

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 007790/2025

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 parcela č. st. 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:

AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČ: 28490738, Mgr. Tomáš Snášel, insolvenční správce
Široká 5

110 00 Praha 1

Číslo jednací: MSPH 93 INS 20238/2023

TRŽNÍ HODNOTA	7 500 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 33 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.2.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 15.2.2025

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 parcela č. st. 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 a 12.2.2025 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/Institute-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
- 1. místní šetření - proběhlo na místě samém dne 24.2.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře, Policie ČR, zámečnicka 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.
- 2. místní místní šetření - proběhlo na místě samém dne 12.2.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře, který měl zapůjčené klíče od objektu. Bohužel na místě bylo zjištěno, že zámek u vrat nebylo možné otevřít a opětovná prohlídka vnitřní prostor objektu nebyla umožněna.
- 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.zapadoceskeceskoreality.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

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 neprojednávají 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., 337/2022 Sb. a č. 370/2023 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 přepisu (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., IČ: 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. Při 1. místním šetření byla provedena kompletní prohlídka stavby vč. zaměření a fotodokumentace. Při 2. místním šetření dne 12.2.2025 nebylo možno, zapůjčenými klíči, objekt otevřít. Byla proto provedena vnější prohlídka oceňované stavby a na místě bylo konstatováno, že je objekt v obdobném technickém stavu jako při 1. místním šetření. V objektu nebyly zjevně prováděny žádné práce či opravy.

Místopis

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

Přístup přes pozemky

224/324

ostatní plocha, manipulační plocha, vlastník Město Ostrov, Jáchymovská 1,

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

Celkový popis nemovité věci

Objekt 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 tzv. tesco barák. Je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, elektro a na zemní plyn. V současné době není stavba užívaná. Podle sdělení při místním šetření je uzavřena cca 4 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:

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

Komentář:

Stavba je v katastru nemovitostí zapsaná jako objekt občanské vybavenosti, ve skutečnosti byla užívaná jako ubytovna.

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 části 4.2. ocenění

1. Věcná hodnota staveb

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

2. Porovnávací hodnota

2.1. Objekt ubytovacího zařízení č.p. 791

3. Výnosová hodnota

3.1. Objekt ubytovacího zařízení č.p. 791

4. Hodnota pozemků

4.1. Oceňované pozemky

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 barák, lidově „likusák“. Dům je zateplený a je vyměňována 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: **3 234,88 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	není rozveden
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	instalační šachty

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	3 234,88 m ³
Reprodukční cena	19 409 280 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,30	1 222 785	1 222 785	6,71
2. Svislé konstrukce	15,00	2 911 392	2 911 392	15,97
3. Stropy	8,20	1 591 561	1 591 561	8,73
4. Krov, střecha	6,10	1 183 966	1 183 966	6,50
5. Krytiny střech	2,70	524 051	524 051	2,88
6. Klempířské konstrukce	0,60	116 456	116 456	0,64
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	1 378 059	1 378 059	7,56
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	621 097	621 097	3,41
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	601 688	601 688	3,30
10. Schody	2,80	543 460	543 460	2,98
11. Dveře	3,80	737 553	737 553	4,05
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,90	1 145 148	1 145 148	6,28
14. Povrchy podlah	3,30	640 506	640 506	3,51
15. Vytápění	4,90	951 055	951 055	5,22
16. Elektroinstalace	5,80	1 125 738	1 125 738	6,18
17. Bleskosvod	0,30	58 228	58 228	0,32
18. Vnitřní vodovod	3,30	640 506	640 506	3,51
19. Vnitřní kanalizace	3,20	621 097	621 097	3,41
20. Vnitřní plynovod	0,30	58 228	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	427 004	427 004	2,34
22. Vybavení kuchyní	1,80	349 367	349 367	1,92
23. Vnitřní hygienické vyb.	4,30	834 599	834 599	4,58
24. Výtahy	1,40	271 730	0	0,00
25. Ostatní	4,40	854 008	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena	18 225 314 Kč
Množství	3 234,88 m ³
Základní upravená jedn. cena (JC)	5 634 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	444
Užitná plocha (UP)	[m ²]	750
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 234,88
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 634
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 634
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	18 225 314
Stáří	roků	72
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	10 935 188

2. Porovnávací hodnota

2.1. Objekt ubytovacího zařízení č.p. 791

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	749,56 m ²
Obestavěný prostor:	3 234,88 m ³
Zastavěná plocha:	443,98 m ²
Výměra pozemku:	1 216,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Ubytovací zařízení, Horní Žďár, Ostrov
Lokalita:	Horní Žďár, Ostrov
Popis:	Nabízíme k prodeji investiční příležitost v podobě zavedeného penzionu s restaurací v atraktivní lokalitě Horního Žďáru u Ostrova, v okrese Karlovy Vary. Tento patrový cihlový objekt o třech podlažích disponuje celkovou užitnou plochou 460m² a zastavěnou plochou 180m² na rovinaté parcele o rozloze 700m². S velmi dobrým stavem a vybavením nemovitosti, včetně kanalizace, zdroje vody pro celý objekt, dálkového vodovodu, plynovodu, 230 V elektřiny a lokálního plynového vytápění, představuje tato nemovitost skvělou investici s vysokým potenciálem návratnosti. Penzion nabízí v přízemí prostornou restauraci (70m²) s kuchyní a skladem, dva byty 2+1 a v 1. patře pět pokojů s koupelnou a chodbou. V podkroví je umístěn velký byt 3+1. Součástí nemovitosti je pečlivě udržovaný dvůr s altánem a venkovní stavbou, garáží (26m²) a pozemkem s povolením pro výstavbu dvou garáží (55m²). Užitná plocha převzata z inzerátu.
Pozemek:	700,00 m ²
Užitná plocha:	460,00 m ²
Zastavěná plocha:	180,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena www.sreality.cz ID 0532,	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší, zděná stavba	0,80
K6 Vliv pozemku - menší výměra 700/1216 m ²	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 12.2.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 300 000	460,00	18 043	0,64	11 548

Název: Ubytovací zařízení, Pernink**Lokalita:** Blatenská 233, Pernink**Popis:** Pension se nachází u hlavního tahu z Perninku na Horní Blatnou a pět minut od sjezdovky. Téměř půl roku bývá plně vytížen hosty a to i bez reklamy.

V přízemí se nachází hala se vstupem do jídelny s nádhernými kachlovými kamny a kuchyně (v pensionu byly poskytovány snídaně a kuchyň poté využívaly samy hosté).

Dále je k dispozici byt 1+1 využívaný nyní jako byt správce, ale lze využít jako apartmán.

V přízemí se nachází ještě sociální zázemí, prádelna, kotelna a menší sklad a vstup do sklepa. V rámci případné přestavby lze využít některou ze zmíněných místností jako kolárnu či lyžárnu nebo jako hernu aj.

Po cestě do prvního patra můžeme využít prostor určený jako sklad prádla a v prvním patře se pak nachází 4 dvoulůžkové pokoje, 1 pokoj dvoulůžkový s přistýlkou (gauč) a 1 pokoj rozdělený příčkou na dvě místnosti. Každý pokoj disponuje sociálním zařízením.

Z tohoto patra vstoupíme také na půdu, kde se nabízí vybudovat další apartmán nebo dva menší pokoje.

Dům se prodává kompletně vybavený.

Dům je postaven z kamenných základů a cihel, střecha je plechová z roku 1994. Ve stejném roce byla provedena rekonstrukce, elektřiny, plynu, vody (rozvody v plastu) a dům byl zateplen heraklitem. Okna jsou plastová.

Náklady na vytápění jsou ročně 150 tis. Kč/plyn

Parkovat lze až 9 aut. Na dům navazuje dvojgaráž, ze které by bylo možné vybudovat vstup přímo do domu.

Na pozemku stojí ještě velká dřevěná kůlna, je možné ji využít předěláním na případné posezení hostů a vystavění grilu apod..

Užitná plocha převzata z inzerátu.

Pozemek: 627,00 m²**Užitná plocha:** 330,00 m²**Zastavěná plocha:** 216,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena www.sreality.cz ID N1739 WM Reality	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - lepší	0,80
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90
K5 Celkový stav - lepší, zděný objekt	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra 627/1216 m ²	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 12.2.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 990 000	330,00	21 182	0,51	10 803

Název: Ubytovací zařízení Jáchymov**Lokalita:** Na Svornosti 64, Jáchymov

Popis: Prodej rekreačního zařízení s vlastním pozemkem, parkováním, garáží a samostatně stojící dřevěnou chatou v okrajové části lázeňského městečka Jáchymov. Objekt byl do konce roku 2022 využíván k podnikové rekreaci. Poslední velká rekonstrukce rozvodů proběhla v 60tých letech minulého století. Po r. 2000 byla vyměněna okna. Průběžná údržba je zajištěna. Hlavní - z větší části podsklepená budova - má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. Vytápěna je ústředním topením napojeným na dva plynové kotle umístěné v suterénní kotelně. Voda je obecní, odpady jsou svedeny do kanalizace. V deseti různých velkých pokojích lze ubytovat až 36 hostů. V přízemí je vstupní hala, kuchyně se zázemím, velká jídelna, salonek, kancelář, recepce a hala se schodištěm do dalších pokojů. Z těchto orientovaných na jihozápadní stranu je nádherný výhled do údolí. Na obou vyšších podlažích jsou společné koupelny a toalety.

Ubytovací kapacita byla navýšena o devět lůžek ve třech pokojích v nedaleké chatě postavené na pozemku nad hlavní budovou. Chata je vybavena kuchyňkou, malou koupelnou s toaletou, umyvadlem a průtokovým ohřivačem. Vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy.

Parkování je možné u hlavní budovy, kde je několik parkovacích míst a garáž. K nabídce patří i část pozemku s bývalým - dnes již nefunkčním - bazénem. Pozemek je oplocený, dobře přístupný z obecní cesty. Nabízené nemovitosti jsou v ochranném pásmu přírod. léčivého zdroje. V okolí je čerpána voda do vyhlášených radonových lázní a také zpřístupněné historické štoly.

Užitná plocha převzata z inzerátu

Pozemek: 1 644,00 m²**Užitná plocha:** 714,00 m²**Zastavěná plocha:** 659,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena www.sreality.cz ID 21613	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00



K5 Celkový stav - zděná stavba	0,90	Zdroj: www.sreality.cz		
K6 Vliv pozemku - větší výměra 1644/1216 m2	0,95			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - garáž	0,98			
Cena [Kč] k 12.2.2025 9 900 000	Užitná plocha [m ²] 714,00	Jedn. cena Kč/m ² 13 866	Celkový koef. K _C 0,75	Upravená j. cena [Kč/m ²] 10 400

Minimální jednotková porovnávací cena	10 400 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 917 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 548 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	10 917 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	749,56 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 182 947 Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Objekt ubytovacího zařízení 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 pronájmů (zdroj www.seznam.cz a vlastní databáze) :

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 dispozicí 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, skříň 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.

Komenského 761, Ostrov, Byt 2+1, 67 m², měsíční nájemné 12.000,- Kč, tj. 2.149,- Kč/m²/rok

Nabízíme k pronájmu prostorný byt 2+1 o užitné ploše 67 m², nacházející se ve 2. nadzemním podlaží cihlového domu v oblíbené části obce Ostrov. Byt je v dobrém stavu a nabízí komfortní bydlení. Dispozice zahrnuje dvě samostatné místnosti, kuchyň, koupelnu a oddělené WC. Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost a dobrou dopravní dostupnost. Měsíční nájemné činí 12 000,- Kč, vratná kauce je ve výši 2 nájmu, provize realitní kanceláře 14 520,- Kč. Poplatky pro 2 osoby činí 2 640,- Kč. Elektřinu a plyn si zájemce přepíše na sebe u dodavatele energií.

Hlavní třída, Ostrov, Byt 2+1, 57 m², měsíční nájemné 9.000,- Kč, tj. 1895,- Kč/m²/rok

Nabízíme k pronájmu byt dispozice 2+1 o velikosti 57m² v Ostrově na Hlavní třídě. Pronajímatel vyžaduje finančně prověřeného nájemníka. Výše nájemného je stanovena na 9.000,- Kč/měs. K nájemnému prosím počítejte ještě zálohovou platbu za služby, která je nastavena na 4.900,- Kč při obývání jednou osobou.

Pronajímatel požaduje při podpisu nájemní smlouvy vratnou kauci ve výši 2 nájmu (18 tis. Kč). Celková první platba pro zájemce, včetně provize RK, je tedy 42.790,- Kč (18.000,- Kč z toho je vratná kauce). Každý další měsíc by potom měl zájemce hradit 13.900,- Kč (v případě 1 osoby).

S. K. Neumanna, Ostrov, Byt 2+1, 65 m², měsíční nájemné 10.000,- Kč, tj. 1.846,- Kč/m²/rok

Naše společnost Vám zprostředkuje dlouhodobý pronájem bytu 2+1 v Ostrově u Karlových Var v ulici S. K. Neumanna v okrajové části města. Bytová jednotka o velikosti 65 m² se nachází ve 3 nadzemním podlaží (ze 4 NP) zatepleného panelového domu bez výtahu. Dům je orientován na východ a západ, byt je orientován na západ. Byt prošel částečnou rekonstrukcí, podlahy v pokojích jsou z parket, v chodbě je lamino, v kuchyni lino, v koupelna a WC dlažba. Součástí vybavení bytu je kuchyňská linka, elektrický sporák s troubou, digestoř, šatní skříň v chodbě, koupelna s vanou, umyvadlem a zrcadlem, samostatné WC. Vytápění bytu a ohřev teplé vody je zajištěn centrální dodávkou z teplárny, studená voda z veřejného vodovodního řádu, stejně tak kanalizace je napojena na veřejný řad. Byt je volný k nastěhování ihned, pronajímatel nepovoluje kouření, možnost domácích mazlíčků pouze po vzájemné dohodě. Díky ideální poloze bytového domu máte veškerou občanskou vybavenost snadno a rychle dostupnou (parkování u domu, lékař, dětská hřiště, škola, školka, obchody, autobusy, vlak, centrum města, cyklostezka, rekreační a sportovní vyžití apod.). Nájem je splatný vždy do 15. dne daného měsíce a jeho výše činí 10 000 Kč + 3 000 Kč zálohy na služby pro 1 osobu (teplo, TUV, SV, svoz odpadu, společná elektřina apod.), dodávku elektrické energie do bytu si hradí nájemce sám. Vratná kauce (jistota) dvou nájmu je požadována ve výši 20 000 Kč, přičemž při podpisu rezervační nebo nájemní smlouvy je nájemce povinen uhradit v hotovosti jistotu ve výši 20 000 Kč + provizi RK ve výši 10 000 Kč.

Jungmannova 687, Ostrov, Byt 2+1, 51 m², měsíční nájemné 11.000,- Kč, tj. 2.588,- Kč/m²/rok

Dlouhodobý pronájem bytu 2+1 po celkové rekonstrukci. Byt se nachází ve třetím patře cihlového, zatepleného domu bez výtahu. Byt je v centru města, ve kterém naleznete téměř vše, co pro své pohodlí hledáte. Obchody, lékař, doprava, sportovní vyžití a nově i zrekonstruované koupaliště. Upřednostňují se zájemci se zaměstnáním. Bez domácích mazlíčků. Výhodou je velké parkoviště u domu. Služby pro dvě osoby jsou 4.255,- Kč (každá další osoba + Kč 700,-) elektřina a plyn se přepisují na nájemce. Při rezervaci se skládá rezervační poplatek ve výši jednoho nájmu. Při podpisu nájemní smlouvy se skládá jeden nájem dopředu + služby a vratná kauce 11 000,-Kč.

Družební 1277, Ostrov, Byt 1+1, 36 m², měsíční nájemné 8.000,- Kč, tj. 2.666,- Kč/m²/rok

Pronájem bytu 1+1 v osobním vlastnictví. Byt o výměře 36 m² se nachází ve 4. patře zatepleného a celkově revitalizovaného bytového domu s novým výtahem. Byt je kompletně zrekonstruován: nové rozvody elektřiny a nové zásuvky, štučky, sádkartonové stropy s vestavěnými úspornými LED svítidly, nová kuchyňská linka s vestavěnou troubou a sklokeramickou varnou deskou, nová koupelna se sprchovým koutem, obklady, dlažba. V pokojích je nová plovoucí podlaha. Byt se pronajímá nezařízený nábytkem. Parkování je možné na parkovišti před domem. Veškerá občanská vybavenost je v bezprostřední blízkosti. K bytu patří sklepní kóje a právo užívat lodžii v mezipatře. Klidný dům. Možnost dlouhodobého pronájmu. Vhodné max. pro 2 osoby. K nájmu je nutné připočíst poplatky spojené s užíváním bytu (zálohy: cca 3.500,- Kč). Odběr elektrické energie bude přihlášen na nájemce. Majitel požaduje složení vratné kauce ve výši 11.500,- Kč. Odměna RK 8.000,- Kč.

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 2 200,- Kč/m²*rok u bytových prostor do 39 m²
- ve výši 1 700,- Kč/m²*rok u bytových prostor od 39 m² do 66 m²
- ve výši 1 500,- Kč/m²*rok u bytových prostor od 68 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	2 200	4 681	56 166	7,05
2.	Obytné prostory	1.NP byt 2+kk	39	1 700	5 587	67 048	7,05
3.	Obytné prostory	1.NP byt 2+kk	49	1 700	6 888	82 654	7,00
4.	Obytné prostory	1.NP byt 2+kk	44	1 700	6 208	74 494	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	1 700	8 384	100 606	7,00
7.	Obytné prostory	2.NP byt 2+kk	42	1 700	5 973	71 672	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	1 700	1 543	18 513	7,00
10.	Obytné prostory	2.NP kuchyně	10	1 700	1 482	17 782	7,00
11.	Obytné prostory	2.NP pokoj	13	1 700	1 833	21 998	7,00
12.	Obytné prostory	2.NP pokoj	13	1 700	1 869	22 423	7,00
13.	Skladovací prostory	1.NP	110	600	5 520	66 234	8,00
Celkový výnos za rok:						857 987	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	596
Reprodukční cena	RC	Kč	18 225 314
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	1 439
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	857 987
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	772 188
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	13 235
Pojištění	0,08 % * RC	Kč/rok	14 580
Opravy a údržba	1,25 % * RC	Kč/rok	227 816
Správa nemovitosti	0,05 % * RC	Kč/rok	9 113
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	264 744
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	507 444
Míra kapitalizace		%	7,08
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	7 167 288

4. Hodnota pozemků

4.1. Oceňované pozemky

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 svažita 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 2 700 - 3 200,- Kč/m². V místě je kompletní infrastruktura a občanská vybavenost. Se zřetelem na vybavenost, umístění a infrastrukturu je použito průměrné sazby, t.j. 3 000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 724	440	3 000,00		1 320 000
ostatní plocha - jiná plocha	224/544	776	3 000,00		2 328 000
Celková výměra pozemků		1 216	Hodnota pozemků celkem		3 648 000

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt občanské vybavenosti - ubytovna č.p. 791 10 935 188,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Objekt ubytovacího zařízení č.p. 791 8 182 947,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Objekt ubytovacího zařízení č.p. 791 7 167 288,- Kč

4. Hodnota pozemků

4.1. Oceňované pozemky 3 648 000,- Kč

Porovnávací hodnota	8 182 947 Kč
Výnosová hodnota	7 167 288 Kč
Věcná hodnota	14 583 188 Kč
z toho hodnota pozemku	3 648 000 Kč

Tržní hodnota

7 500 000 Kč

slovy: Sedm milionů pět set tisíc Kč

Silné stránky

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

Slabé stránky

- v posledních letech neužívaný objekt
- neprováděná běžná údržba

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 oblíbenosti. 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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 7.500.000,- Kč.

Tržní hodnota

7 500 000 Kč

slovy: Sedm milionů pět set tisíc 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 % až 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8786 ze dne 8.1.2025.	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 12.2.2025 .	1
Fotodokumentace ze 2. místního šetření ze dne 12.2.2025	1
Fotodokumentace z 1. místního šetření ze dne 24.2.2023.	6

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

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

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 jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 007790/2025.

V Českých Budějovicích 15.2.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 007790/2025

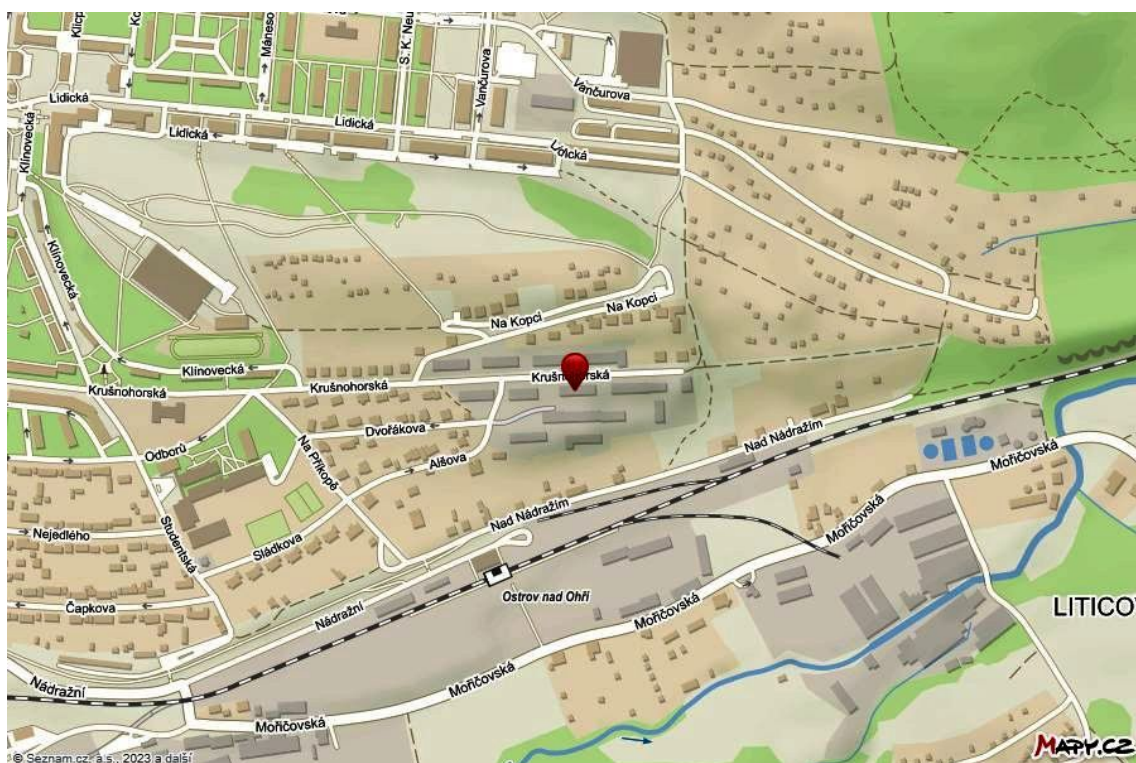
	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8786 ze dne 8.1.2025.	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 12.2.2025 .	1
Fotodokumentace ze 2. místního šetření ze dne 12.2.2025	1
Fotodokumentace z 1. místního šetření ze dne 24.2.2023.	6

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 93 INS 20238 / 2023 pro AS
ZIZLA VSKÝ v.o.s.

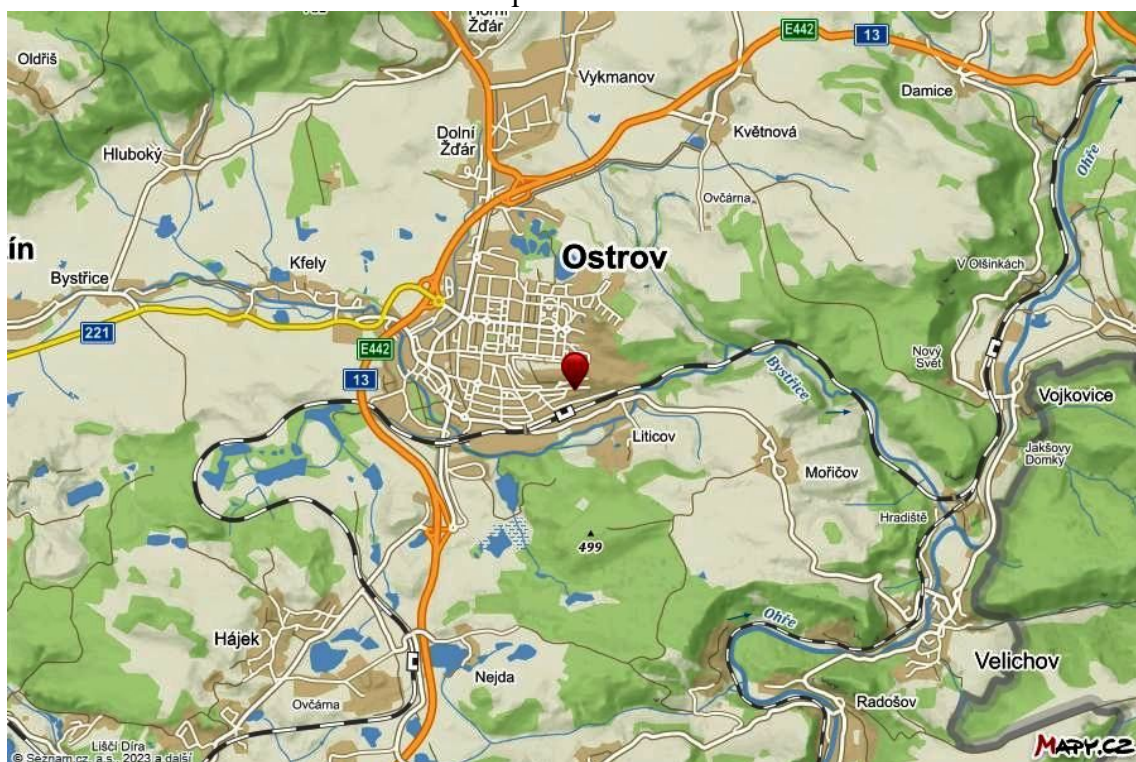
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 1



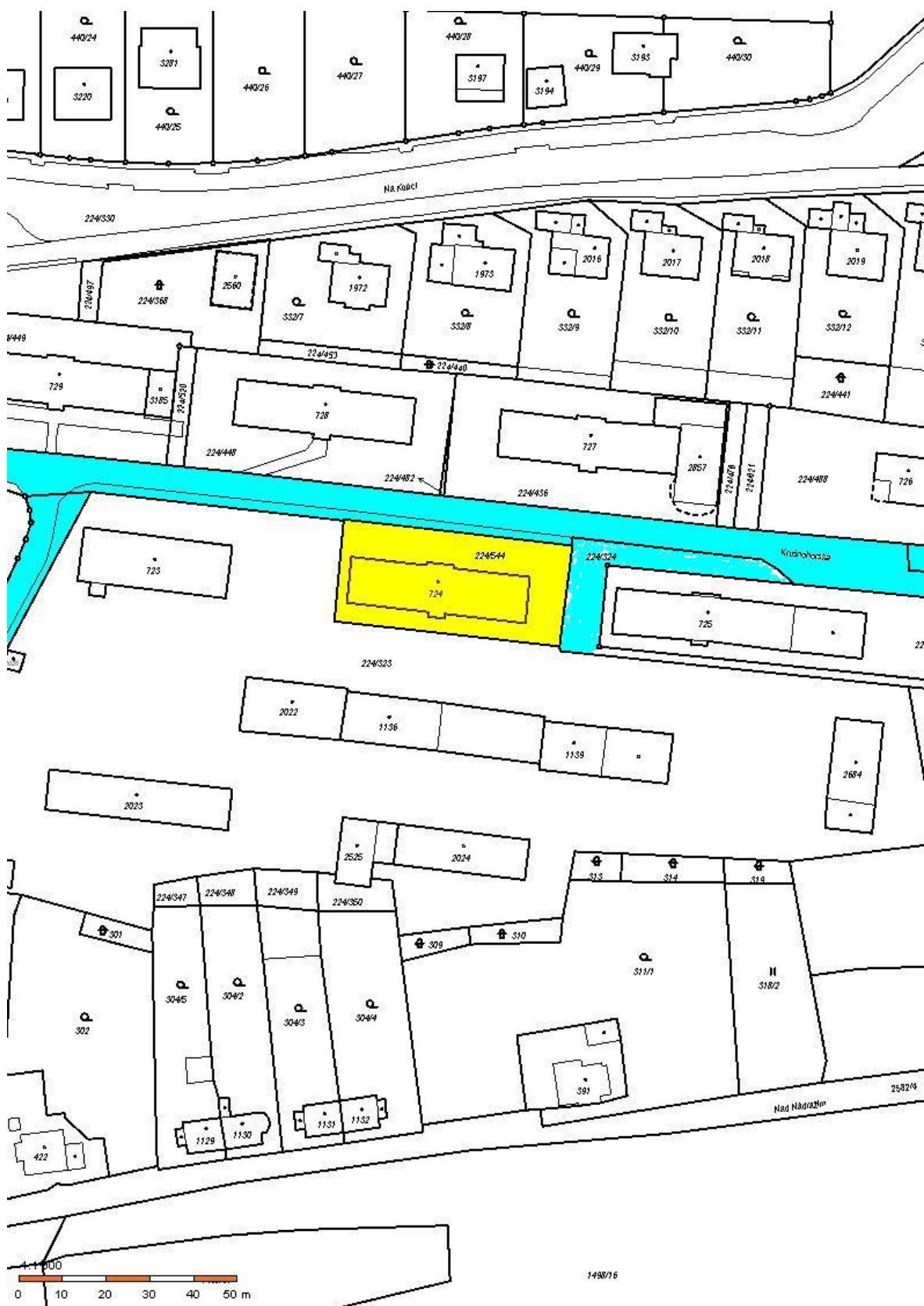
mapa oblasti



mapa části obce

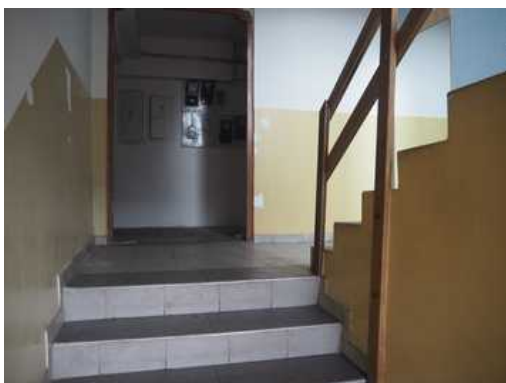


mapa lokality



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře





schodiště



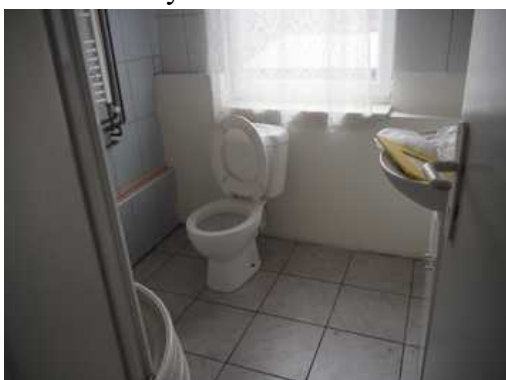
byt 1+kk v 1.NP



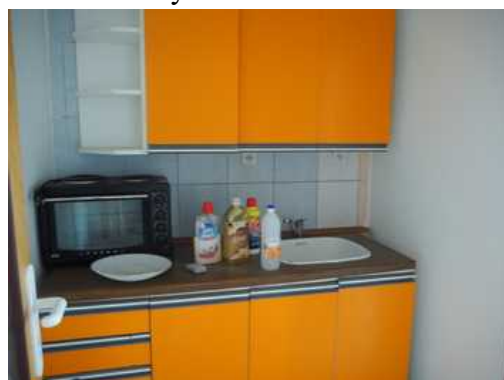
byt 1+kk v 1.NP



byt 1+kk v 1.NP



byt 1+kk v 1.NP



byt 1+kk v 1.NP



technická místnost



technická místnost



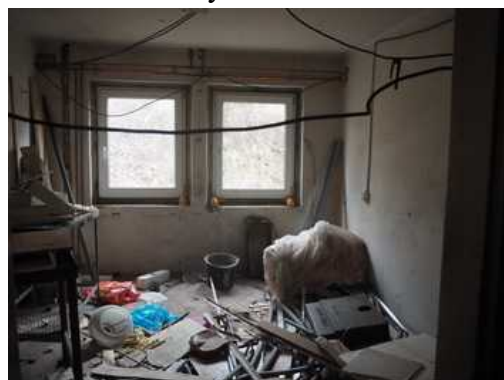
byt v 1.NP



byt v 1.NP



byt v 1.NP



sklad v 1.NP



sklad v 1.NP



2.NP





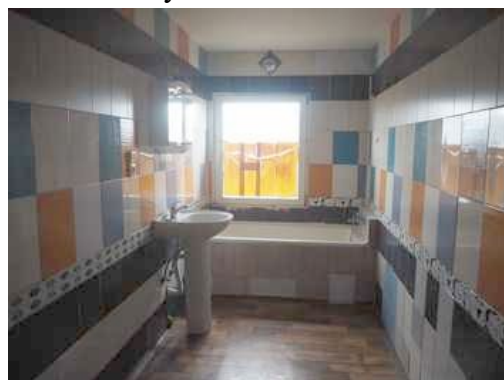
byt 3+kk ve 2.NP



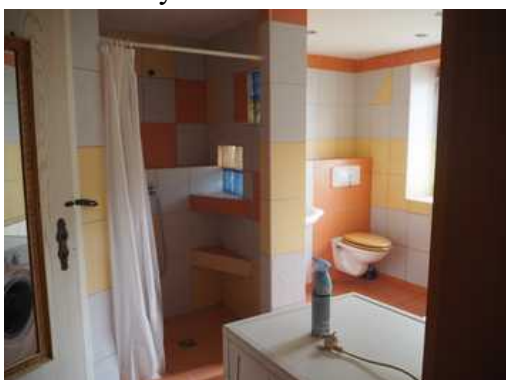
byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



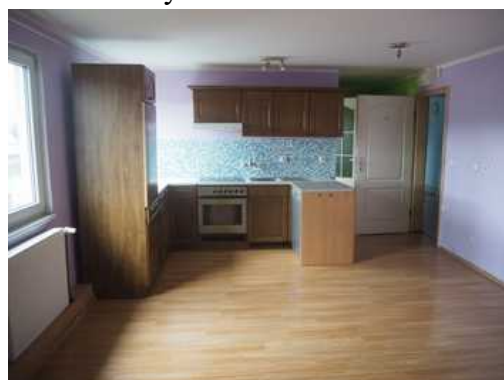
byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



byt 3+kk ve 2.NP



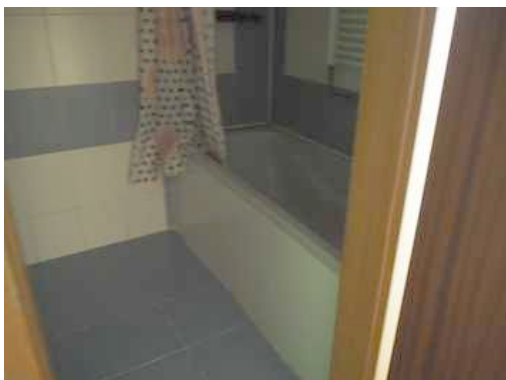
koupelna se saunou ve 2.NP

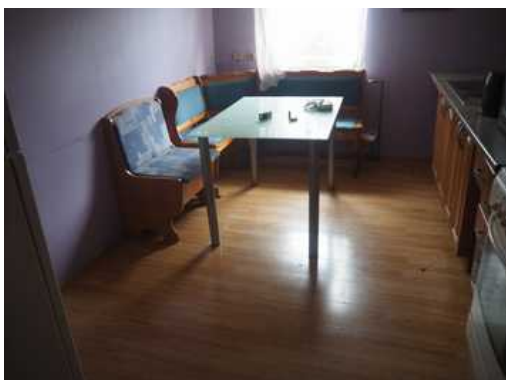


koupelna se saunou ve 2.NP



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



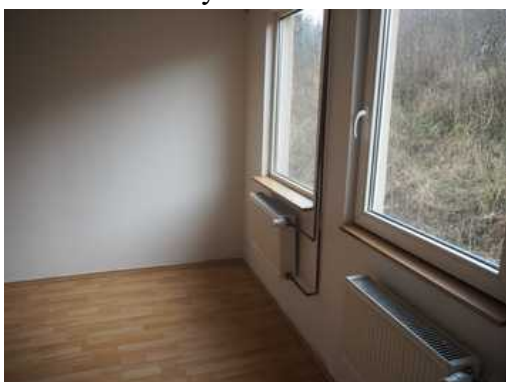
byt 2+ kk v 1.NP



dřevěný sklad u domu



1.NP



1.NP

