

DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 818/151/2014

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

stavba rod. rekr. bez čp./če postavená na pozemku p.č. 397/7 ve vlastnictví jiného vlastníka, v k.ú. Mikulovice u Verněřova, obci Klášterec nad Ohří, zapsané na LV č. 206, vedeného u KP Chomutov

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdítov 79
384 73 Stachy

VÝSLEDNÁ CENA	400 000 Kč
----------------------	-------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.7.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 16.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem znalce je stanovit obvyklou (obecnou) cenu:

1. **nemovitostí povinného a jejich příslušenství**
2. **movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí**
3. **práv a závad s nemovitostmi spojených**

1.2. Účel dodatku znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespécifikovaný účel.

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

ZP je zpracován jako aktualizace původního ocenění č. 818/151/2014 v místě a čase.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.7.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodeje obdobných nemovitých věcí a z nabídek RK
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

4. Výpis z KN, LV č. 206 ze dne 12.11.2014
5. Výpis z KN, LV č. 20 - dálkový náhled
6. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
7. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
8. Skutečnosti zjištěné při původním místním šetření dne 17.12.2014 a nového místního šetření dne 11.7.2024. Povinný Stinčík Tomáš byl řádně obeslán doručeným dopisem, zásilka se vrátila s poznámkou, že se adresát odstěhoval. Doporučeným dopisem byl pozván i vlastník pozemku pan Ing. Formánek Zdeněk, do dnešního dne bez reakce. Na místní šetření se nikdo nedostavil. Vlastník neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak prohlídkou stavby „z venku“, informací katastru nemovitostí a od sousedů, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
9. Územně plánovací dokumentace
10. Fotodokumentace pořízená znalcem
11. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
12. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040Ex 15946/07-20
13. Povodňová zpráva www.cap.cz

Bradáč, A. a kol.	Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David	Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol.	Soudní znaleství, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav	Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk	Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dálkovým přístupem do www.cuzk.cz bylo zjištěno, že se v místě nezobchodovaly stavby RCH na pozemku jiného vlastníka. Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 6 realizovaných prodejů pozemků s obdobnými stavbami pro rekreaci v oceňované lokalitě. Z nich byly následně vybrány 4 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Klášterec nad Ohří, k.ú. Mikulovice u Verněřova
Adresa nemovité věci: Mikulovice, 431 51 Klášterec nad Ohří

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 206 - stavba RCH bez čp.

Vlastnické právo

Stinčík Tomáš, nám. Dr. Eduarda Beneše 85, 43151 Klášterec nad Ohří

LV č. 20 - pozemek zastavěný stavbou

Vlastnické právo

Formánek Zdeněk Ing., č. p. 9, 43158 Místo

Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla doložena, dle použitého materiálu a stavební provedení se stáří stavby uvažuje cca 50-55 let, stavba je v původním technickém stavu, s pravidelnou údržbou.

Místopis

Klášterec nad Ohří je město na Chomutovsku s asi 15 tisíci obyvateli ležící v nadmořské výšce 320 metrů v údolí Ohře mezi Krušnými horami a Doupovskými horami v severozápadních Čechách, 6 kilometrů západně od města Kadaň. Městem prochází silnice I/13 a železniční trať 140 Karlovy Vary - Klášterec nad Ohří - Chomutov. Mimo masivu Doupovských hor na jižním okraji se nad městem vypínají vrcholy Lestkov s hradem Lestkov, Mravenčák (531 m.) a Černý vrch (678 m.). Na západním okraji se tyčí hora Šumná (541 m.) se zříceninou stejnojmenného hradu. Severní stranu tvoří hřbet s vrcholy Krušných hor Holubí vrch (578 m.) a Planina (603 m.). Údolí z východu uzavírá Jezerní hora (420 m.). Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Severně od města se nachází národní přírodní památky Ciboušov a Doupňák, jižně přírodní památky Mravenčák a Rašovické skály.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

397/18 Formánek Zdeněk Ing., č.p. 9, 43158 Místo

Celkový popis nemovité věci

Nemovitost se nachází v okrajové části města Klášterec nad Ohří, v její části Mikulovice, v okolí obdobných rekreačních chat a vodního toku řeky Ohře. Lokalita je klidná, vhodná k rekreaci. Nemovitosti je vzdálena cca. 700 m od autobusové zastávky a cca. 4 km od centra města a jeho občanské vybavenosti (městský úřad, pošta, MŠ, ZŠ, sportoviště, banky, poliklinika, policie, zámek, obchody a restaurační zařízení). Nemovitost je přístupna přes nezpevněný pozemek, tvořící zahradu k rekreační chatě p.č. 397/18, který je ve vlastnictví Ing. Zdeňka Formánka, ze zpevněné veřejné komunikace p.č. 398 ve vlastnictví ČR. RCH je postavena na pozemku p.č. 397/7, který je jiného vlastníka Ing. Zdeňka Formánka. Území je pouze částečně zainvestováno, možnost napojení na NN. Odpady svedeny do jímky.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: Stavba RCH je postavená a přístupná z pozemku ve vlastnictví Ing. Zdeňka Formánka.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Dle povodňové zprávy www.cap.cz - Zóna 1 -se zanedbatelným rizikem povodní

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*
Stinčík Tomáš, nám. Dr. Eduarda Beneše 85, 43151 Klášterec nad Ohří

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Stinčík Tomáš
Zahájení exekuce - Stinčík Tomáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rekreační chata bez čp/če

Věcná hodnota dle THU

Stavba samostatně stojící zděné rekreační chaty, z části postavené na žulové podezdívce, vstup do chaty je po předložených betonových schodech. Stavba není podsklepená, přízemní se stavebně upraveným podkrovím, zastřešená sedlovou střechou s osinkocementovou krytinou, z části opadanou, klempířské konstrukce jsou z pozinkového plechu, okna dřevěná zdvojená bez okenic, dveře dřevěné, z části prosklené. Vzhledem k neumožnění prohlídky se chata předpokládá v původním stavu s pravidelnou údržbou, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením. Příslušenstvím jsou přípojky sítí (VV) jímka a venkovní úpravy spočívající v předloženém schodišti, dřevěného oplocení a zpevněných plochách okolo chaty.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²	12,00 m ²
Půda				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
Obytné prostory	8,50 m ²	1,00	8,50 m ²	8,50 m ²
				20,50 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	3,17*4,99 =	15,82	2,90 m
Půda	2,0*4,99 =	9,98	2,00 m
		25,80 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(3,17*4,99)*(2,90) =	45,87
NP	Půda	(2,0*4,99)*(2,00)/2 =	9,98
Obestavěný prostor - celkem:			55,85 m³

Jednotková cena	10 000 Kč/m ³
Množství	55,85 m ³
Reprodukční cena	558 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,30	35 186	35 186	6,42
2. Podezdívka jen u typu I	0,00	0	0	0,00
3. Obvodové stěny	27,40	153 029	153 029	27,90
4. Stropy	10,20	56 967	56 967	10,39
5. Zastřešení	9,10	50 824	50 824	9,27
6. Krytina	4,00	22 340	22 340	4,07
7. Klempířské konstrukce	0,70	3 910	3 910	0,71
8. Úprava povrchů	8,10	45 239	45 239	8,25
9. Schodiště	4,10	22 899	22 899	4,18
10. Dveře	3,00	16 755	16 755	3,05
11. Okna	5,10	28 484	28 484	5,19
12. Podlahy	4,00	22 340	22 340	4,07
13. Vytápění	3,10	17 314	17 314	3,16
14. Elektroinstalace	3,00	16 755	16 755	3,05
15. Rozvod vody	2,10	11 729	11 729	2,14
16. Zdroj teplé vody	1,00	5 585	5 585	1,02
17. Rozvod propan-butanu	0,20	1 117	1 117	0,20
18. Kanalizace	2,00	11 170	11 170	2,04
19. Záchod	0,40	2 234	2 234	0,41
20. Okenice	1,80	10 053	0	0,00
21. Vnitřní vybavení	2,20	12 287	12 287	2,24
22. Ostatní	2,20	12 287	12 287	2,24
Upravená reprodukční cena			548 447 Kč	
Množství			55,85 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		9 820 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	16
Užitná plocha (UP)	[m ²]	21
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	55,85
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 820
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 820
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	548 447
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	36
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	219 379

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na skutečně dosažené prodejní ceně za obdobný typ nemovitosti – stavba samostatně stojící nepodsklepené zděné rekreační chaty, bez vlastního pozemku, na klidné okrajové části obce.

Užitná plocha:	20,50 m ²
Obestavěný prostor:	55,85 m ³
Zastavěná plocha:	15,82 m ²
Výměra pozemku:	16,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RCH			
Lokalita:	Mikulovice			
Popis:	Pozemek st.p.č. 397/24 se stavbou rod. rekreace č.ev. 137 a pozemek zahrady, vč. podílu na přístupových pozemcích, vše zobchodované v řízení V-2344/2024-503			
Užitná plocha:	35,00 m ²			
Zastavěná plocha:	27,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,03	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,96	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 449 996	35,00	41 428	0,94	38 942



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RCH			
Lokalita:	Mikulovice			
Popis:	Pozemek st.p.č. 362/4 se stavbou rod. rekreace č.ev. 9 a pozemek zahrady, vše zobchodované v řízení V-3537/2024-503			
Užitná plocha:	34,40 m ²			
Zastavěná plocha:	43,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,03	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,93	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 599 996	34,40	46 512	0,91	42 326



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RCH			
Lokalita:	Mířetice			
Popis:	Pozemek st.p.č. 1263/7 se stavbou rod. rekreace č.ev. 308 a pozemek zahrady, vše zobchodované v řízení V-235/2024-503			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Zastavěná plocha:	44,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,97	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 900 000	54,00	35 185	0,97	34 129



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RCH			
Lokalita:	Mířetice			
Popis:	Pozemek st.p.č. 1474 se stavbou rod. rekreace č.ev. 343 a pozemek zahrady, vše zobchodované v řízení V-5280/2023-503			
Užitná plocha:	38,00 m ²			
Zastavěná plocha:	45,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,94
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 660 000	38,00	43 684	0,92	40 189

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, tato hodnota přímou metodou se pohybuje v intervalu od 34 000,-Kč do 42 000,-Kč/m². - indikovaná hodnota při střední úrovni intervalu a dále odečítám hodnotu cizího pozemku zastavěného stavbou a zahrady ve FC o výměře 400 m² v ceně 1000,-Kč/m²

Minimální jednotková porovnávací cena	34 129 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 897 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	42 326 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	38 897 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	20,50 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	797 388,50
odpočet hodnoty zastavěného pozemku a zahrady ve FC - 200 m ²	- 400 000,00
	= 397 388,50

Výsledná porovnávací hodnota 397 389 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	400 000 Kč
Reprodukční hodnota	548 447 Kč
Věcná hodnota	219 379 Kč

Výsledná cena**400 000 Kč**

slovy: čtyři sta tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

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

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě zděné RCH, samostatně stojící, nepodsklepené, v předpokládaném původním stavu, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, postavené na pozemku jiného vlastníka, situované v klidné části obce vhodné pro rekreaci, v dané lokalitě je poptávka nižší než nabídka.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitost je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	397 389,-Kč
Srovnávací hodnota po odpočtu hodnoty pozemku zokr.	400 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 206

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství - <i>přípojky sítí (VV) jímka a venkovní úpravy spočívající v předloženém schodišti, dřevěného oplocení a zpevněných plochách okolo chaty</i>	400 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

**Úkolem znalce je stanovit obvyklou (obecnou) cenu:
nemovitostí povinného a jejich příslušenství
movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí
práv a závad s nemovitostmi spojených**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím nákladové a srovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **indikují obvyklou cenu** nemovité věci - Stavba rod. rekr. bez čp./če postavená na pozemku p.č. 397/7 ve vlastnictví jiného vlastníka, v k.ú. Mikulovice u Vernéřova, obci Klášterec nad Ohří, zapsané na LV č. 206, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Chomutov, se zohledněním práv a závad:

Výsledná cena

400 000 Kč

slovy: čtyři sta tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 206	6
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 206

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.06.2024 07:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 15946/07 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ0422 Chomutov Obec: 563129 Klášterec nad Ohří
Kat.území: 694355 Mikulovice u Vernéřova List vlastnictví: 206
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Stinčík Tomáš, nám. Dr. Eduarda Beneše 85, 43151 Klášterec nad Ohří	650810/0940	

B Nemovitosti	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
	Typ stavby			
	bez čp/če		rod.rekr	397/7, LV 20

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 968.00Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Tessile ditta services a.s., U Pergamenky 1522/2,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28329082
Povinnost k
Stavba: bez čp/če na parc. 397/7
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-48309/2012 -13 ze dne 13.11.2012. Právní moc ke
dni 10.12.2012. Z-728/2013-503
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 15 000,00Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Město Kadaň, Mírové náměstí 1, 43201 Kadaň, RČ/IČO:
00261912
Povinnost k
Stavba: bez čp/če na parc. 397/7
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Plzeň - město, č.j. 134 EX-14543/2011 -011 ze dne 24.10.2011.
Právní moc ke dni 27.12.2011. Z-2808/2013-503
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 978,- Kč
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.
strana 1

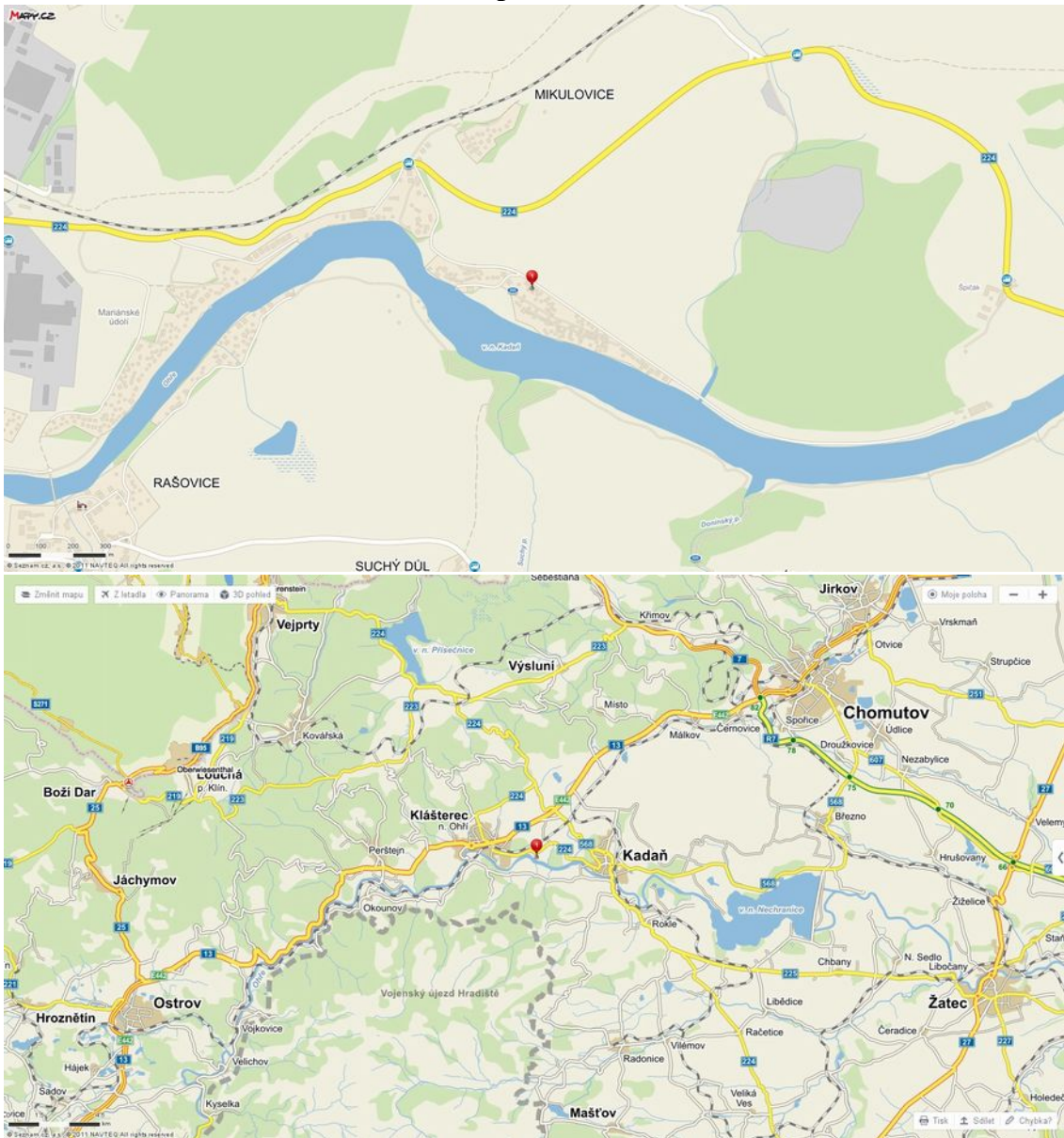
Fotodokumentace nemovitosti r. 2024



Fotodokumentace nemovitosti r. 2014



Mapa oblasti



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240029.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 818/151/2014.

V Trutnově 16.08.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.