

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6190-69/2025

o ceně (obvyklá, zjištěná) nemovitých věcí – jednotky (vymezené dle občanského zákona) - byt č. 211/1 v domě č.p. 211, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 1059/2160 na společných částech domu č.p. 211 a pozemcích parc.č. st. 357/1 a p.p.č. 454/31, byt č. 211/2 v domě č.p. 211, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 557/2160 na společných částech domu č.p. 211 a pozemcích parc.č. st. 357/1 a p.p.č. 454/31, byt č. 211/3 v domě č.p. 211, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 544/2160 na společných částech domu č.p. 211 a pozemcích parc.č. st. 357/1 a p.p.č. 454/31, byt č. 252/2 v domě č.p. 252, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/2 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 693/1209 na společných částech domu č.p. 252 a pozemcích parc.č. st. 357/2 a p.p.č. 454/51 - nacházejících se v katastrálním území Boží Dar, obci Boží Dar, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský

=====

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění p.zákonů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., **podle stavu ke dni 16.10.2025 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Martin Polepil



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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 55 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 11.11.2025

A. Zadání

1. Účel posudku

Určení obvyklé ceny předmětu ocenění pro účely dražby.

Úkolem znalce je

„ocenění předmětu nucené dražby obvyklou cenou, v níž budou zohledněny i práva s předmětem dražby spojená a závady na něm váznoucí, pokud ovlivňují hodnotu předmětu nucené dražby, včetně závad, které v důsledku převodu vlastnického práva nezaniknou“

2. Informace o nemovitosti, identifikace, předmět ocenění

Název předmětu ocenění – předmět nucené dražby: jednotky (vymezené dle občanského zákona) - byt č. 211/1 v domě č.p. 211, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 1059/2160 na společných částech domu č.p. 211 a pozemcích parc.č. st. 357/1 a p.p.č. 454/31, byt č. 211/2 v domě č.p. 211, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 557/2160 na společných částech domu č.p. 211 a pozemcích parc.č. st. 357/1 a p.p.č. 454/31, byt č. 211/3 v domě č.p. 211, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 544/2160 na společných částech domu č.p. 211 a pozemcích parc.č. st. 357/1 a p.p.č. 454/31, byt č. 252/2 v domě č.p. 252, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/2 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 693/1209 na společných částech domu č.p. 252 a pozemcích parc.č. st. 357/2 a p.p.č. 454/51

Adresa předmětu ocenění: Boží Dar 211, 252

Boží Dar

Kraj: Karlovarský

Okres: Karlovy Vary

Obec: Boží Dar

Katastrální území: Boží Dar

Počet obyvatel: 227

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 3 786,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,295,00 \text{ Kč/m}^2$

Obsah

1. Jednotka č. 211/1 - byt
 - 1.1. Oceňovaná jednotka
 - 1.2. Pozemky
 - 1.3. Porosty
2. Jednotka č. 211/2 - byt
 - 2.1. Oceňovaná jednotka
 - 2.2. Pozemky
 - 2.3. Porosty
3. Jednotka č. 211/3 - byt
 - 3.1. Oceňovaná jednotka
 - 3.2. Pozemky
 - 3.3. Porosty
5. Jednotka č. 252/2 - byt
 - 5.1. Oceňovaná jednotka
 - 5.2. Pozemky
 - 5.3. Porosty

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 08.12.2023, 16.10.2025.

B. Výčet podkladů

4. Podklady pro vypracování posudku, zdroj dat, sběr dat

- výpis z kat. nemovitostí LV č. 511, 510, 255
- snímky pozemkové mapy
- informace vlastníka nemovitosti (stáří, 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), vlastní průzkum trhu
- záznam znalce z vlastního průzkumu trhu, HB index (Hypoteční banka, ČSOB), HCI (hedonický cenový index – Česká spořitelna, a.s.)
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. („vyhl.„ „vyhláška“)
- Zákon č. 151/1997 Sb. v aktuál.znění („zákon“)
- záznam z místního šetření, záznam laserového zaměření, fotodokumentace

C. Nález

5. 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 historických pramenů, informací vlastníka a studií prostředí dům užíván od roku 2007, ocenění se provádí dle skutečnosti, v LV není pro předmětné nemovitosti zapsáno omezení s výjimkou zástavního práva.

Předmětem ocenění je soubor jednotek v domě č.p. 211, 252 (vymezené dle obč.zákona), v KN zapsány jednotky jako byty, dle skutečnosti tomu i slouží, dům č.p. 211 a č.p. 252 zapsán jako rodinný dům, dle skutečnosti se jedná o rodinný dům s vymezenými jednotkami, vše oceněno dle skutečnosti, pro účely určení zjištěné ceny – porovnávací způsob.

Dům ke dni ocenění těsně po dokončení, zatím nevyužíván a neobydlen, nemovité věci v souladu s ÚP obce. Pro účely odhadu obvyklé ceny předmětu ocenění, znalec považuje vždy každou jednotku za celek, tzn. odhaduje hodnotu každé jednotky vč. svého spoluvlastnického podílu na spol.částech domu č.p. 211, resp. 252 – viz **předmět ocenění**.

Ke každé jednotce náleží příslušenství (parkovací stání, terasa, předzahrádka, přípojky, zahrada, oplocení, zahr.architektura apod.) z titulu spoluvlastnického podílu na spol.částech NV.

Oceňované nemovitosti (bytová jednotka dle .Byt.zákona") jsou dle odborného názoru odhadce vhodné a prokazatelně obchodovatelné v dané lokalitě. Jejich ceny jsou obvyklé a reálné, v rámci možností zjištění, doložitelné.

Technický stav umožňuje bezproblémové užívání.

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné, nemovitosti jsou evidovány v KN.

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

Nemovitost není zatížena riziky ani jinými omezeními, které výrazně snižují nebo jsou způsobitelné snížit hodnotu oceňované nemovitosti a její prodejnost.

Objednatel umožnil přístup do jednotky.

Nemovitost tvoří funkční celek.

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
857/6	ostatní plocha - jiná plocha	Město Boží Dar

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

NE	Nebezpečná kontaminace v půdě na staveništi
NE	Znečištění ovzduší/emise hluku nad povolenou míru danou normami pro oblast

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Popis fyzických rizik

pam.zóna, ochranné pásmo v.zdroje

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující hodnotu nemovité věci
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Služebnost chůze a jízdy (oprávněný pozemek: parc.č. st. 357/1, 454/31, povinný pozemek: část parc.č. 454/51) - Prohlášení o zřízení služebnosti ze dne 19.07.2022.
Exekuce.

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 512				
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0412 Karlovy Vary	
Obec:	506486 Boží Dar	Katastrální území:	608866 Boží Dar	
Ulice:	Boží Dar	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 14041537	General Property XVII s.r.o.	Dubová 248/1, 36004 Karlovy Vary	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Boží Dar	Rodinný dům		na pozemku p.č. st. 357/1	ANO
Jednotky				
	Číslo jednotky: 211/1	Spoluvlastnický podíl: 1 059 / 2 160	Byt	
	Číslo jednotky: 211/2	Spoluvlastnický podíl: 557 / 2 160	Byt	
	Číslo jednotky: 211/3	Spoluvlastnický podíl: 544 / 2 160	Byt	
Pozemky				
St. 357/1	Stavební parcela	Parcela KN	155 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
454/31	Pozemková parcela	Parcela KN	360 m ²	trvalý travní porost

LIST VLASTNICTVÍ číslo 511				
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0412 Karlovy Vary	
Obec:	506486 Boží Dar	Katastrální území:	608866 Boží Dar	
Ulice:	Boží Dar	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
PO	IČO: 14041537	General Property XVII s.r.o.	Dubová 248/1, 36004 Karlovy Vary	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Boží Dar	Rodinný dům		na pozemku p.č. st. 357/2	ANO
Jednotky				
	Číslo jednotky: 252/1	Spoluvlastnický podíl: 516 / 1 209	Byt	
	Číslo jednotky: 252/2	Spoluvlastnický podíl: 693 / 1 209	Byt	
Pozemky				
St. 357/2	Stavební parcela	Parcela KN	71 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
454/51	Pozemková parcela	Parcela KN	595 m ²	trvalý travní porost

6. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti jsou situovány u silnice procházející obcí, v širším centru, v SZ části, v zástavbě stávající objektů bydlení, rekreace a penzionů, apartmánových domů, v roztroušené zástavbě podobných domů, u veřej. komunikace a prostranství před domem, s možností připojení na inženýrské sítě – kanalizace, elektro, voda, plyn, příjezd a přístup je po zpevněné komunikaci, parkování na vlastním pozemku.

Obec Boží Dar - obec s historickým významem a hlavně nejvýše položeném městu v ČR, významné středisko zimních sportů, s dobrou občanskou vybaveností, se správním centrem, nutnou zdravotnickou péčí, s nabídkou kulturního a max.sportovního vyžití v zimních (lyže) i letních (kolo, turistika) měsících. Z pohledu oceňované nemovitosti a z hlediska poptávky po nemovitostech podobného druhu se jedná o lokalitu velmi dobrou a žádanou, nejatraktivnější v Krušných Horách. Nemovitost se jeví z hlediska polohy, lokality bez negativních účinků.

Zhodnocení polohy vzhledem k určení ceny:

Celkově se dá konstatovat, že objekt se nalézá ve výhodně položené části obce, nedaleko centra, přesto v obytné a klidné zóně, s příznivými docházkovými vzdálenostmi k lyžařským vlekům a zastávce skibusu, se základním obč. vybavením, s kompletním vybavením vč.úřadů a bank v nedalekém Ostrově dostupném link.autobusovými spoji, s částečně pohodlným přístupem, příjezdem a parkováním v letních měsících. Je nutno konstatovat, že poptávka po nemovitostech tohoto druhu v dané lokalitě v posledních letech razantně stoupala (rozvoj a vzrůstající obliba zimních sportů, jejich rel.dostupnost pro běžného občana, vzrůstající technická vybavenost lyž.tratí a sjezdovek, nové lanovky, nabízené služby apod., výstavba nových skiareálů – Plešivec, modernizace a rozšíření stávajících – Klínovec, Neklid, Boží Dar, Fichtelberg, dostupnost a blízkost státních hranic s Německem, velký rozmach oblasti, výstavba a oprava komunikací a ostatní infrastruktury), ke dni ocenění je patrná mírná stagnace, samozřejmě se jeví jako negativní stránka i zhoršená přístupnost a dostupnost v zimních měsících, náročné klimatické podmínky – to je však akceptovatelný a nutný atribut každého horského střediska.

Objekt č.p. 211 a 252

Jedná se o zděný, přízemní objekt, s podkrovím, nepodsklepený, se sedlovou střechou, na rovném terénu, se dvěma č.p. a samostatnými dvěma vchody.

Nachází se zde 3 (č.p. 211), resp. 2 (č.p. 252) samostatné bytové prostory (apartmány) v každém vchodě (č.p. 211, č.p. 252) - podrobný popis konstrukcí a vybavení uvádí část „Ocenění“, výčet místností – viz níže, schema bytů viz příloha posudku.

Svým skutečným převažujícím účelem, dispozicí a stavebně technickým uspořádáním a zápisem v KN se pro účely ocenění a ke dni ocenění jedná o rodinný dům.

Objekt postaven v letech 2006-2007, v roce 2022-2023 kompletně zrekonstruován za použití moderních materiálů a technologií, údržba výborná.

Znalec při výpočtu opotřebení přihlíží k průměrnému stavu nosných a ostatních konstrukcí na základě vnitřního šetření a zkušeností s typem těchto staveb, dále ke stavu vnitřních instalací a vybavení objektu.

Přehled jednotek a výměry pro porovnání

Jednotka č. 211/1 (1.NP domu č.p. 211)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
předsíň	byt	5,21 m ²	1,00	5,21 m ²
chodba	byt	14,06 m ²	1,00	14,06 m ²
chodba	byt	3,08 m ²	1,00	3,08 m ²
koupelna	byt	9,40 m ²	1,00	9,40 m ²
pokoj	byt	12,18 m ²	1,00	12,18 m ²
pokoj	byt	12,70 m ²	1,00	12,70 m ²
šatna	byt	4,67 m ²	1,00	4,67 m ²

jídelna	byt	6,63 m ²	1,00	6,63 m ²
obývací pokoj	byt	22,03 m ²	1,00	22,03 m ²
ložnice	byt	15,90 m ²	1,00	15,90 m ²
technická místnost pro byty 1, 2, 3		2,00 m ²	0,00	0,00 m ²
Celková podlahová plocha		107,86 m²		105,86 m² (105,9)

Jednotka č. 211/2 (2.NP domu č.p. 211)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
předsíň	byt	4,73 m ²	1,00	4,73 m ²
ložnice	byt	12,21 m ²	1,00	12,21 m ²
obývací pokoj s kk	byt	33,53 m ²	1,00	33,53 m ²
koupelna	byt	5,19 m ²	1,00	5,19 m ²
technická místnost pro byty 1, 2, 3		2,00 m ²	0,00	0,00 m ²
Celková podlahová plocha		57,66 m²		55,66 m² (55,7)

Jednotka č. 211/3 (2.NP domu č.p. 211)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
předsíň	byt	7,18 m ²	1,00	7,18 m ²
obývací pokoj+kk	byt	26,73 m ²	1,00	26,73 m ²
ložnice	byt	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²
koupelna	byt	8,49 m ²	1,00	8,49 m ²
technická místnost pro byty č. 1, 2, 3		2,00 m ²	0,00	0,00 m ²
Celková podlahová plocha		56,40 m²		54,40 m² (54,4)

Jednotka č. 252/2 (1.NP a 2.NP domu č.p. 252)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
chodba+schodiště v 1.NP	byt	21,02 m ²	1,00	21,02 m ²
obývací pokoj s kk	byt	23,58 m ²	1,00	23,58 m ²
ložnice	byt	17,30 m ²	1,00	17,30 m ²
koupelna	byt	7,37 m ²	1,00	7,37 m ²
Technická místnost (spol.prostor)		1,32 m ²	0,00	0,00 m ²
Celková podlahová plocha		70,59 m²		69,27 m² (69,3)

Příslušenství - vedlejší stavby, venkovní úpravy, porosty

přípojky, zpevněné plochy, oplocení, zahradní architektura, stav odpovídá stáří (1 rok) a údržbě.

Pozemky

ve stavebně srostlé části obce, rovinatý, přístup po zpevněné komunikaci, v místě možnost napojení na veř. vodovod, kanalizaci, el.síť, plyn, deklarována ochrana pam.zóna a ochranné pásmo v.zdroje.

D. Posudek Zjištěná cena

Dle vyhlášky:

§ 1c

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

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - viz popis	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - viz popis	III	0,01
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,099$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,090$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na	I	0,00

všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka 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 zvyšující cenu - viz popis	III	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,143$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,134$$

1. Jednotka č. 211/1 - byt

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v rodinném domě:	§ 21
Rodinný dům:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

jednotka (viz Nález):	105,90 * 1,00 =	105,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		105,90 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy, s izolací PZV, radon.	S	100

2. Zdivo	Durisol	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	TiZn	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	ETICS	S	100
9. Vnější obklady	sokl marmolit, dř.štit	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hl., plné, dýhované, obložkové zárubně,	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	vinyl	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	N	100
16. Vytápění	el. a plyn.kotle pro každou jednotku	S	100
17. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	zásobník	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	odkanalizování	S	100
23. Vybavení kuchyně	linky	S	100
24. Vnitřní vybavení	zařizovací předměty, umyvadla, WC, vana, sprcha	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	vestavěné skříně, pož.hlásiče	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	N	2,30	100	1,54	3,54
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100	1,54	3,39
15. Podlahy ostatních místností	N	1,00	100	1,54	1,54
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	N	4,30	100	1,54	6,62
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90

21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					108,10
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0810

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,58	19	150	12,67	0,9604
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	19,61	19	150	12,67	2,4846
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,31	19	150	12,67	0,9262
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,75	19	150	12,67	0,8552
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,15	3	30	10,00	0,3150
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,83	3	30	10,00	0,0830
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,37	3	30	10,00	0,5370
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,59	3	30	10,00	0,2590
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	3	20	15,00	0,0690
10. Vnitřní obklady	N	2,30	100,00	1,54	3,54	3,27	3	40	7,50	0,2453
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	0,93	3	50	6,00	0,0558
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,96	3	30	10,00	0,2960
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,41	3	30	10,00	0,7410
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100,00	1,54	3,39	3,14	3	20	15,00	0,4710
15. Podlahy ostatních místností	N	1,00	100,00	1,54	1,54	1,42	3	40	7,50	0,1065
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,81	3	20	15,00	0,7215
17. Elektroinstalace	N	4,30	100,00	1,54	6,62	6,12	3	30	10,00	0,6120
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,56	3	30	10,00	0,0560
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,96	3	40	7,50	0,2220
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,76	3	20	15,00	0,2640
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	3	20	15,00	0,0690
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,87	3	50	6,00	0,1722
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	3	20	15,00	0,0690
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	3,79	3	40	7,50	0,2843
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	3	40	7,50	0,0210
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,15	3	20	15,00	0,4725
Opotřebení:									11,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ²]:	=	10 534,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0810
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	39 689,59

Plná cena:	105,90 m ² * 39 689,59 Kč/m ²	=	4 203 127,58 Kč
Cena bytu		=	4 203 127,58 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 11,4 % /100)		*	0,886
Nákladová cena CJ_N		=	3 723 971,04 Kč
Koeficient pp		*	1,143
Cena CJ		=	4 256 498,90 Kč
Jednotka č. 211/1 - byt - cena zjištěná bez podílu na příslušenství		=	4 256 498,90 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,099$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Stavební závěra - pam.zóna, ochranné pásmo v zdroje	II	-0,03
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,099 * 0,940 * 1,040 = \mathbf{1,074}$$

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	1 295,-	1,074		1 390,83	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 357/1	155	1 390,83	215 578,65
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	454/31	360	1 390,83	500 698,80
Stavební pozemky - celkem			515		716 277,45

Pozemky - cena zjištěná celkem	=	716 277,45 Kč
---------------------------------------	----------	----------------------

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech

1.3. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	716 277,45
Celková výměra pozemku	m ²	515,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	83 449,80
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	7 093,23

Porosty	=	7 093,23 Kč
----------------	----------	--------------------

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky	=	716 277,45 Kč
1.3. Porosty	=	7 093,23 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	723 370,68 Kč
--	----------	----------------------

Jednotka č. 211/1 - byt - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	4 256 498,90 Kč
--	----------	------------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:	723 370,68 Kč
Spoluvlastnický podíl:	1 059 / 2 160
Hodnota spoluvlastnického podílu:	723 370,68 Kč * 1 059 / 2 160
	+ 354 652,57

Jednotka č. 211/1 - byt - cena zjištěná	=	4 611 151,47 Kč
--	----------	------------------------

2. Jednotka č. 211/2 - byt

2.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v rodinném domě:	§ 21
Rodinný dům:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
jednotka (viz Nález):	55,70 * 1,00 = 55,70 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:

55,70 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy, s izolací PZV, radon.	S	100
2. Zdivo	Durisol	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	TiZn	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	ETICS	S	100
9. Vnější obklady	sokl marmolit, dř.štit	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hl., plné, dýhované, obložkové zárubně,	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	vinyl	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	N	100
16. Vytápění	el. a plyn.kotle pro každou jednotku	S	100
17. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	zásobník	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	odkanalizování	S	100
23. Vybavení kuchyně	linky	S	100
24. Vnitřní vybavení	zařizovací předměty, umyvadla, WC, vana, sprcha	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	vestavěné skříně, pož.hlásiče	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	N	2,30	100	1,54	3,54
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20

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

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

[illegible]

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m²]:	=	10 534,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0810
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m²]	=	39 689,59
Plná cena: 55,70 m² * 39 689,59 Kč/m²	=	2 210 710,16 Kč
Cena bytu	=	2 210 710,16 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 11,4 % /100)	*	0,886
Nákladová cena C_{JN}	=	1 958 689,20 Kč
Koeficient pp	*	1,143
Cena C_J	=	2 238 781,76 Kč
Jednotka č. 211/2 - byt - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	2 238 781,76 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,099**

Index polohy pozemku I_P = **1,040**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Stavební závěra - pam.zóna, ochranné pásmo v.zdroje	II	-0,03
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,099 * 0,940 * 1,040 = \mathbf{1,074}$$

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	1 295,-	1,074		1 390,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 357/1	155	1 390,83	215 578,65
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	454/31	360	1 390,83	500 698,80
Stavební pozemky - celkem			515		716 277,45

Pozemky - cena zjištěná celkem = **716 277,45 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech

2.3. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	716 277,45
Celková výměra pozemku	m ²	515,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	83 449,80
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	7 093,23

Porosty = **7 093,23 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemky	=	716 277,45 Kč
2.3. Porosty	=	7 093,23 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **723 370,68 Kč**

Jednotka č. 211/2 - byt - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = **2 238 781,76 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:	723 370,68 Kč
Spoluvlastnický podíl:	557 / 2 160
Hodnota spoluvlastnického podílu:	723 370,68 Kč * 557 / 2 160
	+ 186 535,87

Jednotka č. 211/2 - byt - cena zjištěná = **2 425 317,63 Kč**

3. Jednotka č. 211/3 - byt

3.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v rodinném domě:	§ 21
Rodinný dům:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
jednotka (viz Nález):	55,4 * 1,00 = 55,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	55,40 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy, s izolací PZV, radon.	S	100
2. Zdivo	Durisol	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	TiZn	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	ETICS	S	100
9. Vnější obklady	sokl marmolit, dř.štit	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hl., plné, dýhované, obložkové zárubně,	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	vinyl	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	N	100
16. Vytápění	el. a plyn.kotle pro každou jednotku	S	100
17. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	zásobník	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	odkanalizování	S	100
23. Vybavení kuchyně	linky	S	100
24. Vnitřní vybavení	zařizovací předměty, umyvadla, WC, vana, sprcha	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	vestavěné skříně, pož.hlásiče	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	1,00	3,40

6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	N	2,30	100	1,54	3,54
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100	1,54	3,39
15. Podlahy ostatních místností	N	1,00	100	1,54	1,54
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	N	4,30	100	1,54	6,62
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 108,10

Koeficient vybavení K₄: 1,0810

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,58	19	150	12,67	0,9604
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	19,61	19	150	12,67	2,4846
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,31	19	150	12,67	0,9262
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,75	19	150	12,67	0,8552
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,15	3	30	10,00	0,3150
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,83	3	30	10,00	0,0830
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,37	3	30	10,00	0,5370
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,59	3	30	10,00	0,2590
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	3	20	15,00	0,0690
10. Vnitřní obklady	N	2,30	100,00	1,54	3,54	3,27	3	40	7,50	0,2453
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	0,93	3	50	6,00	0,0558
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,96	3	30	10,00	0,2960
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,41	3	30	10,00	0,7410
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100,00	1,54	3,39	3,14	3	20	15,00	0,4710
15. Podlahy ostatních místností	N	1,00	100,00	1,54	1,54	1,42	3	40	7,50	0,1065
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,81	3	20	15,00	0,7215
17. Elektroinstalace	N	4,30	100,00	1,54	6,62	6,12	3	30	10,00	0,6120
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,56	3	30	10,00	0,0560
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,96	3	40	7,50	0,2220
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,76	3	20	15,00	0,2640
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	3	20	15,00	0,0690

22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,87	3	50	6,00	0,1722
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	3	20	15,00	0,0690
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	3,79	3	40	7,50	0,2843
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	3	40	7,50	0,0210
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,15	3	20	15,00	0,4725
Opotřebení:										11,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m²]:	=	10 534,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0810
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m²]	=	39 689,59
Plná cena: 55,40 m² * 39 689,59 Kč/m²	=	2 198 803,29 Kč
Cena bytu	=	2 198 803,29 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 11,4 % /100)	*	0,886
Nákladová cena C_{JN}	=	1 948 139,71 Kč
Koeficient pp	*	1,143
Cena CJ	=	2 226 723,69 Kč
Jednotka č. 211/3 - byt - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	2 226 723,69 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

3.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,099**

Index polohy pozemku I_P = **1,040**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Stavební závěra - pam.zóna, ochranné pásmo v.zdroje	II	-0,03
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,099 * 0,940 * 1,040 = \mathbf{1,074}$$

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	1 295,-	1,074		1 390,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 357/1	155	1 390,83	215 578,65
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	454/31	360	1 390,83	500 698,80
Stavební pozemky - celkem			515		716 277,45

Pozemky - cena zjištěná celkem = 716 277,45 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech

3.3. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	716 277,45
Celková výměra pozemku	m ²	515,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	83 449,80
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	7 093,23

Porosty = 7 093,23 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

3.2. Pozemky	=	716 277,45 Kč
3.3. Porosty	=	7 093,23 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 723 370,68 Kč

Jednotka č. 211/3 - byt - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = 2 226 723,69 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku:	723 370,68 Kč
Spoluvlastnický podíl:	544 / 2 160
Hodnota spoluvlastnického podílu:	723 370,68 Kč * 544 / 2 160
	+ 182 182,25

Jednotka č. 211/3 - byt - cena zjištěná = 2 408 905,94 Kč

4. Jednotka č. 252/2 - byt

4.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v rodinném domě: § 21

Rodinný dům: typ A
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu
podlahové plochy

jednotka (viz Nález):	69,30 * 1,00 =	69,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		69,30 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy, s izolací PZV, radon.	S	100
2. Zdivo	Durisol	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	TiZn	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	ETICS	S	100
9. Vnější obklady	sokl marmolit, dř.štít	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	N	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hl., plné, dýhované, obložkové zárubně,	S	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Podlahy obytných místností	vinyl	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	N	100
16. Vytápění	el. a plyn.kotle pro každou jednotku	S	100
17. Elektroinstalace	světelná třífázová	N	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	zásobník	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	odkanalizování	S	100
23. Vybavení kuchyně	linky	S	100
24. Vnitřní vybavení	zařizovací předměty, umyvadla, WC, vana, sprcha	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	vestavěné skříně, pož.hlásiče	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	-------------	-------	------------------------

1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	N	2,30	100	1,54	3,54
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100	1,54	3,39
15. Podlahy ostatních místností	N	1,00	100	1,54	1,54
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	N	4,30	100	1,54	6,62
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					108,10
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0810

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,58	19	150	12,67	0,9604
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	19,61	19	150	12,67	2,4846
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,31	19	150	12,67	0,9262
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,75	19	150	12,67	0,8552
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,15	3	30	10,00	0,3150
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,83	3	30	10,00	0,0830
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,37	3	30	10,00	0,5370
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,59	3	30	10,00	0,2590
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	3	20	15,00	0,0690
10. Vnitřní obklady	N	2,30	100,00	1,54	3,54	3,27	3	40	7,50	0,2453
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	0,93	3	50	6,00	0,0558
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,96	3	30	10,00	0,2960
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,41	3	30	10,00	0,7410
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100,00	1,54	3,39	3,14	3	20	15,00	0,4710
15. Podlahy ostatních místností	N	1,00	100,00	1,54	1,54	1,42	3	40	7,50	0,1065
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,81	3	20	15,00	0,7215

17. Elektroinstalace	N	4,30	100,00	1,54	6,62	6,12	3	30	10,00	0,6120
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,56	3	30	10,00	0,0560
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,96	3	40	7,50	0,2220
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,76	3	20	15,00	0,2640
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	3	20	15,00	0,0690
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,87	3	50	6,00	0,1722
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,46	3	20	15,00	0,0690
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	3,79	3	40	7,50	0,2843
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,28	3	40	7,50	0,0210
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,15	3	20	15,00	0,4725
Opořebení:										11,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m²]:	=	10 534,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0810
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1790
Základní cena upravená [Kč/m²]	=	40 544,09
Plná cena: 69,30 m² * 40 544,09 Kč/m²	=	2 809 705,44 Kč
Cena bytu	=	2 809 705,44 Kč
Koeficient opořebení: (1- 11,4 % /100)	*	0,886
Nákladová cena C_{JN}	=	2 489 399,02 Kč
Koeficient pp	*	1,143
Cena C_J	=	2 845 383,08 Kč
Jednotka č. 252/2 - byt - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	2 845 383,08 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

4.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,099**

Index polohy pozemku I_P = **1,040**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Stavební závěra - pam.zóna, ochranné pásmo v zdroje	II	-0,03
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,940}$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,099 * 0,940 * 1,040 = 1,074$

