

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 024287/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 vzhledem k celku na nemovitostech - stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 591 postavené na pozemku parc.č. St. 89/1, stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 600 postavené na pozemku parc.č. St. 857, stavbě bez čp/če postavené na pozemku parc.č. St. 828 a pozemku parc.č. 383/8 - ostatní plocha, vše v katastrálním území a v obci Albrechtice v Jizerských horách v okrese Jablonec nad Nisou se všemi součástmi a s příslušenstvím.

**Znalec:** Ing. Jitka Křižáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1873-03-2024

**Zadavatel:** soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 5333/23-57

**OBVYKLÁ CENA**

**3 200 000 Kč**

**Počet stran:** 30 a 9 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 05.03.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 15.03.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 vzhledem k celku na nemovitostech - stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 591 postavené na pozemku parc.č. St. 89/1, stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 600 postavené na pozemku parc.č. St. 857, stavbě bez čp/če postavené na pozemku parc.č. St. 828 a pozemku parc.č. 383/8 - ostatní plocha, vše v katastrálním území a v obci Albrechtice v Jizerských horách v okrese Jablonec nad Nisou se všemi součástmi a s příslušenstvím.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 5333/23.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 05.03.2024 za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

## 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 a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 944 pro k.ú. Albrechtice v Jizerských horách k datu 23.12.2023

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 5333/23-57 ze dne 9.1.2024

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Albrechtice v Jizerských horách

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](https://cuzk.cz)

Databáze porovnatelných nemovitostí Valuo

Cenová mapa <https://ikarus21.cz/>

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 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

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

**Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude 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 budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Albrechtice v Jizerských horách, k.ú. Albrechtice v Jizerských horách  
Adresa nemovité věci: Albrechtice v Jizerských horách, 468 43 Albrechtice v Jizerských horách

#### Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 944, podíl: 3 / 4

HURON INVEST s.r.o., Spálená 95/25, 110 00 Praha 1, LV: 944, podíl: 1 / 4

Brněnské papírny státní podnik - v likvidaci, U mlýna 1755/5, 141 00 Praha 4, LV: 944, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 3 / 4

#### Dokumentace a skutečnost

Stavba č.e. 591 i stavba č.e. 600 jsou zapsány v katastru nemovitostí jako stavby pro rodinnou rekreaci. Svojí velikostí a pravděpodobným způsobem vnitřního uspořádání odpovídají spíše rekreačním objektům většího rozsahu, které slouží jako penziony, případně školící a rekreační střediska. V ostatních parametrech nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

#### Místopis

Albrechtice v Jizerských horách jsou obec, která se nachází v okrese Jablonec nad Nisou v Libereckém kraji. Žije zde 394 obyvatel. Leží 8 kilometrů severovýchodně od Jablonce nad Nisou a 13 kilometrů východně od Liberce.

V obci je 437 domů, z toho 160 rodinných a 277 rekreačních. Jedná se většinou o zachovalé domy rázovité lidové architektury, kterým prostředí přírodní chráněné oblasti dodává ojedinělý kolorit.

Katastrální území obce je značně rozsáhlé, téměř 25 km<sup>2</sup>. Sahá od středního toku řeky Kamenice pod Antonínovem až k hornímu toku Bílé Desné (včetně Protržené přehrady) . Západní hranici tvoří

říčka Jedlová nad Josefovým dolem až po rozcestí pod kopcem Čihadlo, nedaleko od turisticky známé křižovatky Na Knajpě. Nejvyšším bodem katastru je kopec Milíře (1003 m), který tvoří rozvodí mezi říčkami Jedlovou a Bílou Desnou.

Albrechtice jsou přitažlivé jak pro zimní, tak i pro letní sportovní rekreaci. Jsou-li zasněžené, nabízejí takřka úplný rejstřík různě obtížných sjezdařských terénů. Lze si odtud vyjet na dobře sjízdné kratší a delší běžecké tratě, propojené do všech jizerskohorských údolí a hřebenů. V posledních letech se rozšířily možnosti pro nový obor letní turistiky - pro ty, kteří chtějí ujet v sedle horských kol desítky kilometrů po půvabných lesních stezkách.

Albrechtice mají vlastní, malotřídní školu, kterou navštěvují i děti z okolních obcí např. Jířetína p. Bukovou, Horního Tanvaldu, Smržovky. Příchod do této školy dětem ulehčí i zdejší mateřská škola, která úzce se základní školou spolupracuje. V přízemí budovy školy se nachází také obecní úřad.

V obci působí také Sbor dobrovolných hasičů.

Obec je plynofikována, s veřejným vodovodem, kanalizací a vlastní čističkou odpadních vod.

Dopravní obslužnost v katastru obce zajišťují místní i dálkové autobusové spoje.

#### Statistické údaje

Statut: Obec

Počet částí: 2

Katastrální výměra: 2458 ha

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ne

Policie: Ne

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Oceňované nemovité věci se nacházejí na severním okraji obce při místní svažitě jednosměrné obslužné komunikaci. Zastávka autobusu leží ve vzdálenosti 1 km.

#### 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 checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt          |
|                                          |                                                                        |                                                                           | <input type="checkbox"/> garáže                          |
| Okolí:                                   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                                   | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                    |
|                                          |                                                                        | <input type="checkbox"/> ostatní                                          |                                                          |
| Přípojky:                                | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl.                               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                                          |                                                          |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD                                           | <input type="checkbox"/> železnice                                        | <input type="checkbox"/> autobus                         |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.                        |                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.  |
| Poloha v obci:                           | okrajová část - ostatní                                                |                                                                           |                                                          |
| Přístup k pozemku                        | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                            |                                                          |

#### Přístup přes pozemky

|       |                                                                                           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 383/6 | OBEC ALBRECHTICE V JIZERSKÝCH HORÁCH, č. p. 226, 46843<br>Albrechtice v Jizerských horách |
| 2580  | OBEC ALBRECHTICE V JIZERSKÝCH HORÁCH, č. p. 226, 46843<br>Albrechtice v Jizerských horách |

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou dvě samostatně stojící nepodsklepené zděné horské chaty. Obě jsou zděné z kamene a z cihelného zdiva, pravděpodobný rok výstavby odhaduji na počátek šedesátých let minulého století. Obě chaty sloužily v minulosti jako vzdělávací a rekreační středisko, o čemž svědčí i nápis na fasádě objektu č.e. 591. Obě chaty jsou dvoupodlažní s obytným podkrovím, zastřešené strmou sedlovou střechou pokrytou plechem opatřeným nátěrem.

Obě stavby jsou zasazeny do poměrně svažitého terénu, vzájemně je od sebe odděluje místní obslužná komunikace, ze které mají obě chaty přístup. Stavba bez čp/če na pozemku parc.č. St. 828 je dřevěnou kolnou bez nejasného způsobu využití, technický stav velmi špatný. Pozemek parc.č. 383/8 je manipulační plochou nacházející se severně od chaty č.e. 591.

Informace o vnitřním uspořádání objektů se znalci nepodařilo získat, povinný nereagoval na výzvu k umožnění obhlídky zaslanou do datové schránky, místního šetření se nezúčastnil a neposkytl znalci žádnou součinnost. Obhlídka byla proto provedena pouze zvenčí z okolních pozemků, vzhledem k chybějícímu zasklení některých oken byla zmapována i malá část interiéru. Podlahové plochy obou staveb odhaduji na základě zastavěných ploch, počtu podlaží a předpokládaném vnitřním dispozičním uspořádání.

Vybavení obou rekreačních chat uvažuji jako standardní odpovídající potřebám podnikové rekreace před několika desítkami let. Předpokládám, že objekty jsou již dlouhodobě nevyužívané, údržba zanedbaná.

Celkově jsou stavby ve zhoršeném technickém stavu, technické i morální opotřebení prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti je značné, stavby vyžadují provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

Z hlediska připojení na veřejné sítě předpokládám, že jsou v současné době odpojeny, elektrina k dispozici, voda pravděpodobně z vlastní studny, odkanalizování předpokládám do vyvážecí jímky.

Pozemky zastavěné oceňovanými stavbami jsou ve vlastnictví jiného subjektu, a proto nejsou předmětem ocenění tímto znaleckým posudkem.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, které bylo možné zjistit z veřejně přístupných míst, tedy pochozí zpevněná plocha kolem objektů, venkovní schodiště a přípojky inženýrských sítí. Součástí ocenění je i pozemek parc.č. 383/8 - ostatní plocha - manipulační plocha, jehož cena je v tržním ocenění zohledněna v ceně horské chaty č.e. 591, v jejíž blízkosti se nachází.

## 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 |
- Komentář:

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

- |    |                                                |
|----|------------------------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|------------------------------------------------|

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: Rozsáhlé chráněné území

---

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

##### **1. Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4**

1.1. Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4

##### **2. Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4**

2.1. Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4

##### **3. Bez zařazení do částí**

3.1. Stavba bez čp/če - spoluvlastnický podíl id. 1/4

3.2. Pozemek parc.č. 383/8 - spoluvlastnický podíl id. 1/4

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4**

###### **1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Horská chata č.e. 591 včetně vedlejší stavby bez čp/če a včetně pozemku parc.č. 383/8

##### **2. Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4**

###### **2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Horská chata č.e. 600

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

|                                                                                     |                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:                                                             | Horské chaty č.e. 591 a č.e. 600                                          |
| Adresa předmětu ocenění:                                                            | Albrechtice v Jizerských horách<br>468 43 Albrechtice v Jizerských horách |
| LV:                                                                                 | 944                                                                       |
| Kraj:                                                                               | Liberecký                                                                 |
| Okres:                                                                              | Jablonec nad Nisou                                                        |
| Obec:                                                                               | Albrechtice v Jizerských horách                                           |
| Katastrální území:                                                                  | Albrechtice v Jizerských horách                                           |
| Počet obyvatel:                                                                     | 394                                                                       |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = <b>2 557,00 Kč/m<sup>2</sup></b> |                                                                           |

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                                                                                                                      | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Bez vlivu na cenu.                                                                                                                                                                                                                | V   | 0,50           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | I   | 0,95           |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů              | V   | 1,00           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                     | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                                    | III | 0,90           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů                                                                            | IV  | 0,90           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{984,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020

Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                                                                                                    | č. | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                                                                                        | II | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)                                                                                                                                                                        | I  | -0,03          |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                                                                                    | II | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                                                                                               | II | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                                                                                                        | II | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                                                                           | IV | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů | II | 1,10           |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel                                                                                                     | VI | 1,00           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)                                                                                                                                                               | II | 1,00           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,067}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

### Index polohy

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

| Název znaku                                                                                                                            | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                             | I   | 0,85           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti                                                         | III | 0,05           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                          | III | 0,05           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí           | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce                            | II  | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                             | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                               | II  | 0,00           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Obtížná dostupnost objektu, pouze pěší přístup. | II  | 0,00           |

|                                                                     |    |      |
|---------------------------------------------------------------------|----|------|
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                         | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,935}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,998}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,907}$$

## **1. Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4**

### **1.1. Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

|                                            |                                                            |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ B                                                |
| Svislá nosná konstrukce:                   | zděná                                                      |
| Podsklepení:                               | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                                  | má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží       |
| Střecha:                                   | se šikmou nebo strmou střechou                             |
| Počet nadzemních podlaží:                  | se dvěma nadzemními podlažími                              |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:      | 111                                                        |
| Nemovitá věc není součástí pozemku         |                                                            |

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název    | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška                       |
|----------|------------------------------------|-----------------------------|
| 1. NP    | 258,00                             | 2,90 m                      |
| 2. NP    | 258,00                             | 3,10 m                      |
| podkroví | 258,00                             | 4,00 m                      |
|          |                                    | <b>774,00 m<sup>2</sup></b> |

#### **Obestavěný prostor**

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

| Typ                          | Název    |                  | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|----------|------------------|--------------------------------------|
| NP                           | 1. NP    | (258)*(2,90) =   | 748,20                               |
| NP                           | 2. NP    | (258)*(3,10) =   | 799,80                               |
| Z                            | podkroví | (258)*(4,00)/2 = | 516,00                               |
| Obestavěný prostor - celkem: |          |                  | <b>2 064,00 m<sup>3</sup></b>        |

#### **Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                           | S | 7,10           | 100      | 1,00  | 7,10                |
| 2. Zdivo                             | S | 22,30          | 100      | 1,00  | 22,30               |
| 3. Stropy                            | S | 8,40           | 100      | 1,00  | 8,40                |
| 4. Střecha                           | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 5. Krytina                           | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 6. Klempířské konstrukce             | S | 0,80           | 100      | 1,00  | 0,80                |
| 7. Vnitřní omítky                    | S | 6,20           | 100      | 1,00  | 6,20                |
| 8. Fasádní omítky                    | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 9. Vnější obklady                    | S | 0,40           | 100      | 1,00  | 0,40                |
| 10. Vnitřní obklady                  | S | 2,30           | 100      | 1,00  | 2,30                |
| 11. Schody                           | S | 2,40           | 100      | 1,00  | 2,40                |
| 12. Dveře                            | S | 3,30           | 100      | 1,00  | 3,30                |
| 13. Okna                             | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 14. Podlahy obytných místností       | S | 2,20           | 100      | 1,00  | 2,20                |
| 15. Podlahy ostatních místností      | S | 1,10           | 100      | 1,00  | 1,10                |
| 16. Vytápění                         | S | 4,40           | 100      | 1,00  | 4,40                |
| 17. Elektroinstalace                 | S | 4,10           | 100      | 1,00  | 4,10                |
| 18. Bleskosvod                       | S | 0,60           | 100      | 1,00  | 0,60                |
| 19. Rozvod vody                      | S | 3,00           | 100      | 1,00  | 3,00                |
| 20. Zdroj teplé vody                 | S | 1,80           | 100      | 1,00  | 1,80                |
| 21. Instalace plynu                  | C | 0,50           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 22. Kanalizace                       | S | 2,80           | 100      | 1,00  | 2,80                |
| 23. Vybavení kuchyně                 | S | 0,50           | 100      | 1,00  | 0,50                |
| 24. Vnitřní vybavení                 | S | 5,10           | 100      | 1,00  | 5,10                |
| 25. Záchod                           | S | 0,40           | 100      | 1,00  | 0,40                |
| 26. Ostatní                          | S | 3,60           | 100      | 1,00  | 3,60                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 99,50               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | <b>0,9950</b>       |

### Ocenění

|                                                                        |   |                         |
|------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                  | = | 1 975,-                 |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):                         | * | 1,1000                  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,9950                  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,8000                  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 3,0820                  |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>5 329,73</b>         |
| <b>Plná cena:</b> 2 064,00 m <sup>3</sup> * 5 329,73 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>11 000 562,72 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 64 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 64 / 140 = 45,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,7 % / 100) \* 0,543

|                                                                                                      |   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| Nákladová cena stavby $CS_N$                                                                         | = | 5 973 305,56 Kč |
| Koeficient pp                                                                                        | * | 0,998           |
| Cena stavby CS                                                                                       | = | 5 961 358,95 Kč |
| Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | 5 961 358,95 Kč |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                                                      | * | 1 / 4           |

Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - zjištěná cena = 1 490 339,74 Kč

## **2. Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4**

### **2.1. Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

|                                   |                                                               |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rekreační chalupa, rekreační domek § 35<br>porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                   | Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel                        |
| Stáří stavby:                     | 64 let                                                        |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 3 238,- Kč/m <sup>3</sup>                                     |

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

|           |   |                       |
|-----------|---|-----------------------|
| 1. NP:    | = | 123,00 m <sup>2</sup> |
| 2. NP:    | = | 123,00 m <sup>2</sup> |
| podkroví: | = | 123,00 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1. NP:        | 123,00 m <sup>2</sup> | 2,90 m            |
| 2. NP:        | 123,00 m <sup>2</sup> | 3,10 m            |
| podkroví:     | 123,00 m <sup>2</sup> | 3,80 m            |

#### **Obestavěný prostor**

|                              |                |   |                       |
|------------------------------|----------------|---|-----------------------|
| 1. NP:                       | (123)*(2,90)   | = | 356,70 m <sup>3</sup> |
| 2. NP:                       | (123)*(3,10)   | = | 381,30 m <sup>3</sup> |
| podkroví:                    | (123)*(3,80)/2 | = | 233,70 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |                | = | 971,70 m <sup>3</sup> |

#### **Podlažnost:**

|                                              |       |                       |
|----------------------------------------------|-------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 123,00 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =  | 369,00 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00                  |       |                       |

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

#### **Index vybavení**

| Název znaku                                                                                                       | č.  | V <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I   | typ B          |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům                                                                            | III | 0,00           |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo                                                      | III | 0,00           |

|                                                                                                                                 |     |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm                                                                                                  | II  | 0,00  |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2                                                                                              | III | 0,02  |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku                                | III | 0,00  |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové                                                                           | III | 0,00  |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení                                                                       | III | 0,00  |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení                                                                                  | I   | 0,00  |
| 9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu                                                                                         | II  | -0,03 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> | II  | 0,00  |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>                     | I   | -0,01 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu                                                                                | III | 0,00  |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)                   | III | 0,85  |

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,680 = \mathbf{0,566}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,067}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,935}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 3\,238,- \text{ Kč/m}^3 * 0,566 = 1\,832,71 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 971,70 \text{ m}^3 * 1\,832,71 \text{ Kč/m}^3 * 1,067 * 0,935 = 1\,776\,650,42 \text{ Kč}$

|                                                                             |   |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| <b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>                                 | = | <b>1 776 650,42 Kč</b> |
| <b>Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - výchozí cena</b> | = | <b>1 776 650,42 Kč</b> |
| <b>pro výpočet vlastnického podílu</b>                                      |   |                        |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                             | * | 1 / 4                  |

**Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - zjištěná cena = 444 162,61 Kč**

## 3. Bez zařazení do částí

### 3.1. Stavba bez čp/če - spoluvlastnický podíl id. 1/4

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Vedlejší stavba § 16:                | typ B                                                      |
| Svislá nosná konstrukce:             | zděná tl. nad 15 cm                                        |
| Podsklepení:                         | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                            | nemá podkroví                                              |
| Krov:                                | neumožňující zřízení podkroví                              |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274                                                       |
| Nemovitá věc není součástí pozemku   |                                                            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název                | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|----------------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP                 | 39,00                              | 4,00 m |
| 39,00 m <sup>2</sup> |                                    |        |

### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|-------|--------------------------------------|
| NP                           | 1.NP  | (39)*(0,4)+(39)*(3,6/2) = 85,80      |
| Obestavěný prostor - celkem: |       | 85,80 m <sup>3</sup>                 |

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                 |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                           | S | 7,10           | 100      | 1,00  | 7,10                |
| 2. Obvodové stěny                    | S | 31,80          | 100      | 1,00  | 31,80               |
| 3. Stropy                            | C | 19,80          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 4. Krov                              | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 5. Krytina                           | S | 8,10           | 100      | 1,00  | 8,10                |
| 6. Klempířské práce                  | C | 1,70           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů                    | C | 6,10           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                             | P | 3,00           | 100      | 0,46  | 1,38                |
| 10. Okna                             | C | 1,10           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 11. Podlahy                          | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 12. Elektroinstalace                 | C | 5,80           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů  |   |                |          |       | 63,88               |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |                |          |       | 0,6388              |

### Ocenění

|                                                                      |                      |   |         |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,6388  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 0,8000  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 2,9750  |

|                                                              |   |               |
|--------------------------------------------------------------|---|---------------|
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                  | = | 1 900,43      |
| Plná cena: 85,80 m <sup>3</sup> * 1 900,43 Kč/m <sup>3</sup> | = | 163 056,89 Kč |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

|                                                        |   |              |
|--------------------------------------------------------|---|--------------|
| Stáří (S): 64 roků                                     |   |              |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků           |   |              |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků         |   |              |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 64 / 80 = 80,0 % |   |              |
| Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)               | * | 0,200        |
| Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>                  | = | 32 611,38 Kč |

|                                                                                                 |   |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| Koeficient pp                                                                                   | * | 0,998               |
| Cena stavby CS                                                                                  | = | <b>32 546,16 Kč</b> |
| Stavba bez čp/če - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu | = | <b>32 546,16 Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                                                 | * | 1 / 4               |
| Stavba bez čp/če - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - zjištěná cena                                | = | <b>8 136,54 Kč</b>  |

### 3.2. Pozemek parc.č. 383/8 - spoluvlastnický podíl id. 1/4

#### Ocenění

##### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

| Zatřídění                                                                  | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficienty | Index P | Index T | Úprava | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|---------|---------|--------|-----------------------------------|
| <b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b> |                                    |             |         |         |        |                                   |
| § 9 odst. 6                                                                | 984,-                              | 0,04        |         |         |        | 39,36                             |

| Typ                                                                                                  | Název          | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Srážka | Cena<br>[Kč]        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------|---------------------|
| § 9 odst. 6                                                                                          | ostatní plocha | 383/8             | 270                         | 39,36                              |        | 10 627,20           |
| Jiný pozemek - celkem                                                                                |                |                   | 270                         |                                    |        | <b>10 627,20</b>    |
| Pozemek parc.č. 383/8 - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu |                |                   |                             |                                    | =      | <b>10 627,20 Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                                                      |                |                   |                             |                                    | *      | 1 / 4               |
| Pozemek parc.č. 383/8 - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - zjištěná cena celkem                         |                |                   |                             |                                    | =      | <b>2 656,80 Kč</b>  |

#### Tržní ocenění majetku

### 1. Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4

#### 1.1. Porovnávací hodnota

##### 1.1.1. Horská chata č.e. 591 včetně vedlejší stavby bez čp/če a včetně pozemku parc.č. 383/8

#### Oceňovaná nemovitá věc

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Užitná plocha:            | 450,00 m <sup>2</sup>   |
| Obestavěný prostor:       | 2 064,00 m <sup>3</sup> |
| Zastavěná plocha:         | 258,00 m <sup>2</sup>   |
| Zastavěné plochy podlaží: | 296,00 m <sup>2</sup>   |

#### Srovnatelné nemovité věci:

|           |                                                |
|-----------|------------------------------------------------|
| Název:    | Porovnáváná nemovitost č. 1 - realizovaná cena |
| Lokalita: | Dolní Chříbská č.e. 88, Chříbská, okr. Děčín   |

**Popis:**

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-131/2024-531

Kupní smlouva: (82814451010)

Cena transakce: 3 200 000 Kč

Podání: 17. 1. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihly, tvárnice

Dokončení stavby: 1985

Typ stavby: budova s č.ev.

Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata

Počet jednotek:

Počet podlaží: 2

Podlahová plocha (odhad): 226 m<sup>2</sup>Zastavěná plocha: 173 m<sup>2</sup>

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Centr. v budově

LV stavby (KN): 959

Počet vlastníků stavby: 2

V-131/2024-531 ( LISTINY )podání:17.1.2024

cena:3 200 000 Kč

LV: 959

katastr. pracoviště: Rumburk (531)

Plocha

STAVBA: Dolní Chřibská č.e. 88, Chřibská, okr. Děčín (chata) 226 m<sup>2</sup>PARCELA: st.567 (zast. plocha a nádv.), kú: Dolní Chřibská 173 m<sup>2</sup>PARCELA: 568 (zahrada), kú: Dolní Chřibská 1 603 m<sup>2</sup>PARCELA: 570/4 (travní porost ), kú: Dolní Chřibská 78 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 226,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 173,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - menší 0,95

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - stavba na vlastním pozemku 0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - výhoda manipulační plochy 1,05

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Obdobná výměra pozemku, lepší technický stav, výhoda zajištěného přístupu.

| Cena [Kč]   | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 17.1.2024 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 200 000   | 226,00            | 14 159            | 0,80           | 11 327               |

**Název:****Porovnáváná nemovitost č. 2 - realizovaná cena****Lokalita:**

Janovice č.e. 27, Kravaře, okr. Česká Lípa

**Popis:**

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-380/2024-501

Kupní smlouva: (82814179010)

Cena transakce: 7 100 000 Kč

Podání: 16. 1. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Kombinace

Dokončení stavby: 2015  
 Typ stavby: budova s č.ev.  
 Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata  
 Počet jednotek:  
 Počet podlaží: 1  
 Podlahová plocha : 170 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 93 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ne  
 Způsob vytápění: Lokální  
 LV stavby (KN): 25  
 Počet vlastníků stavby: 2

V-380/2024-501 ( LISTINY )podání:16.1.2024  
 cena:7 100 000 Kč

LV: 25  
 katastr. pracoviště: Česká Lípa (501)

Plocha  
 STAVBA: Janovice č.e. 27, Kravaře, okr. Česká Lípa (chata)170 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: st.170 (zast. plocha a nádv.), kú: Janovice u Kravař 560 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 166 (ostatní plochy), kú: Janovice u Kravař 409 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 604 (zahrada), kú: Janovice u Kravař 473 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 165/2 (travní porost ), kú: Janovice u Kravař 444 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 170,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 93,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                           |      |
|-----------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny                                   | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - výrazně menší                      | 0,90 |
| K3 Poloha                                                 | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - odhadovaný lepší tech. stav     | 0,90 |
| K5 Celkový stav                                           | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - stavba na vlastním pozemku              | 0,80 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - výhoda manipulační plochy | 1,05 |



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Menší výměra pozemku, pravděpodobně horší technický stav, příjezd pravděpodobně problematický. Menší objekt.

| Cena [Kč]   | Užitná plocha [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef. K <sub>c</sub> | Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| k 16.1.2024 |                                 |                              |                              |                                       |
| 7 100 000   | 170,00                          | 41 765                       | 0,68                         | 28 400                                |

**Název:** Porovnávání nemovitost č. 3 - realizovaná cena

**Lokalita:** Albrechtice v Jizerských horách č.e. 590

**Popis:** Informace o transakci:  
 Řízení (KN): V-466/2022-504  
 Kupní smlouva: (70451096010)  
 Cena transakce: 7 143 000 Kč  
 Podání: 21. 1. 2022  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Nežjištěno  
 Dokončení stavby:  
 Typ stavby: budova s č.ev.  
 Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata  
 Počet jednotek:  
 Počet podlaží: 1  
 Podlahová plocha (odhad): 158 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 241 m<sup>2</sup>

Je výtah?:  
 Způsob vytápění: Nežjištěno  
 LV stavby (KN): 81  
 Počet vlastníků stavby: 1

V-466/2022-504 (LISTINY) podání: 21.1.2022  
 cena: 7 143 000 Kč

LV: 81  
 katastr. pracoviště: Jablonec nad Nisou (504)  
 Plocha  
 STAVBA: Albrechtice v Jizerských horách č.e. 590, okr. Jablonec nad Nisou (chata)  
 158 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: st.89/4 (zast. plocha a nádv.), kú: Albrechtice v Jizerských horách 241 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: st.89/3 (zast. plocha a nádv.), kú: Albrechtice v Jizerských horách 40 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 335/4 (vodní plocha), kú: Albrechtice v Jizerských horách 265 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 336/4 (ostatní plochy), kú: Albrechtice v Jizerských horách 365 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 158,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                           |      |
|-----------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny                                   | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - výrazně menší                      | 0,90 |
| K3 Poloha                                                 | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - odhadovaný lepší tech. stav     | 0,80 |
| K5 Celkový stav                                           | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - stavba na vlastním pozemku              | 0,80 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - výhoda manipulační plochy | 1,05 |



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

| Cena [Kč]   | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 21.1.2022 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 7 143 000   | 158,00            | 45 209            | 0,60           | 27 125               |

**Název:** Porovnávání nemovitost č. 4 - realizovaná cena  
**Lokalita:** Mariánská Hora č.e. 776, Albrechtice v Jizerských horách  
**Popis:** Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.  
 Dokončení stavby:  
 Typ stavby: budova s č.ev.  
 Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata  
 Počet jednotek:  
 Počet podlaží:  
 Podlahová plocha (odhad):  
 Zastavěná plocha: 104 m<sup>2</sup>  
 Způsob vytápění:  
 LV stavby (KN): 220  
 Počet vlastníků stavby: 1

V-1755/2023-504 (LISTINY) podání: 5.4.2023  
 cena: 5 740 000 Kč

LV: 220  
 katastr. pracoviště: Jablonec nad Nisou (504)  
 Plocha Cena/m<sup>2</sup> Cena  
 STAVBA: Mariánská Hora č.e. 776, Albrechtice v Jizerských horách, okr. Jablonec nad Nisou (chata)  
 PARCELA: st.621 (zast. plocha a nádv.), kú: Albrechtice v Jizerských horách 104 m<sup>2</sup> 45  
 519 4 733 983

|                                                           |                                                              |                   |                      |                         |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| PARCELA:                                                  | 1952/2 (travní porost ), kú: Albrechtice v Jizerských horách | 573 m2            | 1                    | 492                     |
| 854 991                                                   |                                                              |                   |                      |                         |
| PARCELA:                                                  | 1953/2 (zahrada), kú: Albrechtice v Jizerských horách        | 25 m2             | 6                    | 041                     |
| 151 025                                                   |                                                              |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>                                     | 160,00 m <sup>2</sup>                                        |                   |                      |                         |
| <b>Zastavěná plocha:</b>                                  | 104,00 m <sup>2</sup>                                        |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>                               |                                                              |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny                                   |                                                              | 1,00              |                      |                         |
| K2 Velikosti objektu - výrazně menší                      |                                                              | 0,90              |                      |                         |
| K3 Poloha                                                 |                                                              | 1,00              |                      |                         |
| K4 Provedení a vybavení                                   |                                                              | 1,00              |                      |                         |
| K5 Celkový stav                                           |                                                              | 1,00              |                      |                         |
| K6 Vliv pozemku - stavba na vlastním pozemku              |                                                              | 0,80              |                      |                         |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - výhoda manipulační plochy |                                                              | 1,05              |                      |                         |
|                                                           |                                                              |                   |                      |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>                                          | <b>Užitná plocha</b>                                         | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| k 5.4.2023                                                | [m <sup>2</sup> ]                                            | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub>       | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 5 740 000                                                 | 160,00                                                       | 35 875            | 0,76                 | 27 265                  |



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 11 327 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 23 529 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 28 400 Kč/m <sup>2</sup> |

|                                                             |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                          |
| Průměrná jednotková cena                                    | 23 529 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 450,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>                | 10 588 050,00            |
| obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu              | * 0,80                   |
| =                                                           | 8 470 440,00             |
| Vlastnický podíl                                            | * 1 / 4                  |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>2 117 610 Kč</b>      |

## 2. Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4

### 2.1. Porovnávací hodnota

#### 2.1.1. Horská chata č.e. 600

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b>    |                       |
| <b>Užitná plocha:</b>            | 222,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Obestavěný prostor:</b>       | 971,70 m <sup>3</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b>         | 123,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zastavěné plochy podlaží:</b> | 296,00 m <sup>2</sup> |



Nemovitosti na listině  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Kombinace  
 Dokončení stavby: 2015  
 Typ stavby: budova s č.ev.  
 Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata  
 Počet jednotek:  
 Počet podlaží: 1  
 Podlahová plocha : 170 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 93 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?: ne  
 Způsob vytápění: Lokální  
 LV stavby (KN): 25  
 Počet vlastníků stavby: 2

V-380/2024-501 ( LISTINY )podání:16.1.2024  
 cena:7 100 000 Kč

LV: 25  
 katastr. pracoviště: Česká Lípa (501)  
 Plocha  
 STAVBA: Janovice č.e. 27, Kravaře, okr. Česká Lípa (chata)170 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: st.170 (zast. plocha a nádv.), kú: Janovice u Kravař 560 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 166 (ostatní plochy), kú: Janovice u Kravař 409 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 604 (zahrada), kú: Janovice u Kravař 473 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 165/2 (travní porost ), kú: Janovice u Kravař 444 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 170,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 93,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny                               | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu                                  | 1,00 |
| K3 Poloha                                             | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - odhadovaný lepší tech. stav | 0,90 |
| K5 Celkový stav                                       | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - stavba na vlastním pozemku          | 0,80 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                         | 1,00 |



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Menší výměra pozemku, pravděpodobně horší technický stav, příjezd pravděpodobně problematický. Menší objekt.

| Cena [Kč]   | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 16.1.2024 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 7 100 000   | 170,00            | 41 765            | 0,72           | 30 071               |

**Název:** Porovnáváná nemovitost č. 3 - realizovaná cena

**Lokalita:** Albrechtice v Jizerských horách č.e. 590

**Popis:** Informace o transakci:  
 Řízení (KN): V-466/2022-504  
 Kupní smlouva: (70451096010)  
 Cena transakce: 7 143 000 Kč  
 Podání: 21. 1. 2022  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Nežjištěno  
 Dokončení stavby:  
 Typ stavby: budova s č.ev.  
 Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata  
 Počet jednotek:  
 Počet podlaží: 1  
 Podlahová plocha (odhad): 158 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 241 m<sup>2</sup>  
 Je výtah?:  
 Způsob vytápění: Nežjištěno  
 LV stavby (KN): 81  
 Počet vlastníků stavby: 1

V-466/2022-504 (LISTINY) podání: 21.1.2022  
 cena: 7 143 000 Kč

LV: 81  
 katastr. pracoviště: Jablonec nad Nisou (504)  
 Plocha  
 STAVBA: Albrechtice v Jizerských horách č.e. 590, okr. Jablonec nad Nisou (chata)  
 158 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: st.89/4 (zast. plocha a nád.v.), kú: Albrechtice v Jizerských horách 241 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: st.89/3 (zast. plocha a nád.v.), kú: Albrechtice v Jizerských horách 40 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 335/4 (vodní plocha), kú: Albrechtice v Jizerských horách 265 m<sup>2</sup>  
 PARCELA: 336/4 (ostatní plochy), kú: Albrechtice v Jizerských horách 365 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 158,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny                               | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu                                  | 1,00 |
| K3 Poloha                                             | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - odhadovaný lepší tech. stav | 0,80 |
| K5 Celkový stav                                       | 1,00 |
| K6 Vliv pozemku - stavba na vlastním pozemku          | 0,80 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                         | 1,00 |



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

| Cena [Kč]   | Užitná plocha     | Jedn. cena        | Celkový koef.  | Upravená j. cena     |
|-------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|
| k 21.1.2022 | [m <sup>2</sup> ] | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub> | [Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 7 143 000   | 158,00            | 45 209            | 0,64           | 28 934               |

**Název:** Porovnávání nemovitost č. 4 - realizovaná cena  
**Lokalita:** Mariánská Hora č.e. 776, Albrechtice v Jizerských horách  
**Popis:** Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.  
 Dokončení stavby:  
 Typ stavby: budova s č.ev.  
 Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata  
 Počet jednotek:  
 Počet podlaží:  
 Podlahová plocha (odhad):  
 Zastavěná plocha: 104 m<sup>2</sup>  
 Způsob vytápění:  
 LV stavby (KN): 220  
 Počet vlastníků stavby: 1

V-1755/2023-504 (LISTINY) podání: 5.4.2023  
 cena: 5 740 000 Kč

LV: 220  
 katastr. pracoviště: Jablonec nad Nisou (504)  
 Plocha Cena/m<sup>2</sup> Cena  
 STAVBA: Mariánská Hora č.e. 776, Albrechtice v Jizerských horách, okr. Jablonec nad Nisou (chata)  
 PARCELA: st.621 (zast. plocha a nád.v.), kú: Albrechtice v Jizerských horách 104 m<sup>2</sup> 45  
 519 4 733 983  
 PARCELA: 1952/2 (travní porost), kú: Albrechtice v Jizerských horách 573 m<sup>2</sup> 1 492

854 991

PARCELA:

151 025

1953/2 (zahrada), kú: Albrechtice v Jizerských horách

25 m2

6

041

Užitná plocha:

160,00 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha:

104,00 m<sup>2</sup>

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

1,00

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku - stavba na vlastním pozemku

0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00

Cena [Kč]

k 5.4.2023

5 740 000

Užitná plocha

[m<sup>2</sup>]

160,00

Jedn. cena

Kč/m<sup>2</sup>

35 875

Celkový koef.

K<sub>C</sub>

0,80

Upravená j. cena

[Kč/m<sup>2</sup>]

28 700



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 11 327 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 24 758 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 30 071 Kč/m <sup>2</sup> |

|                                                             |                          |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                          |
| Průměrná jednotková cena                                    | 24 758 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 222,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>                | 5 496 276,00             |
| Obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu              | * 0,80                   |
| =                                                           | 4 397 020,80             |
| Vlastnický podíl                                            | * 1 / 4                  |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>1 099 255 Kč</b>      |

## 3. Bez zařazení do částí

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4

1.1. Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4 1 490 340,- Kč

1. Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - celkem: **1 490 340,- Kč**

#### 2. Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4

2.1. Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4 444 163,- Kč  
2. Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4 - celkem: **444 163,- Kč**

**3. Bez zařazení do částí**

3.1. Stavba bez čp/če - spoluvlastnický podíl id. 1/4 8 137,- Kč  
3.2. Pozemek parc.č. 383/8 - spoluvlastnický podíl id. 1/4 2 657,- Kč  
3. Bez zařazení do částí - celkem: **10 794,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 1 945 297,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 945 300,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetčtyřicetpěttisíctřista Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**1 945 300 Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetčtyřicetpěttisíctřista Kč

**Rekapitulace ocenění na tržních principech**

**1. Horská chata č.e. 591 - spoluvlastnický podíl id. 1/4**

**1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Horská chata č.e. 591 včetně vedlejší stavby bez čp/če a včetně pozemku parc.č. 383/8 2 117 610,- Kč

**2. Horská chata č.e. 600 - spoluvlastnický podíl id. 1/4**

**2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Horská chata č.e. 600 1 099 255,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**3 216 865 Kč**

**Obvyklá cena**

**3 200 000 Kč**

slovy: Třimilionydvěstětisíc Kč

**Silné stránky**

Vyhledávaná rekreační lokalita, relativně zachovalé stavby

**Slabé stránky**

Stavby na pozemku jiného vlastníka, stavby dlouhodobě nevyužívané

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, 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).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

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

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 vzhledem k celku na nemovitostech - stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 591 postavené na pozemku parc.č. St. 89/1, stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 600 postavené na pozemku parc.č. St. 857, stavbě bez čp/če postavené na pozemku parc.č. St. 828 a pozemku parc.č. 383/8 - ostatní plocha, vše v katastrálním území a v obci Albrechtice v Jizerských horách v okrese Jablonec nad Nisou se všemi součástmi a s příslušenstvím.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 vzhledem k celku na nemovitostech - stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 591 postavené na pozemku parc.č. St. 89/1, stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 600 postavené na pozemku parc.č. St. 857, stavbě bez čp/če postavené na pozemku parc.č. St. 828 a pozemku parc.č. 383/8 - ostatní plocha, vše v katastrálním území a v obci Albrechtice v Jizerských horách v okrese Jablonec nad Nisou se všemi součástmi a s příslušenstvím činí

**Obvyklá cena**

**3 200 000 Kč**

slovy: Třimilionydvěstětisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

|                                    | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí       | 3                         |
| Kopie katastrální mapy             | 2                         |
| Fotodokumentace z místního šetření | 3                         |
| Mapa oblasti                       | 1                         |

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 32/2024.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 024287/2024.

V Praze 15.03.2024

Ing. Jitka Křižáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

# **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **č: 024287/2024**

|                                    | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí       | 3                         |
| Kopie katastrální mapy             | 2                         |
| Fotodokumentace z místního šetření | 3                         |
| Mapa oblasti                       | 1                         |

# LV 944

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 23.12.2023 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 533323 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
soudní exekutor

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563528 Albrechtice v Jizerských horách

Kat.území: 600288 Albrechtice v Jizerských horách List vlastnictví: 944

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                                                              | Identifikátor | Podíl |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>                                                                 |               |       |
| Česká republika                                                                         | 00000001-001  | 3/4   |
| HURON INVEST s.r.o., Spálená 95/25, Nové Město, 11000 Praha 1                           | 24213225      | 1/4   |
| <i>Právo hospodaření s majetkem státu</i>                                               |               |       |
| Brněnské papírny, státní podnik - v likvidaci, U mlýna 1755/5, Záběhlice, 14100 Praha 4 | 00012343      | 3/4   |

### B Nemovitosti

| Pozemky                                   |            |                |                  |                         |                         |
|-------------------------------------------|------------|----------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Parcela                                   | Výměra[m2] | Druh pozemku   |                  | Způsob využití          | Způsob ochrany          |
| 383/8                                     | 270        | ostatní plocha |                  | manipulační plocha      | rozsáhlé chráněné území |
| Stavby                                    |            |                |                  |                         |                         |
| Typ stavby                                |            |                |                  |                         |                         |
| Část obce, č. budovy                      |            | Způsob využití | Na parcele       | Způsob ochrany          |                         |
| Albrechtice v Jizerských horách, č.e. 591 |            | rod.rekr       | St. 89/1, LV 852 | rozsáhlé chráněné území |                         |
| Albrechtice v Jizerských horách, č.e. 600 |            | rod.rekr       | St. 857, LV 852  | rozsáhlé chráněné území |                         |
| bez čp/če                                 |            | jiná st.       | St. 828, LV 852  | rozsáhlé chráněné území |                         |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

HURON INVEST s.r.o., Spálená 95/25, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 24213225

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 5333/23-9 ze dne 29.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 19:22:12. Zápis proveden dne 31.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-38466/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na podíl 1/4 nemovitosti

Povinnost k

HURON INVEST s.r.o., Spálená 95/25, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 24213225

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.  
strana 1

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou                      Obec: 563528 Albrechtice v Jizerských horách

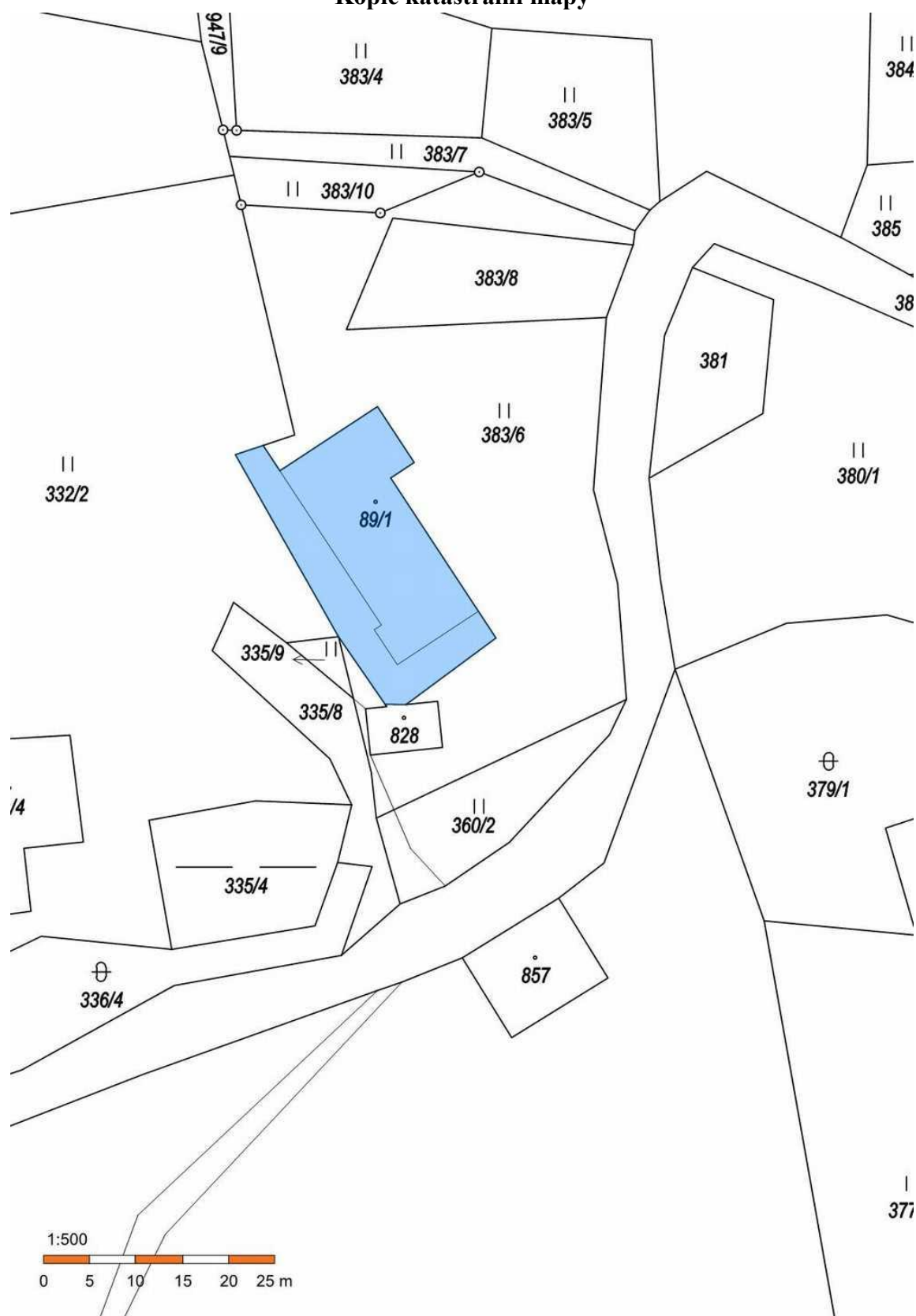
Kat.území: 600288 Albrechtice v Jizerských horách    List vlastnictví: 944

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

- 32 -



# Kopie katastrální mapy



### Ortofotomapa



**Chata č.e. 591**





pohled na obě chaty



pohled na obě chaty

**Chata č.e. 600**



## Mapa oblasti

