

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6055-38/2024

o ceně (obvyklá, tržní hodnota) nemovitých věcí – **pozemek parc.č. st. 31, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1862, příslušenství a pozemek parc.č. 422/2 - nacházejících se v katastrálním území Valtěrov u Kraslic, obec Kraslice, okres Sokolov, kraj Karlovarský.**
=====

Objednatel posudku: GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., **podle stavu ke dni 27.02.2024 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Martin Polepil



telefon:



e-mail: mpolepil@seznam.cz

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitosti).

Posudek obsahuje včetně titulního listu 29 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 24.04.2024

A. Zadání

1. Účel posudku

Úkolem znalce je

1) „Odhadnout (určit) obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí (NV): pozemek parc.č. st. 31, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1862, příslušenství a pozemek parc.č. 422/2 - nacházejících se v katastrálním území Valtěřov u Kraslic, obec Kraslice, okres Sokolov, kraj Karlovarský, pro účely dražby“

2. Informace o nemovitosti, identifikace, předmět ocenění

Název předmětu ocenění: pozemek parc.č. st. 31, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1862, příslušenství a pozemek parc.č. 422/2

Adresa předmětu ocenění: Valtěřov 1862
358 01 Kraslice

LV: 10
Kraj: Karlovarský

Okres: Sokolov

Obec: Kraslice

Katastrální území: Valtěřov u Kraslic

Počet obyvatel: 6.614

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1.531,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 1.051,00 Kč/m²

Obsah

1. Objekt č.p. 1862

2. Pergola

3. Pozemky

3.1. Oceňované pozemky

3.2. Porosty

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.02.2024.

B. Výčet podkladů

1. Doklady a podklady pro vypracování posudku, zdroj dat, výčet, sběr dat, postup znalce při výběru zdrojů dat, způsob ověření

- výpis z kat. nemovitostí LV č. 10 (KN)
- emailová objednávka ZP
- snímky pozemkové mapy (KN)
- informace zástupce vlastníka nemovitosti, historie stavby, závady, funkčnost prvků, informace o cenách staveb, použitých materiálech,
- odborná literatura znalce, vlastní inf.databáze znalce, internetové stránky, informace realitních kanceláří, databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářená členy AZO ČR, uveřejněné výsledky obecného trendu vývoje cen a nájmu nemovitostí, cenové údaje KÚ, odborná literatura, cenová mapa (Octopus Pro), ostatní příslušné právní předpisy (stavební zákon, zákon o znalcích, obč. zákoník)
- záznam znalce z vlastního průzkumu trhu
- vyhláška 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. a 424/2021 Sb. a 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen „vyhl.“)
- Zákon č. 151/1997 Sb. v aktuál.znění („zákon“)
- posudek zpracován v cenové úrovni a ve stavu ke dni 27.02.2024
- záznam z místního šetření, záznam laserového zaměření, fotodokumentace

C. Nález

1. Majetkoprávní vztahy, údaje vztahující se k ocenění, vlastnictví

Majetkoprávní vztahy byly zjištěny na základě předložených LV a uvedených podkladů. Znalec provedl porovnání majetkoprávních vztahů dle všech předložených LV a skutečností, skutečnost ke dni ocenění posudku odpovídá vlastnickým vztahům a zapsaným údajům, kolaudační rozhodnutí nepředloženo, dle vlastníků, historických podkladů a zástupce vlastníka dům č.p. 1862 postaven před cca 113 lety, ocenění se provádí dle skutečnosti, v LV pro předmětné nemovitosti zapsáno omezení vlastnického práva, jedná se o vlastnictví předmětu ocenění, vše ve funkčním celku.

Předmětem ocenění je soubor objektů, příslušenství a pozemků (celé LV 10), sestávající z objektu rodinného domu č.p. 1862 (slouží k bydlení), příslušenství, porosty, pozemky ve funkčním celku, oplocené.

NV ke dni ocenění využívány.

Prostor není jednotkou/kami ve smyslu „Bytového zákona“ ani ve smyslu NOZ.

Pro účely určení zjištěné ceny ocenění porovnávacím způsobem.

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné; faktický a právní stav nemovitosti je souladný; nemovitosti jsou evidovány v KN.

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

Nemovitost tvoří funkční celek.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci:

Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☒ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1911 Dílčí rekonstrukce v r. Celková rekonstrukce v r. 2007

Stavebně technický stav: dobře udržovaná

Průkaz energetické náročnosti budovy:

Rekonstrukce stavby: ☒ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.): ☐ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn ☒ / ☐ elektro ☐ telefon/datová síť

Přístupová komu.: ☒ zpevněná ☐ nezpevněná přes pozemky parc. číslo 621, 438/8

Využití: ☒ bydlení ☐ pronájem ☐ podnikání ☐ bydl. a podnik. ☐ část obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☒ zajištěn věcným břemenem

☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
621	ostatní plocha - silnice	Karlovarský kraj, Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje, Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje
438/8	trvalý travní porost	VOLCANA TRADE

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

VB přístupu přes p.p.č. 438/8

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☐ nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: ☐ doporučuji ☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní.

Exekuce.

ZDŘ (pergola - přístřešek nezapsán v KN), pergola zasahuje na pozemek jiného vlastníka (p.p.č. 438/8), který úzce sousedí s fyzickou hranicí (zdí) domu č.p. 1862 a rozprostírá se kolem p.p.č. st. 31, domu č.p. 1862 a p.p.č. 422/2, a je

přes něj (p.č. 438/8) zřízeno věcné břemeno přístupu, bez tohoto VB by nebylo fyzicky možné vstoupit do domu č.p. 1862 a na pozemky parc.č. st. 31 a p.č. 422/2.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Ne

Vlastníkem předmětu ocenění dle části A listu vlastnictví je ke dni ocenění:

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10				
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0413 Sokolov	
Obec:	560472 Kraslice	Katastrální území:	670413 Valtěřov u Kraslic	
Ulice:	Valtěřov	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
SJM	Peter Jaroslav a Peterová Lucie			1 / 1
	Jaroslav Peter			
	Lucie Peterová			
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Valtěřov	Rodinný dům		na pozemku p.č. st. 31	ANO
Pozemky				
31	Stavební parcela	Parcela KN	110 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
422/2	Pozemková parcela	Parcela KN	1 560 m ²	zahrad

2. Celkový popis nemovitosti, technický popis

NV na LV 10 s příslušenstvím a pozemky se nachází v malé lokalitě Valtěřov (malá osada o několika domech), na osamoceném místě, těsně u silnice III.ř. odbočkou vlevo ze silnice č. 218 spojující Luby a Kraslice, ve volné krajině, v řídce obydlené lokalitě, na mírně zvlněném terénu, bez občanské vybavenosti, bez zastávky hromadné dopravy (nejbližší vlak a autobus 3,4 Km v Lubech), nejbližší občanská vybavenost v Kraslicích (16 km) a Lubech (3,4 km), přístupné po zpevněných komunikacích, nemovitosti jsou těsně při místních komunikacích, není možné napojení na veř.vodovod (vlastní studna na cizím pozemku, často bez vody, pitnou vodu nutno dovážet), bez veřejné kanalizace (trativod), napojeny na el.síť.