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	1 295,-	1,074		1 390,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 357/2	71	1 390,83	98 748,93
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	454/51	595	1 390,83	827 543,85
Stavební pozemky - celkem			666		926 292,78

Pozemky - cena zjištěná celkem = **926 292,78 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na porostech

4.3. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	926 292,78
Celková výměra pozemku	m ²	666,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	70,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	97 358,10
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	8 275,44

Porosty = **8 275,44 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

4.2. Pozemky = 926 292,78 Kč

4.3. Porosty = 8 275,44 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **934 568,22 Kč**

Jednotka č. 252/2 - byt - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = **2 845 383,08 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 934 568,22 Kč

Spoluvlastnický podíl: 693 / 1 209

Hodnota spoluvlastnického podílu: 934 568,22 Kč * 693 / 1 209 + 535 695,43

Jednotka č. 252/2 - byt - cena zjištěná = **3 381 078,51 Kč**

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Jednotka č. 211/1 - byt	4 611 151,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	4 256 498,90 Kč
1.2. Pozemky	351 174,70 Kč
1.3. Porosty	3 477,54 Kč
	= 4 611 151,- Kč
2. Jednotka č. 211/2 - byt	2 425 318,- Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	2 238 781,76 Kč
2.2. Pozemky	184 706,62 Kč
2.3. Porosty	1 829,07 Kč
	= 2 425 318,- Kč
3. Jednotka č. 211/3 - byt	2 408 906,- Kč
3.1. Oceňovaná jednotka	2 226 723,69 Kč
3.2. Pozemky	180 395,69 Kč
3.3. Porosty	1 786,39 Kč
	= 2 408 906,- Kč
4. Jednotka č. 252/2 - byt	3 381 079,- Kč
4.1. Oceňovaná jednotka	2 845 383,08 Kč
4.2. Pozemky	530 952,07 Kč
4.3. Porosty	4 743,24 Kč
	= 3 381 079,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 12 826 454,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 12 826 450,- Kč

slovy: Dvanáct milionů osm set dvacet šest tisíc čtyři sta padesát 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.

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 popsateľné 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.

Proto ani odhad obvyklé ceny nemůže postupovat jinak, než zvažovat a vážit vše co do ceny vstupuje vyjma těch entit, které zákon vylučuje. Tím co tedy obvyklou cenu vytváří, jsou popsateľné 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 obchodovatelné v podmínkách obytné zóny obce a současného trhu s podobnými nemovitostmi. U tohoto druhu nemovitostí obecně poptávka vyšší, spíše se moc neobchodují pro svou atraktivní polohu, vlastníci si je nechávají, i z důvodu absence další výstavby v lokalitě. Při úvaze eventuálního budoucího prodeje a pronájmu lze u předmětné nemovitosti, vzhledem k majetkoprávním vztahům a výše

uvedenému, vyloučit regulované nájemné.

Analýza vychází z definice zákona, který je popsán a uveden výše. Analyzovaný subsegment je charakterizován řadou znaků a charakteristik, které jsou typické – tedy kvalitní bydlení a rekreace na horách, s možností pronájmu, kvalitní novostavba, poloha v oblíbené horské lokalitě.

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 a zaměření obce a regionu – rostoucí turistické horské středisko, rostoucí zájem širší veřejnosti o zimní sporty (Krušné Hory – Klínovec, Oberwiesenthal, Plešivec, Pernink, Loučná, Boží Dar, Abertamy, Nové Hamry, Horní Blatná) a cyklistiku, lokalita i region (Krušné Hory – západ) zažívá obrovský „boom“ i díky výstavbám moderních skiareálů (Klínovec, nový Plešivec) a popularizaci českých hor

poloha v obci – klid, širší centrum, dostupná obč.vybavenost

genius loci

díky technickému stavu a vybavení a provedení, tržnímu nájmu - okamžitá využitelnost (potencionální kupec může okamžitě bydlet nebo podnikat a nemovitost v plné míře využívat a užívat

možnost generování zisku (v případě krátkodobého pronájmu k rekreaci a pobytu na horách, díky dispozici

možnost pronájmu jednotlivých apartmánů, investiční NV

výborný stav, kvalitní rekonstrukce

možnost nejlepšího využití – rozprodej nebo pronájem jednotlivých apartmánů (bytů)+samostatný objekt jako apartmán nebo depandance

veškeré sítě

absence podobných apartmánů, prakticky vše v lokalitě doprodáno

Slabé stránky:

NV vyšší cen.relace, méně potencionálních kupců

„narovnání“ prudkého vzestupu cen NV obecně, mírná stagnace v Krušných Horách obecně

geopolitická situace, dostupnost hypoték

náročné klim.podmínky v zimě (vliv na životnost materiálů, údržbu, náklady na provoz)

klimatické podmínky a změny (poslední zimy) a prognózy

objekt dosud neobydlený, nezapojené měřiče energií

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 – hodnota porovnávací

- 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) z toho důvodu, aby transparentně vytvořil celkový náhled na výslednou objektivní obvyklou hodnotu nemovitosti, ale také především na komplexní náhled, tvorbu a postup zjištění této obvyklé hodnoty.

NV zapsané na LV 255, 510, 511 tvoří samostatné jednotky, je možné obchodování každé zvlášť.

Odhad obvyklé hodnoty předmětu ocenění porovnáním

Jako nejobjektivnější (avšak složitě zjištělné) 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. Zjištění cen porovnáním je velice obtížné, dáno specifickostí trhu s tímto druhem nemovitostí, resp. jeho absencí. 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 ve městě, ukazují nám vývojový trend a cenovou hladinu nemovitostí, a řídkou existenci nabídek i obchodů těchto nemovitostí v době ocenění.

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, a dále v podobných nejbližších lokalitách, a dále i nabízené i obchodované vzorky prodeje apartmánů (oceňovaná NV nám toto umožňuje), 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.

Uvedené příklady nelze sice považovat za přesné porovnávací vzorky (ani to není možné), avšak je možné na nich srovnávat situaci či trend v tomto segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, konkurenceschopnost dané nemovitosti a jiné okolnosti, které na ni působí v daném místě a čase, porovnávacím parametrem je podlahová plocha, porovnávají se obdobné byty nebo apartmány.

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 – bylo vybráno 6 obchodovaných srovnatelných objektů vč. zdroje zjištění cen,

apartmánový dům z roku 2023					
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 05/25 (zdroj KN: V-3996/2025) - koeficient 1,00; Lokalita - dtto - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 0,96; Úvaha zpracovatele ocenění - obývaný, spravovaný - koeficient 0,99;					
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 05/25 (zdroj KN: V-3996/2025) 1; Lokalita - dtto 1; Velikost objektu - větší 0,96; Úvaha zpracovatele ocenění - obývaný, spravovaný 0,99;					
65,00	8 500 000	130 769	0,95	124 231	
Jednotka č. 257/8 (byt), Boží Dar apartmánový dům z roku 2019					
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 03/25 (zdroj KN: V-2090/2025) - koeficient 1,00; Lokalita - dtto - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 0,96; Úvaha zpracovatele ocenění - obývaný, spravovaný - koeficient 0,99;					
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 03/25 (zdroj KN: V-2090/2025) 1; Lokalita - dtto 1; Velikost objektu - větší 0,96; Úvaha zpracovatele ocenění - obývaný, spravovaný 0,99;					
57,00	7 990 000	140 175	0,95	133 166	
Jednotka č. 173/6 (byt), Boží Dar apartmánový dům z roku 2000					
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 06/25 (zdroj KN: V-4070/2025) - koeficient 1,00; Lokalita - dtto - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 0,96; Celkový stav - starší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - obývaný, spravovaný - koeficient 0,99;					
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 06/25 (zdroj KN: V-4070/2025) 1; Lokalita - dtto 1; Velikost objektu - větší 0,96; Celkový stav - starší 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - obývaný, spravovaný 0,99;					
43,00	4 490 000	104 419	1,00	104 419	
Jednotka č. 289/9, 10 (byty), Boží Dar apartmánový dům z roku 2023, prodej byt 41 m² a 53 m² (celkem za 17,5 mil. Kč)					
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 06/25 (zdroj KN: V-4606/2025) - koeficient 1,00; Lokalita - dtto - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 0,96; Úvaha zpracovatele ocenění - obývaný, spravovaný - koeficient 0,99;					
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 06/25 (zdroj KN: V-4606/2025) 1; Lokalita - dtto 1; Velikost objektu - větší 0,96; Úvaha zpracovatele ocenění - obývaný, spravovaný 0,99;					
94,00	17 500 000	186 170	0,95	176 862	
Jednotka č. 150/102 (byt), Boží Dar developerský projekt U pivovaru, původní dům kompletně zrekonstruován v roce 2021					
Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 05/25 (zdroj KN: V-3366/2025) - koeficient 1,00; Lokalita - dtto - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 0,96; Úvaha zpracovatele ocenění - obývaný, spravovaný - koeficient 0,99;					
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 05/25 (zdroj KN: V-3366/2025) 1; Lokalita - dtto 1; Velikost objektu - větší 0,96; Úvaha zpracovatele ocenění - obývaný, spravovaný 0,99;					
42,00	6 100 000	145 238	0,95	137 976	
Variační koeficient před úpravami:		17,66 %	Variační koeficient po úpravách:		16,58 %
Započitatelná plocha:		1,00 m²			
Minimální jednotková cena:		104 419 Kč/m²	Minimální cena:		104 419 Kč

Průměrná jednotková cena:	138 807 Kč/m ²	Průměrná cena:	138 807 Kč
Maximální jednotková cena:	176 862 Kč/m ²	Maximální cena:	176 862 Kč
Stanovená jednotková cena:	138 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	138 800 Kč

Porovnávací hodnota nemovitých věcí:

Jednotka	Cena určená porovnáním (Kč)
Jednotka č. 211/1 (1.NP domu č.p. 211) vč. podílu na spol.částech	14 698 920
Jednotka č. 211/2 (2.NP domu č.p. 211) vč. podílu na spol.částech	8 054 220
Jednotka č. 211/3 (2.NP domu č.p. 211) vč. podílu na spol.částech	7 866 240
Jednotka č. 252/2 (1.NP a 2.NP domu č.p. 252) vč. podílu na spol.částech	10 020 780

E. Odůvodnění

Celková úvaha a analýza dílčích výstupů, výsledky a jejich interpretace, odhad ceny, odůvodnění, podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Situace na trhu nemovitostí v segmentu podobných nemovitostí,

Jde o stavbu odpovídající svým charakterem době výstavby, použitím standardních až nadstandardních materiálů a technologií, pečlivé a řemeslně zdařilé výstavbě, tato bude právě již více odpovídat tendenci výstavby komerčních a rezidenčně rekreačních objektů, kdy se počítá s jejich zpeněžením s výnosem nebo výnosnému pronájmu, tedy jakýsi odklon od typických rezidenčních nemovitostí v nížině bez komerčního záměru.

Díky inflaci, mez.situaci a energetické krizi se prodej starších domů na horách zpomalil, moderní nové nebo zrekonstruované domy, apartmánové domy si však svou úroveň nechávají, jsou často kupovány jako investice - nové, energeticky udržitelné objekty, bez nutnosti okamžitých vstupních investic do oprav, s možností okamžitého užívání a pronájmu, atraktivnosti hor, nicméně je patrná mírná stagnace v této části Krušných Hor. Porovnávací hodnota jednotek je nejobjektivnější, neboť vyjadřuje cenové rozpětí obdobného druhu nemovitostí v daném čase a místě, mikroregionu, byly vybrány objekty obchodované a dále pro objektivitu a potvrzení správnosti výběru vzorků i nabízené vzorky obdobného charakteru, konstrukce, dispozice i pokud možno podobné polohy. 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.

Nemovitost je stavebně koncipována tak, aby v ní byly samostatně fungující apartmány/byty, v případě prodeje jednotek by součet cen jednotlivých jednotek dosáhl obvyklé ceny jako celku. Nákupy apartmánů na horách jsou totiž cenově pro prodávajícího zajímavější a z hlediska kupujícího jsou ještě žádanější, než koupě celých domů.

Porovnávací hodnota je nejobjektivnější, neboť vyjadřuje cenové rozpětí obdobného druhu nemovitostí v daném čase a místě, byly vybrány obchodované vzorky obdobného charakteru, konstrukce, dispozice i pokud možno podobné polohy, ev.objekty, ideální standardní velikosti, standardní stav, užívané, nové. 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.

Znalec by se za předpokladu respektování výše uvedených analýz a vzhledem k tomu, že bylo nalezeno dostatečné množství obchodovaných vzorků a byly tedy splněny zákonné podmínky pro určení obvyklé ceny, přikláněl k výši obvyklé ceny v úrovni porovnávací hodnoty, zjištěná cena je pod úrovní OC (nízké jednotkové ceny jednotek i pozemků).

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena předmětných nemovitostí (LV 3660) se bude pohybovat kolem středních hodnot porovnávacích trendů (porovnávací hodnoty).

Nebylo zjištěno a nalezeno, ani to znalec nepředpokládal, že bude nalezeno dostatečné množství podobných nemovitostí, resp. nemovitostí téhož typu prodaných, analyzovaný subsegment je charakterizován řadou znaků a charakteristik, které u jiných typů nemovitostí nenalezneme – původní, ale udržovaný komerční objekt a s byty na dobré adrese, subsegment je charakteristický především tím, pro co je ve své době vybudován a užíván, podobné objekty na dobrých adresách si budou vždy udržovat svou vyšší reálnou hodnotu bez výrazného vlivu stavu ekonomiky a trhu s NV. Proto v přehledu jsou uvedeny podobné prodané nemovitosti, umístěné ve městě, ukazují nám vývojový trend a cenovou hladinu nemovitostí, a rovněž řídkou existenci obchodů s těmito nemovitostmi. Tento trend nám tedy skutečně objektivně ukazuje cenovou hladinu prodeje nemovitostí v oblasti i s respektováním možných rizik obchodu a částečně dokumentuje reálný stav na trhu.

Vzhledem k provedené analýze a průzkumu trhu lze konstatovat, že i přes složitost problému lze vysledovat trend, kam se ceny nemovitostí v regionu, resp. mikroregionu ubírají, a že tyto cenové trendy lze objektivně přijmout a respektovat, jedná se o stavbu splňující požadavky na dnešní standardní bydlení a podnikání na Božím Daru.

Odhadnutá obvyklá hodnota odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci (rozuměj ekonomickou, geopolitickou) 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 až 1 roku 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, u tohoto druhu NV je patrný vliv kvalitního marketingu při prodeji.

Ceny v posudku jsou určeny podle zákona, avšak metody jejich určení jsou doplněny o další postupy, 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 v daném časovém období, cena zjištěná nedosahuje 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, bourání, montáž nových konstrukcí, násilné poškození, jiné živelné pohromy a havárie, výrazná změna klimatických podmínek, vnitřního klimatu apod), byl umožněn přístup do interiéru 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 technické parametry, inženýrských staveb, hydrogeologický průzkum a pod.

F. Závěr

Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce bylo

1) „Odhadnout (určit) obvyklou cenu nemovitých věcí: jednotky (vymezené dle občanského zákona) - byt č. 211/1 v domě č.p. 211, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 1059/2160 na společných částech domu č.p. 211 a pozemcích parc.č. st. 357/1 a p.p.č. 454/31, byt č. 211/2 v domě č.p. 211, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 557/2160 na společných částech domu č.p. 211 a pozemcích parc.č. st. 357/1 a p.p.č. 454/31, byt č. 211/3 v domě č.p. 211, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 544/2160 na společných částech domu č.p. 211 a pozemcích parc.č. st. 357/1 a p.p.č. 454/31, byt č. 252/2 v domě č.p. 252, který je součástí pozemku parc.č. st. 357/2 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 693/1209 na společných částech domu č.p. 252 a pozemcích parc.č. st. 357/2 a p.p.č. 454/51 - nacházejících se v katastrálním území Boží Dar, obci Boží Dar, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský“

=====

Odpověď:

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 (16.10.2025)** včetně závad, které v důsledku převodu vlastnického práva nezaniknou:

Jednotka	Cena určená porovnáním (Kč)
Jednotka č. 211/1 (1.NP domu č.p. 211)	14 698 920
Jednotka č. 211/2 (2.NP domu č.p. 211)	8 054 220
Jednotka č. 211/3 (2.NP domu č.p. 211)	7 866 240
Jednotka č. 252/2 (1.NP a 2.NP domu č.p. 252)	10 020 780
Celkem jednotky 211/1, 211/2, 211/3, 252/2	40 640 160

Celkem:

40.640.160,00 Kč

Slovy: čtyřicetmilionůšestsetčtyřicetisícstošedesátosmkorunčeských

V Karlových Varech, 11.11.2025

Ing. Martin Polepil

Seznam příloh

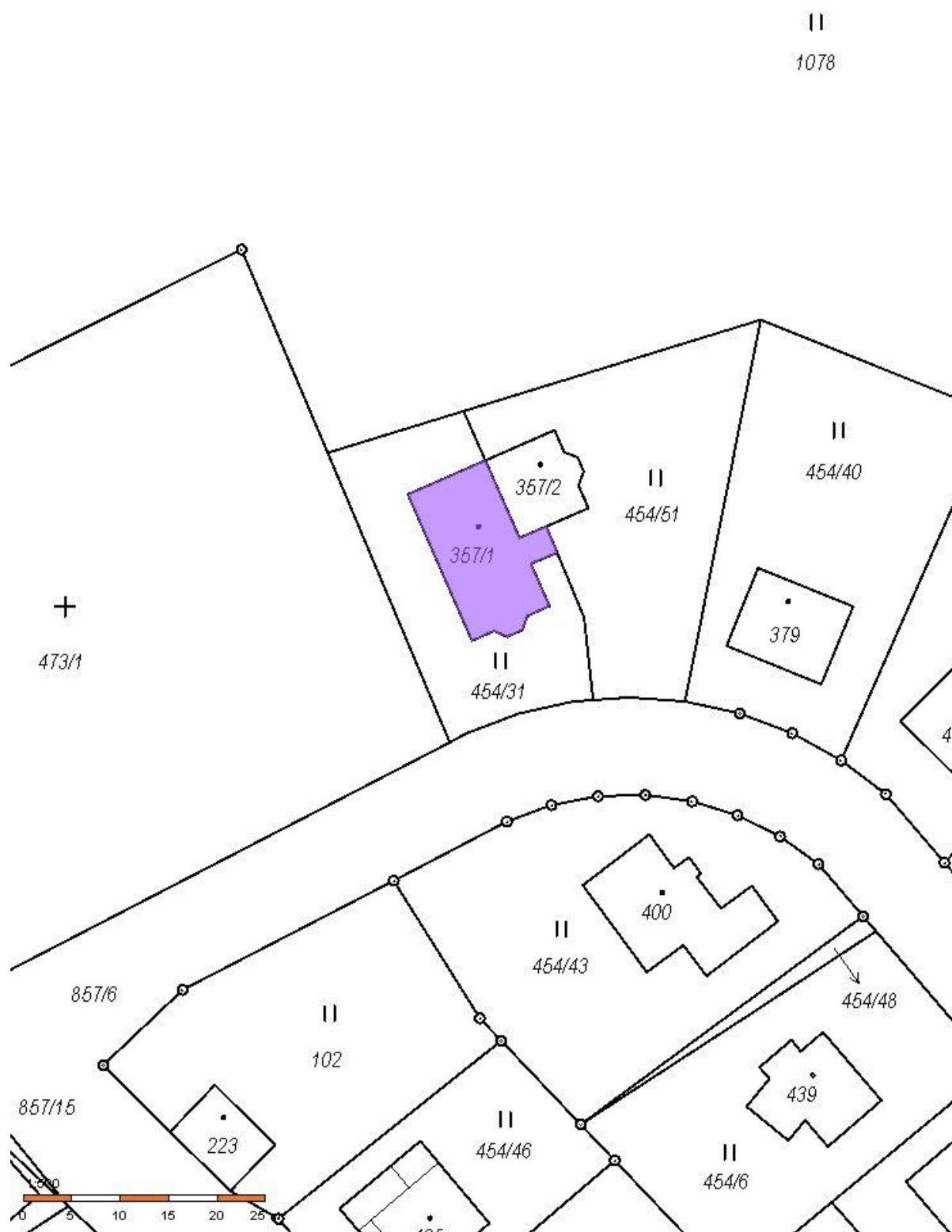
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	2

LV 255 - dům č.p. 211, p.p.č. st. 357/1, jednotky (informativní)	2
LV 255 - p.p.č. 454/31 (informativní)	2
LV 510 - dům č.p. 252, p.p.č.st. 357/2, jednotky (informativní)	2
LV 510 - p.p.č. 454/51 (informativní)	2
GP - služebnost chůze a jízdy	1
Fotodokumentace znalce.	3

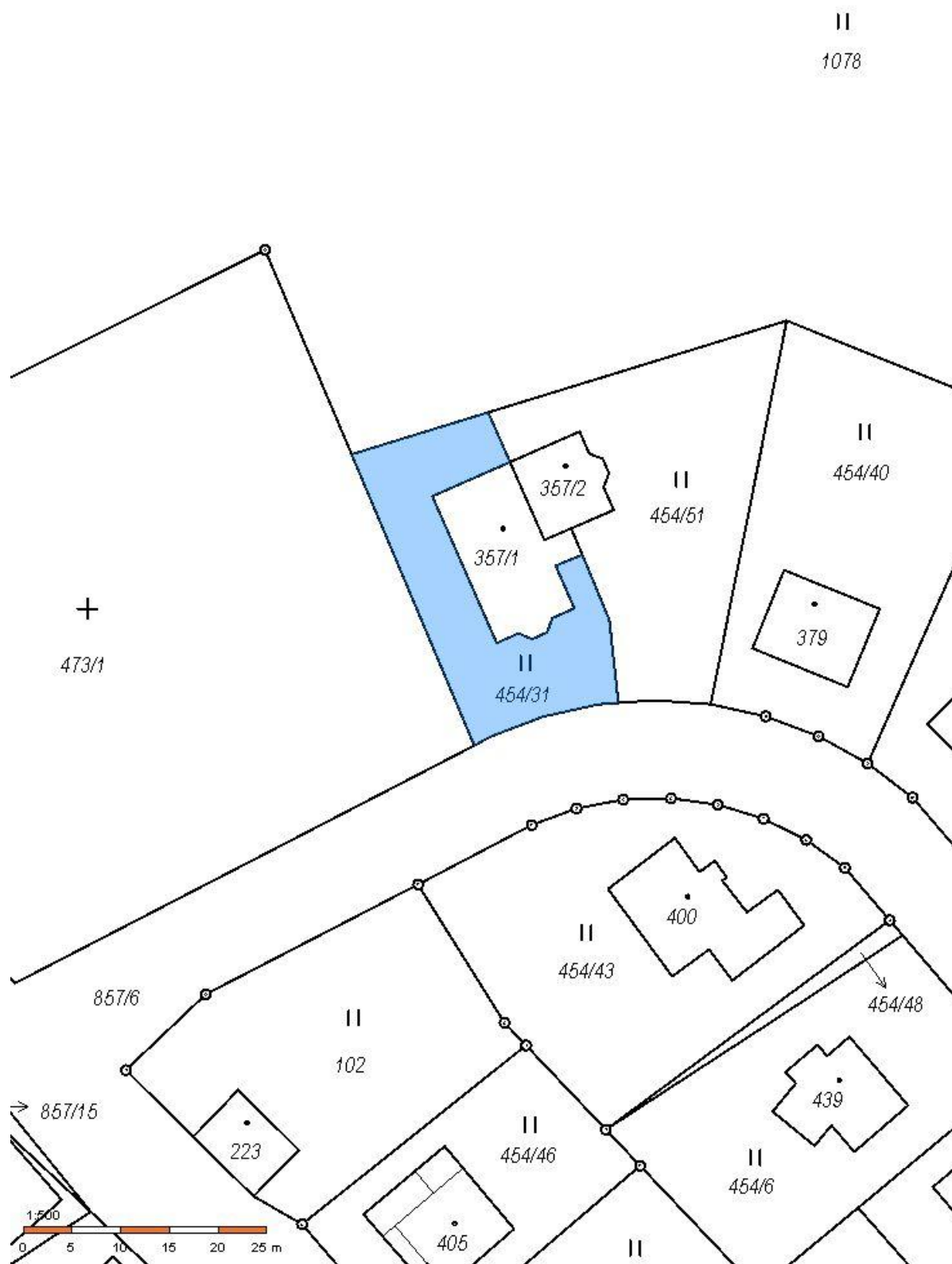
Koncesní listina

č.j. ŽÚ/F/384/2000/KL ze dne 19.12.2000

Kopie katastrální mapy

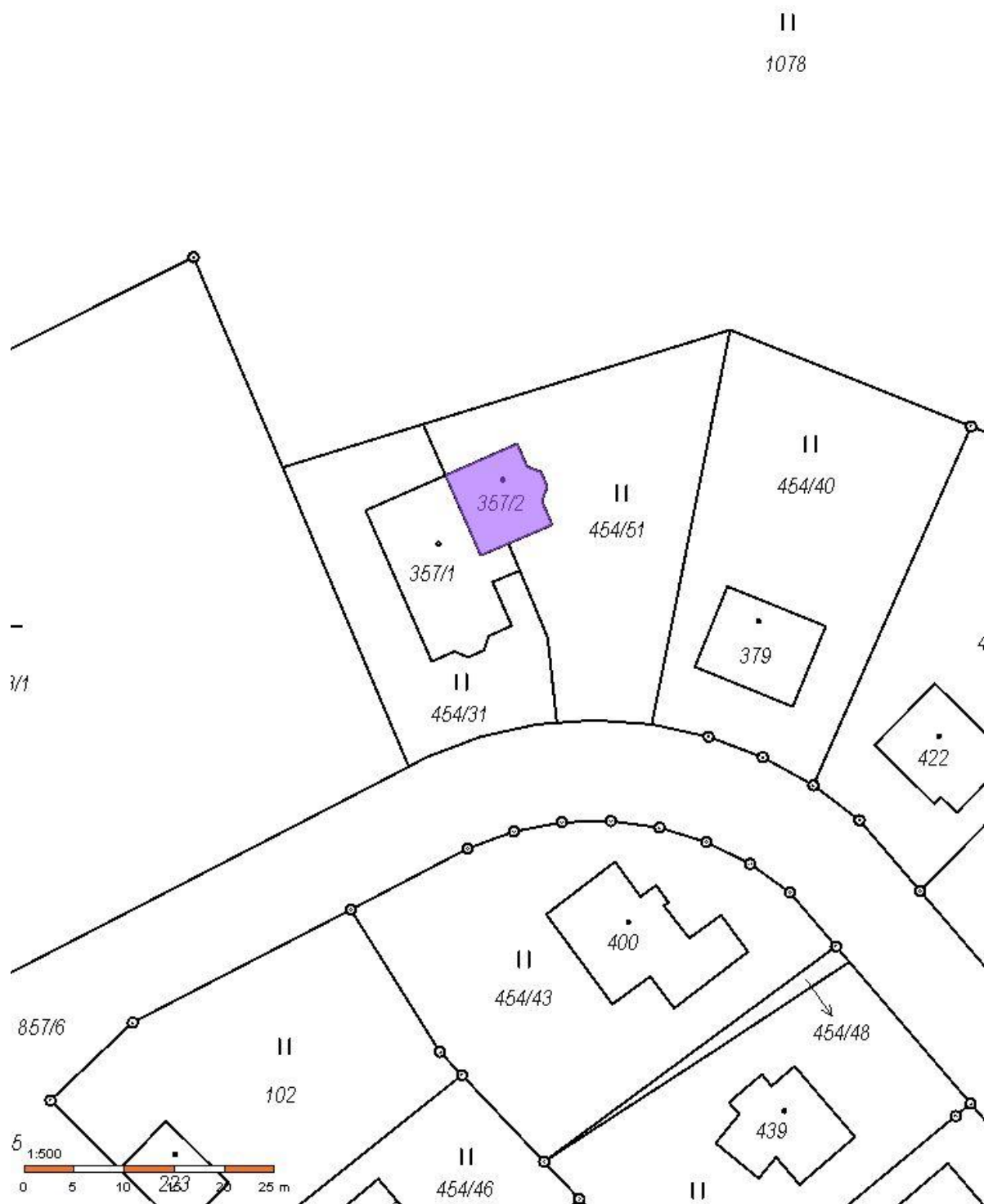


Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 454/31 v k.ú. 608866

Kopie katastrální mapy



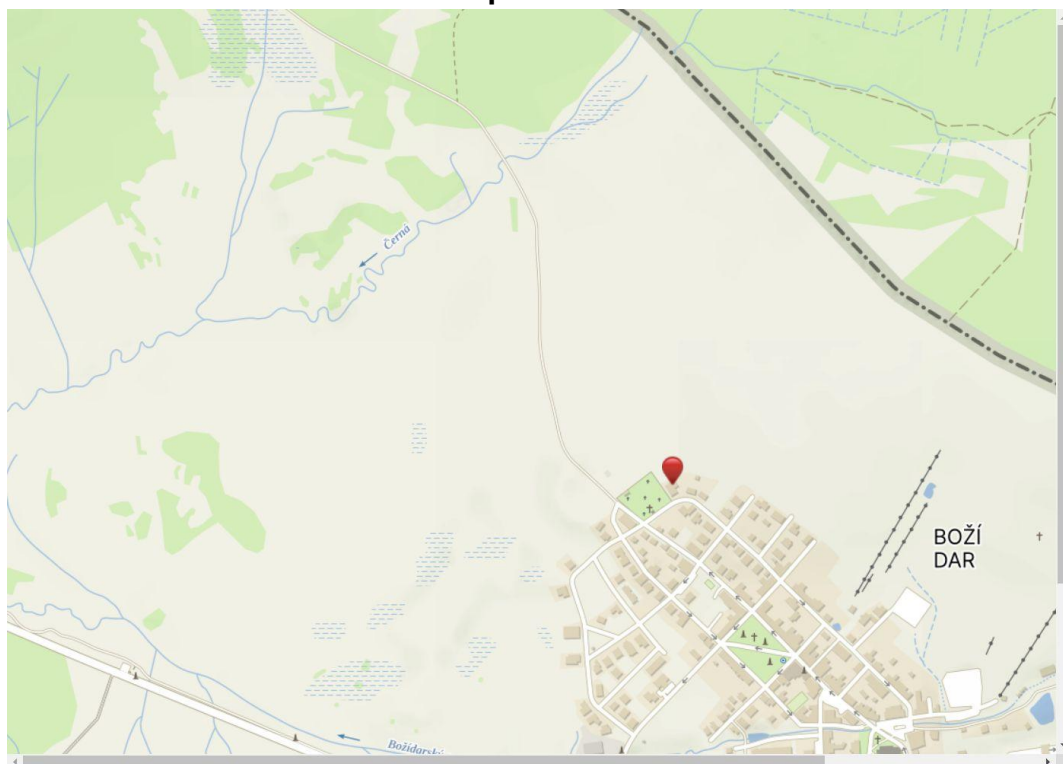
Pozemek p.č. 357/2 v k.ú. 608866

