

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005997/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. objektu občanské vybavenosti č.p. 791 v Krušnohorské ulici v části obce Ostrov, který je součástí pozemku st. parcela č. 724 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek ve funkčním celku parcela č. 224/544 - ostatní plocha vše na LV 8786 pro katastrální území Ostrov nad Ohří a obec Ostrov.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 338/2022-D

TRŽNÍ HODNOTA	9 000 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 31 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.2.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 5.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. objektu občanské vybavenosti č.p. 791 v Krušnohorské ulici v části obce Ostrov, který je součástí pozemku st. parcela č. 724 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemek ve funkčním celku parcela č. 224/544 - ostatní plocha vše na LV 8786 pro katastrální území Ostrov nad Ohří a obec Ostrov zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu objednatele v rámci stanovení hodnoty majetku pro potřeby dražby.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.2.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady/> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.

- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 24.2.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře, Policie ČR, zámečníka a zástupce vlastníka, který umožnil provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.zapadoceskeceskereality.cz, www.cenovamapa.cz apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Znalecký posudek č. 5813/139/2012 zpracovaný Ing. Sahulkou
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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., č. 424/2021 Sb., vyhl.č. 337/2022 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 přikládána 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.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

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

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Ostrov, k.ú. Ostrov nad Ohří
Adresa nemovité věci: Krušnohorská 791, 363 01 Ostrov

Vlastnické a evidenční údaje

Elegant House, s.r.o., RČ/IČO: 03515834, Bezová 1658/1, 147 00 Praha 4, podíl 1 / 1

Viz příloha.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla objednatelům předána žádná projektová dokumentace oceňovaných staveb.

Místopis

Město Ostrov je od Karlových Var vzdálené cca 10 km po rychlostní komunikaci. Ve městě je kompletní občanská vybavenost. V místě je MHD. V jihozápadní části města je železniční nádraží. Oceňované nemovité věci jsou umístěné v ulici Krušnohorská, po její pravé straně směrem od centra města. Okolní zástavbu tvoří stejné objekty vystavené kolem 1951 užívané jako objekty občanské vybavenosti. Na zástavbu těchto objektů navazuje zástavba rodinných domů. V blízkosti je gymnázium.

Situace

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

Přístup přes pozemky

224/324	ostatní plocha, manipulační plocha, vlastník Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov
224/52	ostatní plocha, ostatní kounikace, vlastník Město Ostrov, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov

Celkový popis nemovité věci

Areál je tvořen objektem občanské vybavenosti č.p. 791 na st. parcele č. 724 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem parcela č. 224/544 - ostatní plocha, která tvoří s objektem funkční celek. Naposledy byl užíván pro ubytování.

Objekt č.p. 791 je postavený jako volně stojící, nepodsklepený, umístěný pod hlavní příjezdovou komunikací. Má dvě nadzemní podlaží a je zastřešený nízkou valbovou střechou. Jedná o montovanou dřevostavbu postavenou kolem r. 1951 - tesco barák. Je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, elektro a plyn. v současné době není stavba užívaná. Podle sdělení při místním šetření je uzavřena cca 2 roky, dříve byla využívána jako ubytovna. Po pravé straně je přistavěný dřevěný sklad.

Dispoziční řešení :

1.NP - dílna, sklad, chodba, schodiště, 1x byt 1+ kk, 3x byt 2+kk

2.NP - chodba, 2+kk, 2x 3+kk, 5+kk, koupelna s WC a saunou, kuchyně, 2x pokoj

Na objektu je novější střešní krytina, zateplení, plastová okna vyměněna postupně v letech 2001 - 2009, modernizace bytů. Jednotlivé byty jsou v různém stavebně technickém stavu. V bytě 2+kk v 1.NP vpravo jsou poškozené podhledy. Každý byt má vlastní koupelnu s WC, kuchyňskou linku s el. sporákem, podlahy většinou plovoucí laminátové.

Vytápění a ohřev ústřední elektrickým kotlem, ale funkčnost nebylo možné ověřit. Objekt je odpojený od elektro.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

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	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo

Komentář:

1. Věcné břemeno ČEZ Distribuce, a.s.

2. Zástavní právo smluvní zřízení ve prospěch HLADKY-LEGAL advokátní kancelář s.r.o. v roce 2019.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt občanské vybavenosti - ubytovna č.p. 791

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. Objekt občanské vybavenosti - ubytovna č.p. 791

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt občanské vybavenosti - ubytovna č.p. 791

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt občanské vybavenosti - ubytovna č.p. 791

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu, má dvě nadzemní podlaží, zastřešený valbovou střechou. Jedná se o montovanou stavbu z panelů na bázi dřevní hmoty tzv. tesco, popř. likusák. Dům je zateplený a je vyměněná střešní krytina. Poslední způsob využití byla ubytovna a v 1.NP dílna se skladem.

Dispozice objektu :

1.NP

- vchod, schodiště, chodba, dílna, sklad, 1x byt 1+kk, 3x byt 2+kk

2.NP

- chodba, 2+kk, 2x 3+kk, 5+kk, koupelna s WC a saunou, kuchyně, 2x pokoj

Konstrukce stavby :

Základy : základové betonové pasy a patky

Nosná konstrukce : montované panely na bázi dřevní hmoty

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém s omítkou

Schodiště : montované železobetonové

Stropy : s rovným podhledem

Střecha : dřevěné vazníky, valbová

Střešní krytina : plechová

Oplechování : kompletní

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení

Vnitřní úprava stěn : malby, vápenná omítka štuková

Obklady : v kuchyních a na sociálech keramické

Podlaha a dlažby : plovoucí laminátové, PVC, keramická dlažba, cementový potěr

Okna : plastová

Dveře : náplňové plné i prosklené, hladké

El. instalace : světelná 220 V/380 V, pojistkové automaty

Vytápění : etážové s radiátory a s centrálním zdrojem

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : v každém bytě

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : z centrálního zdroje

Kuchyňské vybavení : linky, dřezy a el. sporáky

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
koupelna, WC	3,99 m ²	1,00	3,99 m ²
kuchyňský kout	3,33 m ²	1,00	3,33 m ²
pokoj	13,42 m ²	1,00	13,42 m ²
chodba	4,79 m ²	1,00	4,79 m ²
pokoj	35,81 m ²	1,00	35,81 m ²
koupelna, WC	4,32 m ²	1,00	4,32 m ²
pokoj	13,40 m ²	1,00	13,40 m ²
pokoj	19,43 m ²	1,00	19,43 m ²
chodba	2,28 m ²	1,00	2,28 m ²
koupelna, WC	11,21 m ²	1,00	11,21 m ²
pokoj	13,45 m ²	1,00	13,45 m ²
pokoj	13,51 m ²	1,00	13,51 m ²
kuchyň	10,45 m ²	1,00	10,45 m ²
koupelna, WC	7,04 m ²	1,00	7,04 m ²
pokoj	11,74 m ²	1,00	11,74 m ²
pokoj+kk	16,29 m ²	1,00	16,29 m ²
chodba	8,75 m ²	1,00	8,75 m ²
dílna	97,93 m ²	1,00	97,93 m ²
dílna	12,46 m ²	1,00	12,46 m ²
technická místnost	12,55 m ²	1,00	12,55 m ²
chodba	38,50 m ²	1,00	38,50 m ²
schodiště	14,34 m ²	1,00	14,34 m ²

368,99 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
koupelna, WC	6,45 m ²	1,00	6,45 m ²
zádveří	2,55 m ²	1,00	2,55 m ²
chodba	13,49 m ²	1,00	13,49 m ²
kuchyň	22,63 m ²	1,00	22,63 m ²
pokoj	10,96 m ²	1,00	10,96 m ²
pokoj	11,33 m ²	1,00	11,33 m ²
koupelna, WC	12,20 m ²	1,00	12,20 m ²

pokoj	13,24 m ²	1,00	13,24 m ²
pokoj	8,83 m ²	1,00	8,83 m ²
pokoj+kk	24,51 m ²	1,00	24,51 m ²
koupelna, WC	5,54 m ²	1,00	5,54 m ²
pokoj	13,42 m ²	1,00	13,42 m ²
pokoj	10,89 m ²	1,00	10,89 m ²
pokoj+kk	23,20 m ²	1,00	23,20 m ²
koupelna, WC	4,10 m ²	1,00	4,10 m ²
pokoj	15,32 m ²	1,00	15,32 m ²
pokoj	13,06 m ²	1,00	13,06 m ²
pokoj	13,07 m ²	1,00	13,07 m ²
pokoj	15,17 m ²	1,00	15,17 m ²
chodba	10,53 m ²	1,00	10,53 m ²
chodba	14,35 m ²	1,00	14,35 m ²
koupelna, WC, sauna	10,89 m ²	1,00	10,89 m ²
kuchyně	10,46 m ²	1,00	10,46 m ²
pokoj	12,94 m ²	1,00	12,94 m ²
pokoj	13,19 m ²	1,00	13,19 m ²
chodba	46,50 m ²	1,00	46,50 m ²
chodba	21,75 m ²	1,00	21,75 m ²

380,57 m²

749,56 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	41,30*10,58+1,035*3,70+6,40*0,50 =	443,98	3,55 m
2.NP	41,30*10,58+1,035*3,70+6,40*0,50 =	443,98	2,59 m
		887,97 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(41,30*10,58+1,035*3,70+6,40*0,50)*(3,55+0,36)	
		=	1 735,98
NP	2.NP	(41,30*10,58+1,035*3,70+6,40*0,50)*(2,59) =	1 149,92
Z		(1/6)*10,58*1,74*(2*41,30+31,14) =	348,98
Obestavěný prostor - celkem:			3 234,87 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	montované panely, na bázi dřevní hmoty
3. Stropy	s rovným zavěšeným podhledem
4. Krov, střecha	dřevěné vazníky
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	sádkokartonové + malba, ostatní štuk., omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplovací systém s omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady

10. Schody	montované betonové
11. Dveře	plné i částečně prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastové s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	plovoucí laminátové, PVC, cementový potěr, běžná keramická dlažba
15. Vytápění	etážové s elektrokotlem
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální
22. Vybavení kuchyní	el. sporáky
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany, sprchy, umyvadlo, WC
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	SDK

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	3 234,87 m ³
Reprodukční cena	16 174 349 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	1 018 984	1 018 984	6,71
2. Svislé konstrukce	15,00	2 426 152	2 426 152	15,97
3. Stropy	8,20	1 326 297	1 326 297	8,73
4. Krov, střecha	6,10	986 635	986 635	6,50
5. Krytiny střech	2,70	436 707	436 707	2,88
6. Klempířské konstrukce	0,60	97 046	97 046	0,64
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	1 148 379	1 148 379	7,56
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	517 579	517 579	3,41
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	501 405	501 405	3,30
10. Schody	2,80	452 882	452 882	2,98
11. Dveře	3,80	614 625	614 625	4,05
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	954 287	954 287	6,28
14. Povrchy podlah	3,30	533 754	533 754	3,51
15. Vytápění	4,90	792 543	792 543	5,22
16. Elektroinstalace	5,80	938 112	938 112	6,18
17. Bleskosvod	0,30	48 523	48 523	0,32
18. Vnitřní vodovod	3,30	533 754	533 754	3,51
19. Vnitřní kanalizace	3,20	517 579	517 579	3,41
20. Vnitřní plynovod	0,30	48 523	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	355 836	355 836	2,34
22. Vybavení kuchyní	1,80	291 138	291 138	1,92
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	695 497	695 497	4,58
24. Výtahy	1,40	226 441	0	0,00

25. Ostatní	4,40	711 671	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			15 187 714 Kč	
Množství			3 234,87 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 695 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	444
Užitná plocha (UP)	[m ²]	750
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 234,87
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 695
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 695
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	15 187 714
Stáří	roků	72
Další životnost	roků	28
Opotřebení	%	38,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	9 416 383

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Parcela č. St. 724- zastavěná plocha a nádvoří

o výměře 440 m² je zastavěna oceňovanou stavbou občanské vybavenosti č.p. 791. Jedná se o parcelu v zastavěném území obce Ostrov v jihovýchodní části. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Příjezd je možný přímo z ulice Krušnohorská a dál přes parcelu č. 224/324 po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Obce Ostrov. Parcela je upravena do roviny, leží mimo zátopovou oblast.

Parcela č. 224/544 - ostatní plocha, jiná plocha

o výměře 776 m² není zastavěna žádnou nemovitou stavbou, tvoří jednotný funkční celek se stavbou občanské vybavenosti č.p. 791. Jedná se o parcelu v zastavěném území obce Ostrov v jihovýchodní části. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu. Příjezd je možný přímo z ulice Krušnohorská a dál přes parcelu č. 224/324 po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Obce Ostrov. V severní části je parcela svažité k jižní straně, leží mimo zátopovou oblast.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obvyklá cena pozemků pro komerční využití v místě a okolí aktuálně činí 2 500 - 3 000,- Kč/m². V místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost. Se zřetelem na vybavenost, umístění a infrastrukturu je použito průměrné sazby, t.j. 2 800,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a	St. 724	440	2 800,00		1 232 000

nádvoří				
ostatní plocha - jiná plocha	224/544	776	2 800,00	2 172 800
Celková výměra pozemků		1 216	Hodnota pozemků celkem	3 404 800

3. Výnosová hodnota

3.1. Objekt občanské vybavenosti - ubytovna č.p. 791

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů. Nájemné je rozdělené na obytné plochy a skladovací plochy.

Nabídka pronájmu :

Ubytovací zařízení Botanická 276, Dalovice : 300 m², měsíční nájemné 80.000,- Kč, tj. 3.200,- Kč/m2/rok

Společnost Marent Reality Vám nabízí ubytování osob či zaměstnanců na ubytovně v Karlových Varech. Víceúčelový objekt nalezneme v rozsáhlém areálu Office park Dalovice, který již několik let provozujeme a řádně spravujeme. Nabízíme k pronájmu kompletně nově zrekonstruované přízemí v tomto objektu, kde se nachází celkem 8 pokojů různých velikostí a dispozic pro celkem 17 osob. Celý prostor je oddělen od zbytku budovy vlastním vchodem a tak Vám nabídne dostatečné soukromí. Každý pokoj má svou vlastní kuchyňku, lůžka, skříně a stolek. Sociální zázemí – sprchy, prádelna, denní místnost a WC jsou společné. Pokoje ještě nebylo obývány a vše je kompletně nové a nepoužité. Pronájem pouze jako celku, tj. 8 pokojů najednou.

Nádražní 276, Ostrov, Byt 3+ kk, 84 m², měsíční nájemné 13.500,- Kč, tj. 1.926,- Kč/m2/rok

Nabízíme k dlouhodobému pronájmu nadstandardní byt 3+kk, 85 m², v Ostrově u Karlových Varů. Kuchyňský kout je osazen kuchyňskou linkou se sporákem. Koupelna s vanou, dvěma umyvadly a WC je obložena keramickými obklady. Do bytu je zavedena teplá a studená voda a ústřední topení s individuálním měřením spotřeby, vysokorychlostní internet. Součástí je též parkovací místo na uzavřeném parkovišti. Měsíční pronájem činí 13.500 Kč, poplatky za energie jsou předpokládány ve výši 4.500 Kč. Kauce je ve výši 3 měsíčních nájmu.

Nádražní 276, Ostrov, Byt 1+ kk, 46 m², měsíční nájemné 9.000,- Kč, tj. 2.348,- Kč/m2/rok

Nabízíme k pronájmu rekonstruovaný prostorný byt 1+kk o velikosti 46 m² v Nádražní ulici v Ostrově. Byt se nachází ve 2. patře domu. Za vstupem do bytu je chodba, z níž se vchází do pokoje a koupelny s WC. V pokoji je umístěn kuchyňský kout s osazenou kuchyňskou linkou. Koupelna je osazena sprchou, WC a umyvadlem. Celý dům je nově rekonstruován. Do bytu je zavedena teplá a studená voda, ústřední topení s individuálním měřením spotřeby, vysokorychlostní internet. Měsíční nájem činí 9.000 Kč, kauce je stanovena na 27.000 Kč. Předpokládané náklady na energie jsou 3.000 Kč měsíčně. Bez poplatku pro RK.

Luční 845, Ostrov, Byt 2+1, 60 m², měsíční nájemné 9.000,- Kč, tj. 1.800,- Kč/m2/rok

Byt k pronájmu v dispozici 2+1 po rekonstrukci v Ostrově. Pěkný, čistý byt, který je volný pro

dalšího nájemce od 1.4.2023, nejlépe na dlouhodobý pronájem. Čistý nájem je 9.000,- /měs., dále pak 4.000,- Kč/měs. jsou tvořeny zálohami na služby, ve kterých jsou započítány platby zálohy na vodu, za topení (z městské teplárny), svozu odpadu, osvětlení společných prostor apod. Elektrinu si hradí nájemce napřímo s dodavatelem - nyní je vedena u ČEZu. Majitel požaduje kauci ve výši 3 měsíčních nájmů, tzn. 27.000,- Kč. K podpisu NS se skládá rovněž první nájem, vč. zálohy na služby, tzn. 13.000,- Kč a odměna RK za zprostředkování a vypracování smluvní dokumentace ve výši 10.000,- Kč. Elektrinu si každý nájemce uzavírá napřímo s dodavatelem. O2 TV + internet k dispozici za 600,-Kč/měs. Byt je dostatečně vybaven k plnohodnotnému žití. Majitel požaduje informace o nájemci typu - zaměstnání (nejlépe úvazek na dobu neurčitou), reference od předešlého pronajímatele apod. Konečné rozhodnutí o nájemci si vyhrazuje pronajímatel osobně.

Lidická 1329, Ostrov, Byt 1+1, 35 m², měsíční nájemné 7.000,- Kč, tj. 2.400,- Kč/m2/rok

Dlouhodobý pronájem bytu v původním, ale udržovaném stavu mám pro Vás v 7. patře panelového domu v Ostrově nad Ohří. Je v domě výtah nebo budu muset chodit pěšky? Nemusíte se bát. Do 7. patra se dostanete výtahem. Samozřejmostí je sklep. Výhodou je parkoviště před domem a také veškerá občanská vybavenost v blízkosti domu. Ve městě Ostrov najdete jak kulturní, tak sportovní vyžití. Nedaleko je i oblíbené koupaliště. Při podpisu rezervační smlouvy se skládá provize RK. Při podpisu nájemní smlouvy se skládá jeden nájem dopředu 7000,- Kč + služby 3100,- Kč/osoba, každá další osoba + 700,- Kč. Dále vratná kauce ve výši jednoho nájmu 7000,- Kč. Elektrina a plyn se přepisuje na nájemce.

Výše uvažovaného nájemného byla znalcem stanovena na základě výše nájemného inzerovaného na různých realitních serverech v lokalitě a bylo posuzováno především s ohledem na výši obvyklého nájemného v místě a čase. Stanovené nájemné bylo, z důvodu rizika částečného nepronajmutí v celé kontinuitě doby pronájmu, korigováno koeficientem 0,90.

Na základě výše uvedeného odhaduji jednotkové nájemné u oceňovaných ploch :

- ve výši 2 000,- Kč/m2*rok u bytových prostor do 39 m²
- ve výši 1 500,- Kč/m2*rok u bytových prostor od 39 m² do 69 m²
- ve výši 1 400,- Kč/m2*rok u bytových prostor od 70 m² do 120 m²
- ve výši 600,- Kč/m2*rok u skladových prostor

Není-li uvedeno jinak jsou ceny bez DPH.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP byt 1+kk	26	2 000	4 255	51 060	7,05
2.	Obytné prostory	1.NP byt 2+kk	39	1 500	4 930	59 160	7,05
3.	Obytné prostory	1.NP byt 2+kk	49	1 500	6 078	72 930	7,00
4.	Obytné prostory	1.NP byt 2+kk	44	1 500	5 478	65 730	7,00
5.	Obytné prostory	2.NP byt 3+kk	67	1 500	8 434	101 205	7,00
6.	Obytné prostory	2.NP byt 3+kk	59	1 500	7 398	88 770	7,00

7.Obytné prostory	2.NP byt 2+kk	42	1 500	5 270	63 240	7,00
8.Obytné prostory	2.NP byt 5+kk	112	1 400	13 099	157 192	7,00
9.Obytné prostory	2.NP koupelna, WC, sauna	11	1 500	1 361	16 335	7,00
10.Obytné prostory	2.NP kuchyně	10	1 500	1 308	15 690	7,00
11.Obytné prostory	2.NP pokoj	13	1 500	1 618	19 410	7,00
12.Obytné prostory	2.NP pokoj	13	1 500	1 649	19 785	7,00
13.Skladovací prostory	1.NP	110	600	5 520	66 234	8,00
Celkový výnos za rok:					796 741	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	596
Reprodukční cena	RC	Kč	15 187 714
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	1 336
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	796 741
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	717 067
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	13 235
Pojištění	0,08 % * RC	Kč/rok	12 150
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	151 877
Správa nemovitosti	0,04 % * RC	Kč/rok	6 075
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	183 337
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	533 730
Míra kapitalizace		%	7,09
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	7 527 927

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt občanské vybavenosti - ubytovna č.p. 791

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	749,56 m ²
Obestavěný prostor:	3 234,87 m ³
Zastavěná plocha:	443,98 m ²
Plocha pozemku:	1 216,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytový dům Dolní Žďár, Ostrov
Lokalita:	Dolní Žďár 38, Ostrov

Popis: Nabízíme do prodeje činžovní dům V Ostrově Dolní Žďár. Podsklepený třípodlažní dům bez výtahu. V domě se nachází šest bytových jednotek s dispozicí 3+kk. Každý byt má svůj plynový kotel. Ke každému bytu přísluší sklep. Ke každému bytu je jedno venkovní stání. Rekonstrukce r. 2008.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : $0,70 * 175 \text{ m}^2 + 3x 0,70 * 175 \text{ m}^2 = 490 \text{ m}^2$

Pozemek: 642,00 m²

Užitná plocha: 490,00 m²

Zastavěná plocha: 175,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena www.sreality.cz ID

N01432 0,80

K2 Velikosti objektu - menší 0,85

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,85

K5 Celkový stav - lepší 0,85

K6 Vliv pozemku - menší výměra 642/1216 m² 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
13 500 000	490,00	27 551	0,47	12 949

Název: Ubytovací zařízení, Mariánská, Jáchymov

Lokalita: Člímická č.e. 23, Jáchymov - Mariánská

Popis: Horská chata či apartmánový dům je tvořena dvěma samostatnými obytnými domy propojenými ve středu restaurací se společenským prostorem a krbem. Užitná plocha celého objektu je 698 m². Plocha pozemků je celkem 1.849 m². Osobní vlastnictví.

- Levá část je tvořena v přízemí dvěma jednotkami 2+1 a 3+1, v 1. patře jsou pak situovány další dva apartmány, oba o dispozici 3+1. Apartmány mají každý svoji kuchyňku, WC a koupelnu, každý má také komoru pro uložení lyží či letního sportovního vybavení. Dolní apartmány jsou po rekonstrukci a částečně vybavené nábytkem.

- Pravý dům vyžaduje rekonstrukci vnitřních prostor, která je započata. Dispozičně jsou jednotky v přízemí 4+1 a 2+1, v patře pak obě 3+1.

- Oba domy mohou fungovat zcela samostatně (včetně odděleného topení či elektřiny), např. také jeden jako rodinný dům a druhý jako penzion či apartmány k pronájmu. Prostřední část využitelná jako restaurace či společenský prostor má také samostatný vchod přímo z ulice.

- Společenská část prostřední části objektu může fungovat jako restaurace nebo bar, je však třeba oficiálně dořešit s úřady. Možné by bylo vybudovat slunečnou terasu orientovanou na jižní stranu.

Orientace pokojů i společenské části do údolí na jižní slunnou stranu.

Objekt má celkem 3 podlaží, sklepy v podzemní slouží k odvětrání objektu. Konstrukce zděná, dřevěná a betonová. Kolaudováno jako stavba pro rodinnou rekreaci. Pozemek není oplocený.

Inženýrské sítě:

- elektřina 230V, 400V
- dálkový vodovod
- veřejná kanalizace
- přípojka plynu u domu (aktuálně nepřipojeno)
- telekomunikace (internet, satelit TV)

Technický stav domu:

- postaveno 1952, rekonstrukce 2000, částečná rekonstrukce 2021
- centrální elektřina v mědi, ve dvou jednotkách elektřina nová, v ostatních zatím původní
- střecha rekonstruovaná 2008
- topení a ohřev teplé vody: ústřední, dva elektro kotle pro každý dům samostatně
- zatepleno, fasáda k úpravě
- střecha plechová v dobrém stavu
- okna plastová, dvojsklo, v dobrém stavu

Parkování na pozemku vedle domu.

Kompletní občanská vybavenost v lázeňském městě Jáchymov, vzdáleném pouze 5 min autem či 20 min busem. Nemocnice vzdálená 18 km v Ostrově. Další v okresním městě Karlovy Vary vzdáleném 25 min autem (25 km).

Užitná plocha převzata z inzerátu.

Pozemek: 1 849,00 m²

Užitná plocha: 698,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena www.sreality.cz ID 45520	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - horší	1,20
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší výměra 1849/1216 m ²	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 990 000	698,00	12 880	1,12	14 426

Název: Ubytovací zařízení Toužim

Lokalita: Sídliště 426, Toužim

Popis: Nabízíme k prodeji dvoupodlažní ubytovací objekt v těsné návaznosti na centrum města Toužim, v ulici Sídliště. Dům je v současné době využíván jako ubytovna s 13 ubytovacími jednotkami, které jsou s dispozicí 1 x pokoj, kuchyňka, chodba, koupelna a WC. Jedna místnost v 1.NP je využívána pro kadeřnictví. Vytápění ÚT dálkové. Rozvody vody provedeny v plastu, el. v mědi, okna plastová. Každá jednotka má vlastní elektroměr, podružné vodoměry a měřiče tepla na radiátorech. Jedná se o panelový dům, který je možné rekonstruovat na jednotky – 7 x 2+kk, 1 x 3+kk, a umožňuje nástavbu jednoho podlaží. V katastru nemovitostí je objekt vedený jako bytový dům. Atraktivní místo v obytné zóně Toužimi, zeleň, škola, školka, nákupní možnosti v blízkosti.

Užitná plocha 374 x 0,8 x 2 = 598 m²

Pozemek: 374,00 m²
Užitná plocha: 598,00 m²
Zastavěná plocha: 374,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena www.sreality.cz ID 22091286 0,80
K2 Velikosti objektu - menší 0,90
K3 Poloha - horší 1,10
K4 Provedení a vybavení - horší 1,10
K5 Celkový stav - horší 1,10
K6 Vliv pozemku - menší výměra 374/1216 m² 1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - panelový bytový dům 0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 500 000	598,00	14 214	0,99	14 072

Minimální jednotková porovnávací cena	12 949 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 816 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 426 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 816 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	749,56 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	10 355 921 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt občanské vybavenosti - ubytovna č.p. 791	9 416 383,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Oceňované pozemky	3 404 800,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Objekt občanské vybavenosti - ubytovna č.p. 791	7 527 927,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Objekt občanské vybavenosti - ubytovna č.p. 791	10 355 921,- Kč

Porovnávací hodnota	10 355 921 Kč
Výnosová hodnota	7 527 927 Kč
Věcná hodnota	12 821 183 Kč
z toho hodnota pozemku	3 404 800 Kč

Silné stránky

- + vhodná lokalita ke stávajícímu využití
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + částečná modernizace objektu

Slabé stránky

- objekt v poslední době neužívaný

Tržní hodnota

9 000 000 Kč

slovy: Devětmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovité věci leží v zastavěné části obce Ostrov jihovýchodně od centra města v zástavbě obdobných objektů, ale s jiným využitím, na které navazuje rezidenční zástavba.. V současné době je objekt neužívaný a z větší části vyklizený. Vybavenost inženýrskými sítěmi a ostatní infrastrukturou je v místě na velmi dobré úrovni, dopravní obslužnost je pro tento typ staveb standardní Umístění staveb je v souladu se svým využitím i v souladu s územním plánem města. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota se bude pohybovat mezi cenou zjištěnou výnosovým způsobem a porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 9.000.000,- Kč.

TRŽNÍ HODNOTA

9 000 000 Kč

slovy: Devětmilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, navíc i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtují dokladem č. 5997/2023.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

, Josef Vacík, Ing. Michal Sirový, Ing. Zuzana Pavlů

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5997/2023 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 5.3.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 005997/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8786 ze dne 2.11.2020.	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 24.2.2023 .	1
Fotodokumentace nemovitosti	6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2020 11:15:03

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555428 Ostrov

at.území: 715883 Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 8786

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Elegant House, s.r.o., Bezová 1658/1, Braník, 14700 Praha 4	03515834	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 724	440	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Ostrov, č.p. 791, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 724				
224/544	776	ostatní plocha	jiná plocha	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 2058-349/2018

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: St. 724, Parcela: 224/544

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2019 08:01:24. Zápis proveden dne 28.06.2019.

V-4500/2019-403

Pořadí k 07.06.2019 08:01

o Zástavní právo smluvní

zajištěné pohledávky a příslušenství

dluhy do celkové výše 500.010.000,- Kč, které budou vznikat v období 15 let od vydání dluhopisů

Oprávnění pro

HLADKY.LEGAL advokátní kancelář s.r.o., Orlí 483/1,
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 05277493

Povinnost k

Parcela: St. 724, Parcela: 224/544

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2019 08:00:00. Zápis proveden dne 05.12.2019.

V-8401/2019-403

Pořadí k 21.10.2019 08:00

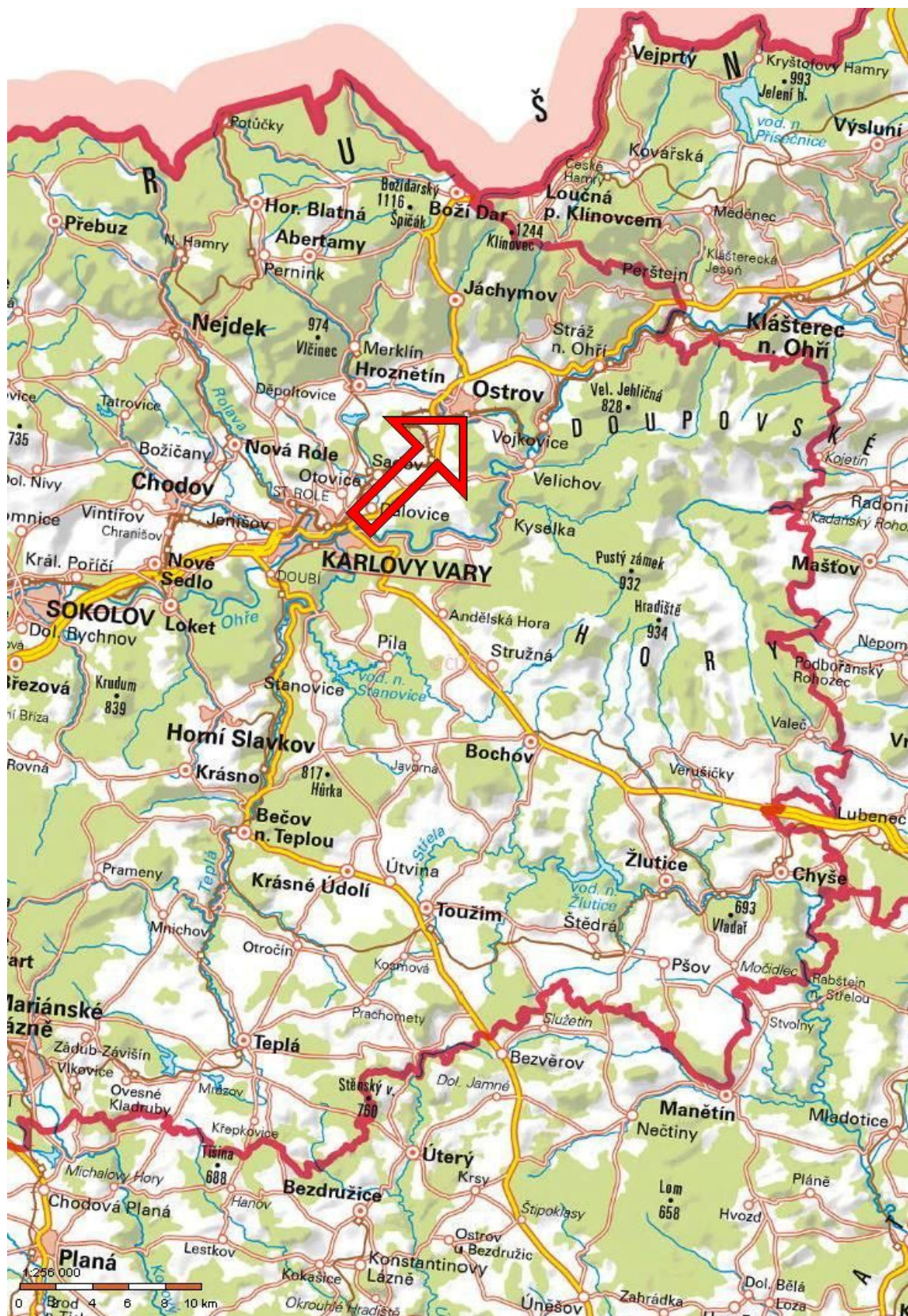
Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

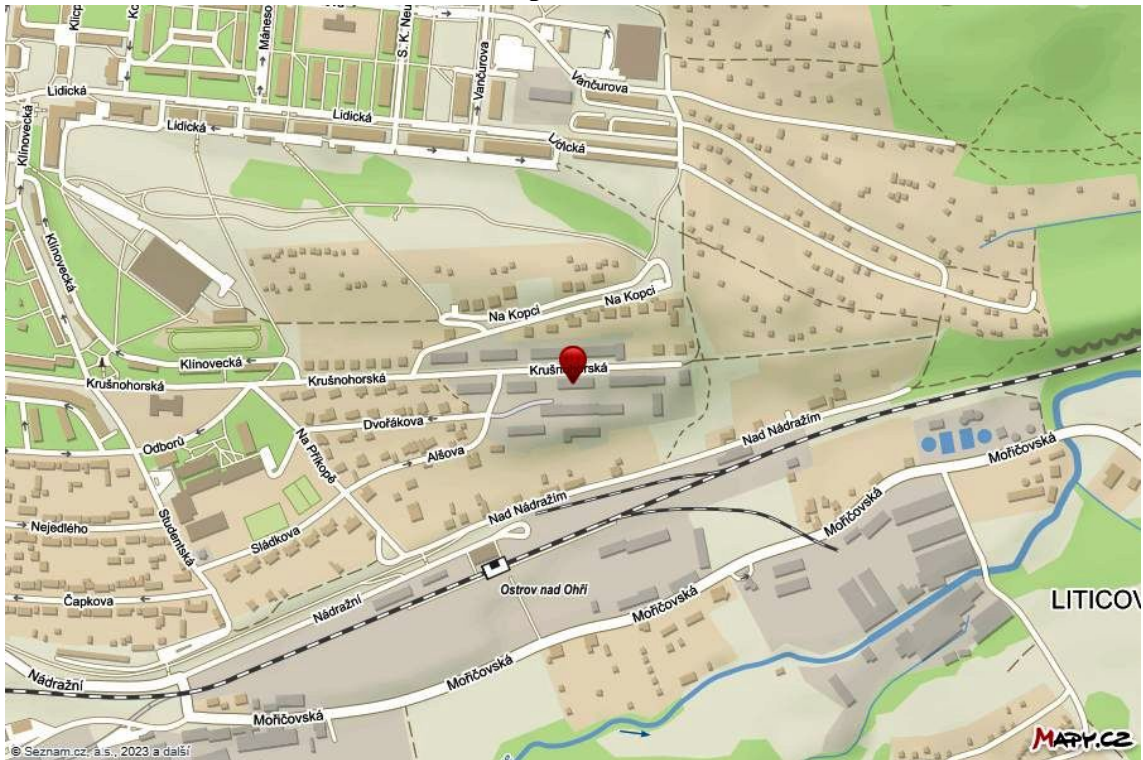
Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 1

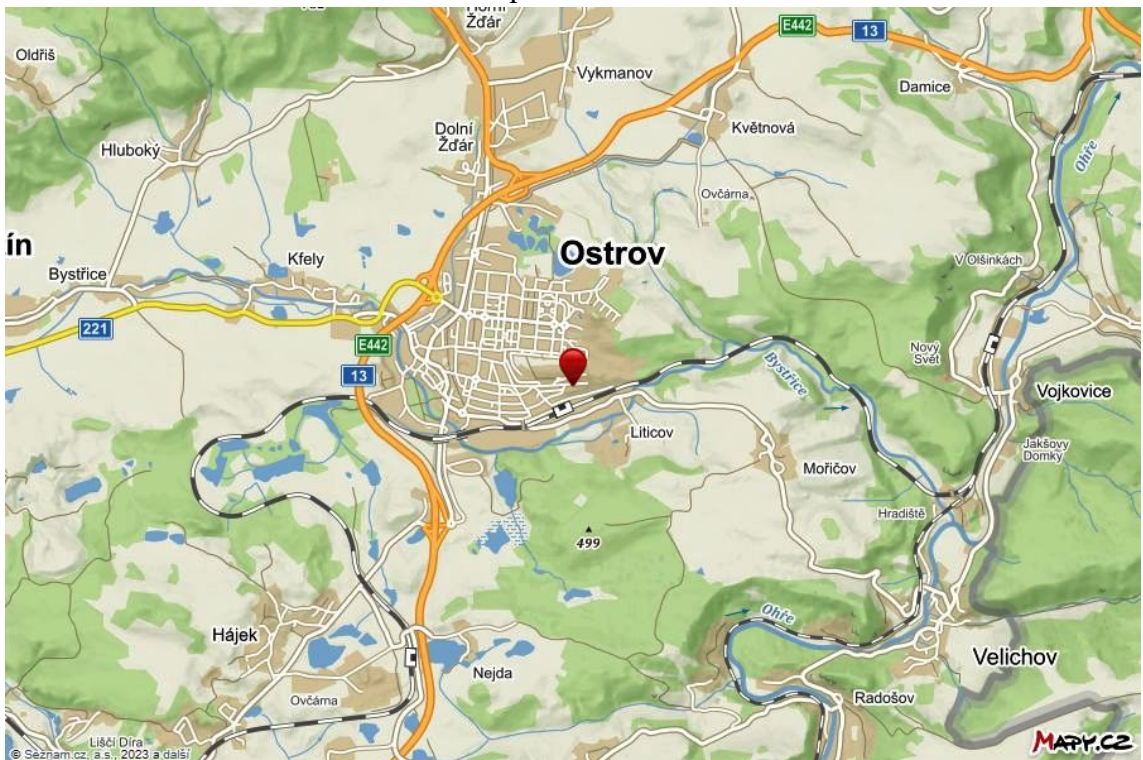


mapa oblasti

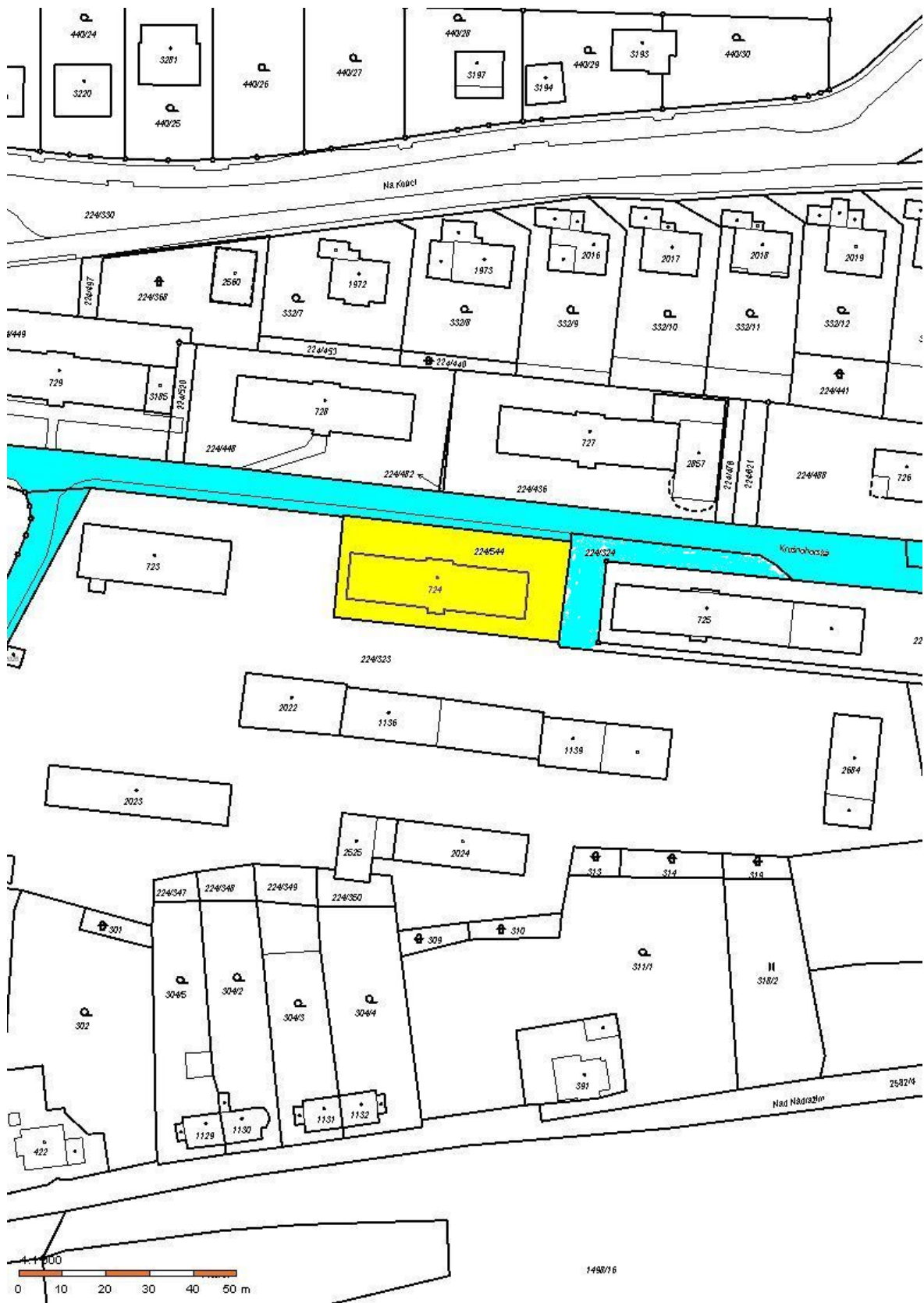
Mapa oblasti



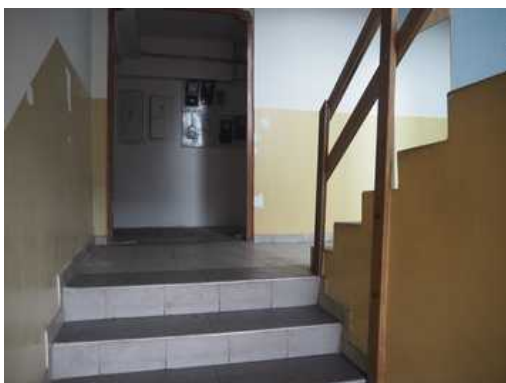
mapa části obce



mapa lokality



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



schodiště



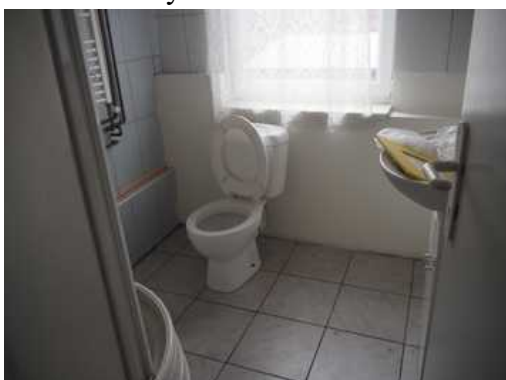
byt 1+kk v 1.NP



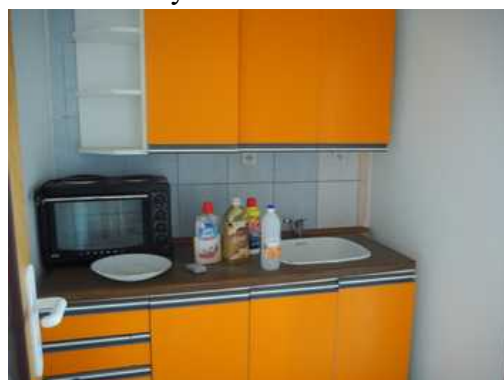
byt 1+kk v 1.NP



byt 1+kk v 1.NP



byt 1+kk v 1.NP



byt 1+kk v 1.NP



technická místnost



technická místnost



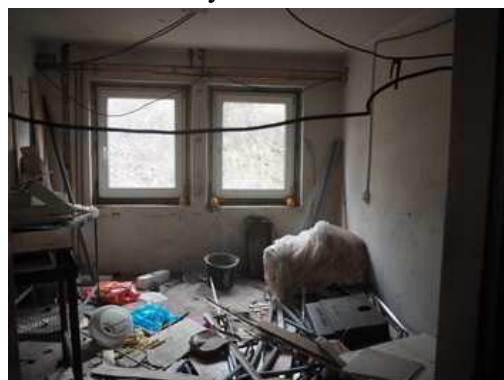
byt v 1.NP



byt v 1.NP



byt v 1.NP



sklad v 1.NP



sklad v 1.NP



2.NP





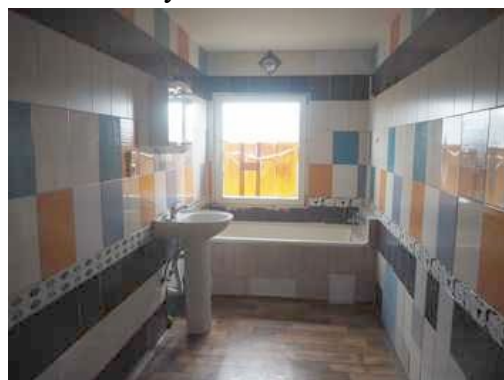
byt 3+kk ve 2.NP



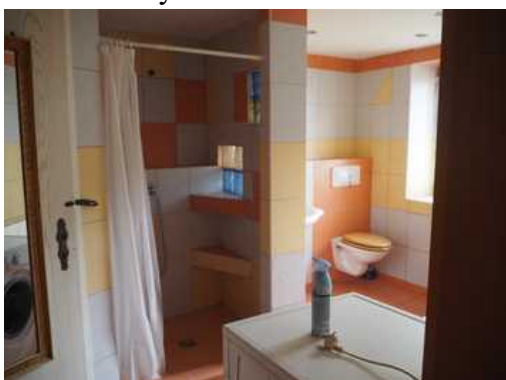
byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



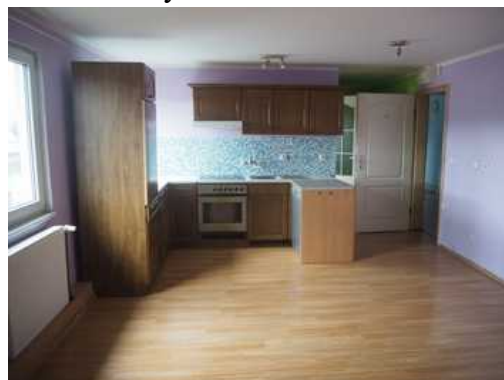
byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



koupelna se saunou ve 2.NP

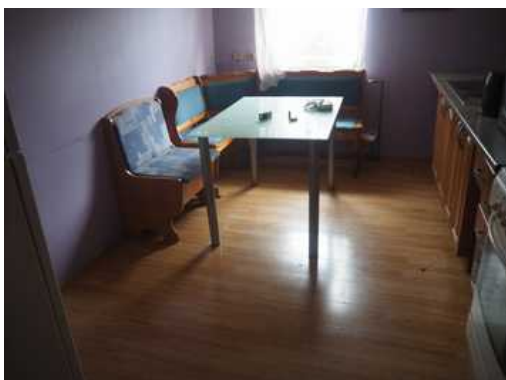


koupelna se saunou ve 2.NP



koupelna se saunou ve 2.NP





samostatná kuchyně ve 2.NP



samostatná kuchyně ve 2.NP



samostatný pokoj ve 2.NP



samostatný pokoj ve 2.NP



byt 2+kk v 1.NP



byt 2+kk v 1.NP



byt 2+ kk v 1.NP



byt 2+ kk v 1.NP



byt 2+ kk v 1.NP



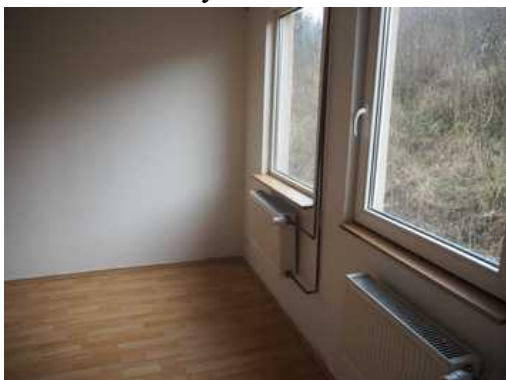
byt 2+ kk v 1.NP



dřevěný sklad u domu



1.NP



1.NP