Kraslice - příhraniční město na samé hranici se SRN, s hraničním přechodem, město leží na úpatí Krušných hor, v blízkosti sportovní a turisticky atraktivních center – Bublava, Stříbrná. Vzdálenost od lázeňského a statutárního města Karlovy Vary asi 40 km, od bývalého okresního města Sokolov 30 km, v místě jsou obchody, obchodní střediska (nedaleko Penny, Albert), restaurace, v centru jsou pobočky nejvýznamnějších bank, pojišťoven, kanceláře advokátů, ordinace lékařů, tedy dalo by se říci, že je zde kompletní občanská vybavenost pohodlně dostupná, je zde dobrá dopravní obslužnost.

Poloha obce je problematičtější, Kraslice jsou městem s kolísavým zájmem o nemovitosti, je zde nižší koupěschopnost obyvatel, méně prac.příležitostí, náročné klimatické podmínky, což má vliv na prodejnost a cenu nemovitostí především pro bydlení.

V Lubech se základní občanskou vybaveností v rámci menšího města chebského okresu (20 km Cheb), 4 km od hranic se SRN, v místě jsou obchody, restaurace, expozitury bank, pojišťoven, ordinace lékařů, dále školy, školky, sportovní zařízení, knihovna, autobusové nádraží, vlakové nádraží, pošta, policie, průmysl: výroba hudebních nástrojů, mistrovská výroba, tedy dalo by se říci, že je zde kompletní občanská vybavenost v rámci menšího města, menší možnost zaměstnání, je zde dobrá dopravní obslužnost.

Objekt č.p. 1862

Jedná se o zděný objekt, přízemní, podkroví, částečně podsklepený, se sedlovou střechou, samostatně stojící.

V přízemí je zádveří, spíž, hala se schodištěm do podkroví, obývací pokoj, kuchyň, koupelna, v podkroví je hala, pokoj, WC, koupelna, ve sklepě sklad.

Podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení:

Konstrukce, vybavení	Provedení
1. Základy:	Betonové, kamenné
2. Zdivo:	Cihelné, tl. až 80 cm
3. Stropy:	Dř.trámové
4. Střecha:	sedlová
5. Krytina:	tegola
6. Klempířské konstrukce:	úplné střechy pozink.
7. Vnitřní omítky:	vápnenné štukové
8. Fasádní omítky:	Vápcem., částečně ETICS polystyren
9. Vnější obklady:	Bez
10. Vnitřní obklady:	ker.obklady
11. Schody:	dřevěné
12. Dveře:	Dř., vchodové plastové
13. Okna:	Plastová
14. Podlahy obytných místností:	Plovoucí, koberce, prkenné
15. Podlahy ostatních místností:	keramické
16. Vytápění:	El.přímotopy, krbová kamna s rozvody do radiátorů (dle inf.vlastníka nefunkční)
17. Elektroinstalace:	světelná třífázová
18. Bleskosvod:	bleskosvod
19. Rozvod vody:	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody:	boiler
21. Instalace plynu:	Bez
22. Kanalizace:	odkanal.hyg.zař.
23. Vybavení kuchyně:	Linka, vest.spotřebiče
24. Vnitřní vybavení:	umyvadla, vana, sprcha
25. Záchod:	splachovací

Svým účelem, dispozicí a stavebně technickým uspořádáním se pro účely ocenění a ke dni ocenění jedná o rodinný dům.

Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, stáří objektu cca 113 roků, v průběhu let byl objekt průměrně opravován a udržován tak, aby splňoval průměrné požadavky na bydlení a tehdejší účel a byla zachována funkčnost všech prvků krátkodobé životnosti a průměrný technický stav nosných a ostatních konstrukcí, technický stav odpovídá uvedenému, stáří a provedené rekonstrukci cca před 17 roky, kdy byl objekt uveden do současného stavu, závady: narušená nadstřešní část komínového tělesa, do objektu zatékalo – viz foto haly v podkroví, plíseň ve fasádě, ostatní konstrukce funkční, udržované interiéry.

Výměry pro ocenění viz část „Ocenění“.

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP			
sklep	7,84 m ²	0,50	3,92m ²
sklep	3,86 m ²	0,50	1,93m ²
1.PP - celkem	11,70 m²		5,85 m²
1.NP			
obývací pokoj	22,98 m ²	1,00	22,98m ²
kuchyň	10,27 m ²	1,00	10,27m ²
hala	9,61 m ²	1,00	9,61m ²
koupelna	13,62 m ²	1,00	13,62m ²
předsíň	5,84 m ²	1,00	5,84m ²
spíž	3,31 m ²	1,00	3,31m ²
1.NP - celkem	65,63 m²		65,63 m²

2.NP (započítána podl.plocha od výšky 1,3 m)			
WC+místnost	12,54 m ²	1,00	12,54m ²
hala	8,12 m ²	1,00	8,12m ²
pokoj	20,57 m ²	1,00	20,57m ²
koupelna	3,68 m ²	1,00	3,68m ²
pokoj	12,68 m ²	1,00	12,68m ²
2.NP - celkem	57,59 m²		57,59 m²

Příslušenství - ostatní

přístupový přípojky, oplocení, plechová garáž bez základů, pergola, šterkové plochy, porosty.