Kopie katastrální mapy

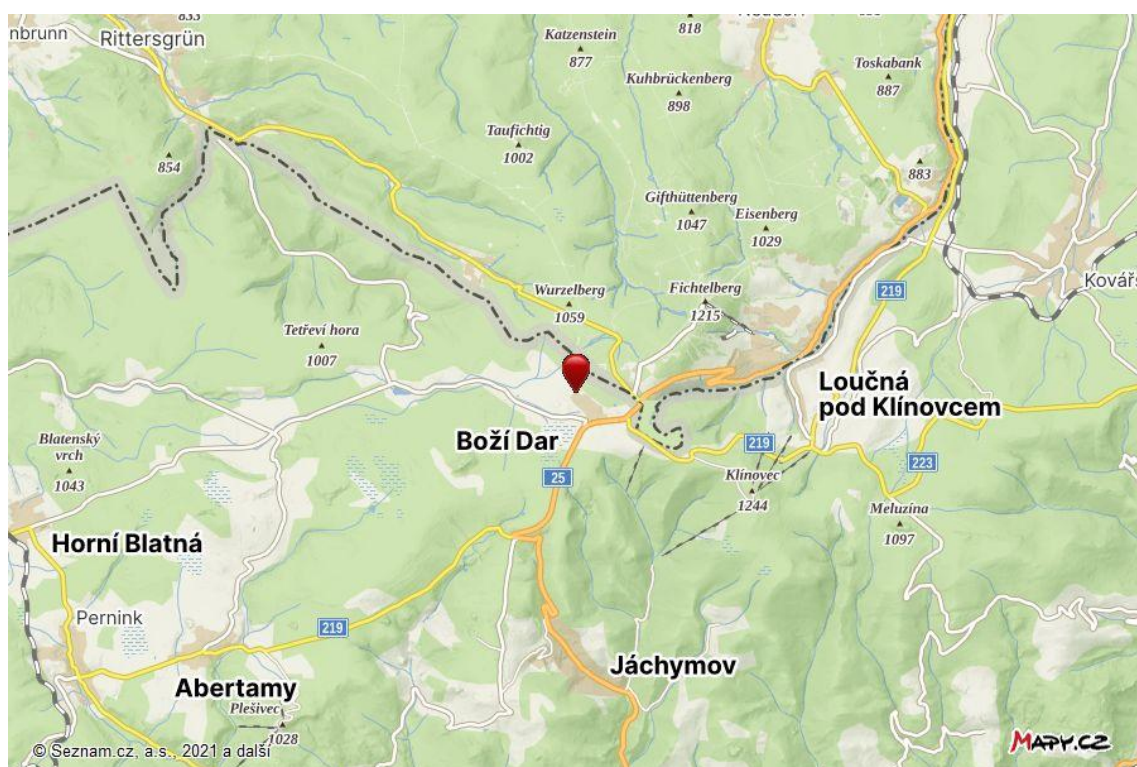
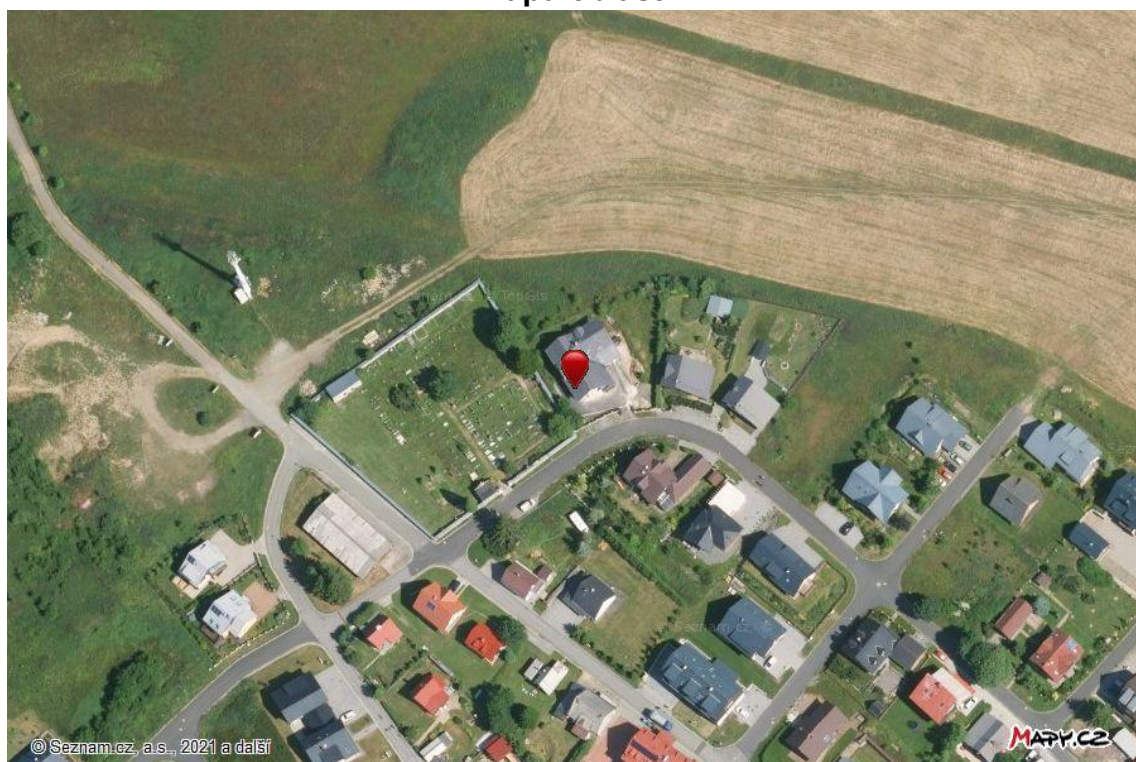


Pozemek p.č. 454/51 v k.ú. 608866

Mapa oblasti

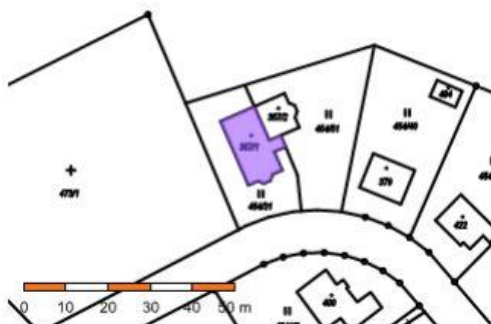


Mapa oblasti



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 357/1
Obec:	Boží Dar [506486]
Katastrální území:	Boží Dar [608866]
Číslo LV:	255
Výměra [m²]:	155
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem	Boží Dar [8869] ; č. p. 211; rodinný dům popisným:
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 357/1
Stavební objekt:	č. p. 211
Adresní místa:	č. p. 211

Vymezené jednotky

211/1, 211/2, 211/3
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

General Property XVII s.r.o., Dubová 248/1, Bohatice, 36004 Karlovy Vary
Jednotka: [211/1](#), [211/2](#), [211/3](#)

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.11.2025 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	454/51
Obec:	Boží Dar [506486]
Katastrální území:	Boží Dar [608866]
Číslo LV:	510
Výměra [m²]:	595
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

General Property XVII s.r.o., Dubová 248/1, Bohatice, 36004 Karlovy Vary

Způsob ochrany nemovitosti

Název

ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
93624	595

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Věcné břemeno cesty

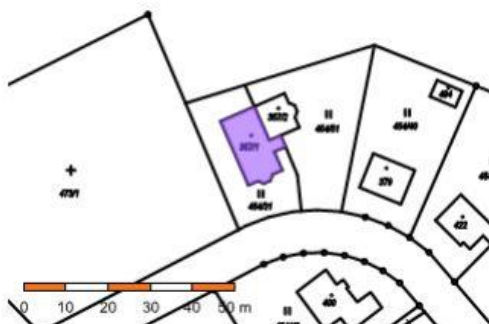
Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.11.2025 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 357/1
Obec:	Boží Dar [506486]
Katastrální území:	Boží Dar [608866]
Číslo LV:	255
Výměra [m²]:	155
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s
číslem [Boží Dar \[8869\]](#); č. p. 211; rodinný dům
popisným:

Stavba
stojí na p. č. [st. 357/1](#)
pozemku:

Stavební
objekt: [č. p. 211](#)

Adresní
místa: [č. p. 211](#)

Vymezené jednotky

[211/1](#), [211/2](#), [211/3](#)

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

General Property XVII s.r.o., Dubová 248/1, Bohatice, 36004 Karlovy Vary
Jednotka: [211/1](#), [211/2](#), [211/3](#)

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.11.2025 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	454/31
Obec:	Boží Dar [506486]
Katastrální území:	Boží Dar [608866]
Číslo LV:	255
Výměra [m²]:	360
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

General Property XVII s.r.o., Dubová 248/1, Bohatice, 36004 Karlovy Vary

Způsob ochrany nemovitosti

Název

ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
93624	360

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
--

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
--

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 5)

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

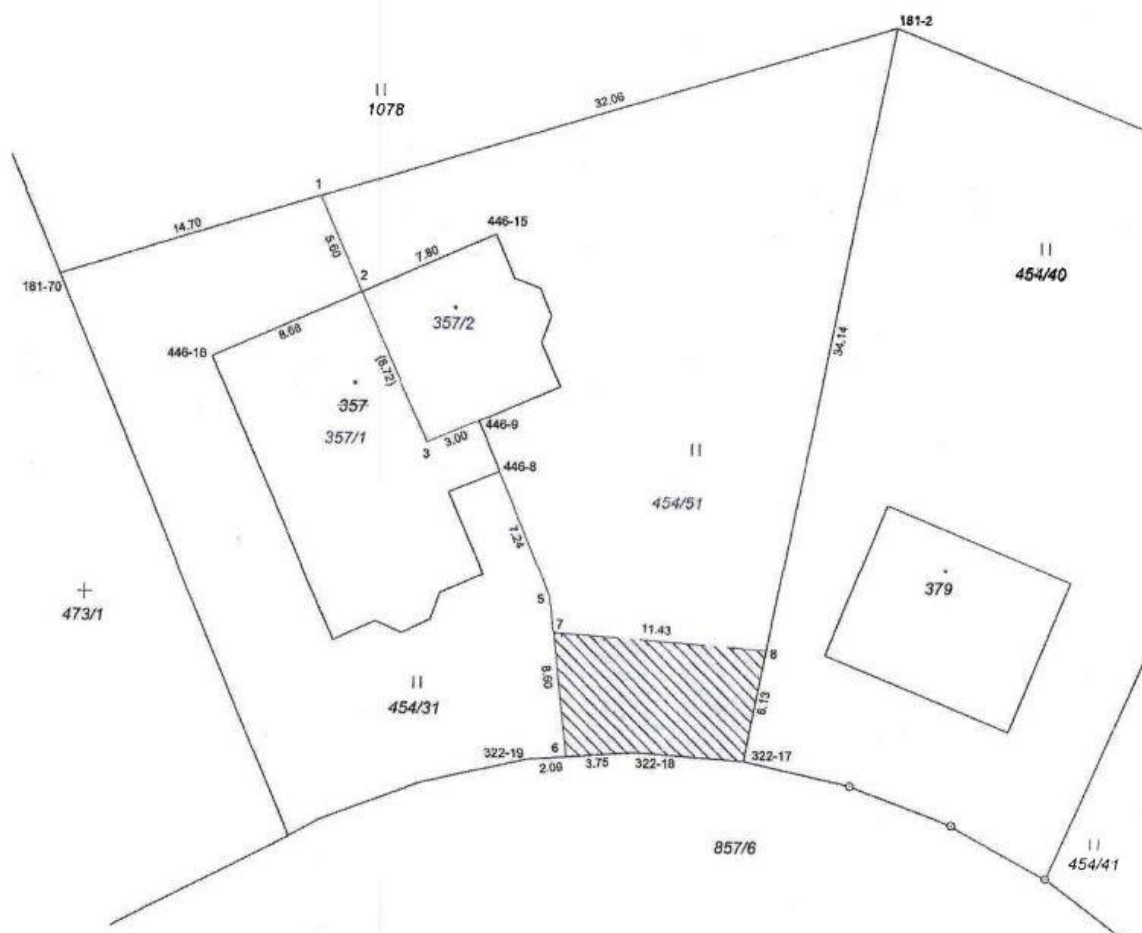
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.11.2025 08:00.

služebnost chůze a jízdy

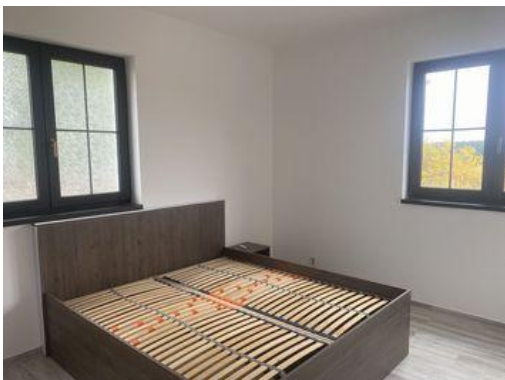
Seznam souřadnic (S-JTSK):
Souřadnice pro zápis do KN

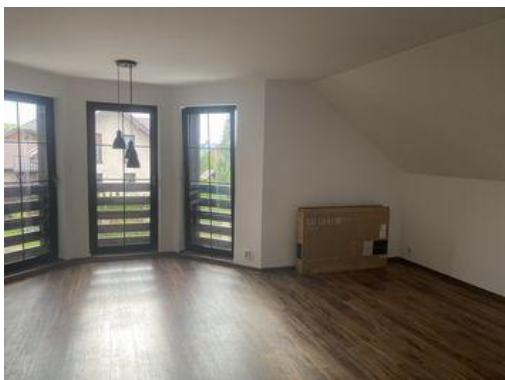
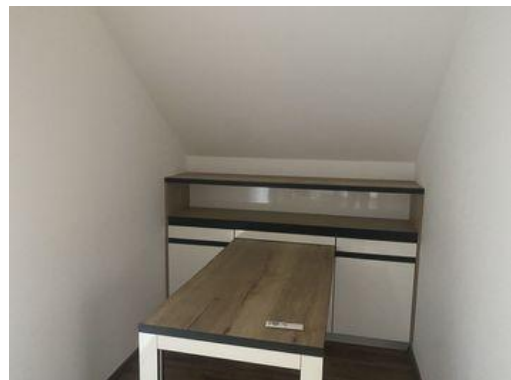
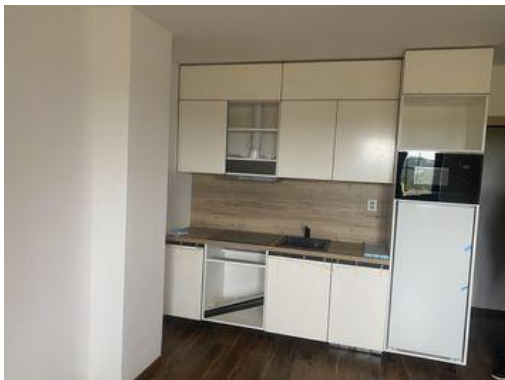
Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
181-2	843407.43	991467.82	3	kraj plotu
181-70	843452.05	991461.52	3	kraj zdi
322-17	843415.23	991507.14	3	kraj zdi
322-18	843420.99	991506.73	3	barva asfalt
322-19	843426.75	991507.15	3	barva asfalt
446-8	843428.40	991491.82	3	roh budovy
446-9	843429.54	991489.11	3	roh budovy
446-15	843428.67	991479.18	3	roh budovy
446-16	843443.78	991485.81	3	roh budovy
1	843438.05	991477.22	3	doč.stab.*
2	843435.81	991482.31	3	ryska kraj zdi
3	843432.29	991490.29	3	roh zdi
5	843425.63	991498.49	3	barva asfalt
6	843424.70	991507.00	3	barva asfalt
7	843425.42	991500.41	3	barva asfalt
8	843414.05	991501.21	3	doč.stab.*

* dle paragrafu 91 odstavec 6









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. 6190-69/2025 znaleckého deníku (č. 089178/2025 e.e.p.).

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

V Karlových Varech, 11.11.2025

Ing. Martin Polepil

Soudní znalec , odhadce majetku, certifikace QEN

autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby

