ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 076815/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stavba bez čp/če na pozemku p.č. 2656/2 v k.ú. Dolní Chodov, obci Chodov a okrese Sokolov, zapsané na LV č.2206 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Znalec: Ing. Zuzana Pavlů
Na Výšině 125/10
360 04 Karlovy Vary
telefon: 608 972 158
e-mail: zuzana.pavlu@seznam.cz

Zadavatel: Okresní soud v Sokolově
K.H. Borovského 575
356 01 Sokolov

Číslo jednací: 18 D 878/2022

OBVYKLÁ CENA	110 000 Kč

Počet stran: 29, vč. 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 2.9.2022

Vyhotoveno: V Karlových Varech 6.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny obvyklé stavby bez čp/če na pozemku p.č. 2656/2 v k.ú. Dolní Chodov, obci Chodov a okrese Sokolov, zapsané na LV č.2206 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro dědické řízení č.j. 18 D 878/2022, notář Mgr. Viktor Semenik

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

Zadavatel nesdělil znalkyni žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.12.2023 za přítomnosti p. Spilkové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec pri výběru zdrojů dat vycházel z:
. Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí
. Databáze českého statistického úřadu pro informace o obcích
. Archivu realitních kanceláří o prodejích srovnatelných nemovitých věcí
. Informací od zadavatele
. Místního šetření dne 1.12.2023

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí k datu 27.10.2022, LV 2203 k.ú. Dolní Chodov
Informace získané na www.cuzk.cz
Vlastní databáze uskutečněných prodejů
www.cenovamapa.cz
české stavební standardy – cenové ukazatele
Vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2010 Sb., vyhl.č. 450/2012 Sb., vyhl.č. 441/2013 Sb., vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č. 488/2020 Sb., vyhl.č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly oceňované nemovité věci, data o nich zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Vyhl.č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

§ 1a
Určení obvyklé ceny
(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.
Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.
(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje
a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen, včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
f)určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b
Určení tržní hodnoty
(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.
(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c
(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:
Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Předpoklad
Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:
I. dodržení právních předpisů,
II. fyzická realizovatelnost,
III. finanční proveditelnost,
IV. maximální ziskovost.

Cena obvyklá
V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Započitatelné plochy:

Metodika propočtu započitatelné plochy vychází z dlouhodobě ustálené praxe, která je sjednocená nejen napříč předními znaleckými ústavy, ale též realitními kancelářemi a bankovními domy. Jde o metodiku založenou na zkušenostech a poznatcích institucí, pohybujících se na realitním trhu, přičemž smyslem započitatelných ploch je nutnost oddělit plnohodnotné (typicky obytné) plochy od ploch sekundárních, doplňkových (např. sklepy, komory či lodžie).

Porovnávací přístup je při stanovení ceny obvyklé bytové jednotky zpravidla stěžejní, je založen na předpokladu, že odhad ceny obvyklé lze založit na současné úrovni dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí.

Porovnání bude provedeno s využitím přímé kvantitativní analýzy, kdy jednotkou porovnání bude započitatelná plocha – srovnávaný vzorek obsahuje nemovitosti s poměrně významnými rozdíly co do velikosti a podlahové plochy, tzn. adjustaci je vhodnější vztáhnout na započitatelnou podlahovou plochu nemovitosti, jakožto základní hodnototvorný faktor.

V rámci vlastní analýzy přímého porovnání budou sledovány tyto znaky:

Redukce pramene ceny: ukazatel zohledňuje případné cenové rozdíly, způsobené datem smluvního vztahu nebo důvěryhodností zdroje informace. Jde o statistický a sjednocující prvek. Například starší cenové údaje se doporučuje aktualizovat na současnou cenovou úroveň. V případě nabídek RK se obecně předpokládá prostor k dalšímu jednání a slevě z kupní ceny. V případě unikátních a žádaných aktiv ale může být sjednaná cena nakonec dokonce vyšší. Cenová hladina starších prodejů bude aktualizována na současnou úroveň s přihlédnutím k ukazatelům Cenového indexu bytových nemovitostí ČSÚ. Nabídky RK nebyly ve vlastní analýze použity, protože jejich uvážení by do vlastního výsledku nepřineslo další přidanou hodnotu.

Poloha/lokalita: analyzuje exkluzivitu umístění porovnávaných nemovitostí vůči hodnocené, hodnotí přístupové poměry, okolní zástavbu, význam obce vč. dostupnosti obč. vybavenosti a pracovní příležitosti v místě, dostupnost správního a společenského centra a další kladné i rušivé elementy lokality. Preferuje se používat nemovitosti blízké v rámci lokality.

Velikost užitné plochy: korekce rozdílů užitné plochy a dispozičního řešení hodnocené a porovnávané nemovitosti. Obecně lze aplikovat pravidlo, že platí nepřímá úměra mezi velikostí nemovitosti a její jednotkovou cenou. Toto pravidlo však nelze chápat dogmaticky.

Vybavení: porovnání úrovně vybavení, zejména technického zařízení budovy, vybavení kuchyně, sociálního zařízení a dalších prvků nemovitosti, majících přímý vliv na komfort užívání. Obdobně důležitý ukazatel jako viz předchozí.

Technický stav/opotřebení: porovnání charakteru a stavu prvků dlouhodobé i krátkodobé životnosti s ohledem na případné investice pro dosažení obdobného stavu s porovnatelným vzorkem. Jde o důležitý ukazatel, kterým trh sleduje případné investice na dosažení požadovaného standardu.

Pozemek: Analyzuje a porovnává velikost pozemků, jejich charakter, vybavení, venkovní úpravy a případné osázení nadstandardními trvalými porosty s vlivem na hodnotu nemovitosti. U novějších RD venkovského typu je typická výměra pozemků v intervalu cca 600–1500 m^2.

Další vlivy: ukazatel vyjadřuje výše nepostihnutelné vlivy s dopadem do ceny/hodnoty nemovitosti.

Klasifikace dílčích úprav/korekcí hodnotících znaků v kvantitativní metodě porovnání:

I. do 5 % - jde o úpravu zohledňující drobné charakterové rozdíly dílčích znaků v rámci v zásadě porovnatelných nemovitostí;

II. do 10 % - úprava významnějších rozdílů v rámci charakterově podobných nemovitostí;

III. do 20 % - korekce zohledňující zásadní rozdíly v daném hodnotícím znaku mezi hodnocenou a srovnávanou nemovitostí;

IV. nad 25 % - korekce vyjadřuje charakterově velmi významné odchylky, způsobené skutečností, že při porovnání byly použity charakterově velmi rozdílné typy nemovitostí (např. z důvodu omezené dostupnosti přímo porovnatelných vzorků či z důvodu existence potřeby logicky vymezit přibližný interval cenového rozpětí).

V rámci každé korekce je vhodné simultánně sledovat i hodnotový dopad do jednotkové ceny posuzované nemovitosti.

Koeficienty představující předpokládaný cenový vztah mezi srovnávací a oceňovanou nemovitou věcí:

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1. Pro koeficient za velikost objektu zpravidla platí, že čím větší je objekt, tím nižší je jeho jednotková cena (za m^2), proto pro menší objekty je zpravidla koef. menší než 1.

Započitatelná plocha dle Standardů oceňování nemovitých věcí České bankovní asociace :

obytná/hlavní místnost	100 %
místnosti se zkoseným stropem v části nad 1,3 m světlé výšky nad podlahou	100 %
místnosti se zkoseným stropem v části pod 1,3 m světlé výšky nad podlahou	0 %
galerie (platí i pro podesty a výtahy) - samostatné vnitřní - započitatelné pouze 1x	100%
schodiště - otevřené schodiště v místnosti	0 %
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží („uvnitř" jednotky/hlavní části budovy např. RD)	100 %
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy)	50 %
zimní zahrada (jsou-li splněny parametry obytné místnosti)	100 %
balkon, lodžie, terasa (pochozí střecha) - max. však 20% z podl. plochy bytu	50 %
garáže a garážová stání-v budovách/patřící k jednotkám-počítají se samostatně dle počtu stání	0 %
místnosti stavebně neupravené	0 %

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno **10** realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány 3 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům (uvést výpis a jejich popis, zdroj ceny)

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

I. výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

II. srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

III. určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

IV. úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

V. výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

VI. určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Chodov, k.ú. Dolní Chodov
Adresa nemovité věci: Poděbradova, 357 35 Chodov

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Marcinek René a Spilková Jiřina, podíl 1 / 1
Marcinek René, Komenského 1077, 35735 Chodov
Spilková Jiřina, Smetanova 732, 35735 Chodov

Stavba bez čp/če - rodinná rekreace - na pozemku p.č. 2656/2

k.ú. Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov

Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav je v souladu s právním stavem.

Místopis

Město Chodov je v Karlovarském kraji, v okrese Sokolov, 10 km západně od Karlových Var. Ve městě je kompletní občanská vybavenost.
Oceňovaná stavba je součástí zahrádkářské osady umístěné na východní straně ulice Poděbradská vedoucí podél Chodovského potoka a severně od hřbitova.

Situace

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

Přístup přes pozemky

2656/49	zahrada - vlastník : Spilková Jiřina, Smetanova 732, 35735 Chodov
2656/23	ostatní komunikace - podílové spoluvlastnictví majitelů zahrádek

Celkový popis nemovité věci

Chatka je postavena jako volně stojící, částečně osazena do svahu, nepodsklepená, přízemní, zastřešena sedlovou střechou. Je zděná, strop trámový dřevěný, krov dřevěný, krytina z živičných šablon, okna dřevěná. Vytápění je lokální na tuhá paliva (Petry).
Ze severní strany je vchod do chatky, kde je jedna pobytová místnost a v rohu je umyvadlo. Z východní strany je přístup do komory a půdního prostoru po žebříku. Klíče od komory nebyly v době místního šetření k dispozici.
Je napojena na veřejné rozvody elektro a na zahrádkářský rozvod vody, který se na zimu vypouští.
Byla postavena kolem r. 1975.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt rodinné rekreace

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt rodinné rekreace

2. Porovnávací hodnota

2.1. Objekt rodinné rekreace

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byly dohledány uskutečněné prodeje v zahrádek v obci Chodov a okolí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt bez čp/če na pozemku p.č. 2656/2
Adresa předmětu ocenění:	Poděbradova 357 35 Chodov
LV:	2206
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Sokolov
Obec:	Chodov
Katastrální území:	Dolní Chodov
Počet obyvatel:	13 089

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_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu -	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Ceny obvyklé vyšší než-li ceny zjištěné	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality -	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,360}$

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,270}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
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: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Dosažitelné vyšší kupní ceny,	III	0,30

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,046}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{1,423}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = \mathbf{1,328}$

1. Objekt rodinné rekreace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	1 164,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	4,46*3,78	=	16,86 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	16,86 m^2	2,42 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(2,23*3,78)*(2,42)+(2,23*3,78)*(0,59+1,83/2)	=	33,09 m^3
Zastřešení:	(4,46*3,78)*(1,03/2)	=	8,68 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**41,77 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 47 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 47 = \mathbf{0{,}765}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}765 = \mathbf{0{,}514}$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1{,}360}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}046}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 164,- Kč/m^3 * 0,514 = 598,30 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 41,77 m^3 * 598,30 Kč/m^3 * 1,360 * 1,046= 35 551,18 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 35 551,18 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt rodinné rekreace

Věcná hodnota dle THU

Podle dat firmy RTS - cenová soustava pro JKSO 803.89.1 je cena za 1 m^3 7.030,- Kč.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	4,46*3,78 =	16,86	2,42 m
		16,86 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(2,23*3,78)*(2,42)+(2,23*3,78)*(0,59+1,83/2) =	33,09
Z	Zastřešení	(4,46*3,78)*(1,03/2) =	8,68
Obestavěný prostor - celkem:			**41,77 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové
2. Podezdívka jen u typu I	zděná
3. Obvodové stěny	zděné
4. Stropy	trámové dřevěné
5. Zastřešení	krov dřevěný
6. Krytina	živičné šablony
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - žlaby a svody
8. Úprava povrchů	omítky
9. Schodiště	chybí
10. Dveře	dřevěné
11. Okna	dřevěná
12. Podlahy	betonová
13. Vytápění	lokální na tuhá paliva
14. Elektroinstalace	světelná
15. Rozvod vody	studené
16. Zdroj teplé vody	chybí
17. Rozvod propan-butanu	chybí
18. Kanalizace	chybí
19. Záchod	chybí
20. Okenice	chybí
21. Vnitřní vybavení	chybí
22. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 030 Kč/m^3
Množství	41,77 m^3
Reprodukční cena	293 627 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,30	21 435	21 435	8,17
2. Podezdívka jen u typu I	3,80	11 158	11 158	4,25
3. Obvodové stěny	27,30	80 160	80 160	30,54
4. Stropy	10,10	29 656	29 656	11,30
5. Zastřešení	6,20	18 205	18 205	6,94
6. Krytina	4,10	12 039	12 039	4,59
7. Klempířské konstrukce	0,80	2 349	2 349	0,89
8. Úprava povrchů	9,20	27 014	27 014	10,29
9. Schodiště	1,20	3 524	0	0,00
10. Dveře	3,10	9 102	9 102	3,47
11. Okna	5,20	15 269	15 269	5,82
12. Podlahy	4,10	12 039	12 039	4,59
13. Vytápění	3,10	9 102	9 102	3,47
14. Elektroinstalace	3,00	8 809	8 809	3,36
15. Rozvod vody	2,10	6 166	6 166	2,35
16. Zdroj teplé vody	0,90	2 643	0	0,00
17. Rozvod propan-butanu	0,20	587	0	0,00
18. Kanalizace	2,00	5 873	0	0,00
19. Záchod	0,40	1 175	0	0,00
20. Okenice	1,90	5 579	0	0,00
21. Vnitřní vybavení	2,20	6 460	0	0,00
22. Ostatní	1,80	5 285	0	0,00
Upravená reprodukční cena			262 502 Kč	
Množství			41,77 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 285 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	17
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	41,77
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	6 285
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 285
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	262 510
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	33
Opotřebení	%	58,80
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**108 154**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Objekt rodinné rekreace

Oceňovaná nemovitá věc

Na základě tohoto přehledu je zřejmé, že zahradní chaty se běžně obchoduji, ale včetně pozemků. Převážnou část kupní ceny tvoří hodnota pozemků, v kupních smlouvách není uvedena cena samotné chaty, protože převážně je součástí prodávaného pozemku. V daném případě se jedná o ocenění pouze zahradní chaty bez pozemků. Tudíž nelze provést porovnávací hodnotu.

Uskutečněné prodeje zahrádek v obci Chodov, k.ú. Dolní Chodov :

pozemky p.č. 1734/10 (29 m2) a 1734/20 (313 m2), prodáno 4.2.2022, V-2400/2022-409, kupní cena 950.000,- Kč
pozemky p.č. 236/37 (18 m2) a 236/81 (304 m2), prodáno 29.6.2022, V-3526/2022-409, kupní cena 1.230.000,- Kč
pozemky p.č. 918/7 (23 m2) a 918/71 (219 m2), prodáno 21.7.2022, V-38970/2022-409, kupní cena 270.000,- Kč
pozemky p.č. 237/24 (21 m2) a 237/53 (352 m2), prodáno 25.8.2021, V-5082/2021-409, kupní cena 950.000,- Kč
pozemky p.č. 2656/20 (17 m2) a 2656/34 (386 m2), prodáno 1.10.2021, V-5886/2021-409, kupní cena 680.000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt rodinné rekreace	35 551,20 Kč
Výsledná cena - celkem:	**35 551,20 Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**35 550,- Kč**

slovy: Třicetpěttisícpětsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**35 550 Kč**
slovy: Třicetpěttisícpětsetpadesát Kč	

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt rodinné rekreace	108 154,10 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Objekt rodinné rekreace	0,- Kč

Věcná hodnota	108 154 Kč

Silné stránky

+ zahrádkářská osada v zastavěné části obce
+ dobrá dopravní dostupnost

Slabé stránky

- pozemek pod chatou a kolem chaty ve vlastnictví jiné osoby

Obvyklá cena	**110 000 Kč**
slovy: Jednostodesettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce je provést ocenění obvyklou cenou. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít, pouze obecné zásady pro porovnání. Pro porovnání je potřeba použít minimálně 3 obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Jak již bylo výše uvedeno, obvyklou cenu nelze zjistit, spočítat či stanovit, ale lze ji odhadnout na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží či služeb, se kterými se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že s obdobnými nemovitostmi, obdobných výměr s obdobným využitím nebylo a ani není v místě a širším okolí běžně obchodováno. Jelikož se obvyklá cena dá odhadnout pouze porovnáním s uskutečněnými (realizovanými) prodeji stejných či obdobných nemovitostí, které však nebyly v dostatečném počtu uskutečněny, nelze věrohodně a dle zákona odhadnout obvyklou cenu. Dle výše uvedeného je možno provést odhad tržní hodnoty. Znalec tudíž stanovuje tržní hodnotu odvozenou z věcné hodnoty.

Znalec provedl výběr uskutečněných prodejů zahrádek v obci Chodov ve srovnatelném časovém období ze stránek www.cuzk.cz a www.cenovamapa. cz. Je možno konstatovat, že obdobný objekt resp. minimální počet tří objektů pro porovnání se nepodařilo provést. Porovnání není tudíž možné realizovat a nelze tudíž provést výpočet porovnávací metodou.

Na základě výše uvedeného lze celkovou tržní hodnotu po zaokrouhlení uvažovat kolem 110.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledkem analýzy dat je stanovení tržní hodnoty.

5.2. Kontrola postupu

1. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, vlastní databáze.
2. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
3.Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla zpracovaná v programu firmy Pluto - olt
4. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé.
5.Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní hodnota

Pro určení ceny zjištěné:
A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisů.
C. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
D. Postup při oceňování byl lege artis. E. Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení ceny obvyklé stavby bez čp/če na pozemku p.č. 2656/2 v k.ú. Dolní Chodov, obci Chodov a okrese Sokolov, zapsané na LV č.2206 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena cena tržní.** Cena tržní oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 110 000,- Kč.
V tržní hodnotě nejsou zohledněna omezení vlastnických práv, která jsou uvedena přiloženém listu vlastnictví č. 2206 k.ú. Dolní Chodov k datu 27.10.2022.

Obvyklá cena	**110 000 Kč**
slovy: Jednostodesettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2206 k datu 27.10.2022	7
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalkyně nepřizvala konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2023091.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.6.2008 č.j. Spr 312/2008, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 076815/2023.

V Karlových Varech 6.12.2023

Ing. Zuzana Pavlů
Na Výšině 125/10
360 04 Karlovy Vary

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 076815/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2206 k datu 27.10.2022	7
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2022 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 18 D 878/2022 pro Notář Semanik Viktor, Mgr.

Okres: CZ0413 Sokolov — Obec: 560383 Chodov

Kat.území: 652172 Dolní Chodov — List vlastnictví: 2206

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný / Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
SJM Marcinek René a Spilková Jiřina, Komenského 1077, 35735 Chodov, Smetanova 732, 35735 Chodov	701028/2246 706219/2225	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby / Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	rod.rekr	2656/2, LV 8255	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 7.199,51 Kč, včetně příslušenství, nákladů soudního řízení a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Sokolově č.j. 30 EXE 2330/2012-8 ze dne 30.7.2012.

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 2656/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ 081EX-23895/2012 017JH ze dne 10.08.2012. Právní moc ke dni 30.11.2012.

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha-východ 081EX-23895/2012 060Mna ze dne 31.12.2012; uloženo na prac. Sokolov — Z-16438/2012-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva — Z-16438/2012-409

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 56.033,16 Kč, včetně příslušenství, nákladů soudního řízení a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Sokolově č.j. 30EXE 2841/2012-10 ze dne 4.9.2012.

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 2656/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ 081EX-28807/2012 020HeD ze dne 20.09.2012. Právní moc ke dni 11.10.2012.

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha-východ 081EX-28807/2012 052JH ze dne 12.02.2013; uloženo na prac. Sokolov — Z-1941/2013-409