Pozemky

ve stavebně nesrostlé části obce, v místě možnost napojení na veř.el.síť, poloha vzhledem k účelu průměrná, bez negativních účinků okolí, přístup po zpevněné komunikaci, není deklarována ochrana přírody, jedná se o stavební pozemky (§ 4, odst. 1) a pozemky ve funkčním celku (§ 4, odst. 1 vyhl.).

D. Posudek Zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - viz popis	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,290}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,290}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - viz popis	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,540}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,697}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,697}$$

1. Objekt č.p. 1862

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	113 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2007
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2.947,00 Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.PP: \quad \quad \quad = \quad \quad \quad 14,62 \text{ m}^2$$

1.NP:	$9,20 \times 7,20 + 5,00 \times 4,00 + 7,00 \times 1,85$	=	99,19 m ²
2.NP:	$9,20 \times 7,20 + 5,00 \times 4,00$	=	86,24 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	14,62 m ²	2,13 m
1.NP:	99,19 m ²	2,71 m
2.NP:	86,24 m ²	2,58 m

Obestavěný prostor

$$\text{pro celý objekt: } 14,62 \times 2,23 + (9,20 \times 7,20) \times (3,00 + 1,10 + 3,40/2) + 5,00 \times 4,00 = 525,05 \text{ m}^3$$

$$00 \times (3,00 + 1,20/2) + 7,00 \times 1,85 \times 2,80$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \underline{\underline{525,05 \text{ m}^3}}$$

Podlažnost:

$$\text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: } \text{ZP1} = 99,19 \text{ m}^2$$

$$\text{Zastavěná plocha všech podlaží: } \text{ZP} = 200,05 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } \text{ZP} / \text{ZP1} = 2,02$$

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: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm - odpovídá	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem, - el.přímotopy	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - viz popis	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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 17 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \times (17 + 15) = \underline{\underline{0,840}}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} \times 0,840 = \underline{\underline{0,748}}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \underline{\underline{1,290}}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \underline{\underline{0,540}}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC \cdot I_V = 2.947,00 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,748 = 2.204,36 \text{ Kč/m}^3$
CS_P = $OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 525,05 \text{ m}^3 \cdot 2.204,36 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,290 \cdot 0,540 = 806.244,30 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **806.244,30 Kč**

2. Pergola

přízemní objekt, dř.konstrukce, pultová střecha, lepenka, dř.sloupky, trámký tvořící střechu, přistavěný k S a Z fasádě domu č.p. 1862, podlahu tvoří štěrka na rostlém terénu, stáří 12 roků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 117,50 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	1.450,00
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]		=	4.995,25
Plná cena:	117,50 m ² * 4.995,25 Kč/m ²	=	586.941,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 40 = 30,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,700
Koeficient pp	=	410.859,32 Kč
Cena stavby CS	*	0,697
	=	286.368,95 Kč
Pergola - zjištěná cena	=	286.368,95 Kč

3. Pozemky

3.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,290**

Index polohy pozemku I_P = **0,540**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,290 * 1,000 * 0,540 = 0,697$$

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1.051,00	0,697		732,55	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 31	110	732,55	80.580,50
§ 4 odst. 1	zahrada	422/2	1.560	732,55	1.142.778,00
Stavební pozemky - celkem			1.670		1.223.358,50

3.2. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1.223.358,50
Celková výměra pozemku	m²	1.670,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m²	350,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	256.392,50
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	21.793,36
Porosty - zjištěná cena celkem	=	21.793,36 Kč
Pozemky - rekapitulace		
3.1. Pozemky:		1.223.358,50 Kč
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	1.245.151,86 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Objekt č.p. 1862	806.244,30 Kč
2. Pergola	286.369,00 Kč
3. Pozemky	1.245.151,90 Kč

Zjištěná cena - celkem:

2.337.765,20 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2.337.770,00 Kč

slovy: dva miliony tři sta třicet sedm tisíc sedm set sedmdesát Kč

Obvyklá cena, tržní hodnota

Ocenění se provádí za účelem zjištění obvyklé ceny tak, jak je definována v § 2, odst.1 z.č.151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

(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 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.

(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 tísní. 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.

Dle vyhlášky:

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Pokud dobře porozumíme oné textaci zákona, zjistíme, že pro většinu vlastníků nemovitého majetku zákon hledá objektivnější možnosti pro odhad majetkových hodnot a to zpravidla někým, kdo není přímo součástí zamýšlené obchodní transakce. Tím je nepochybně profesionál odhadce - znalec. Na tomto místě je třeba upozornit, že neexistuje žádný, byť sebesložitější vzorec, který dojde k jediné nezaměnitelné číselné hodnotě, kterou strany obchodu musí přijmout při koupi a prodeji.

Proto ani odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemůže postupovat jinak, než zvažovat a vážit vše co do ceny vstupuje vyjma těch entit, které zákon vylučuje. Tím co tedy obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu vytváří, jsou popsitelné cenotvorné faktory, které vzájemným působením vytváří onu synergii, která je ve výsledku vyjádřena číselnou hodnotou příslušné měny, tedy českých korun. To znamená, že uvedená cenová hladina je tím určujícím směrem, který má právo vstoupit do obchodního vyjednávání.

Aktuální tržní situace k typu oceňované nemovitosti, analýza trhu a posouzení tržního segmentu s odvoláním na výsledky polohové, komerční a technické analýzy

Nemovitosti ke dni ocenění užívané, obchodovatelné v daných podmínkách (viz charakteristika) a v podmínkách současného trhu s podobnými nemovitostmi. Tento druh nemovitostí se obchoduje v lokalitě, resp. nejbližších lokalitách a regionu spíše méně ke dni ocenění, trh stagnuje.

Analýza vychází z definice zákona, který je popsán a uveden výše. Analyzovaný subsegment je charakterizován řadou znaků a charakteristik, které jsou typické – tedy původní, před lety zrekonstruovaný dům, na osamoceném místě bez obč.vybavenosti dostupné pěšky, s nejbližší zastávkou HD 4,5 km, v regionu s nižší kupní silou, v uspokojivém technickém stavu, se závadami (právními i technickými). Subsegment je charakteristický především tím, pro co je ve své době vybudován a užíván a k čemu je ho možné užívat nyní – viz polohová a komerční analýza.

Uvedené charakteristiky je tedy možno vyhodnocovat jako cenotvorné faktory. Analýza tedy zohledňuje výsledky jak polohové, tak i technické analýzy. Všechny tyto výsledky jsou pak v závěru shrnuty a dovedeny do synergického závěru obvyklého cenového rozpětí, které je podloženo analýzou dat v databázi znalce.

Je mimo pochybnost, že obvyklá cena, lépe řečeno obvyklé cenové rozpětí je dáno jednak cenotvornými faktory, které jsou popsány výše a svým základem odpovídají dikci zákona platného v ČR, dále pak nabídkou a poptávkou.

Daná nemovitost působí v segmentu trhu, který je dán opět územními faktory a postavením na trhu s těmito nemovitostmi.

Celkově lze vystihnout tržní prostředí ovlivňující cenu prostřednictvím silných a slabých stránek pro předmětnou nemovitost:

Silné stránky:

poloha – příznivé živ.prostředí

uspokojivý technický stav, po rekonstrukci

poloha města u hranic se SRN (teoretický zdroj investorů)

Slabé stránky:

nejasný vývoj realitního trhu obecně, bez stanovení přibližného časového horizontu stabilizace (s ohledem na geopolitickou situaci), „narovnání“ prudkého vzestupu cen NV obecně, stagnace trhu

energetická krize, dostupnost hypoték

Nižší kupní síla lokality a regionu, vyšší nezaměstnanost

náročné klim.podmínky v zimě

růst.cen stavební výroby

závady (právní, technické)

dostupnost obč.vybavenosti

absence plnohodnotného zdroje pitné vody

Stanovení postupu ocenění, výklad znalce k vlastnímu zpracování a použitým metodám

Je nutné předeslat, že fundamentem stanovení hodnoty je cenová prognóza. Tato se zakládá na hypotéze, že v rozhodný den stanovení hodnoty se za určitých okolností a rámcových podmínek uskuteční obchodní případ s nemovitostmi. Ze strany znalce dochází k simulaci trhu, při němž se v kupní ceně setkává nabídka s poptávkou, přičemž tato cena odpovídá hledanému pojmu hodnoty předmětných nemovitostí. Obvyklá hodnota nemovitostí je tedy prognózou na trhu dosažitelné ceny při koupi, případně prodeji a je interindividuální, tzn.objektivně pro každého logicky doložitelná.

(Toto vše samozřejmě s odvoláním na rozdíl mezi hodnotou a cenou)

Na základě výše uvedených skutečností – majetkoprávní, územní, komerční a technické analýzy se jeví jako vhodný pro daný případ postup na substitučních principech, který je v současné praxi celkem ustálený na třech základních přístupech a jejich kombinacích a analýzách :

- na bázi porovnávání

na bázi konečné analýzy

jejichž výsledky v číselné podobě jsou de facto názorem na vytváření hodnoty z různých pohledů, v nichž se nikoliv rozcházejí, ale sjednocují celý proces hledání obvyklé ceny. **Tato obvyklá cena, resp.hodnota je omezena platností současných podmínek na trhu nemovitostí v daném místě a čase.**

Znalec záměrně volí všechny výše uvedené postupy (i když některé nemusí mít dostatečnou vypovídací schopnost o obvyklé hodnotě, resp. tržní hodnotě) z toho důvodu, aby transparentně vytvořil celkový náhled na výslednou objektivní obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitosti, ale také především na komplexní náhled, tvorbu a postup zjištění těchto cen.

NV zapsané na LV 10 jsou vzájemně provozně propojené, tvoří funkční celek, vzájemně se doplňují, v praxi to znamená, že oceňované NV jsou obchodovatelné pouze jako celek.

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty předmětu ocenění porovnáním

Jako nejobjektivnější (avšak složitě zjistitelné) se jeví odhad obvyklé hodnoty porovnáním s výrazným využitím dalších nástrojů a zdrojů, které má znalec k dispozici, provádí se odbornou rozvahou a část. srovnáním, porovnáním na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s majiteli a správci nemovitostí, nájemců, Internet, inzerce a vychází se z porovnání realizovaných cen obdobných prostor respektive přibližně obdobných nemovitostí na současném trhu v okolí nebo obdobných lokalitách, kde se tyto obchody skutečně realizují, přičemž zohledňuje územní charakteristiku a specifickou lokalitu, dále znalec vychází z obecných trendů vývoje cen nemovitostí a z databáze cen nemovitostí a nájmu, cenových údajů KÚ a ostatních zdrojů, např. Octopus Pro. Výsledky tohoto přístupu jsou poměrně exaktní, avšak při splnění určitých podmínek, jsou v konečné podobě výsledky reálné a objektivní, porovnání by mělo probíhat ve stejných nebo podobných!! podmínkách segmentu trhu a územní oblasti v nichž nemovitost působí – shrnuto – musí být souměřitelná, proto v přehledu jsou uvedeny podobné nemovitosti, umístěné v regionu a podobných lokalitách (tedy kraslicko, Luby apod.), pokud možno v podobném stavu a stáří.

Subsegment podobných objektů nemá a ani nemůže mít desítky realizovaných obchodů, ale ani v tomto případě není nutno opouštět značně objektivní způsob zjišťování obvyklé ceny. Je však třeba rozšířit informační soubory a to o soubory nabídkových cen a jejich významnou korekci, nicméně vzorky nám ukazují a směřují nás k ceně za m² užitné plochy v lokalitě a tento údaj, byť orientační a pouze trendový, naznačuje rozmezí cen nemovitých věcí a potvrzuje správnost výběru obchodovaných vzorků,

Vždyť i zdánlivě nereálná představa vlastníka o hodnotě svého majetku nám udává nakolik si svou „obchodní známku“ cení, odborníci (např. znalci) toto analyzují, korigují a konfrontují s realitou, ostatními výsledky a porovnávají v širších souvislostech, korigujícími koef. se zohledňují případné rozdíly, dále se pro tento specifický subsegment informační zdroje tak jak je vyjmenováváme výše, podrobují statistickým procedurám, které dávají odpověď na základní otázku - totiž na to, do jaké míry je vyanalizovaná číselná hodnota spolehlivá. V našem případě pracujeme s úrovní pravděpodobnosti na hladině 95 %. Výsledkem je relativně objektivní a střizlivý náhled na problematiku trhu s podobnými nemovitými věcmi. Objektivnost výsledků je prokázána příznivou výší variačního koeficientu.

Vzorky nám ukazují a směřují nás k ceně za m² užitné plochy v lokalitě a tento údaj naznačuje rozmezí cen nemovitých věcí, a dále v nejbližších podobných lokalitách – dojezd, prostředí, místní vybavenost, oblíbenost, sítě, databáze znalce pak může disponovat přiměřenější informační základnou pro odhad obvyklé ceny. Samozřejmě, že znalcová databáze se neustále doplňuje o nové případy a co je nejdůležitější pomocí zpětné vazby na zpracovaná ocenění a znalecké posudky jsou doplňovány informace o vlastní realizaci prodeje, znalost prostředí.

Porovnání obsahuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění – byly zjištěny 3 obchodované vzorky, uvedené nabízené srovnatelné objekty vč. zdroje zjištění cen nám cenový trend potvrzují,
- 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 – byla určena základní jednotka pro porovnání a to v Kč/m² podlahové plochy,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna – byly vybrány velmi podobné vzorky, stejné polohy, odlišnosti vyjadřují koeficienty v tabulce,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů – odlehlé vzorky vyloučeny, odlehlé údaje u vzorků nezjištěny, v max.míře objektivit vyloučeny subjektivní chyby, kvalitu a objektivnost výběru vzorků nám potvrzuje příznivá (nízká) výše variačního koeficientu, vzhledem k marginálním rozdílům v jednotkových cenách nabízených i obchodovaných vzorků, znalec použil pro výpočet konečné obvyklé ceny průměr ze všech vzorků
- Porovnávací hodnota

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
B. Smetany, Kraslice Prodej rodinného domu, B.Smetany, Kraslice, Směrem ke státní hranici s Německem, najdete samostatně stojící domek, který byl dlouhá léta rodinným zázemím. A jak to tak s posledním majitelem bývá, už se mu nechce do radikálnějších úprav. S tímto domkem je to stejné. Co je na domku nové, je střecha, protože v minulosti se na ní z blízka podíval větřík Kyrill. Domek není podsklepený, ale za to má krásnou a prostornou půdu, kde by se daly vybudovat krásné pokoje. V přízemí najdete kuchyň, dva pokoje, wc a koupelnu a zadní vchod vedoucí na zahradu. V těsné blízkosti domu je zahradní krb a vytvořené zázemí pro venkovní posezení. Kdysi byl ve svahu zahrady sklep, kdo má rád výzvy, jistě by takový sklípek třeba rád obnovil. Součástí domku je garáž pro jedno osobní vozidlo. Domek je možné využít jako rekreační chalupu, milovníci přírody jistě ocení krásy Krušných hor a nedaleké Sky centrum Bublava. V okolí Kraslic je spousta míst k prozkoumání a k výletům. Volejte si o prohlídky, ráda Vás touto nemovitostí provedu. Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce (zdroj: sreality) - koeficient 0,95; Lokalita - Kraslice - koeficient 0,98; Celkový stav - horší - koeficient 1,10; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - v nabídce (zdroj: sreality) 0,95; Lokalita - Kraslice 0,98; Celkový stav - horší 1,1;	140,00	148		2 900 000	20 714	1,02	21 128
Zahradní, Luby Prodej rodinného domu, Zahradní, Luby, Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části obce Luby, katastrální území Luby I. Jedná se o samostatně stojící objekt z cihly s celkovou užitnou plochou 96m², umístěný na pozemku o velikosti 153m². Celkem nabízí čtyři místnosti, které jsou ideální pro pohodlné rodinné bydlení. Tato nemovitost je ideálním řešením pro ty, kteří hledají klid, pohodu a soukromí. Zaujme nejen svou polohou v klidné části obce, ale také kvalitní konstrukcí a dobře řešeným interiérem. Nečekejte a přijďte se přesvědčit o jedinečnosti této nabídky.Pro více informací a termín prohlídky kontaktujte makléře.S financováním Vám rád poradí náš hypoteční specialista Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce (zdroj: sreality) - koeficient 0,95; Lokalita - zastavěná lokalita - koeficient 0,98; Celkový stav - interiéry podobný stav - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - v nabídce (zdroj: sreality) 0,95; Lokalita - zastavěná lokalita 0,98; Celkový stav - interiéry podobný stav 1;	95,00	153		1 990 000	20 947	0,93	19 481
Tylova 1306, Kraslice, Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 2/24 (zdroj KN: V-744/2024) - koeficient 1,00; Lokalita - Kraslice - koeficient 0,98; Vliv pozemku - pozemek menší - koeficient 1,10; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodán 2/24 (zdroj KN: V-744/2024) 1; Lokalita - Kraslice 0,98; Vliv pozemku - pozemek menší 1,1;	128,00	634		2 315 000	18 086	1,08	19 533

215,00	415	3 850 000	17 907	1,08	19 340
Havlíčkova 824, Kraslice,					
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 11/23 (zdroj KN: V-4706/2023) - koeficient 1,00; Lokalita - Kraslice - koeficient 0,98; Vliv pozemku - pozemek menší, řadový dům - koeficient 1,10;					
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 11/23 (zdroj KN: V-4706/2023) 1; Lokalita - Kraslice 0,98; Vliv pozemku - pozemek menší, řadový dům 1,1;					
144,00	2 818	2 800 000	19 444	1,00	19 444
Křížovatka 87, 12 km od Valtěřova, malá osada u Plesné					
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 09/23 (zdroj KN: V-4659/2023) - koeficient 1,00;					
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 09/23 (zdroj KN: V-4659/2023) 1;					
Variační koeficient před úpravami:		6,54 %	Variační koeficient po úpravách:		3,41 %
Započitatelná plocha		129,07 m ²			
Minimální jednotková cena:		19 340 Kč/m ²	Minimální cena:		2 496 214 Kč
Průměrná jednotková cena:		19 785 Kč/m ²	Průměrná cena:		2 553 650 Kč
Maximální jednotková cena:		21 128 Kč/m ²	Maximální cena:		2 726 991 Kč
Stanovená jednotková cena:		19 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:		2 555 586 Kč

Porovnávací hodnota NV celkem po zaokrouhlení vč. DPH 2,55 mil. Kč

E. Odůvodnění

Celková úvaha a analýza dílčích výstupů, výsledky a jejich interpretace, odhad ceny, odůvodnění, situace na trhu nemovitostí v segmentu podobných nemovitostí, podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací hodnota je nejobjektivnější, neboť vyjadřuje cenové rozpětí obdobného druhu nemovitostí v daném čase a místě, byly vybrány obchodované i nabízené vzorky obdobného charakteru, konstrukce, dispozice i pokud možno podobné polohy, ev.objekty, standardní stav. Tato hodnota nám skutečně objektivně ukazuje cenovou hladinu a hlavně - cenový trend prodeje podobných nemovitostí v oblasti i s respektováním možných rizik obchodu (např.časový profil ev.prodeje) za standardní situace, kdy by byly NV obchodované jako celek.

Ceny nemovitostí obecně do III/2022 razantně rostly, poté začala stagnace u některých druhů NV a u starších domů mírné, později razantnější, i když investory nepřijatelné, snižování cen, avšak ceny zůstávají v cen.hladině, méně se prodává, investoři spíše vyčkávají, nicméně cenový boom je (byl) patrný a v podstatě nám udal cenovou hladinu do nejbližší budoucnosti, u starších NV a u energeticky náročnějších NV je situace markantnější a snižování cen ztelnější.

Znalec by se za předpokladu respektování výše uvedených analýz zřejmě přikláněl k výši obvyklé ceny v pásmu okolo průměrných porovnávacích hodnot.

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena předmětných nemovitostí se bude pohybovat kolem středních hodnot porovnání.

Odhadnutá obvyklá hodnota odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci (rozuměj ekonomickou, energetickou a geopolitickou, popandemickou) a slabé stránky, zůstává a prodejní ceny se pohybují ve zjištěných mezích. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. hodnota (definice pojmu Hodnota vs. Cena) předmětných nemovitých věcí, které by se mohly stát předmětem obchodní transakce, je cenou (hodnotou) v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím několika desítek měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce a tedy i nákup či prodej či vypořádání nemovitého majetku je dohodou stran a cenu je nutno vyjednat, odhad obvyklé

ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách. Při vyjednávání prodejní ceny, není tato vázána žádnou horní ani dolní hranicí.

Ceny v posudku jsou určeny podle zákona, avšak metody jejich určení jsou doplněny o další postupy, tedy nejen porovnáním (posl.věta § 2, odst. 1 z.), je na odborné úvaze znalce ohledně postupu, který pro ocenění použije, tak, aby spravedlivě, max.objektivně a na nejvyšší úrovni odbornosti určil obvyklou cenu vyjadřující hodnotu věci, resp. tržní hodnotu. Byla určena obvyklá cena, byl nalezen zákonný dostatek porovnávacích vzorků, cena zjištěná dosahuje tržních hodnot.

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

Nebylo provedeno žádné šetření v oblasti majetkoprávních vztahů, předpokládá se uvedené vlastnictví ke dni zpracování posudku.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v podmínkách smluvních vztahů a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu místního šetření (demontáž, opravy konstrukcí, rekonstrukce, oprava závad, bourání, montáž nových konstrukcí, násilné poškození, jiné živelné pohromy a havárie, výrazná změna klimatických podmínek, vnitřního klimatu apod), byl umožněn přístup na pozemek a do interiérů objektu.

Předmětný znalecký úkol by proveden i za situace, že znalci nebylo předloženo vyjádření stavebního úřadu o případném odstranění staveb, rozhodnutí o kolaudaci nebo rozhodnutí o provedení nezbytných úprav a statické, tepelně technické či jiné posouzení nosných a ostatních konstrukcí.

Na žádost objednatele nebyl prováděn stavebně technický průzkum, který by překračoval okrajové možnosti tohoto posudku, tj. sondy spojené s demontáží, odkrytí zakrytých konstrukcí, laboratorní rozbor, použití přístrojových metod stavebně technického průzkumu, sondy pro zjištění existence sítí a jejich trasování a nebyly zjišťovány technické parametry inženýrských staveb a studny (a její poloha), nebyl prováděn hydrogeologický průzkum a jiné průzkumy pod.

Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby (předmět ocenění), protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv, rovněž účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby (předmět ocenění) neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

F. Závěr

Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo

1) „Odhadnout (určit) obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitých věcí (NV): pozemek parc.č. st. 31, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1862, příslušenství a pozemek parc.č. 422/2 - nacházejících se v katastrálním území Valtěrov u Kraslic, obec Kraslice, okres Sokolov, kraj Karlovarský, pro účely dražby“

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným v posudku, po jejich analýze, zvážení a vyhodnocení a s přihlédnutím k stavebně technickému stavu a současnému užití, částečně neregulovanému trhu, riziku obchodu i s promítnutím vlastních zkušeností a znalostí trhu odhaduji, určuji a doporučuji obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí ke dni ocenění:

2,55 mil. Kč

slovy: dvamilionypětsetpadesátpěttisíckorunčeských

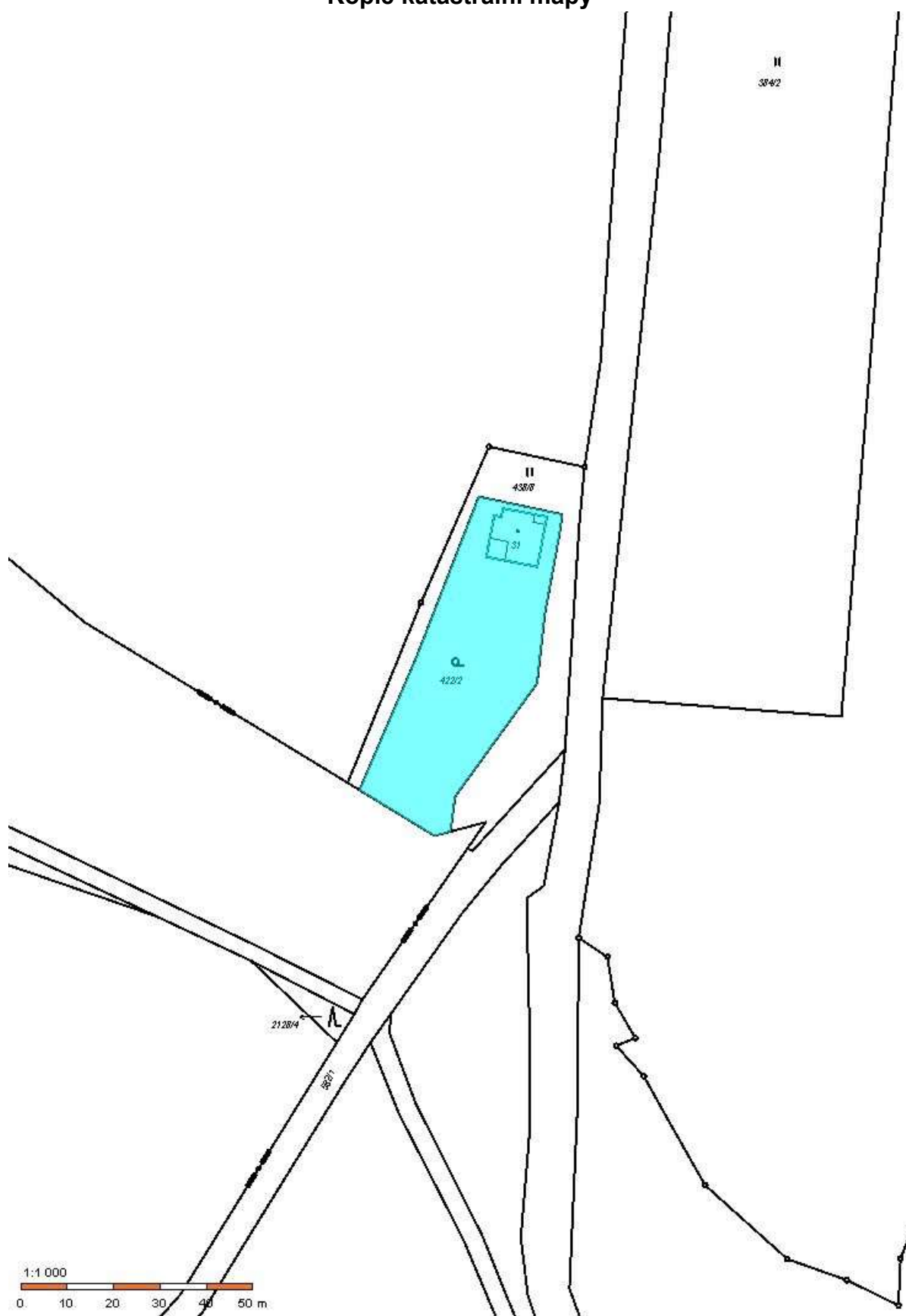
V Karlových Varech, 24.04.2024

Ing. Martin Polepil

Seznam příloh

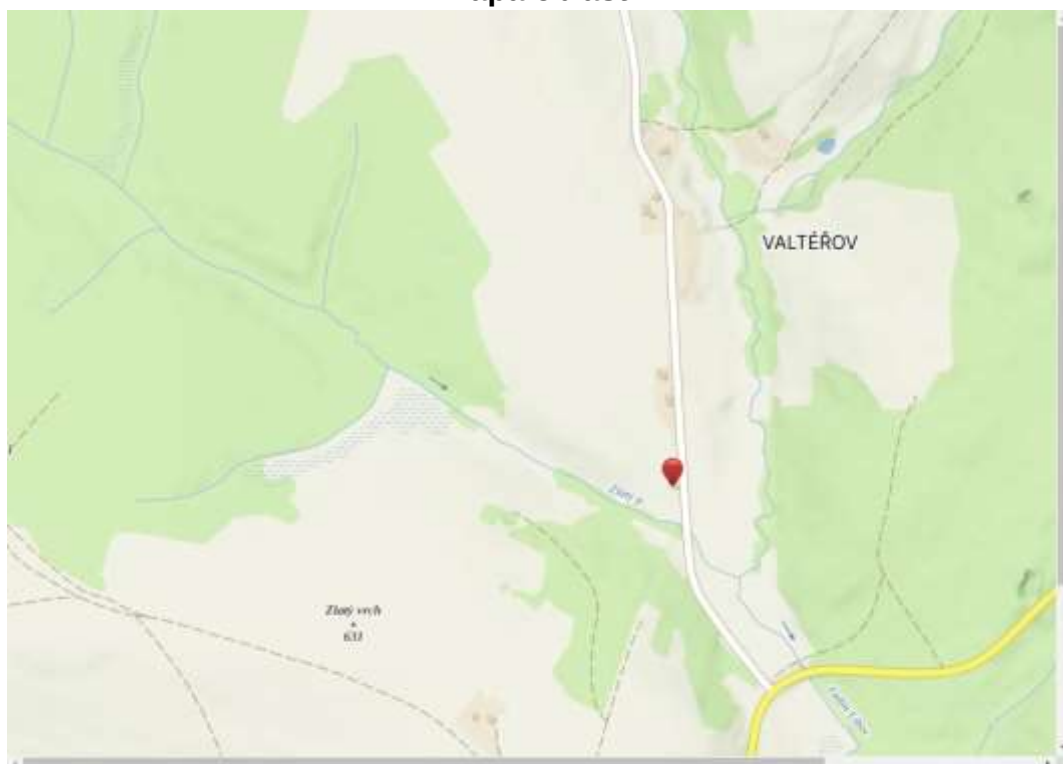
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1

Kopie katastrální mapy



List vlastnictví číslo 10 v k.ú. Valtěrov u Kraslic

Mapa oblasti



LV 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu: 27.09.2023 08:00:00					
Vytvářeno bezplatně datovým přístupem pro účel: Informační řízení č.j.: pro jméno: v.o.s.					
Okres: CZ0413 Sokolov			Obec: 560472 Kraslice		
Kat.území: 670413 Valtářov u Kraslic			List vlastnictví: 10		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A. Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo					
SJM Peter Jaroslav a Peterová Lucie, [redacted]			[redacted]		
SJM - společné jmění manželů					
B. Souvratosti					
Právní	Parcela	Výměra[m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 31		110	sastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Valtářov, č.p. 1862, rod.dům					
Právní stav: na pozemku p.č. St. 31					
422/2		1560	zahrad		zemědělský půdní fond
B1 věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B					
Typ vztahu					
o Věcné břemeno chůze a jízdy					
v rozsahu dle geometrického plánu č. 45-123/2007 (viz. KM).					
Oprávnění pro					
Parcela: St. 31, Parcela: 422/2					
Povinnost k					
Parcela: 438/8					
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.10.2007.					
Podle k datu podle právní opravy účinné v době vzniku práva					V-4414/2007-409
C. Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů.					
Typ vztahu					
o Zástavní právo smluvní					
k zajištění pohledávek a jejich příslušenství, tj.:					
a) pohledávky banky vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 0326282159 znějící na částku ve výši 885.500,- Kč,					
b) veškeré budoucí pohledávky banky, které budou vznikat od uzavření předmně smlouvy do 30.9.2033, a to až do celkové výše 885.500,- Kč.					
Oprávnění pro					
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000					
Praha 4, IČO: 45244782					
Povinnost k					
Parcela: St. 31, Parcela: 422/2					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2008.					
Podle k datu podle právní opravy účinné v době vzniku práva					V-3676/2008-409
D. Poznámky a další podobné údaje					
Nemovitosti jsou v územním ohrožení, ve kterém vyžaduje státní správa katastr nemovitostí 28					
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409,					
Strana 1					

LV 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 00:00:00											
Okres: CQ0413 Sokolov	Obec: S60472 Kraslice										
Nat. území: S70413 Valtěřov u Kraslic	List vlastnictví: 10										
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)											
Typ vztahu											
• Zahájení exekuce Povinnost k Peter Jaroslav, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED] Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha-západ 191 EX-437/2022 9 se dne 31.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2022 09:33:35. Zápis proveden dne 04.04.2022; uloženo na prac. Sokolov Z-1170/2022-409 Související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: St. 31, Parcela: 422/2 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-západ 191 EX-437/2022 14 se dne 31.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2022 09:33:35. Zápis proveden dne 04.04.2022; uloženo na prac. Sokolov Z-1171/2022-409 • Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most Povinnost k Peter Jaroslav, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED] Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-522/2022 -16/E1 se dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2022 01:03:19. Zápis proveden dne 27.04.2022; uloženo na prac. Most Z-1025/2022-508 Související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Povinnost k Parcela: St. 31, Parcela: 422/2 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Most 130 EX-522/2022 41/E 1 se dne 25.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2022 01:03:16. Zápis proveden dne 29.04.2022; uloženo na prac. Sokolov /41/E Z-1421/2022-409 • Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Povinnost k Peterová Lucie, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED] • Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) Povinnost k Peter Jaroslav, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED] <tr> <td colspan="2">Písemný a upozornění</td> </tr> <tr> <td>Číslo řízení</td> <td>Vztah k</td> </tr> <tr> <td>o Upozornění na výjevy zápisnou v seznamu pro další řízení</td> <td></td> </tr> <tr> <td>IPR-W/2011-409</td> <td>Parcela: 422/2 Parcela: St. 31</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Mimořádně jsou v seznamu uvedeny, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, s.d. 408. Strana 2</td> </tr>		Písemný a upozornění		Číslo řízení	Vztah k	o Upozornění na výjevy zápisnou v seznamu pro další řízení		IPR-W/2011-409	Parcela: 422/2 Parcela: St. 31	Mimořádně jsou v seznamu uvedeny, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, s.d. 408. Strana 2	
Písemný a upozornění											
Číslo řízení	Vztah k										
o Upozornění na výjevy zápisnou v seznamu pro další řízení											
IPR-W/2011-409	Parcela: 422/2 Parcela: St. 31										
Mimořádně jsou v seznamu uvedeny, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, s.d. 408. Strana 2											

LV 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2023 00:00:00

Okres: 420413 Sokolov Obec: 560472 Kraslice
Kat.území: 470413 Valtářov u Kraslic List vlastnictví: 10
V Kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Nabytí tituly a jiné podklady zápisu

Ujistina

= Smlouva kupní ze dne 18.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2008.

Pro: Peter Jaroslav a Peterová Lucie, [REDACTED] V-4027/2008-409
[REDACTED] [REDACTED]

F Větší bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra(m2)
422/2	95011	784
	97201	796

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

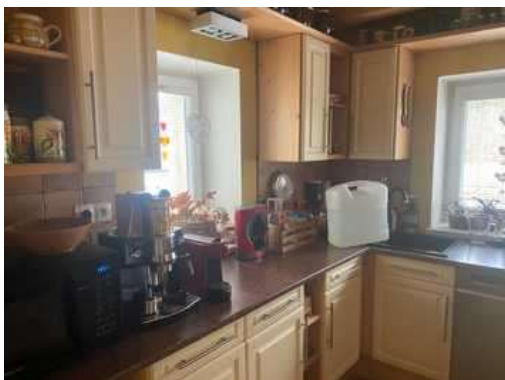
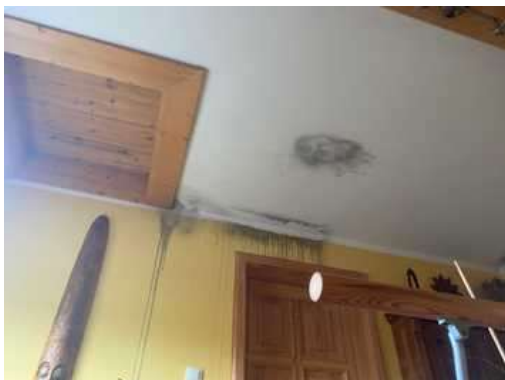
Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

Vyhotovil: Vyhotoveno: 27.09.2023 10:05:29
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

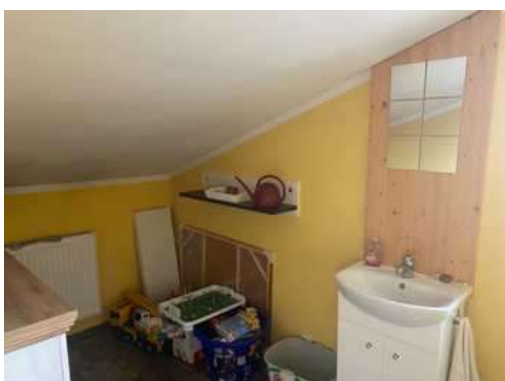
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.czka.cz/>.











G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.10.1996, č.j. Spr. 1546/96 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti) a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6055-38/2024 znaleckého deníku.

Znalec ve smyslu § 127a OSŘ prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Karlových Varech, 24.04.2024

Ing. Martin Polepil

Soudní znalec , odhadce majetku, certifikace QEN

autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby

Mobil : [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

<mailto:mpolepil@seznam.cz>