

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6403-23/2021

**o obvyklé ceně nemovité věci –
pozemek p.č.st.418, jehož součástí je stavba č.p.197,
a pozemky p.č.512/5 a EN 419 - díl 1,
katastrální území Hojsova Stráž (kód:640727), obec Železná Ruda, okres Klatovy**

Objednavatel posudku:	Exekutorský úřad Strakonice JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600 386 01 Strakonice
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci – 212 EX 65/20-41
Oceňovací vyhláška:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci je proveden s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb., k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.
Oceněno ke dni:	30.prosince 2020
Posudek vypracoval:	Ing. Jan Melš <i>znalec a odhadce</i> Bítovská 1227 140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních.
1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.
Celkem posudek obsahuje 19 stran a přílohy.
V Praze, dne 3.března 2021

ÚVOD

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

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy předmětem ocenění je rozestavěný (nedokončená rekonstrukce) penzion s pozemky, je cena zjištěná určena podle platné oceňovací vyhlášky nákladovým způsobem.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení použitých údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Hojsova Stráž (kód: 640727), obec Železná Ruda.

Nemovitou věc tvoří:

- pozemek p.č.st.418, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 625 m²,
- objekt č.p.197, ubytovací zařízení
- pozemek p.č.512/5, ostatní plocha-manipulační plocha, výměra 1048 m²,
- EN 419, díl 1, pozemek ve zjednodušené evidenci, původ Evidence nemovitostí, výměra 11 m²,

Pozemek p.č.st.418 se stavbou č.p.197 a pozemek p.č.512/5 se nalézají na severním kraji zastavěné části obce Brčálník, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí Železná Ruda. Pozemky jsou přístupné ze zpevněné cesty. Pozemek EN 419, díl 1 se nachází cca 20 m jihozápadně od pozemku p.č.st.418. Obec Železná ruda se nalézá 6 km jižním směrem, obecní část Špičák je 3,5 km jižně.

Dopravní dostupnost je dobrá, místní komunikace spojuje pozemek s obcí Nýrsko, Klatovy, aj. Klatovy jsou přibližně 22 km vzdáleny směrem na sever od nemovité věci, Nýrsko je 12 km severozápadním směrem. Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou a železniční dopravou s přímým spojením na Klatovy, Nýrsko, Plzeň, Prahu, Beroun a ostatní obce. Železniční stanice „Hojsova Stráž, Brčálník“ je přibližně 0,5 km jihozápadně od nemovité věci, autobusová zastávka „Železná Ruda, Špičák, Pod Můstkem“ se nalézá 0,9 km na severozápad.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Železná Ruda 1631 stálých obyvatel. V obci je kompletní sortiment zboží a služeb občanské vybavenosti. Obec Železná Ruda je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Klatovy, pověřený obecní úřad je v obci Nýrsko.

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č.st.418 (vč. stavby č.p.197), p.č.512/5 a EN 419 - díl 1. Ostatní nemovité věci evidované na LV č.369 nejsou předmětem tohoto ocenění.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 05.02.2021 č.j. 212 EX 65/20-41.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hojsova Stráž (kód:640727), obec Železná Ruda, list vlastnictví č.369, vyhotovený dálkovým přístupem dne 01.12.2020.

Projektová dokumentace: Modernizace rekreačního objektu A v areálu Brčálník - penzion Jana B, 11/2010, projektant: Stavinvest Q, spol. s r. o., Budějovická 255, Písek.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Hojsova Stráž (kód: 640727)
Platný územní plán obce Železná Ruda.

Místní šetření znalce konané dne 30.12.2020 a opakované dne 26.01.2021.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci evidované na listu vlastnictví č.369 pro katastrální území Hojsova Stráž (kód: 640727), obec Železná Ruda zapsána:

STAVINVEST Šumava s. r. o.
identifikátor: 28068131
Budějovická 255/10
397 01 Písek

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.418
- 2) Pozemek p.č.512/5
- 3) Pozemek EN 419, díl 1
- 4) Objekt č.p.197 – ubytovací zařízení

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemek p.č.st.418

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č.st.418, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 625 m², katastrální území Hojsova Stráž (kód: 640727), obec Železná Ruda.

Pozemek je svažité. Na pozemku je realizována stavba ubytovacího zařízení č.p.197.

1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1631	3	0.70
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot $I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3360$		0.3360

1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00

6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem		0.00
--------	--	------

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	363,-
ZC = ZCv x Iu = 1081 Kč x 0.336 = 363 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8650
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 0.865		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	314,-
Cena za celou výměru 625.00 m ²	= Kč	196.246,88
Pozemek p.č.st.418	Cena celkem Kč	196.247,-

2. Pozemek p.č.512/5

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1 Popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č.512/5, ostatní plocha-manipulační plocha, výměra 1048 m², katastrální území Hojsova Stráž (kód: 640727), obec Železná Ruda. Pozemek je mírně svažité.

Dle územního plánu je v plochách CR - plochy cestovního ruchu. Pozemek je v jednotném funkčním celku s oceňovaným stavebním pozemkem a stavbou. Část pozemku slouží jako zpevněná přístupová cesta ke stavbě ubytovacího zařízení.

2.2 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	363,-
ZC = ZCv x Iu = 1081 Kč x 0.336 = 363 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8650
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 0.865		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	314,-
Cena za celou výměru 1048.00 m ²	= Kč	329.066,76
Pozemek p.č.512/5	Cena celkem Kč	329.067,-

3. Pozemek EN 419, díl 1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

3.1 Popis

Předmětem ocenění je pozemek EN 419, díl 1, výměra 11 m², pozemek ve zjednodušené evidenci - parcely původ Evidence nemovitosti, katastrální území Hojsova Stráž (kód: 640727), obec Železná Ruda. Pozemek je ve funkčním celku se stavebním pozemkem.

3.2 Výpočet Io - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00
Io = 1 + SUMA(Oi) = 1 + 0.00 = 1.000		

3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	363,-
ZC = ZCv x Iu = 1081 Kč x 0.336 = 363 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8650
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 0.865		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	314,-
Cena za celou výměru 11.00 m ²	= Kč	3.453,95
Pozemek EN 419, díl 1	Cena celkem Kč	3.454,-

4. Objekt č.p.197 - ubytovací zařízení

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

4.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt č.p.197, ubytovací zařízení, které je realizováno na pozemku p.č.st.418 v katastrálním území Hojsova Stráž (kód:681946), obec Železná Ruda.

Objektem je podsklepená zděná stavba s využitým podkrovím. Stavba je realizována ve svahu s jižní orientací. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. Stavba je realizována běžnými postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou pasové, zděné, konstrukce podzemního podlaží je zděná s vnější částí z přírodního kamene. Ostatní svislé konstrukce jsou zděné s izolačním obkladem. Střecha je dřevěná, sedlová, krytinu tvoří falcované pozinkované plechy. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna v podkroví jsou plastová, dvojité, v přízemí jsou původní dřevěná, u nichž je jejich životnost již vyčerpána. Dveře jsou dřevěné. Stavba je napojena na elektro, plyn, vodu a je odkanalizována. Vytápění je podle projektové dokumentace centrální, plynovým kotlem, stávající kotel je na tuhá paliva. Povrchové úpravy podlah jsou v kuchyni, technických a hygienických místnostech z keramické dlažby. V pokojích je lamelová plovoucí podlaha. Vnitřní povrchy sestávají z hladké štukové omítky, v hygienických místnostech a v kuchyni je keramický obklad, v podkroví jsou sádkartonové podhledy.

Technický stav budovy odpovídá průběhu rekonstrukce. K datu ocenění jsou realizovány: nová střecha, plastová dvojitá okna v podkroví, prostory podkroví, nedokončený polystyrénový obklad zateplení, částečný rozvod elektro, vnitřního odpadu a vodovodu, dále práce probíhají v suterénu ve fázi částečné úpravy zděných příček. Prostory 1. NP a 1. PP jsou převážně ve stavu původním včetně technologie vytápění a technologie bazénové, sauny a vířivky.

V 1. PP se nalézá technické zázemí: kotelna, technická místnost bazénu, dílna údržby, skladové prostory, prostory wellness - vířivka, sauna, odpočívárna, zázemí wellness vč. hygienických prostor, dále schodiště, chodba, lyžárna.

V 1. NP jsou společenské prostory (jídlna, kuchyňka, terasa), bazén a zázemí bazénu.

V podkroví jsou je 7 apartmánů sestávajících z pokojů a koupelen. Celková kapacita je 18 lůžek.

Venkovní úpravy sestávají z přípojek inženýrských sítí, zpevněných ploch, aj. Venkovní úpravy jsou součástí ocenění.

Vzhledem k tomu, že stavba je ve stavu rekonstrukce a je nepronajímatelná, stavba je oceněna nákladovým způsobem.

4.2 Charakteristika stavby

CZCC: 121
SKP: 46.21.19.1..1
Typ podle účelu užití: G - budovy hotelů
Druh konstrukce: Zděné

4.3 Obestavěný prostor

Výměry jsou bezezbytku převzaty z technické dokumentace

1.PP	1183.12	=	1183.12 m ³
1.NP	1183.05	=	1183.05 m ³
2.NP+střešní prostor	1304.43	=	1304.43 m ³
celkem =			3670.60 m ³

4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.PP	27.55*12.85+4.1*3 366.32 m ²	2.50 m	2.83 m
1.NP	27.55*12.85 354.02 m ²	3.00 m	3.33 m
2.NP - Podkroví	28.15*12.85 361.73 m ²	2.55 m	2.80 m

Celkem 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 360.69 m² a průměrná výška podlaží je 2.98 m.

4.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
17.	Bleskosvod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
24.	Výtahy chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25.	Ostatní chybí	0.04400	100%	-0.044*1.852
51.	Vnitřní bazén navíc	0.02629	100%	0.02629*1.852
52.	Prostory sauny, vířivky navíc	0.01577	100%	0.01577*1.852
				-0.03508

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.03508) = 0.9811$$

4.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací	45	150	0.09928	100%	2.9784%
2.	Svislé konstrukce	45	80	0.23638	100%	13.2964%
3.	Stropy	45	80	0.12921	100%	7.2681%
4.	Zastřešení mimo krytinu	10	70	0.09613	100%	1.3733%
5.	Krytiny střech	10	45	0.04255	100%	0.9456%
6.	Klempířské konstrukce	10	45	0.00946	100%	0.2102%

7. Úpravy vnitřních povrchů				
5	50	0.05595	100%	0.5595%
8. Úpravy vnějších povrchů				
5	30	0.03026	100%	0.5043%
9. Vnitřní obklady keramické				
5	30	0.00977	100%	0.1628%
10. Schody				
45	80	0.04412	100%	2.4817%
11. Dveře				
5	50	0.03593	100%	0.3593%
12. Vrata				
		0.00000	100%	
13. Okna				
5	50	0.02789	100%	0.2789%
14. Povrchy podlah				
5	50	0.01820	100%	0.182%
15. Vytápění				
1	45	0.00773	100%	0.0172%
16. Elektroinstalace				
10	25	0.04570	100%	1.828%
17. Bleskosvod				
		0.00000	100%	
18. Vnitřní vodovod				
5	50	0.02081	100%	0.2081%
19. Vnitřní kanalizace				
10	50	0.02522	100%	0.5044%
20. Vnitřní plynovod				
30	30	0.00473	100%	0.473%
21. Ohřev vody				
1	45	0.02242	100%	0.0498%
22. Vybavení kuchyní				
1	45	0.01835	100%	0.0408%
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC				
5	30	0.04743	100%	0.7905%
24. Výtahy				
		0.00000	100%	
25. Ostatní				
		0.00000	100%	
26. Instalační prefabrik.jádra				
		0.00000	100%	
51. Vnitřní bazén				
1	45	0.00829	100%	0.0184%
52. Prostory sauny, vířivky				
1	45	0.00496	100%	0.011%
				34.5417%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = SUMA(B/C*100A) = 34.5417%.

4.7 Nedokončená stavba

Pol.	Konstrukce a vybavení Cen.podíl	Podíl části	Stupeň nedokon.	n
7.	Úpravy vnitřních povrchů 0.07237	100%	50%	0.036
8.	Úpravy vnějších povrchů 0.03262	100%	40%	0.013
9.	Vnitřní obklady keramické 0.03160	100%	80%	0.025
11.	Dveře 0.03873	100%	40%	0.015
13.	Okna 0.06014	100%	70%	0.042
14.	Povrchy podlah 0.03364	100%	65%	0.022
15.	Vytápění 0.04995	100%	90%	0.045
16.	Elektroinstalace 0.05912	100%	50%	0.030
18.	Vnitřní vodovod 0.03364	100%	60%	0.020
19.	Vnitřní kanalizace 0.03262	100%	50%	0.016
21.	Ohřev vody 0.02242	100%	100%	0.022
22.	Vybavení kuchyní 0.01835	100%	100%	0.018
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC 0.04383	100%	30%	0.013
51.	Vnitřní bazén 0.02679	100%	80%	0.021
52.	Prostory sauny, vířivky 0.01606	100%	80%	0.013
				0.353

Neuvedené konstrukce a vybavení jsou plně dokončeny a neovlivňují výpočet ceny nedokončené stavby.

Koeficient nedokončené stavby = $1 - n = 1 - 0.353 = 0.6468$.

4.8 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00

5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		

Celkem 1. až 5. znak 0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

4.9 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, obchod a admin.)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.65
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	-0.05
Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	4	-0.03
Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.10
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.01
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	4	0.10
Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	3	0.00
Nižší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.20
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.33

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.33) \times 0.65 = 0.865$$

4.10 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.710,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 360.69 m ² PZP)		x 0.9383
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 2.98 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 1.0047
K4: podle vybavení stavby		x 0.9811
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1600
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8650
pp = It x Ip = 1.000 x 0.865		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.397,40
Cena za celý obestavěný prostor 3670.60 m ³	= Kč	16.141.096,44
Koeficient nedokončené stavby (§ 25 vyhlášky)		x 0.6468
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	10.440.061,18
Snížení ceny za opotřebení 34.5417%	- Kč	3.606.174,61
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	6.833.886,57
Objekt č.p.197 – ubytovací zařízení	Cena celkem Kč	6.833.887,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.418	Kč	196.247,-
2) Pozemek p.č.512/5	Kč	329.067,-
3) Pozemek EN 419, díl 1	Kč	3.454,-
4) Objekt č.p.197 - ubytovací zařízení	Kč	6.833.887,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	7.362.655,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	7.362.660,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.st.418, jehož součástí je objekt č.p.197 (ubytovací zařízení) a pozemky p.č.512/5 a EN 419, díl 1, vše evidované na listu vlastnictví č.369, katastrální území Hojsova Stráž (kód:640727), obec Železná Ruda, okres Klatovy, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Za standardní nemovité věci jsou považovány ubytovací zařízení s pozemky, které jsou lokalizovány v obci Železná Ruda a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu, se společenskými prostory, bez prostor wellness, standardního vybavení, s napojením na vodu, elektro a odkanalizováním, bez vlastního parkování, s pozemky o výměře cca 1700 m², bez dalších vlivů na cenu.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav, stupeň vybavenosti, inženýrské sítě, možnost parkování, výměru pozemků a další vlivy na cenu.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných pozemků obsahuje celkem 5 ubytovacích zařízení s pozemky, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

Výměra užitné plochy technického zázemí v suterénu byla pro potřeby výpočtu korigována na polovinu pro sníženou využitelnost suterénních prostor.

Vzhledem k tomu, že je oceňovaná stavba ve fázi nedokončené rekonstrukce, je ve výpočtu zohledněn koeficient nedokončenosti - 0,6468 (viz 4.7 Nedokončená stavba).

2. Výpočet jednotkové ceny objektů dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Technický stav
1	10 800 000	500	21 600,00	0,95	20 520,00	1,10	Horní Planá, Hůrka	1,05	po rekonstrukci
2	5 900 000	320	18 437,50	0,95	17 515,63	1,10	Černá v Pošumaví	1,00	velmi dobrý
3	15 990 000	580	27 568,97	0,95	26 190,52	1,15	Náměstí, Horní Planá	1,05	po rekonstrukci
4	9 435 600	470	20 075,74	0,95	19 071,95	1,00	Větrní-Nahořany	1,00	velmi dobrý
5	19 750 000	970	20 360,82	0,95	19 342,78	0,75	Benešova Hora, Vacov	1,10	novostavba

i	k ₄	Stravování	k ₅	wellness	k ₆	Typ vytápění	k ₇	Vybavení	k ₈	Inženýrské sítě
1	1,05	jídlna, bar	1,00	ne	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
2	1,00	společenské prostory	1,00	ne	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
3	1,10	restaurace	1,00	ne	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,05	elektro, voda, kanalizace, plyn
4	1,10	restaurace	1,00	ne	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina
5	1,10	restaurace	1,05	bazén	1,05	tepelné čerpadlo	1,00	standardní	1,00	voda/studna, septik, elektřina

i	k ₉	Možnost parkování	k ₁₀	Vedlejší stavby	k ₁₁	Velikost pozemku [m ²]	k ₁₂	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I _s	JTC ₀
1	1,10	vlastní parkoviště	1,00	bez vlivu na cenu	0,90	321	1,00	bez vlivu na cenu	1,20	17 100,00
2	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,93	722	1,00	bez vlivu na cenu	1,02	17 172,19
3	1,10	vlastní parkoviště	1,00	bez vlivu na cenu	0,91	393	1,00	bez vlivu na cenu	1,40	18 707,51
4	1,05	vlastní kryté stání	1,00	bez vlivu na cenu	0,91	455	1,00	bez vlivu na cenu	1,05	18 163,76
5	1,10	vlastní parkoviště	1,00	bez vlivu na cenu	1,10	3 116	1,00	bez vlivu na cenu	1,21	15 985,77

3. Jednotková cena ubytovacích zařízení

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	15 985,77 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	18 707,51 Kč
Směrodatná odchylka [Kč/m ²]	941,44 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	16 484,41 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	18 367,29 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	17 425,85 Kč

4. Ocenění ubytovacího zařízení

Užitná plocha [m ²]	753	Koeficienty odlišnosti	17 425,85 Kč
Lokalita	Hojsova Stráž	k ₁	1,00
Technický stav	v rekonstrukci	k ₂	1,05
Stravování	společenské prostory	k ₄	1,00
wellness	bazén, wellness	k ₅	1,10
Typ vytápění	centrální tuhá paliva	k ₆	1,00
Vybavení	standardní	k ₇	1,00
Inženýrské sítě	elektro, voda, kanalizace, plyn	k ₈	1,05
Možnost parkování	vlastní venkovní stání	k ₁₀	1,03
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k ₁₁	1,00
Velikost pozemku [m ²]	1 673	k ₁₂	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	nedokončenost (-0,3532), u místního vleku (+0,05)	k ₁₃	0,70
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_O			0,87
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_O [Kč/m²]			15 160,49
Celková srovnávací cena oceňovaného objektu			11 423 126,01

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je ubytovací zařízení č.p.197 s pozemky v katastrálním území Hojsova Stráž (kód: 640727), obec Železná Ruda, okres Klatovy. Kapacita zařízení sestává ze 7 apartmánů s celkovou kapacitou 18 lůžek. Penzion se nalézá v rekreační oblasti Brčálník. Stavba je ve fázi nedokončené rekonstrukce, k datu ocenění je nepronajímatelná.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – v dosahu Železné Rudy, lyžařských areálů

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Nedokončená rekonstrukce

Pro tento konkrétní případ je cena zjištěná určená na základě a nákladového způsobu vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.303/2013 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny tímto způsobem na základě tohoto způsobu, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné charakteristiky – ubytovací zařízení s pozemky

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu je nabízená cena obvykle korigována koeficientem redukce ceny.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	7.362.660,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	11.423.126,-

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
pozemek p.č.st.418, jehož součástí je stavba č.p.197,
a pozemky p.č.512/5 a EN 419 - díl 1,
katastrální území Hojsova Stráž (kód:640727), obec Železná Ruda, okres Klatovy,
po zaokrouhlení je:**

11 420 000,- Kč

Slovy: jedenáct miliónů čtyři sta dvacet tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- pozemky se nenacházejí v zóně s vyšším výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, nařízení exekuce, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 7.362.660,- Kč
2. Na nemovité věci nevážnou žádná práva a závady.
3. Na nemovité věci nevážnou žádná práva a závady, která by dražbou nezanikly.
4. Nemovitá věc, ani žádná její část, není kulturní památkou ve smyslu zvláštního právního předpisu
5. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, po zaokrouhlení je: 11.420.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 3.března 2021

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6403-23/2021.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz