolí odpovídá rezidenčně - rekreační zóně. Dostupnost obchodů v obci je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v obci je obecní úřad, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti, v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Rekreační objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V místě je pouze zastávka autobusových spojů, obec náleží do obvodu se zvýšeným indexem kriminality.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Rok výstavby	cca 120 let
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem a na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce	starší rekonstrukce - 90. léta zateplení a fasáda, průběžné opravy, 2016 přístavba zádveří
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	50 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	plechové

	Vnější omítky	dřevěné obití - nátěry																																																												
	Vnitřní omítky	vápencementové																																																												
	Typ oken v objektu	dřevěná zdvojená																																																												
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad																																																												
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo																																																												
	Toaleta	klasická toaleta																																																												
	Vstupní dveře	plastové																																																												
	Typ zárubní	dřevěné a ocelové																																																												
	Vnitřní dveře	dřevěné plné																																																												
	Osvětlovací technika	lustry																																																												
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů																																																												
	Dispozice	užíváno jako dvougenerační																																																												
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>2,15 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>4,30 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>5,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna s WC</td> <td>4,30 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>30,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>14,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>14,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Schodiště</td> <td>7,05 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>13,35 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>16,35 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>15,70 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna s WC</td> <td>5,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>9,80 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Obývací pokoj</td> <td>25,65 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>168,25 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>11,75 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Kotelna</td> <td>14,90 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Dřevník</td> <td>10,30 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Dílna</td> <td>13,80 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>219,00 m²</td> </tr> </table>	Ostatní prostory	Zádveří	2,15 m ²	Ostatní prostory	Chodba	4,30 m ²	Ostatní prostory	Chodba	5,00 m ²	Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,30 m ²	Pokoj	Pokoj	30,40 m ²	Pokoj	Pokoj	14,40 m ²	Pokoj	Pokoj	14,40 m ²	Ostatní prostory	Schodiště	7,05 m ²	Ostatní prostory	Chodba	13,35 m ²	Pokoj	Pokoj	16,35 m ²	Pokoj	Pokoj	15,70 m ²	Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,40 m ²	Kuchyně	Kuchyně	9,80 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	25,65 m ²	Podlahová plocha		168,25 m ²	Příslušenství	Sklep	11,75 m ²	Příslušenství	Kotelna	14,90 m ²	Příslušenství	Dřevník	10,30 m ²	Příslušenství	Dílna	13,80 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		219,00 m ²
Ostatní prostory		Zádveří	2,15 m ²																																																											
Ostatní prostory		Chodba	4,30 m ²																																																											
Ostatní prostory		Chodba	5,00 m ²																																																											
Koupelna, WC		Koupelna s WC	4,30 m ²																																																											
Pokoj		Pokoj	30,40 m ²																																																											
Pokoj		Pokoj	14,40 m ²																																																											
Pokoj		Pokoj	14,40 m ²																																																											
Ostatní prostory		Schodiště	7,05 m ²																																																											
Ostatní prostory		Chodba	13,35 m ²																																																											
Pokoj		Pokoj	16,35 m ²																																																											
Pokoj		Pokoj	15,70 m ²																																																											
Koupelna, WC		Koupelna s WC	5,40 m ²																																																											
Kuchyně		Kuchyně	9,80 m ²																																																											
Pokoj		Obývací pokoj	25,65 m ²																																																											
Podlahová plocha		168,25 m ²																																																												
Příslušenství		Sklep	11,75 m ²																																																											
Příslušenství		Kotelna	14,90 m ²																																																											
Příslušenství	Dřevník	10,30 m ²																																																												
Příslušenství	Dílna	13,80 m ²																																																												
Podlahová plocha vč. příslušenství		219,00 m ²																																																												
	Elektrina	230V a 400V																																																												
	Vodovod	vodovod																																																												
	Svod splašek	jímká																																																												

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v objektu	elektrokotel, elektrické přímotopy, kamna
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler, elektrický průtokový ohřívač
	Podlahy objektu	místnosti: koberce, lino kuchyně: lino koupelna, WC: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba chodba: lino
	Popis stavu rekreačního objektu	před rekonstrukcí
	Vady objektu	rozvody: zastaralý prvek zdivo: bez vad střecha: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek
Popis pozemku rekreačního objektu	Trvalé porosty	jehličnaté a listnaté stromy
	Venkovní stavby	dřevěná kolna
	Sklon pozemku	mírně svažité až svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec náleží do obvodu se zvýšeným indexem kriminality
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Omezení vlastnického práva a jiné záznamy

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Bez dalších záznamů.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.11.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného oceňovacího předpisu a dle porovnávací metody. Základní metodika, která je v rámci porovnávací metody použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. POSUDEK

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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.

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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nepovolená přístavba u domu	I	-0,01
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,768}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,918}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,705}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,890}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

$$\text{Výměra všech pozemků ve funkčním celku } v_p = 1\,067,00 \text{ m}^2$$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,067,00) / 1\,067,00 = \mathbf{0,987}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,918}$

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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 0,970 * 1,000 * 0,918 = 0,890$$

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	222,-	0,890		197,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 184/1	211	197,58	
	Redukční koeficient R = 0,987			195,01	41 147,11
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 343	29	197,58	
	Redukční koeficient R = 0,987			195,01	5 655,29
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	500/7	424	197,58	
	Redukční koeficient R = 0,987			195,01	82 684,24
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	500/9	98	197,58	
	Redukční koeficient R = 0,987			195,01	19 110,98
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1268	305	197,58	
	Redukční koeficient R = 0,987			195,01	59 478,05
Stavební pozemky - celkem			1 067		208 075,67

1.2. Stavba č.e. 55

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1990
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 488,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	2,50*4,70	=	11,75 m ²
1.NP:	12,85*10,15+3,15*4,20	=	143,66 m ²
	1,40*2,00	=	2,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	11,75 m ²	2,40 m

1.NP:	143,66 m ²	2,90 m
	2,80 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(2,50*4,70)*(2,40)	=	28,20 m ³
1.NP:	(12,85*10,15+3,15*4,20)*(2,90)	=	416,61 m ³
	(1,40*2,00)*(2,20)	=	6,16 m ³
Zastřešení:	(12,85*10,15)*0,90+(12,85*10,15)*4,50/2+(3,15*4,20)*1,00/2	=	417,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	868,43 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	146,46 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	158,21 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,08

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: více základních příslušenství nadstandardního provedení - více zákl. příslušenství	V	0,06
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 31 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (31 + 15) = \mathbf{0,770}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,770 = \mathbf{0,641}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,970**

Index polohy pozemku **I_P = 0,918**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,488,- \text{ Kč/m}^3 * 0,641 = 953,81 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 868,43 \text{ m}^3 * 953,81 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,918 = 737\,583,35 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 737 583,35 Kč

1.3. Stavba bez čp/če - kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	29,00	2,20 m
	29,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (29,00)*(2,20) =	63,80
	Obestavěný prostor - celkem:	63,80 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,60

Koeficient vybavení K₄: **0,9460**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9460
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
			<hr/>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 096,76
Plná cena:	63,80 m ³ * 2 096,76 Kč/m ³	=	133 773,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Stavba bez čp/če - kolna - zjištěná cena

1.4. Porosty

Nelesní porosty: § 44.

LTX - ostatní listnaté tvrdé (LTX - ostatní listnaté tvrdé)

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 340 m ² * 20,76 Kč/m ²	=	7 058,40
součinitel srovnávací bonity	*	1,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
LTX - ostatní listnaté tvrdé celkem	=	4 135,78 Kč

SMX - ostatní jehličnaté (SMX - smrky ostatní)

stáří S = 80 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $340 \text{ m}^2 * 29,37 \text{ Kč/m}^2$	=	9 985,80
součinitel srovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	50,00 %
Koeficient sadovnického významu K_{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K_Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP}	*	0,50
SMX - ostatní jehličnaté - smrky ostatní celkem	=	4 680,84 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	8 816,62 Kč
-----------------------------------	---	-------------

Porosty - zjištěná cena celkem	=	8 816,62 Kč
---------------------------------------	---	--------------------

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:	208 075,67 Kč
----------------------	----------------------

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba č.e. 55	737 583,35 Kč
---------------------	---------------

1.3. Stavba bez čp/če - kolna	17 858,73 Kč
-------------------------------	--------------

1.4. Porosty	8 816,62 Kč
--------------	-------------

Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 764 258,70 Kč
--------------------------------------	------------------------

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem	=	972 334,37 Kč
---	---	----------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	972 330,- Kč
--	---------------------

II) Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

U porovnávaných vzorků č. 1 - č. 4 se jedná o již realizované prodeje, vzorek č. 5 je nabídková cena, kterou do srovnání uvádíme pro dotvoření celkového obrazu o dané lokalitě, jelikož se jedná o vzorek ze shodné lokality. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt v obci Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov

Rekreační objekt v katastrálním území Háj u Loučné pod Klínovcem, obec Loučná pod Klínovcem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Háj u Loučné pod Klínovcem, Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov	168.25 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	1067 m ²	Hodnocen typ stavby, kvalita vnitřního vybavení, kvalita pozemku, venk. úpravy a příslušenství
1	Osvinov, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	85 m ² , Patrový	Dobrý	1066 m ²	Konstrukce smíšená, podsklepení, kolna, zastaralé vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku
2	Pulovice, Šemnice, okres Karlovy Vary	110 m ² , Patrový	Dobrý	1639 m ²	Zděná konstrukce, kolna, zastaralé vnitřní vybavení, pěkný pozemek
3	Boč, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	74 m ² , Patrový	Dobrý	256 m ²	Konstrukce dřevěná montovaná, kolna, zastaralé vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku
4	Jahodina, Jáchymov, okres Karlovy Vary	200 m ² , Patrový	Dobrý	330 m ²	Zděná konstrukce, dva objekty, zastaralé vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku
5	Háj, Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov	200 m ² , Patrový	Dobrý	1194 m ²	Zděná konstrukce, bazén, skleník, kolna, průměrné vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22.352,94 Kč	Nepoužit	22.352,94 Kč	1.03	1.04	1.04	1.00	0.85	0.90	0.8522	26.229,69 Kč
2	17.181,82 Kč	Nepoužit	17.181,82 Kč	1.05	1.03	1.10	1.16	1.04	0.90	1.2917	13.301,71 Kč
3	17.567,57 Kč	Nepoužit	17.567,57 Kč	1.05	1.05	1.00	0.70	0.85	0.90	0.5904	29.755,36 Kč
4	24.450,00 Kč	Nepoužit	24.450,00 Kč	1.08	0.98	1.08	0.70	1.15	1.00	0.9202	26.570,31 Kč
5	27.500,00 Kč	0.95	26.125,00 Kč	1.00	0.98	1.15	1.05	1.15	1.00	1.3609	19.196,86 Kč
Celkem průměr											23.010,79 Kč
Minimum											13.301,71 Kč
Maximum											29.755,36 Kč
Směrodatná odchylka - s											6.658,32 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											16.352,47 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											29.669,11 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje rozdíly v použitých lokalitách a zohledňuje velikost a občanskou vybavenost obce. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost stavby. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu stavby. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemků. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména typ a konstrukční charakteristiku stavby, možnosti využití, kvalitu vnitřního vybavení a součástí stavby, kvalitu pozemku, venkovních úprav, vedlejších staveb a příslušenství apod. K6 zde zohledňuje situaci nemovitosti v žádané rekreační lokalitě - lyžařském středisku (vzorky č.4 a č. 5 srovnatelné).

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme Porovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$23.010,79 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{168,25 \text{ m}^2}$$

$$= 3.871.565,42 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3.872.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt v katastrálním území Háj u Loučné pod Klínovcem, obec Loučná pod Klínovcem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Háj u Loučné pod Klínovcem, Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov	168.25 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	1067 m ²	Hodnocen typ stavby, kvalita vnitřního vybavení, kvalita pozemku, venk. úpravy a příslušenství
1	Osvinov, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	85 m ² , Patrový	Dobrý	1066 m ²	Konstrukce smíšená, podsklepení, kolna, zastaralé vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku
2	Pulovice, Šemnice, okres Karlovy Vary	110 m ² , Patrový	Dobrý	1639 m ²	Zděná konstrukce, kolna, zastaralé vnitřní vybavení, pěkný pozemek
3	Boč, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	74 m ² , Patrový	Dobrý	256 m ²	Konstrukce dřevěná montovaná, kolna, zastaralé vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku
4	Jahodina, Jáchymov, okres Karlovy Vary	200 m ² , Patrový	Dobrý	330 m ²	Zděná konstrukce, dva objekty, zastaralé vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku
5	Háj, Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov	200 m ² , Patrový	Dobrý	1194 m ²	Zděná konstrukce, bazén, skleník, kolna, průměrné vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22.352,94	-	22.352,94
2	17.181,82	-	17.181,82
3	17.567,57	-	17.567,57
4	24.450,00	-	24.450,00
5	27.500,00	0,95	26.125,00
	Maximální hodnota	26.125,00	(případ č.5)
	Minimální hodnota	17.181,82	(případ č.2)
	Relace min vs. max hodnoty	1,5205	OK
	Aritmetický průměr	21.535,47	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt v katastrálním území Háj u Loučné pod Klínovcem, obec Loučná pod Klínovcem						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Háj u Loučné pod Klínovcem, Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov	168.25 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	1067 m ²	Hodnocen typ stavby, kvalita vnitřního vybavení, kvalita pozemku, venk. úpravy a příslušenství	X
1	Osvinov, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	85 m ² , Patrový	Dobrý	1066 m ²	Konstrukce smíšená, podsklepení, kolna, zastaralé vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku	1
2	Pulovice, Šemnice, okres Karlovy Vary	110 m ² , Patrový	Dobrý	1639 m ²	Zděná konstrukce, kolna, zastaralé vnitřní vybavení, pěkný pozemek	1
3	Boč, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	74 m ² , Patrový	Dobrý	256 m ²	Konstrukce dřevěná montovaná, kolna, zastaralé vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku	1

4	Jahodina, Jáchymov, okres Karlovy Vary	200 m ² , Patrový	Dobrý	330 m ²	Zděná konstrukce, dva objekty, zastaralé vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku	1
5	Háj, Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov	200 m ² , Patrový	Dobrý	1194 m ²	Zděná konstrukce, bazén, skleník, kolna, průměrné vnitřní vybavení, podobná kvalita pozemku	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	22.352,94	-	22.352,94	1	22.352,94
2	17.181,82	-	17.181,82	1	17.181,82
3	17.567,57	-	17.567,57	1	17.567,57
4	24.450,00	-	24.450,00	1	24.450,00
5	27.500,00	0,95	26.125,00	1	26.125,00
Mezisoučet				5	107.677,33
Celkem					<u>21.535,47</u>

Základní cena: 21.535,47 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$21.535,47 * 1,0000 = 21.535,47 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$21.535,47 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 168,25 \text{ m}^2}$$

$$= 3.623.342,83 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$3.623.000,-- \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu	972.330,-- Kč
II) Ocenění porovnávací metodou	
– Výsledek dle přímého porovnání	3.872.000,-- Kč
– Výsledek dle metodiky ÚZSVM	3.623.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje dle porovnávací metody, kdy vyšší váha je přisuzována výsledku dle přímého porovnání. Pro následný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu určujeme obvyklou cenu ve výši 3.872.000,- Kč.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, nedochází-li ke zcelování vlastnictví majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukujeme o 30 %.

$$3.872.000 * 1/12 = 322.666,67 - 30 \% = 225.866,67 \text{ Kč}$$

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, dochází-li ke zcelování vlastnictví majetku stávajícími spoluvlastníky, se srážka za nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje nepoužije.

$$3.872.000 * 1/12 = 322.666,67 \text{ Kč}$$

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 pozemku parc. č. st. 184/1 jehož součástí je stavba rodinné rekreace č.e. 55, pozemku parc. č. st. 343 jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, a dalších pozemků ve funkčním celku parc. č. 500/7, 500/9, 1268, to vše zapsané na listu vlastnictví č. 225 v obci Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov, katastrální území Háj u Loučné pod Klínovcem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 předmětných nemovitých věcí, při jejichž případném prodeji nedochází ke zcelování vlastnictví určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

226.000 Kč

Slovy: dvěštdvacetšesttisíc korun

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 předmětných nemovitých věcí, při jejichž případném prodeji dochází ke zcelování vlastnictví určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

323.000 Kč

Slovy: třistadvacetřitisíc korun

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Martin Svoboda, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.12.2021



.....

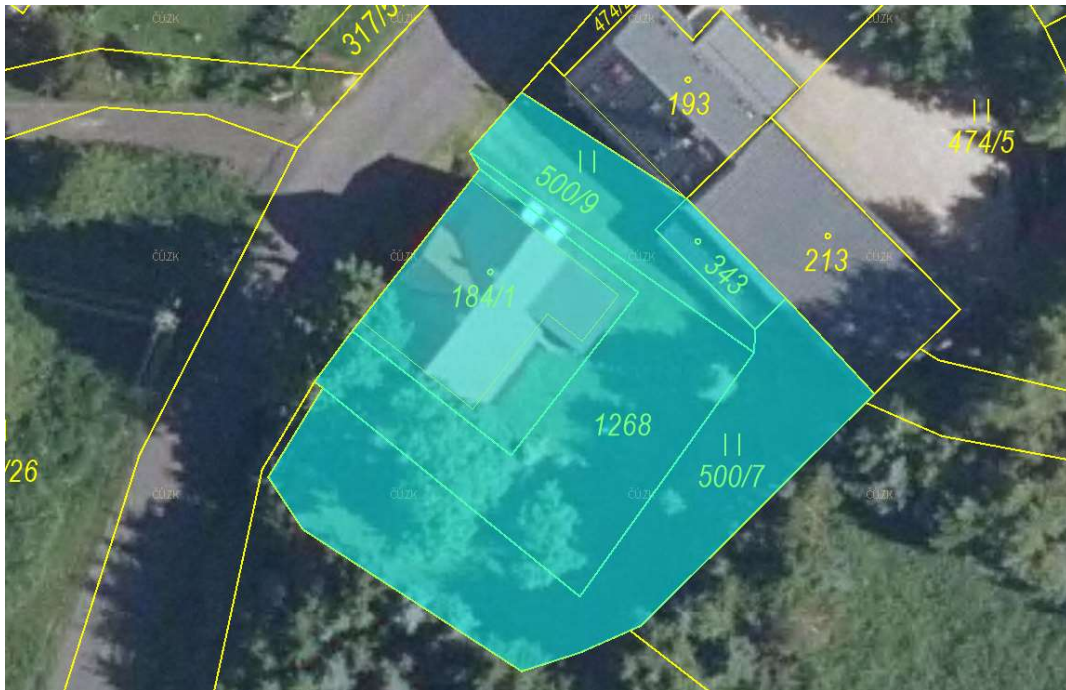
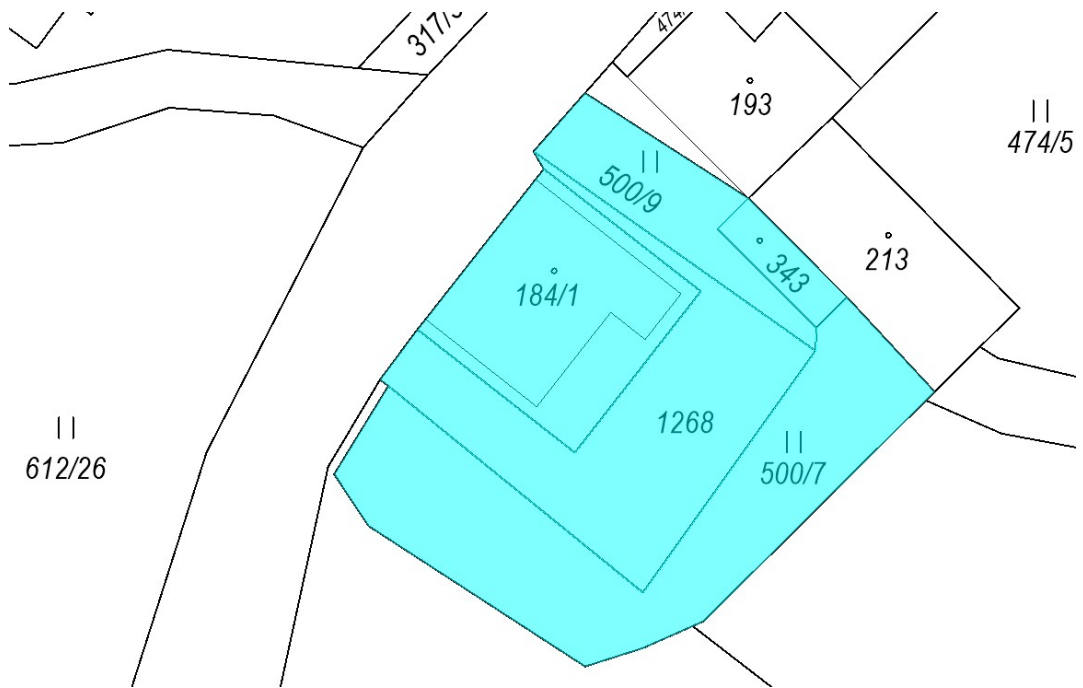
Martin Svoboda

Martin Málek

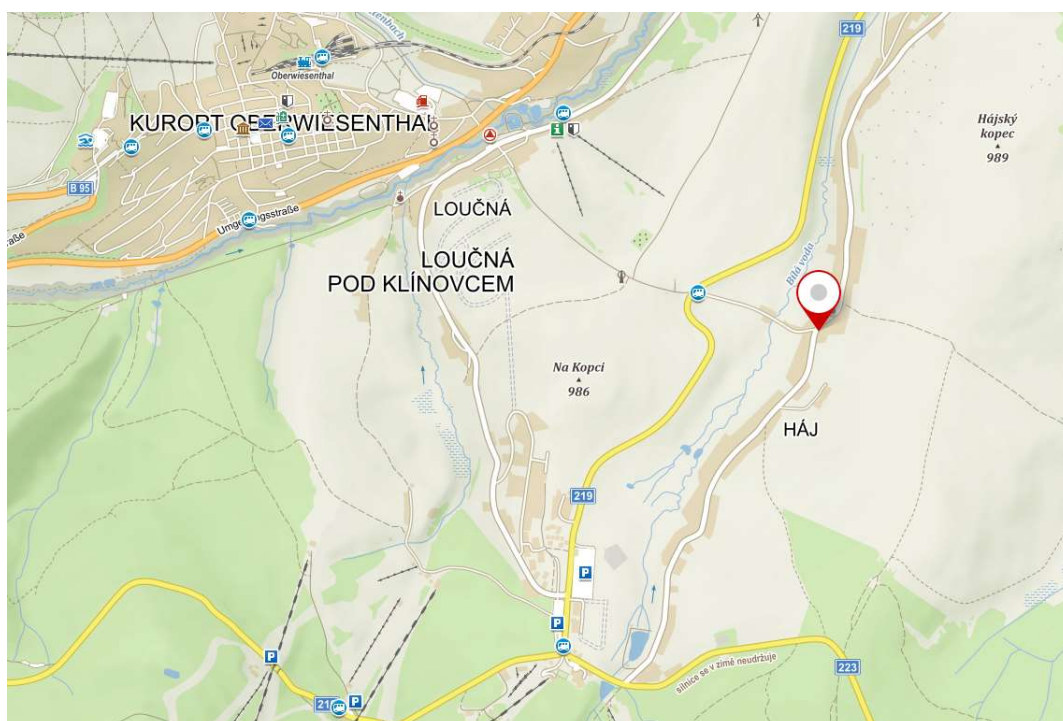
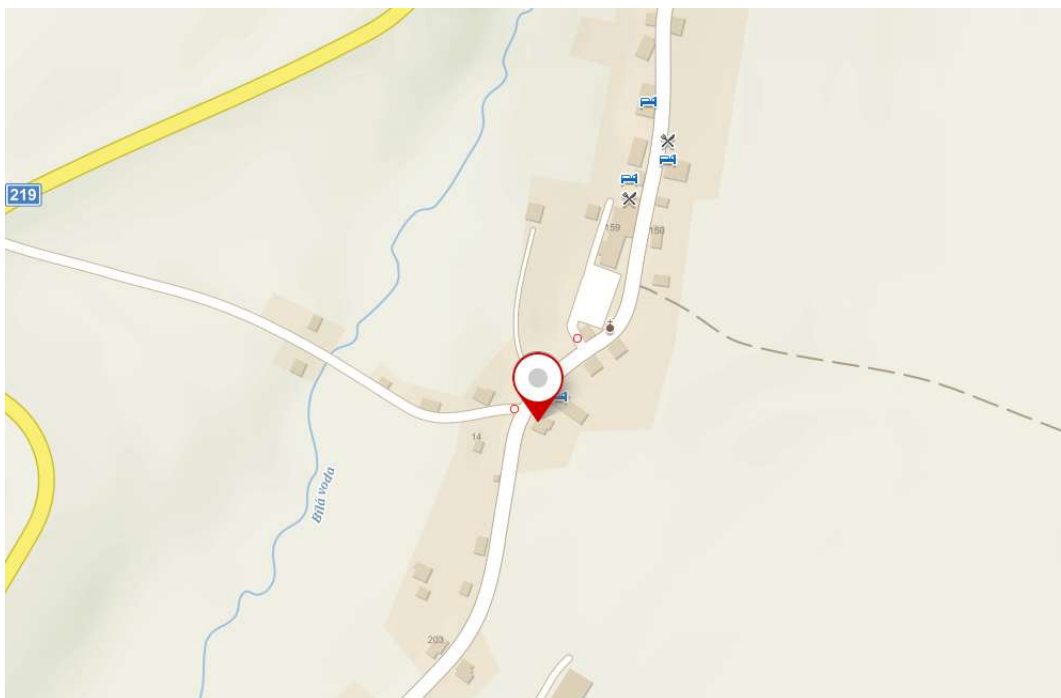
Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15305-2527/2021 znaleckého deníku.



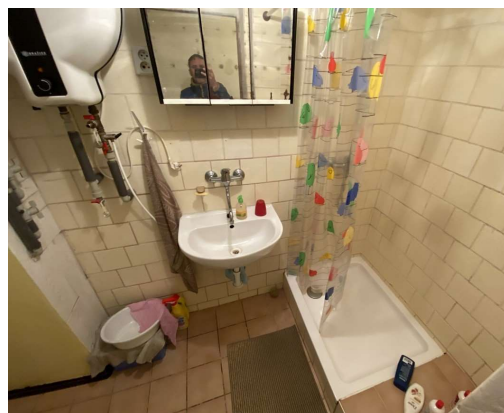
Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



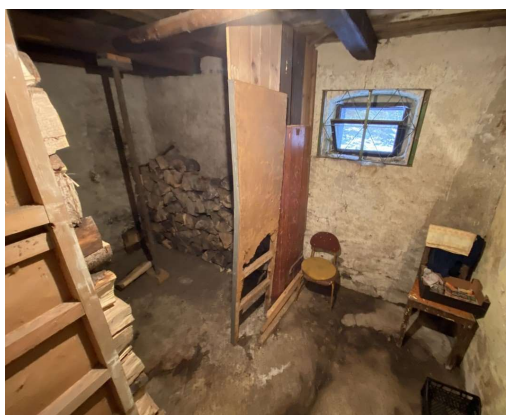
Koupelna



Kuchyně



Pokoj



Ostatní místnosti



Pozemek

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

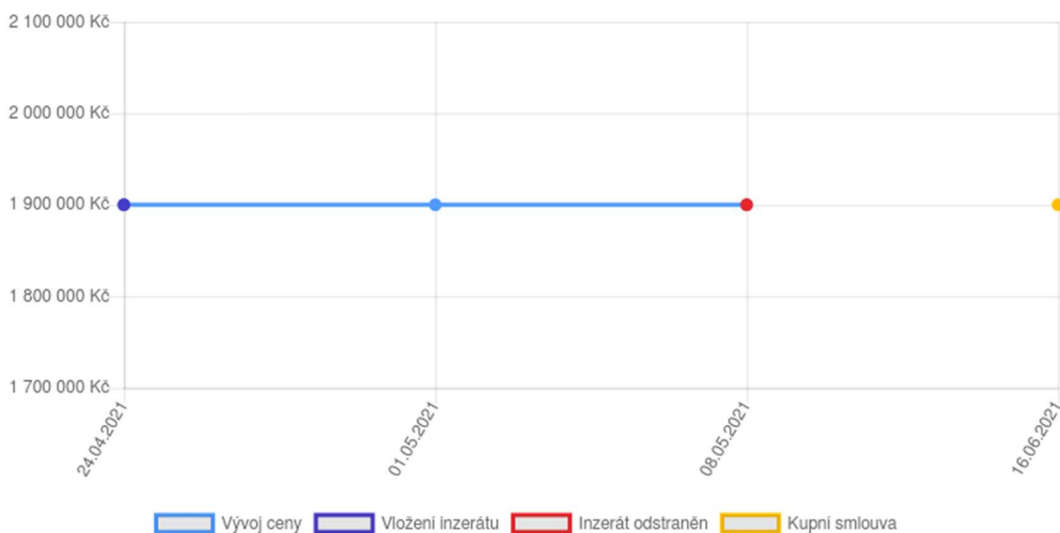


**Prodej, Rekreační objekt, 85 m²,
Osvinov č.e. 24, Stráž nad Ohří, okres
Karlovy Vary**

Celková cena: 1.900.000 Kč

**Adresa: Osvinov, Stráž nad Ohří, okres
Karlovy Vary**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Osvinov, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	1 900 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	16.06.2021	Zastavěná plocha (m2)	50
Číslo řízení	V-5763/2021-403	Plocha užitná	85
Poznámka k ceně	1 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektrina	230V
Plocha pozemku (m2)	1066	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka

Konstrukce budovy	Panelová	Umístění objektu	Klidná část obce
--------------------------	----------	-------------------------	------------------

Slovní popis

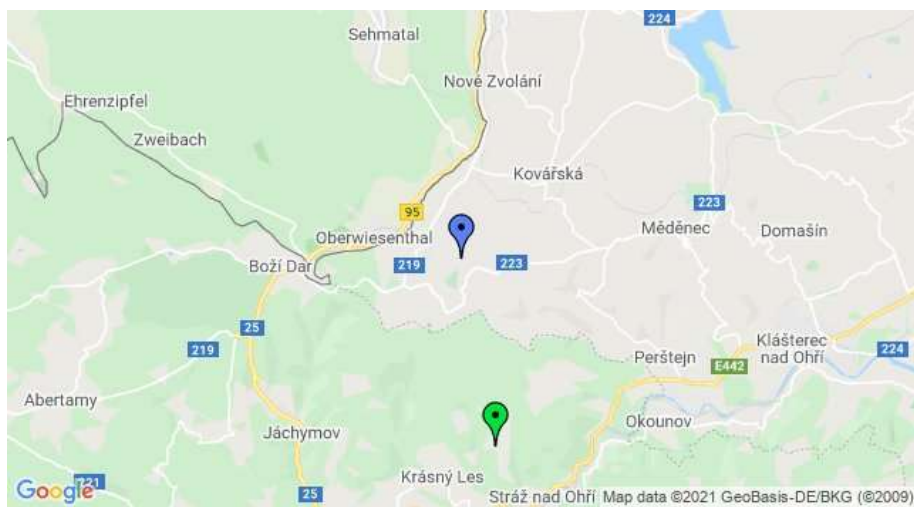
Chata, kterou vám chci dnes představit, leží v malé obci Osvinov na úbočí Krušných hor, nedaleko Stráže nad Ohří. Nabízí klid a krásné výhledy do kraje s nepřebornou možností výletů a sportovních aktivit. Pozemek s chatou přímo sousedí s přístupovou silnicí do obce, ale chata samotná je díky své poloze skryta pohledům ze silnice. Je situována směrem do údolí, s výhledem na Doupovské hory. Chata byla postavena na základech původního domu za použití okálových panelů, dřeva a kamene. Přístup je přes zádveří, které slouží zároveň jako vstup na terasu. V přízemí najdeme obývací pokoj, propojený s kuchyní a kompletní sociální zařízení (WC, koupelna, sprchový kout). Po dřevěných schodech vystoupáme do patra k dvěma pokojům, jeden z nich je využit jako dětský pokoj s palandou, druhý pak jako ložnice s přístupem na malý balkon pod štítem. Všechna okna jsou orientována do údolí. Chata je podsklepena, další sklípek je k dispozici vedle vchodu. Voda je do domu čerpána ze společné studny na obecním pozemku, není deklarována jako pitná. Ačkoliv chata je ze silnice skryta zvědavým očím, zahrada pod chatou je přístupná z obecní (slepé) cesty a můžete tak v případě potřeby na pozemek přivést, co je třeba. Osvinov leží v nadmořské výšce cca 550 m - nejsou to ještě úplně hory, ale v létě je tu příjemně, i když je ve městě k nepřžití, a v zimě si opravdové zimy užijete stejně, jako na horách. Na své si zde přijdete i jako turisté, cyklisté, houbaři - prostě pro každého je tu něco. Pokud jste milovníci koní, jistě znáte dostihové centrum Osvinov. Přijďte se přesvědčit, jaro je za dveřmi. Rád Vám vše ukážu a pokud se rozhodnete, pomohu i s financováním. Těším se na setkání s Vámi.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

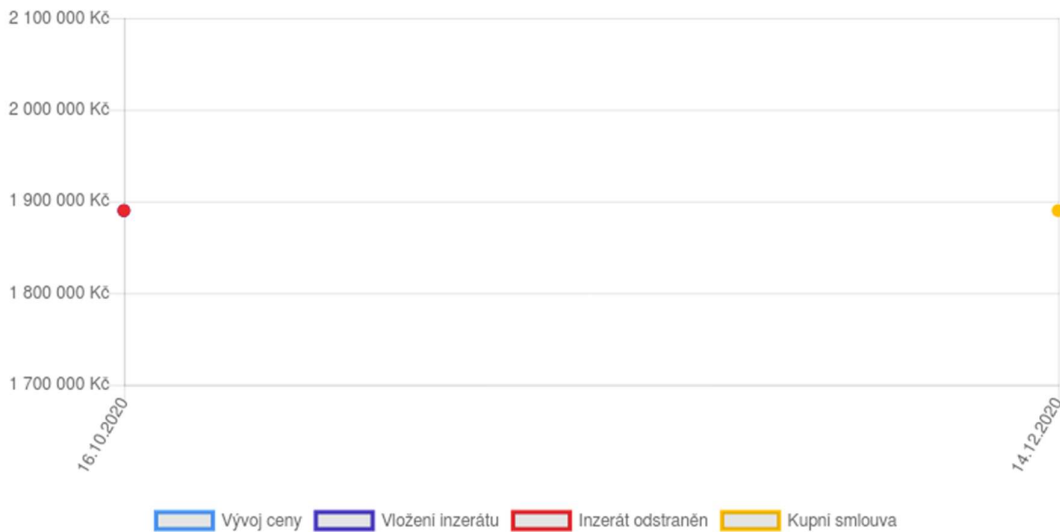


**Prodej, Rekreační objekt, 110 m²,
Pulovice č.e. 98, Šemnice, okres
Karlovy Vary**

Celková cena: 1.890.000 Kč

Adresa: Pulovice, Šemnice, okres
Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Pulovice, Šemnice, okres Karlovy Vary	Počet nadzemních podlaží	3
Cena dle kupní smlouvy	1 890 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	14.12.2020	Zastavěná plocha (m2)	52
Číslo řízení	V-9260/2020-403	Plocha užitná	110
Poznámka k ceně	1 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	120
Plocha pozemku (m2)	1639	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízím k prodeji chatu, která se nachází v chatové oblasti v katastrálním území obce Pulovice, 10 km od Karlových Varů směrem na Kyselku. Chata stojí na mírně svažitém pozemku. Chata je zděná a jsou zde dřevěné podlahy. Ve vstupní chodbičce je menší kuchyňská linka a v zadní části záchod. V prostorném obývacím pokoji je několik druhů posezení a dominantou je krb s vložkou a dřevěné schodiště do podkroví. Z velkého balkonu je nádherný výhled na údolí řeky Ohře. V podkroví se nachází několik postelí pro uložení i početné rodiny. Z místnosti je opět vstup na menší balkon. Další část chaty se nachází v suterénu, do kterého je přístup po venkovním schodišti. Zde je menší koupelna s umyvadlem, WC a sprchovým koutem, dále prostorná místnost vhodná k posezení s přáteli, menší místnost pro uložení nářadí a techniky, a kumbál pro různé drobnosti. Do chaty je přivedena elektrina (220/380V), je zde vlastní vrтанá studna s pitnou vodou, a menší odpadní jímka. Na obrovské zahradě je několik stromů.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

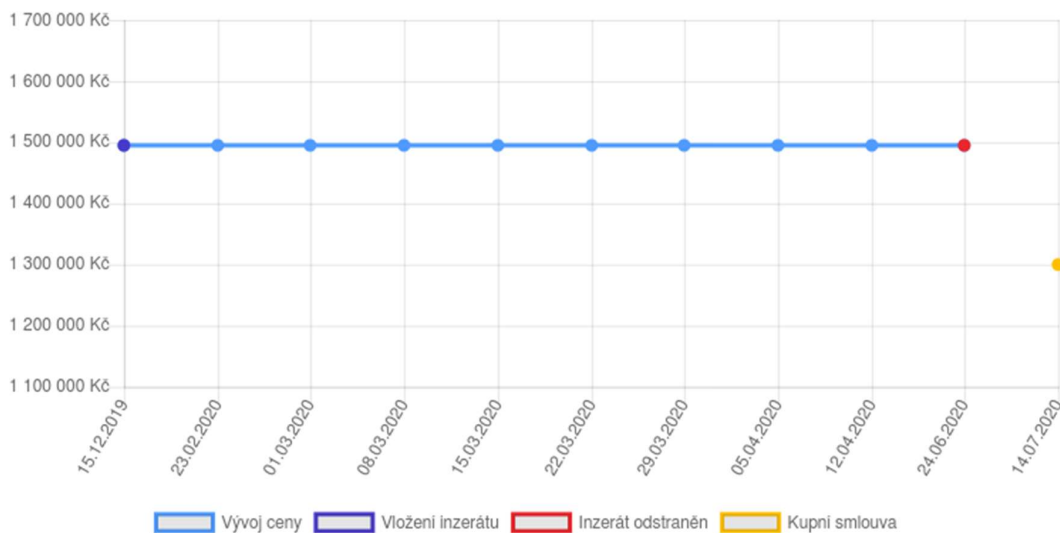


Prodej, Rekreační objekt, 74 m², Boč č.e. 31, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary

Celková cena: 1.300.000 Kč

Adresa: Boč, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

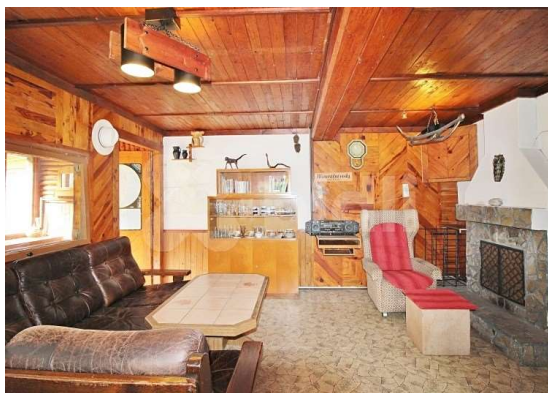
Adresa	Boč, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	Konstrukce budovy	Dřevěná
Cena dle kupní smlouvy	1 300 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	14.07.2020	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-4918/2020-403	Zastavěná plocha (m²)	47

Poznámka k ceně	1 495 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)	Plocha užitná	74
Plocha pozemku (m2)	256	Elektrina	230V
Typ domu	Patrový		

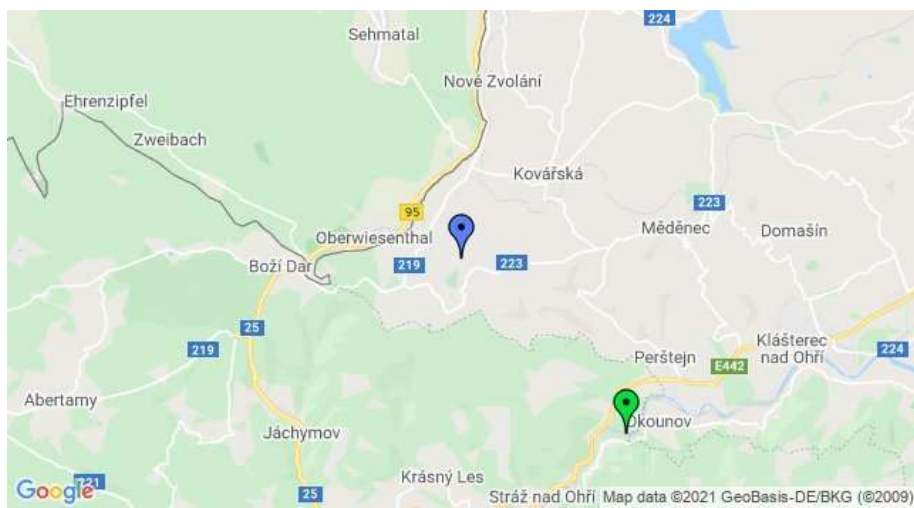
Slovní popis

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Exkluzivně nabízíme k okamžité koupi rekreační objekt / chatu v obci Boč situovanou na kouzelném, odpočinkovém místě u břehu řeky Ohře v údolí mezi Krušnými a Doupovskými horami. Dřevěná chata stojící na cihlové a kamenné podezdívce nabízí možnost odpočinku v ložnici v podkroví, kde jsou k dispozici 4 lůžka a balkon. Chvilu klidu a relaxace je možné strávit v přízemí v obývací části u zapáleného krbu nebo v navazující zasklené verandě s výhledem na řeku. Jídelní část disponuje kamny k topení, širokými kamny k vaření a kuchyňským sezením. V severním rohu je menší umývárna. V rekreačním objektu je zavedena elektrina a lze libovolně čerpat užitkovou vodu z řeky. Na velmi udržované zahradě je k dispozici kůlna na zahradní náčiní a suché wc. V případě dalších dotazů či prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

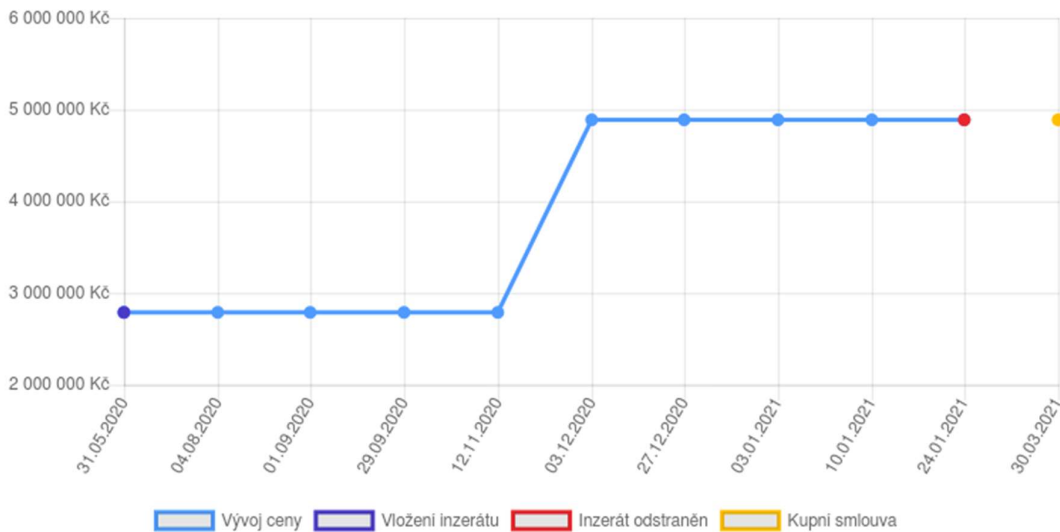


**Prodej, Rekreační objekt, 200 m²,
Jahodina č.e. 64, Jáchymov, okres
Karlovy Vary**

Celková cena: 4.890.000 Kč

Adresa: Jahodina, Jáchymov, okres
Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



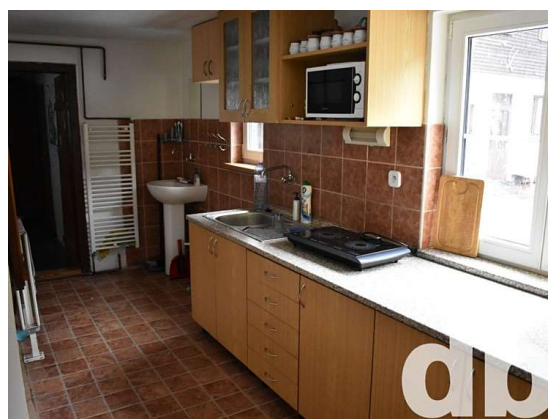
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Jahodina, Jáchymov, okres Karlovy Vary	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	4 890 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	30.03.2021	Plocha užitná	200
Číslo řízení	V-3084/2021-403	Podlahová plocha	200
Poznámka k ceně	4 890 000 Kč za nemovitost	Elektrina	230V
Plocha pozemku (m2)	330	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Samota

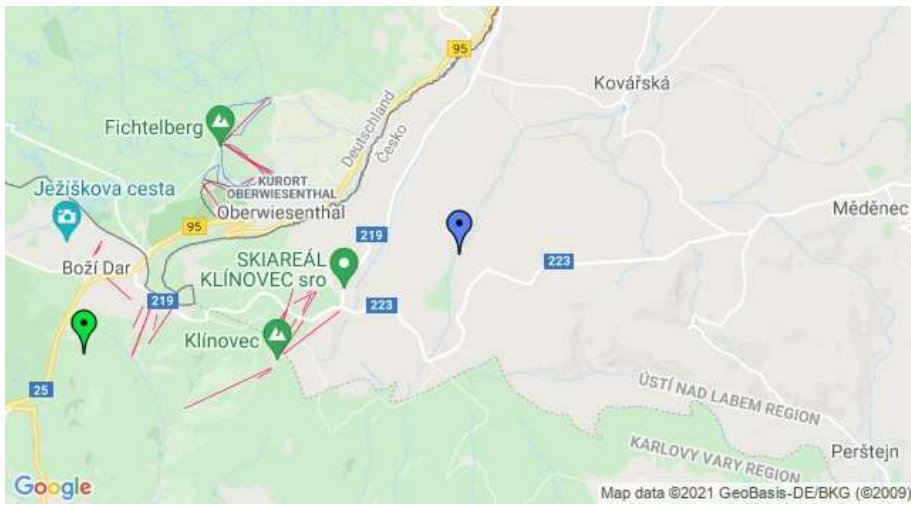
Slovní popis

Nabízíme k prodeji soubor dvou rekreačních chalup v jedinečné, naprosto klidné lokalitě nedaleko běžkařského areálu Jahodová louka, Boží Dar. Oba objekty mají dvě nadzemní podlaží a jsou napojeny na odběr elektřiny a zdroj vody. Každý z objektů má samostatný kotel na tuhá paliva zajišťující vytápění. Objekty jsou v odpovídajícím technickém stavu pro rekreační účely bez nutnosti zásadních úprav. Příjezd je po nezpevněné cestě zhruba 600 metrů od hlavní komunikace. Doporučujeme všem, co hledají výjimečné bydlení v Krušných horách ke sportování či relaxaci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

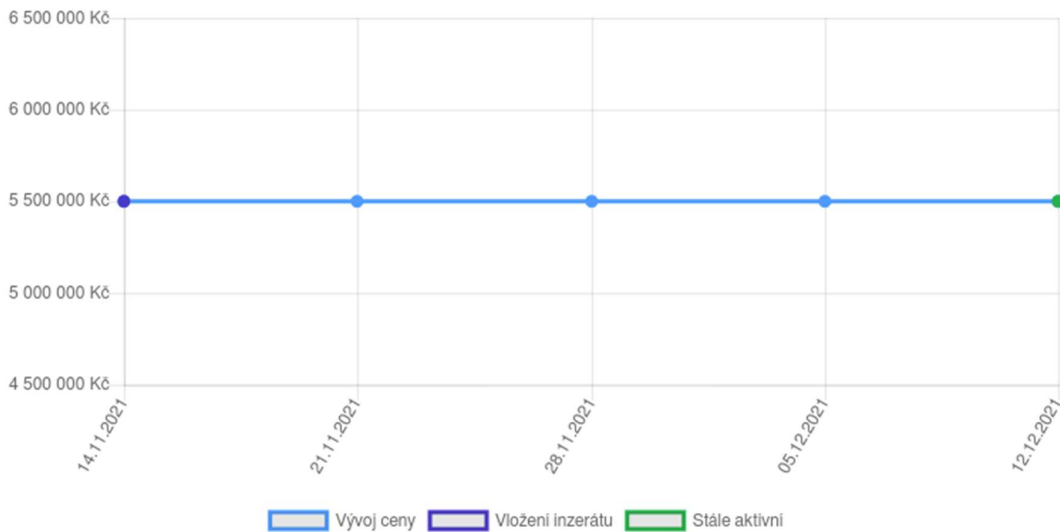


**Prodej, Rekreační objekt, 200 m², Háj
č.e. 91, Loučná pod Klínovcem, okres
Chomutov**

Celková cena: 5.500.000 Kč

**Adresa: Háj, Loučná pod Klínovcem,
okres Chomutov**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



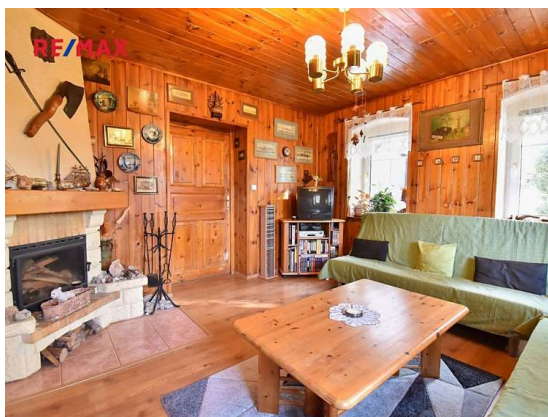
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Háj, Loučná pod Klínovcem, okres Chomutov	Stav objektu	Dobrý
Cena	5 500 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	88
Poznámka k ceně	5 500 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	200
Plocha pozemku (m²)	1194	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Smíšená	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	4		

Slovní popis

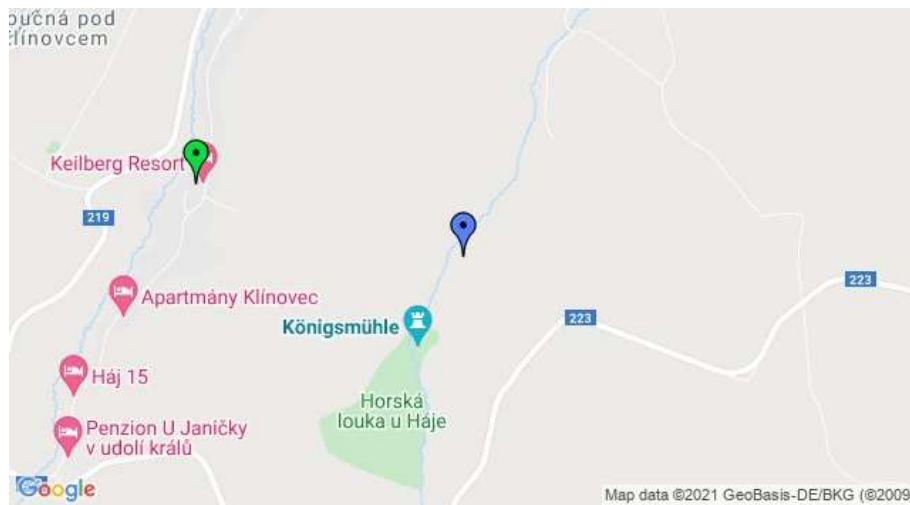
Pokud rádi sportujete na horách a nechcete pořád dojíždět, mám pro vás tuto zajímavou nabídku. Prostorná chalupa v Loučné - Háji u Klínovce poskytne komfortní zázemí i početné rodině. Přízemí je upraveno pro denní provoz – velká kuchyň propojená s jídelním koutem navazuje na obývací pokoj, vše s výhledem do zahrady a údolí směrem na Fichtelberg. V 1. patře jsou tři pokoje, využitelné jako ložnice (ze dvou je výhled přímo na Klínovec), podkroví je celé otevřené a momentálně využíváno pro odpočinek a relaxaci. Pro lepší představu o vnitřním uspořádání si můžete prohlédnout virtuální prohlídku na adrese <https://www.nview.cz/vp/vp859/>. Dům je kompletně podsklepený a napojený na síť (elektřina, kanalizace). Přízemí i část 1. patra lze vytápět krbem a krbovými kamny, jinak je dům vytápěn elektrickými přímotopy s příslušnou sazbou (vysoký a nízký tarif). Zahrada s dostatkem soukromí je situována v prostoru pod domem, na nejvíce slunném místě stojí osvětlený krytý bazén, vybavený filtrací a doplněný elektrickým ohřevem vody. Pod přízemními okny směrem na západ je zbudována terasa s grilem a venkovním posezením. Na každé správné zahradě má být skleník - ten nechybí ani zde a stojí na pevných zděných základech. Pro uložení všeho potřebného nářadí a zahradních nezbytností je na zahradě zbudován zděný zahradní domek, obložený dřevem. Technický stav domu je velmi dobrý, lze ihned využívat. Přístup k domu je přes pozemky jiného vlastníka, momentálně řešeno dohodou. Dříve zapsané věcné břemeno zaniklo a domluva podmínek přístupu bude záležet na novém majiteli. Pokud vás tato nabídka zaujala, zavolejte a rád vám chalupu představím.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost