

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13412-634/2021

Zadavatel znaleckého posudku: Okresní soud v Chomutově
pozůstalost po XXX XXXX, zemřelém
24.8.2019
Na Příkopech 663, 430 01 Chomutov

Číslo jednací: 35 D 982/2019-383

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely dědického řízení

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

Adresa předmětu ocenění: Hlavní č.p. 173, Perštejn, okres Chomutov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 16.03.2021

Zpracováno ke dni: 24.08.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.04.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Ušnesením Okresního soudu v Chomutově, prostřednictvím notáře JUDr. PhDr. Josefa Marcela, ze dne 08.02.2021, č.j. 35 D 982/2019-383 byl ustanoven znalecký ústav XP invest vyhotovením znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 pozemku parc. č. st. 252 jehožsoučástí je stavba rodinného domu č.p. 173, pozemku parc. č. st. 253 na němžje umístěna stavba bez čp/če a bez LV a pozemku parc. č. 533 v obci Perštejn, okres Chomutov, katastrální území Perštejn. Cena se stanovuje ke dni úmrtí zůstavitele XXX XXXX dne 24.08.2019.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkch, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

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

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.173, obec Perštejn
Adresa předmětu ocenění: Hlavní č.p. 173, Perštejn, okres Chomutov

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Chomutov
Obec: Perštejn
Ulice: Hlavní
Katastrální území: Perštejn
Počet obyvatel: 1 141
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **856,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{342,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 16.03.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Vladimír Tolman, Vlasta Zíková - podíloví spoluvlastníci.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

XXX XXXX Pod Stadionem 396, Měřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří - podíl 1/3

XXX XXXX, Rejskova 2330/13, Vinohrady, 12000 Praha 2 - podíl 1/3

XXX XXXX, Dlouhá 538, 43151 Klášterec nad Ohří - podíl 1/3

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 252 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 173, pozemek parc. č. st. 253 na němž je umístěna stavba bez čp/če a bez LV a pozemek parc. č. 533, v obci Perštejn, okres Chomutov, katastrální území Perštejn.

4. Dokumentace a skutečnost

Nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí - na pozemku parc. č. 533 se nachází stavba nezapsaná v katastru nemovitostí nad 25 m², jedná se o kolnu s rozměrným přístřeškem (nejedná se o vedlejší stavbu nezapisovanou do KN).

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný jednopodlažní objekt. Dům je celkově podsklepený, zasazený do svažitého terénu, v suterénu domu je garáž. Na půdě je zbudován jeden podkrovní vytápěný pokoj. Objekt byl na základě sdělení vlastníků postaven přibližně v roce 1965.

Základy domu tvoří betonové pasy, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku do 45 cm a stropy jsou tvořeny montovanými panely. Tvar střechy je stanový se střešním vikýřem, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem, spodní sokl obložený kabřincem. Stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen jako 4+1. V přízemí domu se nachází WC o výměře 0,80 m², koupelna o výměře 2,40 m², kuchyně o výměře 8,65 m², obývací pokoj o výměře 15,55 m², chodba o výměře 2,75 m², schodiště o výměře 8,05 m², pokoj o výměře 8,70 m², ložnice o výměře 16,80 m², spíž o výměře 1,05 m²,

v podkroví je jeden pokoj o výměře 13,20 m².

V podzemním podlaží jsou sklepní prostory o výměře celkem 40,40 m² a garáž o výměře 18,90 m². Podlahová plocha činí 77,95 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 137,25 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde původní dřevěná kastlová okna. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, prkenná podlaha, korková podlaha, v kuchyni je položeno lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je na podlaze cementový potěr.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na septik a rozvod zemního plynu není připojen (přípojka na hranici pozemku). Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stav objektu je původní, s průběžně prováděnou minimální údržbou. Hlavní konstrukční prvky jsou v dobrém stavu, prvky krátkodobé životnosti dožité. Fasáda domu s vnějším obkladem dožítá. Okna původní dožítá. Střešní krytina z eternitových šablon na hranici

životnosti. Vnitřní vybavení a součásti dožité. Vnitřní rozvody původní dožité. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci.

Pozemky ve funkčním celku svažité, oplocené pletivem do ocelových sloupků. Na pozemku se nachází okrasné dřeviny a ovocné dřeviny. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. K objektu náleží skleník, zděná kolna, dřevěná kolna, dřevěná kolna s přístřeškem.

Objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů a železniční zastávka. Obvod obce se zvýšeným indexem kriminality.

Věcná břemena nebyla zjištěna. Dům je trvale obýván nevladníkem - nájemní smlouva nebyla předložena.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo zákonné, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Böhms Pavel, zahájení exekuce - Böhms Pavel), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1965
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	betonové pasy
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	montované panely
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované

Vnější omítky	břizolitové		
Vnitřní omítky	vápenocementové		
Typ oken v domě	kastlová		
Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad		
Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
Toaleta	klasická toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	dřevěné		
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
Osvětlovací technika	lustry		
Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák		
Dispozice RD	4+1		
Popis místností a rozměry v m ²	Koupelna, WC	WC	0,80 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	2,40 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	8,65 m ²
	Pokoj	Obývací pokoj	15,55 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	2,75 m ²
	Ostatní prostory	Schodiště	8,05 m ²
	Pokoj	Pokoj	8,70 m ²
	Pokoj	Ložnice	16,80 m ²
	Ostatní prostory	Spíž	1,05 m ²
	Pokoj	Podkroví	13,20 m ²
	Podlahová plocha		77,95 m ²
	Příslušenství	Sklep	40,40 m ²
	Příslušenství	Garáž	18,90 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		137,25 m ²
Elektrina	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	septik		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody	bojler		
Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr, prkenná podlaha, korková podlaha kuchyně: lino		

		koupelna, WC: keramická dlažba chodba: cementový potěr
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	zdívo: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	skleník, zděná kolna, dřevěná kolna, dřevěný přístřešek, garáž
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů a železniční zastávka, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obvod obce se zvýšeným indexem kriminality
Věcná břemena	nebyla zjištěna, dům je trvale obýván nevlastníkem - nájemní smlouva nebyla předložena.	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu Zástavní právo zákonné, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Bóhm Pavel, zahájení exekuce - Bóhm Pavel), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.08.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

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

Volba metody:

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

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - ocenění podílu, užívání nemovitosti nevlastníkem	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,898}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-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: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,907}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,959}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,010}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 0,950 * 1,000 * 1,010 = 0,959$$

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	342,-	0,959		327,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 252	101	327,98	33 125,98
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 253	24	327,98	7 871,52
§ 4 odst. 1	zahrada	533	2 750	327,98	901 945,-
Stavební pozemky - celkem			2 875		942 942,50

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 751,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	9,55*9,55	=	91,20 m ²
1.NP:	9,55*9,55	=	91,20 m ²
	3,30*2,40	=	7,92 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	91,20 m ²	2,60 m
1.NP:	91,20 m ²	3,05 m
	7,92 m ²	2,75 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(9,55*9,55)*(2,60)	=	237,13 m ³
-------	--------------------	---	-----------------------

1.NP:	$(9,55*9,55)*(3,05)$	=	278,17 m ³
	$(3,30*2,40)*(2,75)$	=	21,78 m ³
Zastřešení:	$(1/3)*9,55*9,55*4,70$	=	142,88 m ³
	$(3,95*2,50/(2,50+1,00))*4,00*2,50/2$	+=	20,50 m ³
	$(3,95*2,50/(2,50+1,00))*4,00*1,00/2$	+	
	$(3,95*1,00/(2,50+1,00))*4,00*1,00/6$	-	
	$4,00*1,00*0,00/2$		
Obestavěný prostor - celkem:		=	700,46 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	99,12 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	190,32 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,92

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - kolna na parc. č. st. 253, dřevěná kolna, přístřešek na dřevo a skleník na parc. č. 533 - vše do 25 m ² zastavěné plochy	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,730 = \mathbf{0,550}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,950**

Index polohy pozemku **I_P = 1,010**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 751,- Kč/m³ * 0,550 = 963,05 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 700,46 m³ * 963,05 Kč/m³ * 0,950 * 1,010 = 647 257,59 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **647 257,59 Kč**

1.3. Kolna - stavba nezapsaná v KN

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	10,00*4,30 =	43,00	3,30 m
		43,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	(10,00*4,30)*(3,30) =	141,90
Obestavěný prostor - celkem:			141,90 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8470

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
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	41,30	23	25	92,00	37,9960
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	25,71	23	25	92,00	23,6532
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	10,52	23	25	92,00	9,6784
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	7,92	23	25	92,00	7,2864
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,90	23	25	92,00	3,5880
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	10,65	23	25	92,00	9,7980
Opotřebení:										92,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8470
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 620,83
Plná cena: 141,90 m ³ * 1 620,83 Kč/m ³	=	229 995,78 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 92,0 % /100)	*	0,080
Nákladová cena stavby CS_N	=	18 399,66 Kč
Koeficient pp	*	0,907
Cena stavby CS	=	16 688,49 Kč
Kolna - stavba nezapsaná v KN - zjištěná cena	=	16 688,49 Kč

1.4. Přístřešek - stavba nezapsaná v KN

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba	6,40*8,75+9,60*4,50 =	99,20 3,30 m
		99,20 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	(6,40*8,75+9,60*4,50)*(3,30) =
		327,36
	Obestavěný prostor - celkem:	327,36 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6480

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	7,10	100,00	1,00	7,10	24,83	23	25	92,00	22,8436
4. Krov	7,30	100,00	1,00	7,30	25,52	23	25	92,00	23,4784
5. Krytina	8,10	100,00	1,00	8,10	28,32	23	25	92,00	26,0544
7. Úprava povrchů	6,10	100,00	1,00	6,10	21,33	23	25	92,00	19,6236
Opotřebení:									92,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6480
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	958,78
Plná cena: 327,36 m ³ * 958,78 Kč/m ³		=	313 866,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 92,0 % / 100)		*	0,080
Nákladová cena stavby CS_N		=	25 109,30 Kč
Koeficient pp		*	0,907
Cena stavby CS		=	22 774,14 Kč
Přístřešek - stavba nezapsaná v KN - zjištěná cena		=	22 774,14 Kč

1.5. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	55	16 Ks	140,-		140,-	2 240,-
ořešák vlašský	60	3 Ks	1 302,-		1 302,-	3 906,-
třešeň - vysokokmen	20	2 Ks	2 150,-		2 150,-	4 300,-
slíva	55	1 Ks	70,-		70,-	70,-
broskvoň	25	1 Ks	70,-		70,-	70,-
broskvoň	40	1 Ks	70,-		70,-	70,-
švestka	55	1 Ks	70,-		70,-	70,-
rybíz červený	20	2 Ks	25,-		25,-	50,-
Součet:					=	10 776,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	10 776,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
borovice lesní			50 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	25 760,-		25 760,-	25 760,-
zerav japonský			15 roků	4,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-		9 110,-	36 440,-
rododendron křížený, vč. velkokvětých azalek			15 roků	1,00 ks
Vřesovištní dřeviny III	3 050,-		3 050,-	3 050,-
douglaska tisolistá			40 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	15 840,-
jedle bělokorá			40 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	15 840,-
smrk pichlavý			15 roků	3,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-		9 110,-	27 330,-
zlatice prostřední			10 roků	3,00 ks

Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	520,-	1 560,-
Jehličnaté keře I	530,-	10 roků 530,-	7,00 ks 3 710,-
Součet:			129 530,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*	0,900
Celkem - okrasné rostliny		=	87 432,75 Kč
Porosty - zjištěná cena celkem		=	98 208,75 Kč
Oceňované nemovitosti - rekapitulace			
1.1. Pozemky:			942 942,50 Kč
Stavby a porosty na pozemku:			
1.2. Rodinný dům			647 257,59 Kč
1.3. Kolna - stavba nezapsaná v KN			16 688,49 Kč
1.4. Přístřešek - stavba nezapsaná v KN			22 774,14 Kč
1.5. Porosty			98 208,75 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem		+	784 928,97 Kč
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem		=	1 727 871,47 Kč
<u>Rekapitulace dle oceňovacího předpisu</u>			
1. Oceňované nemovitosti			1 727 871,- Kč
1.1. Oceňované pozemky			942 942,50 Kč
1.2. Rodinný dům			647 258,- Kč
1.3. Kolna - stavba nezapsaná v KN			16 688,- Kč
1.4. Přístřešek - stavba nezapsaná v KN			22 774,- Kč
1.5. Porosty			98 209,- Kč
		=	1 727 871,- Kč
Výsledná cena - celkem:			<u>1 727 871,- Kč</u>
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:			<u>1 727 870,- Kč</u>

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 173, obec Perštejn

Rodinný dům č.p. 173 v ulici Hlavní, obec Perštejn					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hlavní, Perštejn, okres Chomutov	77.95 m ² , 4+1, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	2875 m ²	Jednopodlažní, podkrovní pokoj, dožité vnitřní vybavení, kolny, udržovaný pozemek, garáž
1	Perštejn, okres Chomutov	120 m ² , Patrový	Velmi dobrý	4820 m ²	Jednopodlažní s podkrovím, průměrná kvalita vybavení, značně svažitý pozemek, bazén
2	Radonice, okres Chomutov	92 m ² , Přízemní	Dobrý	1656 m ²	Jednopodlažní, starší stavba, dožité vybavení, tepelné čerpadlo, solár.panely, kůlna, dílna
3	Smilov, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	100 m ² , Patrový	Dobrý	4299 m ²	jednopodlažní, pokoj v podkroví, dožité vybavení, obnovená koupelna, garáž, pěkná zahrada, porosty

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2.800.000 Kč	Nepoužit	2.800.000,00 Kč	1.05	1.05	1.20	1.20	1.09	1.00	1.7305	1.618.029 Kč
2	2.100.000 Kč	Nepoužit	2.100.000,00 Kč	0.95	1.02	1.00	0.88	1.06	1.00	0.9039	2.323.266 Kč
3	1.680.000 Kč	Nepoužit	1.680.000,00 Kč	0.90	1.03	1.09	1.15	1.09	1.00	1.2666	1.326.386 Kč
Celkem průměr											1.755.893,67 Kč
Minimum											1.326.386,00 Kč
Maximum											2.323.266,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											512.540,18 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.243.353,49 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2.268.433,85 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: U porovnávaného vzorku č. 1 a č. 3 byla upravena velikost podlahové plochy dle uvažovaného skutečného stavu (skutečně zastavěná plocha stavby - podlažnost) - nepřesně uvedené informace v inzerci.

K1 diferencuje rozdíly ve velikosti a vybavenosti obcí. K2 zohledňuje prodejnost s ohledem na velikost nemovitostí. K3 diferencuje stavebně technický stav nemovitostí. K4 diferencuje velikost pozemků. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména typ a možnosti využití stavby, kvalitu vnitřního vybavení a součástí stavby, příslušenství, kvalitu pozemku a rozsah venkovních úprav.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 1.755.894 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.756.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 173 v ulici Hlavní, obec Perštejn					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hlavní, Perštejn, okres Chomutov	77.95 m ² , 4+1, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	2875 m ²	Jednopodlažní, podkrovní pokoj, dožité vnitřní vybavení, kolny, udržovaný pozemek, garáž
1	Perštejn, okres Chomutov	120 m ² , Patrový	Velmi dobrý	4820 m ²	Jednopodlažní s podkrovím, průměrná kvalita vybavení, značně svažitý pozemek, bazén
2	Radonice, okres Chomutov	92 m ² , Přízemní	Dobrý	1656 m ²	Jednopodlažní, starší stavba, dožité vybavení, tepelné čerpadlo, solár.panely, kůlna, dílna
3	Smilov, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	100 m ² , Patrový	Dobrý	4299 m ²	jednopodlažní, pokoj v podkroví, dožité vybavení, obnovená koupelna, garáž, pěkná zahrada, porosty

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	23.333,33	-	23.333,33
2	22.826,09	-	22.826,09
3	16.800,00	-	16.800,00
	Maximální hodnota	23.333,33	(případ č.1)
	Minimální hodnota	16.800,00	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,3889	OK
	Aritmetický průměr	20.986,47	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 173 v ulici Hlavní, obec Perštejn						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Hlavní, Perštejn, okres Chomutov	77.95 m ² , 4+1, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	2875 m ²	Jednopodlažní, podkrovní pokoj, dožité vnitřní vybavení, kolny, udržovaný pozemek, garáž	X
1	Perštejn, okres Chomutov	120 m ² , Patrový	Velmi dobrý	4820 m ²	Jednopodlažní s podkrovím, průměrná kvalita vybavení, značně svažitý pozemek, bazén	1
2	Radonice, okres Chomutov	92 m ² , Přízemní	Dobrý	1656 m ²	Jednopodlažní, starší stavba, dožité vybavení, tepelné čerpadlo, solár.panely, kůlna, dílna	2
3	Smilov, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	100 m ² , Patrový	Dobrý	4299 m ²	jednopodlažní, pokoj v podkroví, dožité vybavení, obnovená koupelna, garáž, pěkná zahrada, porosty	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	23.333,33	-	23.333,33	1	23.333,33
2	22.826,09	-	22.826,09	2	45.652,18
3	16.800,00	-	16.800,00	2	33.600,00
Mezisoučet				5	102.585,51
<u>Celkem</u>					<u>20.517,10</u>

Základní cena: 20.517,10 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$20.517,10 * 1,0000 = \mathbf{20.517,10 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{20.517,10 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 77,95 \text{ m}^2}$$

$$= \mathbf{1.599.307,95 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{1.600.000,-- \text{ Kč}}$$

E. REKAPITULACE

I) Ocenění dle platného cenového předpisu	1.727.870,-- Kč
II) Ocenění tržním porovnáním	
– Výsledek dle srovnávací metody	1.756.000,-- Kč
– Výsledek dle metodiky ÚZSVM	1.600.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny oceňovaného spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3.

Pro výpočet spoluvlastnického podílu určuji vstupní cenu 1.700.000 Kč. Předmětem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto výše tvrzenou cenu redukuji o 25 %.

Výpočet: $(1.700.000 / 3) - 25 \% = 425.000 \text{ Kč}$

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol: Usnesením Okresního soudu v Chomutově, prostřednictvím notáře JUDr. PhDr. Josefa Marcela, ze dne 08.02.2021, č.j. 35 D 982/2019-383 byl ustanoven znalecký ústav XP invest vyhotovením znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 pozemku parc. č. st. 252 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 173, pozemku parc. č. st. 253 na němž je umístěna stavba bez čp/če a bez LV a pozemku parc. č. 533 v obci Perštejn, okres Chomutov, katastrální území Perštejn. Cena se stanovuje ke dni úmrtí zůstavitele Pavla Böhma dne 24.08.2019.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 k předmětné nemovitosti v daném místě k rozhodnému datu stanovena po zaokrouhlení na

425.000 Kč

Slovy: čtyřistadvacetpět tisíc korun

Ostatní údaje:

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

Vypracoval:

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

V Praze, dne 07.04.2021



Martin Svoboda



Martin Málek



František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13412-634/2021 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 252
Obec:	Perštejn [563285]
Katastrální území:	Perštejn [719404]
Číslo LV:	201
Výměra [m ²]:	101
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Z důvodu vysokého nárůstu počtu přístupů do aplikace je zobrazování náhledu mapy dočasně vypnuto



[Zobrazení mapy](#)

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Perštejn [119407] ; č. p. 173; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 252
Stavební objekt:	č. p. 173
Ulice:	Hlavní
Adresní místa:	Hlavní č. p. 173

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - Bóhm Pavel
Zahájení exekuce - Bóhm Pavel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

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

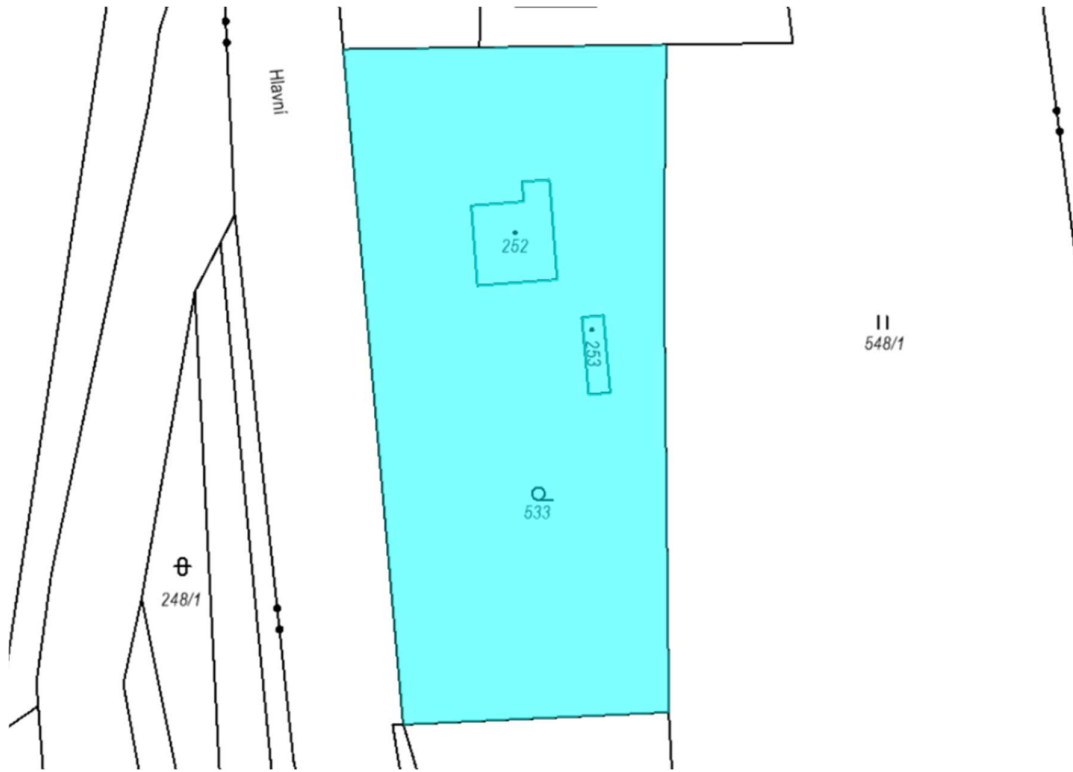
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Böhlm Pavel
Zahájení exekuce - Böhlm Pavel

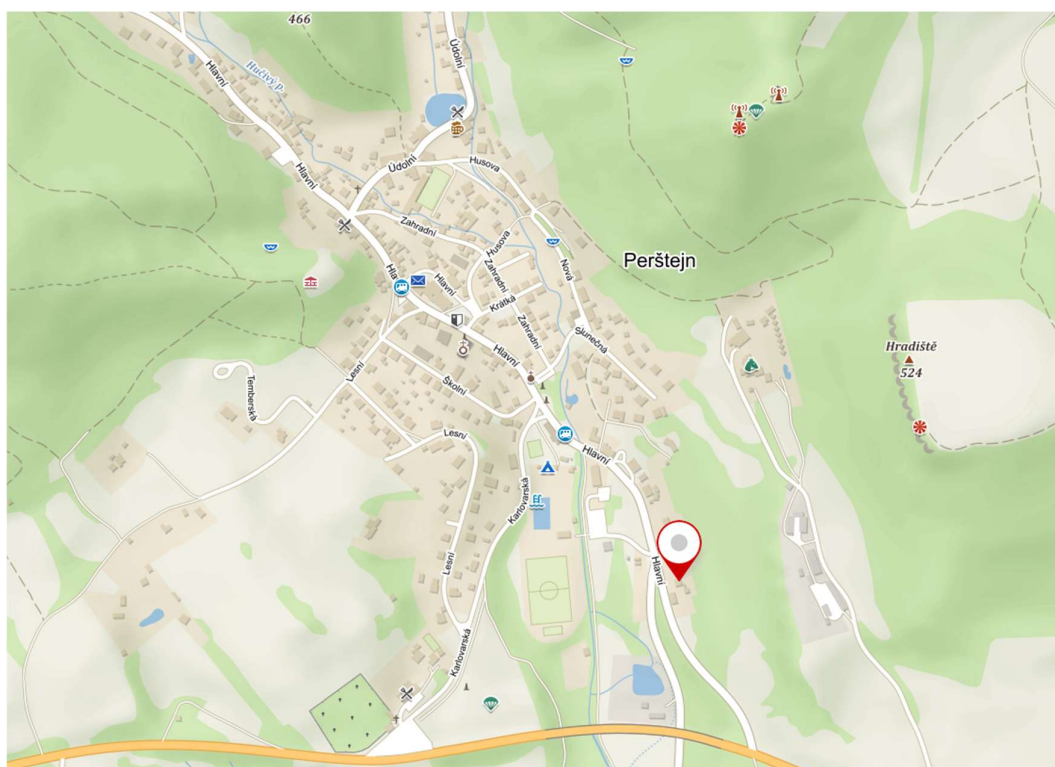
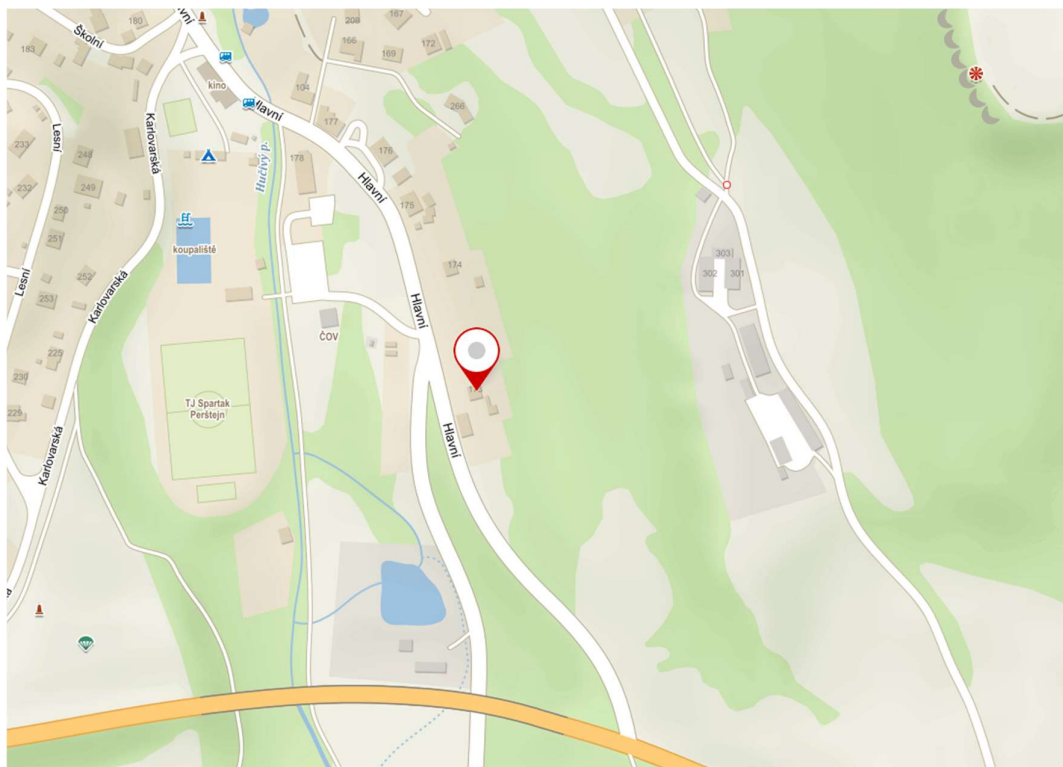
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

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



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

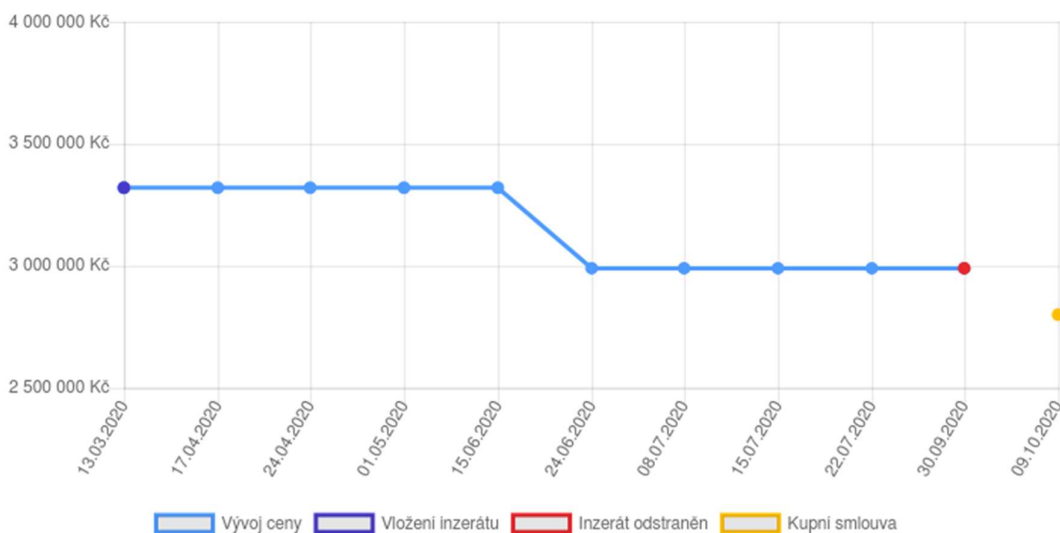


**Prodej, Rodinný dům, 156 m², Perštejn
č.p. 56, okres Chomutov**

Celková cena: 2.800.000 Kč

Adresa: Perštejn, okres Chomutov

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



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

Adresa	Perštejn, okres Chomutov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	2 800 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	87
Kupní smlouva podepsaná dne	09.10.2020	Plocha užitná	156
Číslo řízení	V-6479/2020-503	Podlahová plocha	156
Poznámka k ceně	2 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	4820
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Plyn	Individuální
Počet nadzemních podlaží	3		

Slovní popis

Představujeme Vám RD v lokalitě na hranici Ústeckého a Karlovarského kraje v Krušných horách v okrajové části obce Perštejn - Rájov. RD byl postaven v roce 1990 a v roce 1997 rekonstruován a přistavěna dílna s terasou. V roce 2013 vystavěn venkovní bazén. Dům je třípodlažní s obytným podkrovím a suterénem. V suterénu je místnost s krbem, technické místnosti, koupelna, WC, dílna. V 2.NP se nachází kuchyň, pokoj, obývací s balkónem. V podkroví pokoje a koupelna. K RD je rozsáhlá udržovaná zahrada s pozemky. v obci Perštejn je občanská vybavenost - škola, školka, potraviny, zdravotní středisko, sporty, koupaliště atd. Doporučujeme prohlídku. Foto interiéru z důvodu stěhování není.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

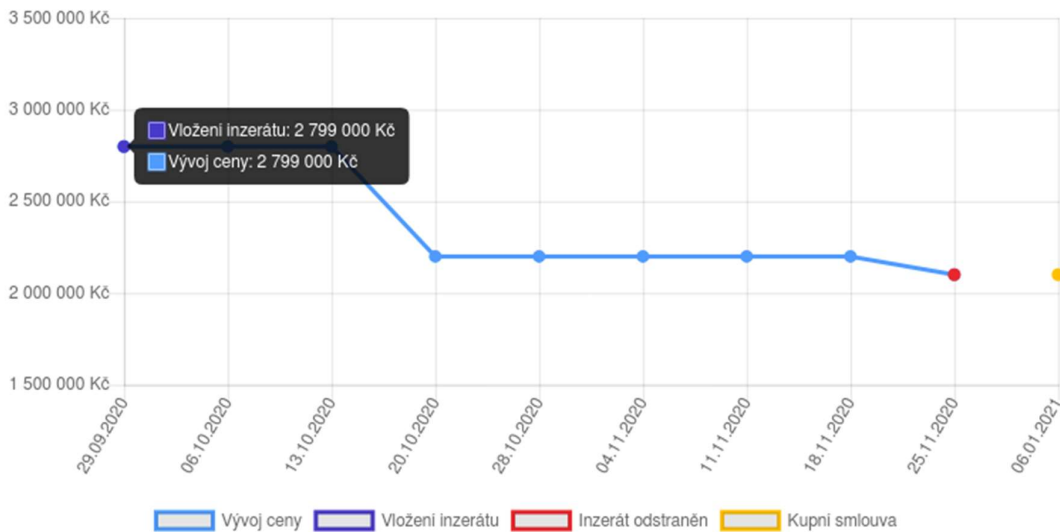


**Prodej, Rodinný dům, 92 m²,
Radonice, okres Chomutov**

Celková cena: 2.100.000 Kč

Adresa: Radonice, okres Chomutov

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



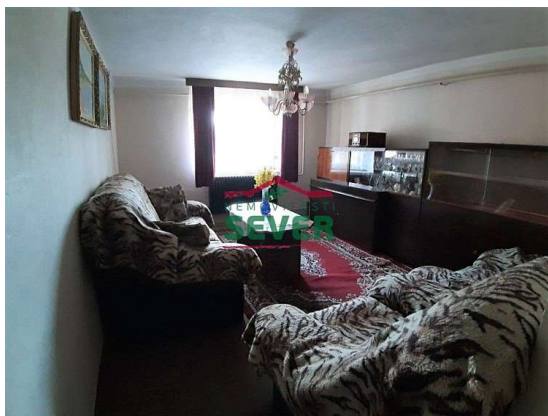
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Radonice, okres Chomutov	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	2 100 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	280
Kupní smlouva podepsaná dne	06.01.2021	Plocha užitná	92
Číslo řízení	V-252/2021-503	Podlahová plocha	92
Poznámka k ceně	2 200 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	1656
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Vodovod
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Individuální

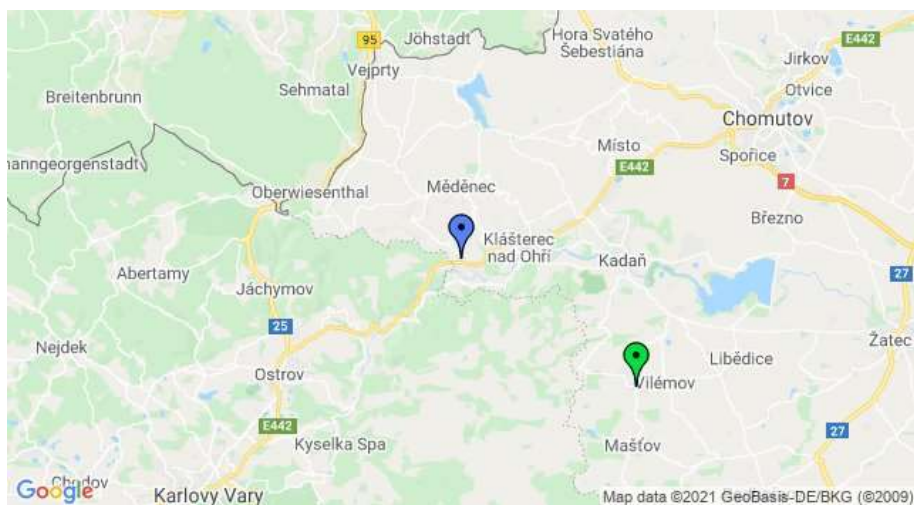
Slovní popis

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej rodinného domu v obci Radonice v okrese Chomutov. Samostatně stojící dům s dispozicí 3+1 se nachází v klidné a okrajové části obce. Dům s celkovou zastavěnou plochou 280 metrů čtverečních je v původním, udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci dle vlastního uvážení. Přízemí domu se skládá z předsíně, ložnice, obývacího pokoje, odděleného sociálního zařízení, jídelny, kuchyně, komory a vstupem do podkroví. Podkroví lze využít k půdní vestavbě. Dům je napojený na vodovod, elektřinu 230V, 400V s využitím HDO spínače, odpad je svedený do veřejné kanalizace. Vytápění domu a ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo. V rámci úspory energie jsou k dispozici solární panely. K domu náleží kotelna, kůlna, dílna, studna a rovinná zahrada s výměrou 1376 metrů čtverečních s ovocnými stromy. V obci se nachází mimo jiné mateřská školka, pošta, lékař, lékárna, obchod s potravinami, knihovna a autobusová zastávka. Veškerou občanskou vybavenost nalezneme v cca 13 kilometrů vzdálené Kadani. V případě zájmu zajistíme optimální variantu financování za zvýhodněných podmínek pro naše klienty.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

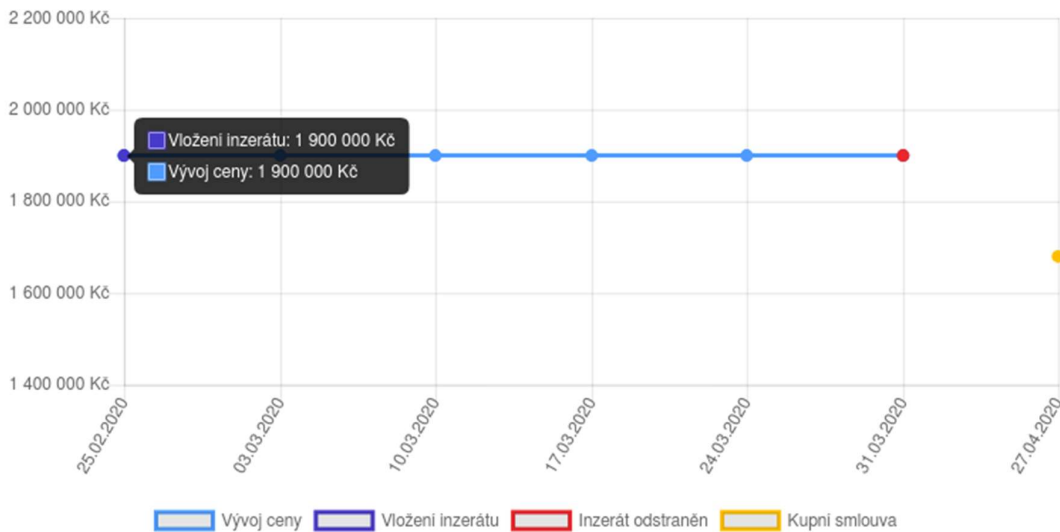


Prodej, Rodinný dům, 160 m², Smilov, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary

Celková cena: 1.680.000 Kč

Adresa: Smilov, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary

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



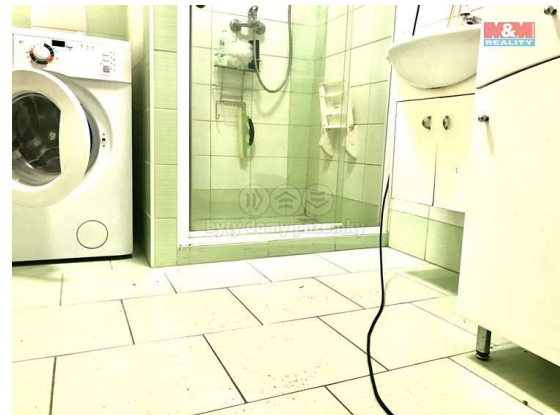
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Smilov, Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary	Zastavěná plocha (m²)	433
Cena dle kupní smlouvy	1 680 000 Kč	Plocha užitná	160
Kupní smlouva podepsaná dne	27.04.2020	Podlahová plocha	160
Číslo řízení	V-3051/2020-403	Plocha přidruženého pozemku	4299
Poznámka k ceně	1 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda	Místní zdroj
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Jímka
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Samota
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Prodej rodinného domu 3+1 s prostornou zahradou 3 866 m², Dům se nachází v klidné oblasti, má novou střechu a koupelnu. Na zahradě ovocné stromy a keře. Studna s domácí vodárnou. Umístění 6 km od Klášterce na Ohři a 2 km od Perštejna. Doporučujeme osobní prohlídku. S financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost