

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 15947-589/2022**

|                                                      |                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                 | Mgr. Bohdana Šocová insolvenční správce<br>dlužníka Jana Schlossera<br>Nové Domy ev.č. 67, 357 07 Oloví                                                                   |
| <b>Číslo jednací:</b>                                | KSPL 29 INS 21624/2021                                                                                                                                                    |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                      | Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení                                                                                                                    |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                  | Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,<br>specializace nemovitosti                                                                                                        |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                      | Nové Domy č.e. 67, Oloví, okres Sokolov                                                                                                                                   |
| <b>Prohlídka předmětu ocenění<br/>provedena dne:</b> | 03.03.2022                                                                                                                                                                |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                            | 03.03.2022                                                                                                                                                                |
| <b>Zhotovitel:</b>                                   | XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru<br>ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 22.03.2022

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Ocenění nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 17 jehož součástí je stavba rodinné rekreace č. ev. 67 a pozemku parc. č. 18/2 v obci Oloví, okres Sokolov, katastrální území Nové Domy.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Jana Schlossera, sp. zn. KSPL 29 INS 21624/2021.

### **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 určení obvyklé ceny nemovitých věcí. 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 katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

### **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: Rekreační objekt č. ev.67 (dále také jako "nemovitost")  
Adresa předmětu ocenění: Nové Domy č.ev. 67, Oloví, okres Sokolov  
Kraj: Karlovarský kraj  
Okres: Sokolov  
Obec: Oloví  
Katastrální území: Nové Domy  
Počet obyvatel: 1 645  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **835,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>                                                                                                                                                 | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| 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 městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava                                                                            | I         | 1,00                 |
| 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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{351,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.03.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Jan Schlosser, vlastník.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

Schlosser Jan, Nové Domy č. ev. 67, 35707 Oloví.

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 17 jehož součástí je stavba rodinné rekreace č. ev. 67 a pozemek parc. č. 18/2 v obci Oloví, okres Sokolov, katastrální území Nové Domy.

#### **4. Dokumentace a skutečnost**

Nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí: Obvod budovy nesouhlasí se stavem dle mapy katastru nemovitostí - u domu je přistavěno zádveří, které není graficky znázorněno v katastrální mapě.

Dále je třeba upozornit na fakt, že na pozemku se nachází vedlejší stavby - kolna dřevěná, která dle náhledu z ortofotomapy zasahuje svoji částí na pozemek sousední - předmětem znaleckého posudku však není zjišťovat geometrické umístění staveb na pozemcích, nicméně je třeba na tento fakt upozornit.



#### **5. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rekreační objekt je vystavěn jako samostatná stavba a má jedno nadzemní podlaží. Stavba má částečné podsklepení, v části se nachází půda a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Dle sdělení vlastníka byl objekt kolaudován v roce 1985. V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková.

Základy má kamenné, konstrukce objektu je ze škvárbetonových tvárnic, stěny mají tloušťku cca 40 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střecha objektu je sedlová, střešní krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou tvořeny břízolitem a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný rekreační objekt je dispozičně řešen jako 3+1. V rekreačním objektu se nachází zádveří o výměře 4,05 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 1,55 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,00 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 2,05 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 17,65 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 4,95 m<sup>2</sup>, v podkroví pak pokoj o výměře 22,40 m<sup>2</sup> a pokoj o výměře 8,90 m<sup>2</sup>, příslušenstvím je sklep o výměře 9,20 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 62,55 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 71,75 m<sup>2</sup>.

Vnitřní povrchy stěn mají vápenocementovou úpravu. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na severovýchod, jihozápad. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V rekreačním objektu jsou použity dřevěné náplňové interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

Obytné místnosti mají na podlaze lino a koberce, v kuchyni je položena keramická dlažba, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Voda je sezónní, brána ze studny - jedná se o studnu která je na pozemku odlišného vlastníka, stejně tak trubní vedení přes pozemek odlišného vlastníka - bez zřízených věcných břemen. Odpad do septiku. Topení je řešeno krbovou vložkou, ohřev vody využíván bojler.

Stav objektu je dobrý s průběžně prováděnou údržbou, vizuálně nebyly zjištěny žádné vady, které by omezovaly užívání stavby.

Na pozemku jsou ovocné a okrasné dřeviny, pozemek je oplocen dřevěným plotem. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je přístup po nezpevněné cestě, která je ve vlastnictví ČR - Lesy České republiky, s.p. - bez zřízených věcných břemen. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Na pozemku dřevěná kolna s přístřešky na dřevo.

Rekreační objekt je situovaný ve vesnici Nové Domy, která je stavebně nesrostlá s hlavní obcí Oloví, charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Dostupnost obchodů v obci je nedostatečná. 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, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nachází pobočka České pošty.

Rekreační objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka hromadné dopravy není v dosahu - bez spojení. Část obce s nízkým indexem kriminality.

## **6. Omezení vlastnického práva a jiné záznamy**

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, rozhodnutí o úpadku - Schlosser Jan), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

| Tabulkový popis           |                                   |                                                                                                                           |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----|------|---------|------|--|--|
| Popis rekreačního objektu | Typ rekreačního objektu           | samostatný objekt                                                                                                         |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Počet nadzemních podlaží          | 1                                                                                                                         |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Rok výstavby                      | 1985                                                                                                                      |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Zdroj informace o době výstavby   | dle sdělení vlastníka                                                                                                     |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Rozsah rekonstrukce               | <table><tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr><tr><td>okna</td><td>celková</td><td>2010</td></tr></table> | Konstrukce           | Rozsah              | Rok | okna | celková | 2010 |  |  |
|                           | Konstrukce                        | Rozsah                                                                                                                    | Rok                  |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | okna                              | celková                                                                                                                   | 2010                 |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Základy                           | kamenné                                                                                                                   |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Konstrukce                        | škvárobetonové tvárnice                                                                                                   |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Stropy                            | dřevěné trámové                                                                                                           |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Tloušťka stěn                     | cca 40 cm                                                                                                                 |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Střecha                           | sedlová                                                                                                                   |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Krytina střechy                   | eternitové šablony                                                                                                        |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Klempířské prvky                  | plechové                                                                                                                  |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Vnější omítky                     | břizolitové                                                                                                               |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Vnitřní omítky                    | vápenocementové                                                                                                           |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Typ oken v objektu                | plastová s dvojsklem                                                                                                      |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Orientace oken obytných místností | severovýchod, jihozápad                                                                                                   |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Vybavení koupelny                 | sprchový kout, umyvadlo                                                                                                   |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Toaleta                           | klasická toaleta                                                                                                          |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Vstupní dveře                     | dřevěné                                                                                                                   |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Typ zárubní                       | ocelové                                                                                                                   |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Vnitřní dveře                     | dřevěné plné                                                                                                              |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Osvětlovací technika              | lustry                                                                                                                    |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Kuchyňská linka                   | kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák                                                            |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Dispozice                         | 3+1                                                                                                                       |                      |                     |     |      |         |      |  |  |
|                           | Popis místností a rozměry v m2    | Ostatní prostory                                                                                                          | Zádveří              | 4,05 m <sup>2</sup> |     |      |         |      |  |  |
|                           |                                   | Ostatní prostory                                                                                                          | Chodba               | 1,55 m <sup>2</sup> |     |      |         |      |  |  |
|                           |                                   | Koupelna, WC                                                                                                              | WC                   | 1,00 m <sup>2</sup> |     |      |         |      |  |  |
|                           |                                   | Koupelna, WC                                                                                                              | Koupelna             | 2,05 m <sup>2</sup> |     |      |         |      |  |  |
| Pokoj                     |                                   | Obývací pokoj                                                                                                             | 17,65 m <sup>2</sup> |                     |     |      |         |      |  |  |
| Kuchyně                   |                                   | Kuchyně                                                                                                                   | 4,95 m <sup>2</sup>  |                     |     |      |         |      |  |  |
| Pokoj                     |                                   | Pokoj                                                                                                                     | 22,40 m <sup>2</sup> |                     |     |      |         |      |  |  |

|                                   |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|---------------------|------------------|--|----------------------|---------------|-------|---------------------|------------------------------------|--|----------------------|
|                                   |                                                                                                                                                                                                           | <table><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>8,90 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>62,55 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>9,20 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>71,75 m<sup>2</sup></td></tr></table> | Pokoj                | Pokoj | 8,90 m <sup>2</sup> | Podlahová plocha |  | 62,55 m <sup>2</sup> | Příslušenství | Sklep | 9,20 m <sup>2</sup> | Podlahová plocha vč. příslušenství |  | 71,75 m <sup>2</sup> |
|                                   | Pokoj                                                                                                                                                                                                     | Pokoj                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8,90 m <sup>2</sup>  |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Podlahová plocha                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 62,55 m <sup>2</sup> |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Příslušenství                                                                                                                                                                                             | Sklep                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 9,20 m <sup>2</sup>  |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Podlahová plocha vč. příslušenství                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 71,75 m <sup>2</sup> |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Elektřina                                                                                                                                                                                                 | 230V a 400V                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Vodovod                                                                                                                                                                                                   | připojení ke studni                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Svod splašek                                                                                                                                                                                              | septik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Plynovod                                                                                                                                                                                                  | ne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Řešení vytápění v objektu                                                                                                                                                                                 | krbová vložka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Řešení ohřevu vody                                                                                                                                                                                        | bojler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Podlahy objektu                                                                                                                                                                                           | místnosti: lino, koberce<br>kuchyně: keramická dlažba<br>koupelna, WC: keramická dlažba<br>chodba: keramická dlažba                                                                                                                                                                                                           |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
| Popis stavu rekreačního objektu   | dobrý                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
| Vady objektu                      | nebyly zjištěny                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
| Popis pozemku rekreačního objektu | Trvalé porosty                                                                                                                                                                                            | ovocné dřeviny                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Venkovní stavby                                                                                                                                                                                           | kolna, přístřešky                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Sklon pozemku                                                                                                                                                                                             | rovinatý                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Oplocení                                                                                                                                                                                                  | dřevěný plot                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Přístupová cesta k objektu                                                                                                                                                                                | přístup po nezpevněné cestě                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
| Popis okolí                       | Popis okolí                                                                                                                                                                                               | rekreační lokalita                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Poloha v obci                                                                                                                                                                                             | nesrostlé s hlavní částí obce                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Vybavenost                                                                                                                                                                                                | obchody nejsou k dispozici, 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, v obci je pobočka České pošty                          |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Životní prostředí                                                                                                                                                                                         | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                             |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Spojení a parkovací možnosti                                                                                                                                                                              | bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce, parkování na vlastním pozemku                                                                                                                                                                                                                                               |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
|                                   | Sousedé a kriminalita                                                                                                                                                                                     | část obce s nízkým indexem kriminality                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
| Věcná břemena                     | nebyla zjištěna                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |
| Další informace                   | Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, rozhodnutí o úpadku - Schlosser Jan), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |       |                     |                  |  |                      |               |       |                     |                                    |  |                      |

## **7. Metoda ocenění**

Pro určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.03.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Pro určení 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.

**V rámci systému INEM, interních datech znalce ani v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.**

Volba metody:

Za účelem určení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného oceňovacího předpisu a dle porovnávací metody. Základní metodika, která je v rámci porovnávací metody použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.



## D. POSUDEK

### I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č. | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 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 spoluhl. podílem na pozemku | V  | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nesoulad skutečného stavu budov se stavem v KN                                                                                 | 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,907}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

## Index polohy

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

| Název znaku                                                                                                                                                        | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                                                         | I   | 0,85           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti                                                                                     | III | 0,05           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)                                                                                                 | IV  | 0,07           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci                                                    | II  | -0,05          |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci                                                       | III | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V   | -0,01          |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m                                                                                                      | I   | -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 - Nezjištěno.                                                                                                       | II  | 0,00           |

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,857}$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,893}$$

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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           |

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,960 * 1,000 * 0,893 = 0,857$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 351,-                              | 0,857 |       | 300,81                            |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 17            | 299                         | 300,81                             | 89 942,19         |
| § 4 odst. 1               | ostatní plocha                | 18/2              | 616                         | 300,81                             | 185 298,96        |
| Stavební pozemky - celkem |                               |                   | 915                         |                                    | <b>275 241,15</b> |

## 1.2. Stavba rod. rekreace č.ev. 67

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rekreační chata § 36 porovnávací metoda  |
| Poloha objektu:                   | Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 37 let                                   |
| Základní cena ZC (příloha č. 25): | 2 291,- Kč/m <sup>3</sup>                |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|                |           |   |                      |
|----------------|-----------|---|----------------------|
| Sklep:         | 4,60*2,00 | = | 9,20 m <sup>2</sup>  |
| Vrchní stavba: | 8,00*6,00 | = | 48,00 m <sup>2</sup> |
|                | 1,85*1,35 | = | 2,50 m <sup>2</sup>  |

| Název podlaží  | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|----------------|----------------------|-------------------|
| Sklep:         | 9,20 m <sup>2</sup>  | 1,70 m            |
| Vrchní stavba: | 48,00 m <sup>2</sup> | 2,70 m            |
|                | 2,50 m <sup>2</sup>  | 2,50 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                    |   |                             |
|------------------------------|--------------------|---|-----------------------------|
| Sklep:                       | (4,60*2,00)*(1,70) | = | 15,64 m <sup>3</sup>        |
| Vrchní stavba:               | (8,00*6,00)*(2,70) | = | 129,60 m <sup>3</sup>       |
|                              | (1,85*1,35)*(2,50) | = | 6,24 m <sup>3</sup>         |
| Zastřešení:                  | (8,00*6,00)*4,45/2 | = | 106,80 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |                    | = | <b>258,28 m<sup>3</sup></b> |

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                                                                                                         | č.  | $V_i$ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP                                                                                       | II  | typ A |
| 1. Druh stavby: Rekreační chata                                                                                                                                                                                     | II  | 0,00  |
| 2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm                                                                                                                                                                      | V   | 0,05  |
| 3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby                                                                                                                                         | III | 0,03  |
| 4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)                                                                                                                                                    | II  | 0,00  |
| 5. Vybavení: WC ve stavbě                                                                                                                                                                                           | III | 0,00  |
| 6. Vytápění stavby: Lokální vytápění                                                                                                                                                                                | II  | 0,00  |
| 7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství výrazně zvyšující cenu stavby (např. sauna) - klepadlo na koberce, dřevěná chatka na nářadí, přístřešky na dřevo, udírna | V   | 0,15  |
| 8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2                                                                                                                                                                    | III | 0,03  |
| 9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu                                                                                                                                                                    | III | 0,00  |
| 10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou                                                                                                                                          | II  | 1,00  |

Koeficient pro stáří 37 let:

$$s = 1 - 0,005 * 37 = \mathbf{0,815}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,815 = \mathbf{1,027}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,893}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,291,- \text{ Kč/m}^3 * 1,027 = 2\,352,86 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 258,28 \text{ m}^3 * 2\,352,86 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,893 = 520\,966,21$$

Kč

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{520\,966,21 \text{ Kč}}$$

### 1.3. Porosty

#### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název                    | Stáří [roků] | Počet,<br>Výměra | Jedn. cena<br>[Kč / jedn.] | Úprava [%] | Upr. cena<br>[Kč / jedn.] | Cena<br>[Kč] |
|--------------------------|--------------|------------------|----------------------------|------------|---------------------------|--------------|
| švestka                  | 3            | 1 Ks             | 500,-                      |            | 500,-                     | 500,-        |
| Součet:                  |              |                  |                            |            | =                         | 500,- Kč     |
| Celkem - ovocné dřeviny: |              |                  |                            |            | =                         | 500,- Kč     |

#### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název                                          | Stáří                   | Počet / Výměra |                        |              |
|------------------------------------------------|-------------------------|----------------|------------------------|--------------|
| Typ                                            | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%]     | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč]    |
| zerav japonský                                 | 20 roků                 |                |                        | 6,00 ks      |
| Jehličnaté stromy II                           | 9 110,-                 |                | 9 110,-                | 54 660,-     |
|                                                | 20 roků                 |                |                        | 1,00 ks      |
| Listnaté keře opadavé a stálezelené II         | 1 330,-                 |                | 1 330,-                | 1 330,-      |
| bříza bělokorá                                 | 80 roků                 |                |                        | 1,00 ks      |
| Listnaté stromy I                              | 43 820,-                |                | 43 820,-               | 43 820,-     |
| javor mlč                                      | 10 roků                 |                |                        | 1,00 ks      |
| Listnaté stromy II                             | 3 280,-                 |                | 3 280,-                | 3 280,-      |
| Součet:                                        |                         |                |                        | 103 090,-    |
| Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):    | *                       |                |                        | 0,750        |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20) | *                       |                |                        | 1,000        |
| Celkem - okrasné rostliny                      |                         |                | =                      | 77 317,50 Kč |

**Porosty - zjištěná cena celkem** = **77 817,50 Kč**

#### Oceňované nemovitosti - rekapitulace

**1.1. Pozemky:** **275 241,15 Kč**

##### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba rod. rekreace č.ev. 67 520 966,21 Kč

1.3. Porosty 77 817,50 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **598 783,71 Kč**

**Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem** = **874 024,86 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **874 030,- Kč**

## **II) Ocenění porovnávací metodou**

### **Metoda přímého porovnání**

Metoda přímého porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými ve srovnatelné 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.

### **Rekreační objekt 67 v obci Oloví, okres Sokolov**

| Rekreační objekt Nové Domy č.e. 67 obec Oloví |                                 |                                                   |                 |                    |                                                                                                      |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| č.                                            | K1 - poloha                     | K2 - velikost                                     | K3 - stav       | K4 -<br>pozemek    | K5 - další vlastnosti                                                                                |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                       | Nové Domy, Oloví, okres Sokolov | 62.55 m <sup>2</sup> , 3+1, podsklepený: částečné | Dobrý           | 915 m <sup>2</sup> | Hodnocen typ stavby, rozsah a kvalita součástí a vybavení, vedlejší stavby, kvalita pozemku a venk.  |
| <b>1</b>                                      | Jindřichovice, okres Sokolov    | 62 m <sup>2</sup> , Patrový                       | Po rekonstrukci | 724 m <sup>2</sup> | Obdobný typ stavby, lepší vybavení, kvalita pozemku a venk. úprav obdobná, v PP garáž                |
| <b>2</b>                                      | Jindřichovice, okres Sokolov    | 145 m <sup>2</sup> , Patrový                      | Velmi dobrý     | 522 m <sup>2</sup> | Srovnatelný typ stavby, vybavení obdobné, kvalita pozemku a venk. úprav obdobná, kolna, udírna       |
| <b>3</b>                                      | Jindřichovice, okres Sokolov    | 62 m <sup>2</sup> , Patrový                       | Dobrý           | 415 m <sup>2</sup> | Srovnatelný typ stavby, srovnatelné vybavení, horší kvalita pozemku a venk. úprav, pergola, kolna    |
| <b>4</b>                                      | Bernov, Krajková, okres Sokolov | 70 m <sup>2</sup> , Patrový                       | Dobrý           | 393 m <sup>2</sup> | Srovnatelný typ stavby, obdobné vybavení, kvalita pozemku a venk. úprav srovnatelná, nemá vedl. stav |
| <b>5</b>                                      | Svatava, okres Sokolov          | 64 m <sup>2</sup> , Přizemní                      | Dobrý           | 444 m <sup>2</sup> | Srovnatelný typ stavby, spíše dožitě vybavení, kvalita pozemku a venk. úprav srovnatelná, pergola    |

| č                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|--------------|-----------------------|--------------------|------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 29.822,58 Kč                                                      | 0.9                     | 26.840,32 Kč              | 1.00        | 1.00          | 1.10      | 0.91         | 1.07                  | 1.02               | 1.0925     | 24.567,80 Kč                                  |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 20.000,00 Kč                                                      | 0.9                     | 18.000,00 Kč              | 1.00        | 0.96          | 1.00      | 0.81         | 1.00                  | 1.02               | 0.7932     | 22.692,89 Kč                                  |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28.870,97 Kč                                                      | 0.9                     | 25.983,87 Kč              | 1.00        | 1.00          | 0.97      | 0.75         | 0.95                  | 1.02               | 0.7049     | 36.861,79 Kč                                  |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 27.142,86 Kč                                                      | 0.9                     | 24.428,57 Kč              | 1.00        | 1.00          | 0.94      | 0.74         | 0.90                  | 1.02               | 0.6386     | 38.253,32 Kč                                  |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 22.968,75 Kč                                                      | 0.9                     | 20.671,88 Kč              | 1.00        | 1.00          | 0.96      | 0.77         | 0.91                  | 1.02               | 0.6861     | 30.129,54 Kč                                  |
| <b>Celkem průměr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 30.501,07 Kč                                  |
| <b>Minimum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 22.692,89 Kč                                  |
| <b>Maximum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 38.253,32 Kč                                  |
| <b>Směrodatná odchylka - s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 7.015,44 Kč                                   |
| <b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 23.485,63 Kč                                  |
| <b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            | 37.516,51 Kč                                  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |                                                                   |                         |                           |             |               |           |              |                       |                    |            |                                               |

Komentář: K1 diferencuje rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost nemovitostí. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu nemovitostí. K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemků. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, např. typ a možnosti využití stavby, kvalitu vybavení a součástí stavby, kvalitu pozemku a venkovních úprav, vedlejší stavby a příslušenství apod. K6 katastrální nesoulady, přístup bez věcných břemen, zásobování vodou.

#### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

30.501,07 Kč/m<sup>2</sup>

\*

62,55 m<sup>2</sup>

**= 1.907.841,93 Kč**

Celková hodnota po zaokrouhlení:

**1.908.000,-- Kč**

## E. REKAPITULACE

I) Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu 874.030,-- Kč

II) Ocenění porovnávací metodou 1.908.000,-- Kč

### **O d ů v o d n ě n í :**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí hodnoty, které se stanou základem pro určení výsledné hodnoty.**

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

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení hodnoty. Tržní hodnota se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

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



## F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol:** Ocenění nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 17 jehož součástí je stavba rodinné rekreace č. ev. 67 a pozemku parc. č. 18/2 v obci Oloví, okres Sokolov, katastrální území Nové Domy.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám se tržní hodnota předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje částkou ve výši**

**1.908.000 Kč**

Slovy: jedenmiliondevětsetosmtisíc 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  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.03.2022



Martin Svoboda



Martin Málek



Ing. Zdeněk Mazáček

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15947-589/2022 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:           | <a href="#">st. 17</a>              |
| Obec:                     | <a href="#">Oloví [560588]</a>      |
| Katastrální území:        | <a href="#">Nové Domy [711021]</a>  |
| Číslo LV:                 | <a href="#">343</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 299                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |



#### Součástí je stavba

|                             |                                                                              |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Budova s číslem evidenčním: | <a href="#">Nové Domy [111023]</a> ; č. ev. 67; stavba pro rodinnou rekreaci |
| Stavba stojí na pozemku:    | p. č. <a href="#">st. 17</a>                                                 |
| Stavební objekt:            | <a href="#">č. ev. 67</a>                                                    |
| Adresní místa:              | <a href="#">č. ev. 67</a>                                                    |

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                | Podíl |
|-------------------------------------------------|-------|
| Schlosser Jan, Nové Domy č. ev. 67, 35707 Oloví |       |

#### Způsob ochrany nemovitosti

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
|-----------------------------------------|

#### Seznam BPEJ

|                              |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

#### Omezení vlastnického práva

| Typ                    |
|------------------------|
| Zástavní právo smluvní |

#### Jiné zápisy

| Typ                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Schlosser Jan |

#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

## Informace o pozemku

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">18/2</a>                |
| Obec:                     | <a href="#">Oloví (560588)</a>      |
| Katastrální území:        | <a href="#">Nové Domy (711021)</a>  |
| Číslo LV:                 | <a href="#">343</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 616                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                 |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití:           | neplodná půda                       |
| Druh pozemku:             | ostatní plocha                      |



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                | Podíl |
|-------------------------------------------------|-------|
| Schlosser Jan, Nové Domy č. ev. 67, 35707 Oloví |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

| Typ                    |
|------------------------|
| Zástavní právo smluvní |

### Jiné zápisy

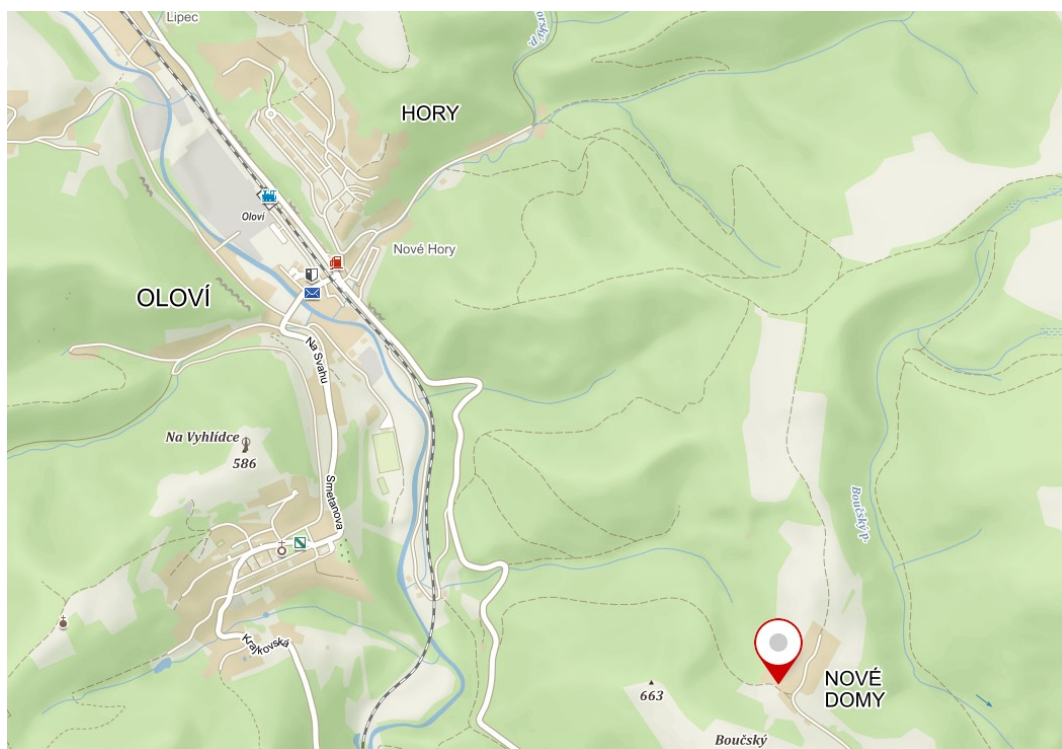
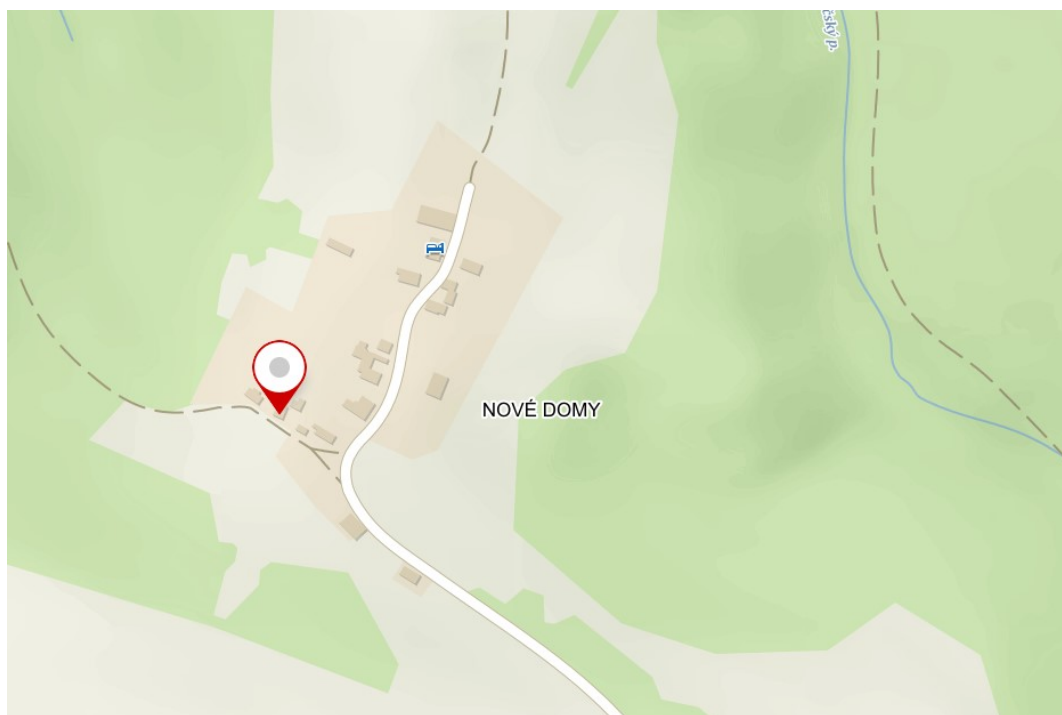
| Typ                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Schlosser Jan |

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



## Situace nemovitosti v mapě





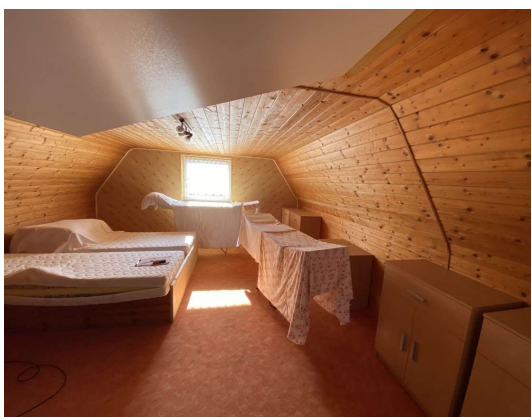
## Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



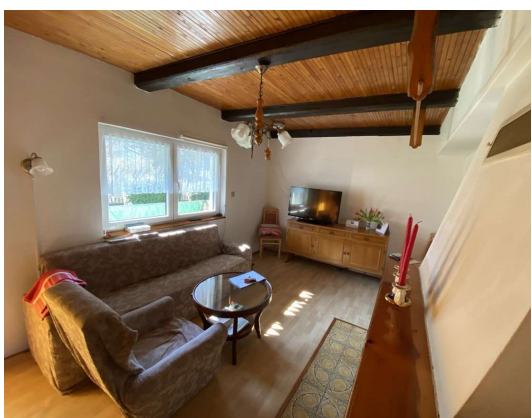
Zahrada



Pokoj



Kuchyně



Obývací pokoj



Obývací pokoj



Koupelna



Kolna s přístřešky

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

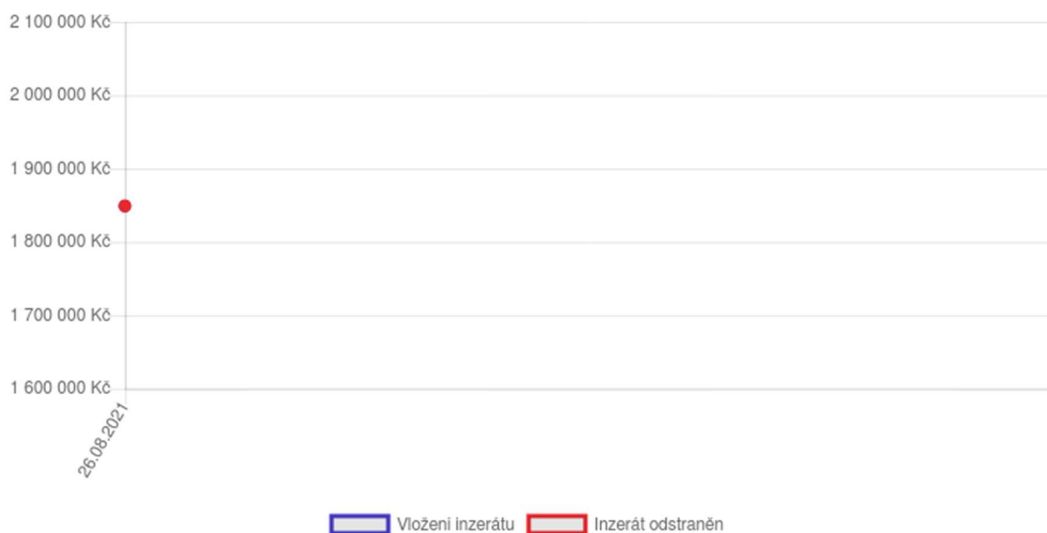


**Prodej, Rekreační objekt, 62 m<sup>2</sup>,  
Jindřichovice č.e. 163, okres Sokolov**

**Celková cena:** 1.849.000 Kč

**Adresa:** Jindřichovice, okres Sokolov

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



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

|                                 |                                                        |                              |                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Adresa</b>                   | Jindřichovice, okres Sokolov                           | <b>Stav objektu</b>          | Po rekonstrukci  |
| <b>Cena</b>                     | 1 849 000 Kč                                           | <b>Zastavěná plocha (m2)</b> | 43               |
| <b>Poznámka k ceně</b>          | 1 849 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání) | <b>Plocha užitná</b>         | 62               |
| <b>Plocha pozemku (m2)</b>      | 724                                                    | <b>Voda</b>                  | Místní zdroj     |
| <b>Typ domu</b>                 | Patrový                                                | <b>Odpad</b>                 | Septik           |
| <b>Konstrukce budovy</b>        | Smíšená                                                | <b>Umístění objektu</b>      | Klidná část obce |
| <b>Počet nadzemních podlaží</b> | 2                                                      |                              |                  |



## Slovní popis

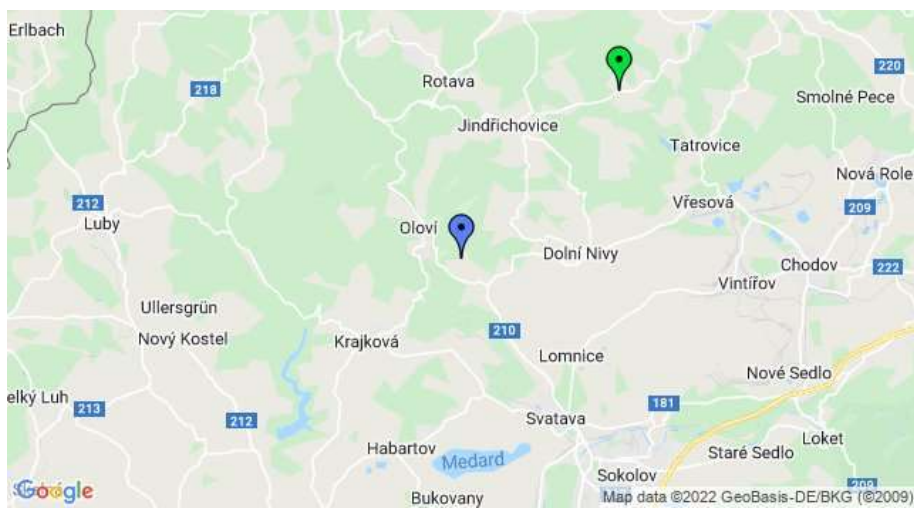
Hledáte klid a odpočinek od každodenního stresu? Pak jste tu správně. Představujeme Vám zděnou chatu s kompletním vybavením, kterou lze využívat i celoročně. V přízemí se nachází kuchyň, obývací pokoj a sprchový kout s toaletou. V prvním patře se nacházejí dvě ložnice. Jedna z ložnic disponuje také lodží, kde si lze vychutnat ranní kávu. Vytápění je zde řešeno krbovými kamny a dále je v každé místnosti elektrický přímotop. Střecha a komín jsou cca 10let staré. K výměně oken za plastová pak došlo mezi lety 2015 a 2016. Zdroj vody je ze studny, která je však železitá a slouží tedy jen jako voda užitková. Součástí chaty je i vlastní garáž. V době inzerce nebyl předložen PENB, proto v souladu se zákonem 148/2007 Sb. podle vyhlášky uvádíme energetickou náročnost třídy G. Pro domluvení prohlídky mě neváhejte kdykoliv kontaktovat. Lze financovat Hypoúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 369 800,- Kč a měsíční splátkou 5 460,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

## 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

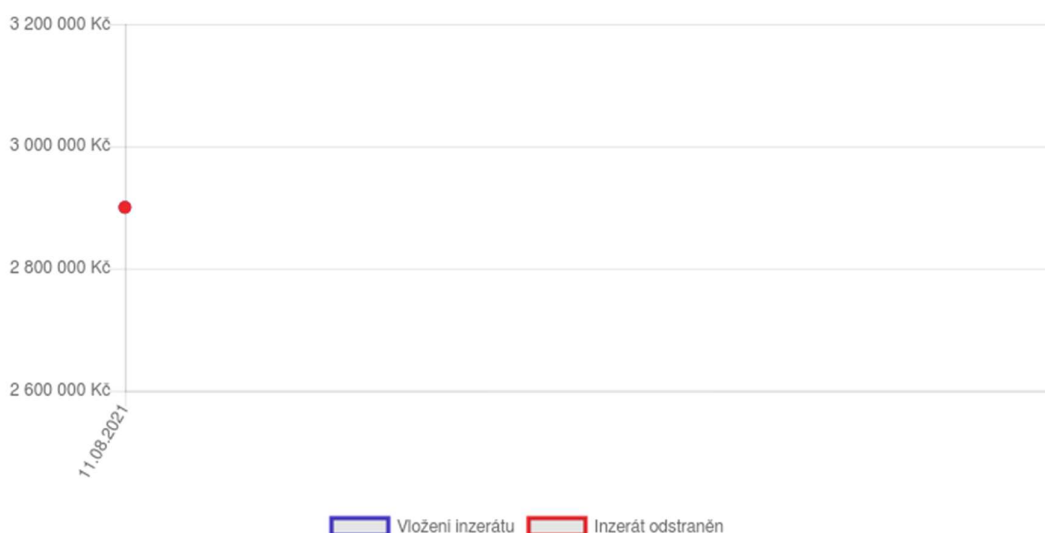


**Prodej, Rekreační objekt, 145 m<sup>2</sup>,  
Jindřichovice, okres Sokolov**

**Celková cena: 2.900.000 Kč**

**Adresa: Jindřichovice, okres Sokolov**

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



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

|                                       |                                            |                                         |              |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
| <b>Adresa</b>                         | Jindřichovice, okres Sokolov               | <b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b> | 68           |
| <b>Cena</b>                           | 2 900 000 Kč                               | <b>Plocha užitná</b>                    | 145          |
| <b>Poznámka k ceně</b>                | 2 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize | <b>Podlahová plocha</b>                 | 145          |
| <b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b> | 522                                        | <b>Voda</b>                             | Místní zdroj |
| <b>Typ domu</b>                       | Patrový                                    | <b>Odpad</b>                            | Septik       |
| <b>Konstrukce budovy</b>              | Cihlová                                    | <b>Umístění objektu</b>                 | Polosamota   |
| <b>Stav objektu</b>                   | Velmi dobrý                                |                                         |              |

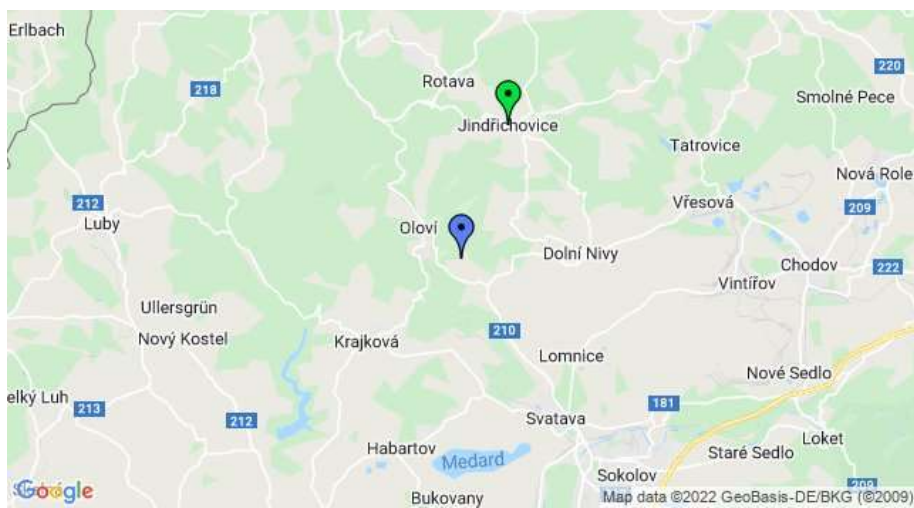
## Slovní popis

Táto útulná chalupa, která se nachází v překrásné přírodě Krušných hor, si Vás okamžitě získá hlavně svou polohou. Chalupa obklopená lesem, nabízí nejen možnost pro rodinnou rekreaci, ale také zajímavou investiční příležitost. Na pozemku je udržovaná okrasná zeleň, umístěná kůlna a udírna. Zdroj vody zabezpečuje vlastní studna. Část chalupy je podsklepená, nabízí prostor nejen k uložení věcí, ale také má potenciál pro vybudování vlastního vinného sklípku. V přízemí se nachází obývací pokoj s krbem, který Vám v chladném období zpříjemní večerní posezení. Dále je zde kuchyň, koupelna a samostatné WC. V patře ložnice a dva pokoje. Venkovní posezení je možné pod pergolou, která je pokrytá břečťanem. Pro více informací a rezervaci termínu v prohlídkový den nás neváhejte kontaktovat. S případným financováním Vám pomůže náš finanční specialista.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

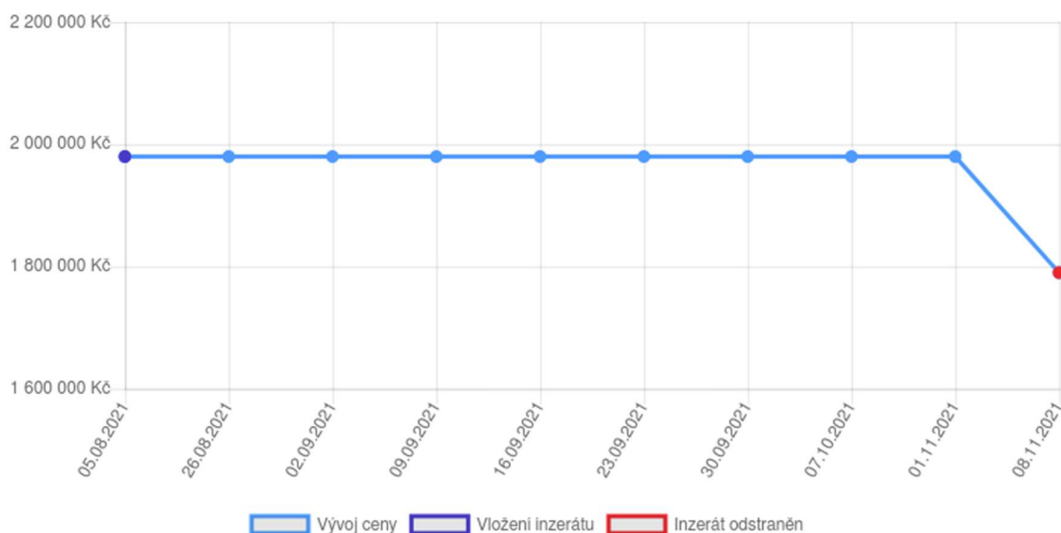


**Prodej, Rekreační objekt, 62 m<sup>2</sup>,  
Jindřichovice, okres Sokolov**

**Celková cena:** 1.790.000 Kč

**Adresa:** Jindřichovice, okres Sokolov

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



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

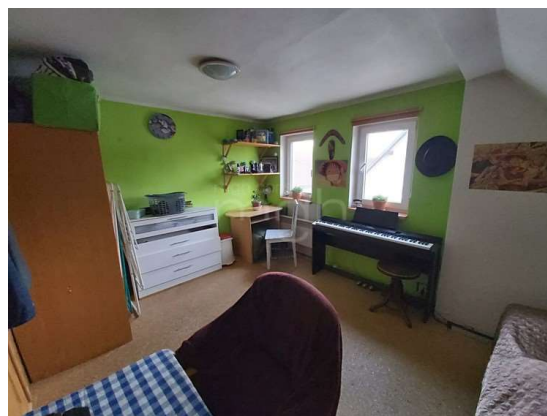
|                     |                              |                          |                  |
|---------------------|------------------------------|--------------------------|------------------|
| Adresa              | Jindřichovice, okres Sokolov | Počet nadzemních podlaží | 2                |
| Cena                | 1 790 000 Kč                 | Stav objektu             | Dobrý            |
| Poznámka k ceně     | 1 980 000 Kč                 | Zastavěná plocha (m2)    | 75               |
| Plocha pozemku (m2) | 415                          | Plocha užitná            | 62               |
| Typ domu            | Patrový                      | Umístění objektu         | Klidná část obce |
| Konstrukce budovy   | Cihlová                      |                          |                  |



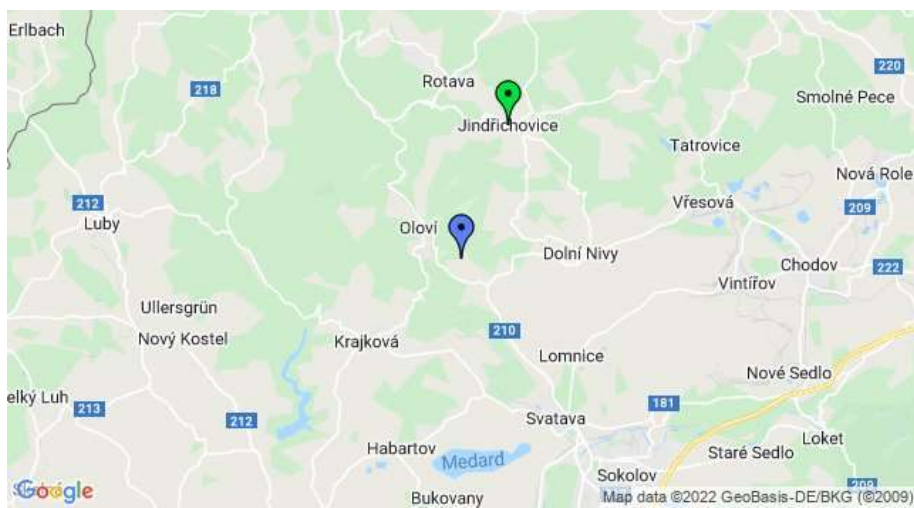
## Slovní popis

Nabízíme k prodeji zděnou chatu v obci Jindřichovice. K domu o zastavěné ploše 75m<sup>2</sup> náleží zahrada o výměře 415m<sup>2</sup>. Chata je spojena s pergolou, na zahradě jsou kůlny, dřevníky, skleník, skalka a vlastní studna. Nemovitost je dispozičně řešena jako 3kk s obytnou plochou 62m<sup>2</sup>. V přízemí domu je zádveří, chodba se schodištěm do druhého patra, koupelna se zděným sprchovým koutem a samostatným WC, z níž je vstup na zahradu. Jedna velká místnost užívaná jako kuchyň a obývací, pod níž je malý sklípek. Ve druhém nadzemním podlaží jsou dva pokojíky a úložný prostor. Jsou zde nové rozvody el.v mědi 220/380V, plastová okna a dveře. Topení je řešeno plotnovými kamny na dřevo a brikety. Komín je vyvložkován. Odpad je řešen do septiku. Nemovitost se nachází v klidném a příjemném prostředí Krušných hor a momentálně je užíván k trvalému bydlení. Nemovitost spadá dle energetické náročnosti do energetické třídy G.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

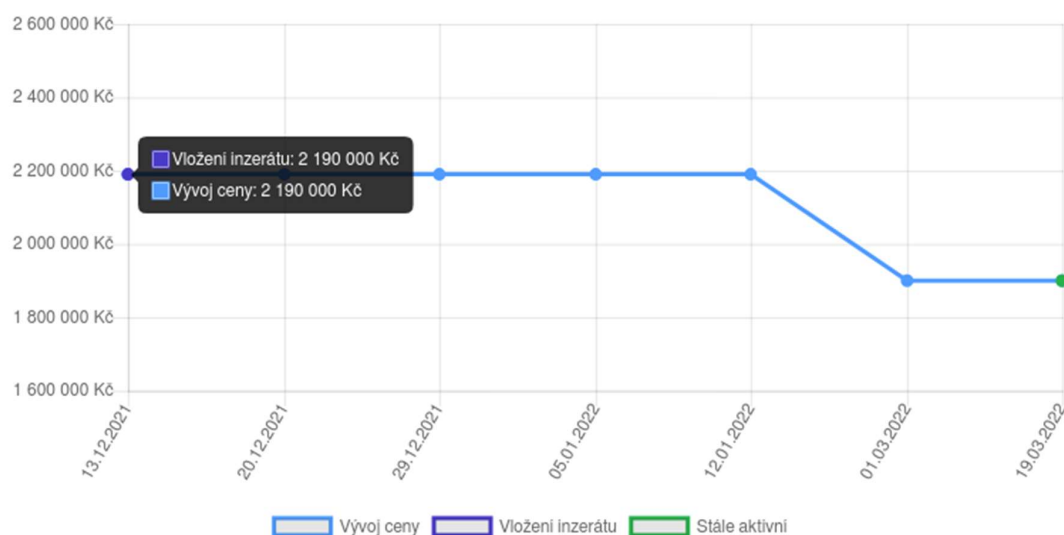


**Prodej, Rekreační objekt, 70 m<sup>2</sup>,  
Bernov, Krajková, okres Sokolov**

**Celková cena: 1.900.000 Kč**

**Adresa: Bernov, Krajková, okres Sokolov**

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



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

|                     |                                 |                          |                  |
|---------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------|
| Adresa              | Bernov, Krajková, okres Sokolov | Počet nadzemních podlaží | 2                |
| Cena                | 1 900 000 Kč                    | Stav objektu             | Dobrý            |
| Poznámka k ceně     | 1 900 000 Kč za nemovitost      | Plocha užitná            | 70               |
| Plocha pozemku (m2) | 393                             | Elektřina                | 230V             |
| Typ domu            | Patrový                         | Umístění objektu         | Klidná část obce |
| Konstrukce budovy   | Cihlová                         |                          |                  |



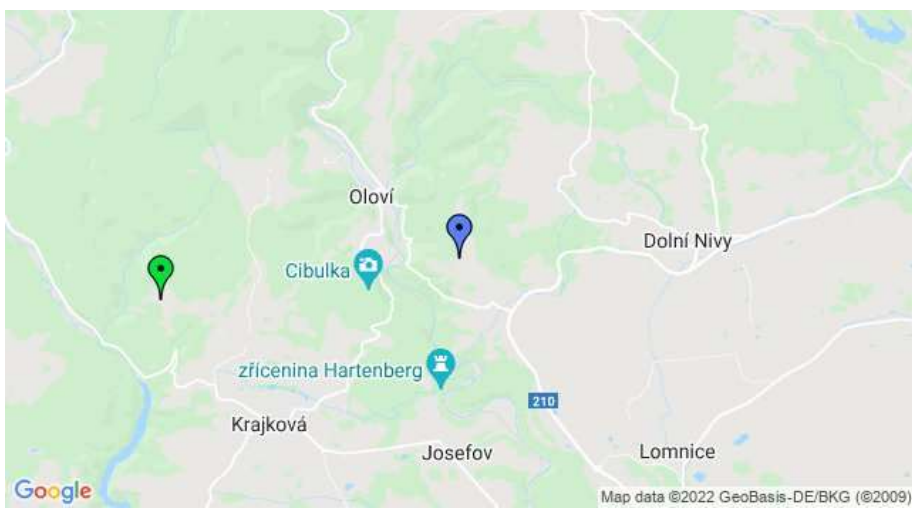
## Slovní popis

Nabízíme chatu o dispozici 2+kk v krásné přírodě, nedaleko Krajkové. Pozemek pod chatou a část okolního pozemku o velikosti 393 m<sup>2</sup> je v osobním vlastnictví, zbylá část oploceného pozemku je v pronájmu obce. K chatě patří kůlna. Vytápění je pomocí krbových kamen. Elektrina i voda, z kopané studny na pozemku, je přivedená do chaty. Z ložnice v 1.patře je vstup na balkon s nádherným výhledem do okolí. Pokud toužíte po relaxaci v přírodě je tato nabídka pro vás ta pravá. V případě potřeby zdarma pomůžeme s financováním naším vlastním hypotečním centrem.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

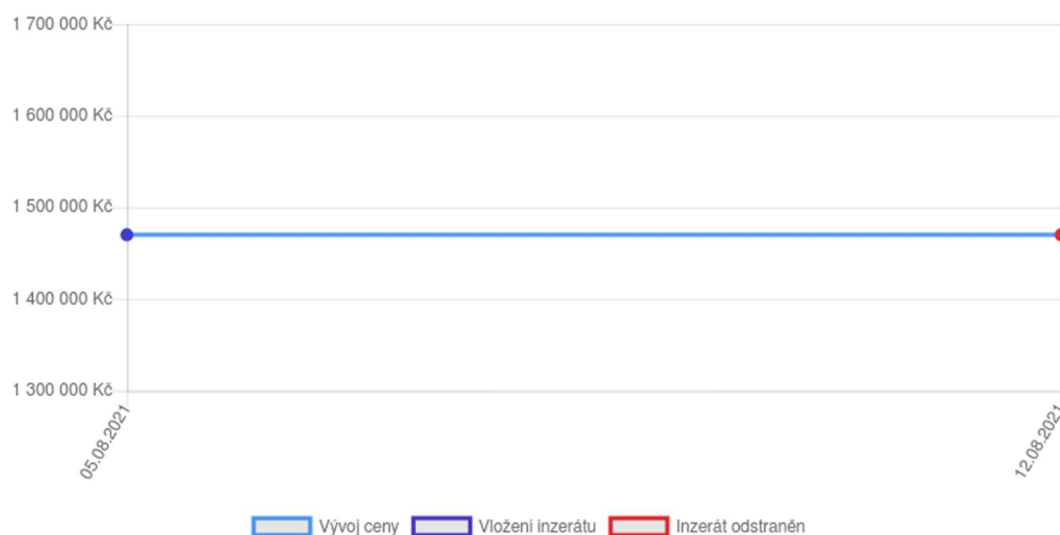


**Prodej, Rekreační objekt, 64 m<sup>2</sup>,  
Svatava, okres Sokolov**

**Celková cena:** 1.470.000 Kč

**Adresa:** Svatava, okres Sokolov

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



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

|                     |                                            |                       |            |
|---------------------|--------------------------------------------|-----------------------|------------|
| Adresa              | Svatava, okres Sokolov                     | Stav objektu          | Dobrý      |
| Cena                | 1 470 000 Kč                               | Zastavěná plocha (m2) | 34         |
| Poznámka k ceně     | 1 470 000 Kč za nemovitost, včetně provize | Plocha užitná         | 64         |
| Plocha pozemku (m2) | 444                                        | Voda                  | Vodovod    |
| Typ domu            | Přízemní                                   | Odpad                 | Jímka      |
| Konstrukce budovy   | Cihlová                                    | Umístění objektu      | Polosamota |

### Slovní popis

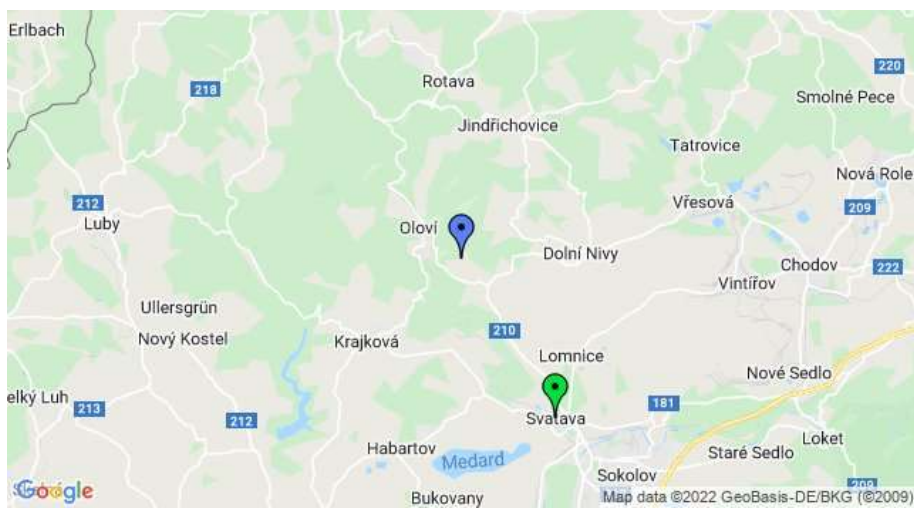
Nabízím k prodeji stavbu pro rodinnou rekreaci se zahradou o výměře 444 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Čistá u Svatavy a obci Svatava. Jedná se o zděnou stavbu se zahradou v oplocené zahrádkářské kolonii. Přístup k zahradě je po společném pozemku,

jehož příslušný podíl je také předmětem prodeje. K zahradě je přivedena elektřina (230 V, 400 V) a vodovod. Stavba chaty je zděná původní podsklepená s obytným podkrovím o výměře 15 m<sup>2</sup>, se zděným přístavkem 14 m<sup>2</sup> pro (předsíň, kuchyně) a zděným přístavkem 5 m<sup>2</sup> (WC a sprchový kout). Hlavním prostorem je místnost o výměře 15 m<sup>2</sup> s instalovaným krbem, ze které je po dřevěných schůdcích přístup do obytného podkroví (místo pro spaní a odpočinek). Ohřev teplé užitkové vody je elektrickým bojlerem a odpad je svedený do jímky. Na zahradě je větší pergola, z jedné strany zděná. Pozemek je ohraničený živým plotem. Jedná se o pěkné a klidné místo v přírodě, u říčky Svatava a málo využívané železniční tratě. Pro více informací mě kontaktujte.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost