



MHMPXPBOWPV7

Stejnopis č.: 3...

## KUPNÍ SMLOUVA č. KUX/35/04/007214/2019

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku  
dle § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „občanský zákoník“),  
(dále jen jako „smlouva“ nebo „kupní smlouva“)

### Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1  
zastoupené Ing. Janem Rakem  
ředitelem odboru hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy  
IČO: 00064581  
DIČ: CZ00064581  
Bankovní spojení: PPF banka, a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6  
číslo účtu: 1490240005157998/6000  
konstantní symbol: 0558  
variabilní symbol: 1200001106

(dále jen jako „prodávající“) na straně jedné

a

### Lucie Češpíková

bytem [redacted] Praha 10, [redacted]  
datum narození [redacted]

(dále jen jako „kupující“) na straně druhé

(oba dále jen jako „smluvní strany“)

## I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

pozemku parc. č. st. 340 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. ev. 1000 – objekt rodinný rekreační, to vše v kat. území Jizerka, obec Kořenov, okres Jablonec nad Nisou tak, jak je zapsáno na LV č. 1045 vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou. Vlastnické právo k výše uvedeným nemovitým věcem nabyl prodávající na základě zákona č. 172/1991 Sb.

2. Předmětem koupě dle této smlouvy je pozemek parc. č. st. 340 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 539 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č. ev. 1000 – stavba rodinný, rekreační objekt, to vše v kat. území Jizerka, obec Kořenov, tak, jak je zapsáno na LV č. 1045 vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou (dále jen jako „předmět koupě“).



3. Předmět koupě uvedený v odst. 2 tohoto článku a jeho stav včetně veškerého příslušenství a součástí i jejich stavu je popsán ve znaleckém posudku č. 1051 – 038/2018 ze dne 11. 9. 2018 vyhotoveném Ing. Václavem Pátkem, se sídlem Chramosty 36, 264 01 Dublovce - Chramosty, ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s., se sídlem Dlouhá 16, 110 00 Praha 1, jenž je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen jako „znalecký posudek“).

## II.

Prodávající prodává předmět koupě uvedený v čl. I. odst. 2 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jeho vlastnictvím spojenými, zejména se všemi stavbami a jinými nemovitými věcmi nezapsanými v katastru nemovitosti ve vlastnictví prodávajícího nacházející se na předmětu koupě ke dni uzavření této kupní smlouvy, se zpevněnými plochami, dalšími povrchovými úpravami, a dále se všemi zpevněnými plochami, podpěrnými zidkami, oploceními, vraty a vrátky, a přípojkami inženýrských sítí (pozn. elektro a vodovod z veřejného zdroje a odkanalizování do jímky), a kupující jej kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví tak, jak předmět koupě včetně veškerých součástí a příslušenství stojí a leží ke dni nabytí účinnosti této smlouvy.

## III.

1. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto prodávající potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 8/95 ze dne 21. 6. 2019. Záměr prodeje předmětu koupě uvedeného v čl. I. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem HOM-9933/2018 od 25. 10. 2018 do 10. 12. 2018.
2. Prodávající prohlašuje, že:
  - a) je oprávněn předmět koupě bez omezení zcizovat, tj. zejména převést k němu vlastnické právo dle této smlouvy,
  - b) na předmětu koupě neváznou žádné dluhy, věcná břemena, nájemní, podnájemní, předkupní, zástavní, zadržovací nebo jiná zajišťovací práva třetích osob ani jiné právní závazky, o kterých by věděl, bez ohledu na to, zda se tato práva zapisují do katastru nemovitostí či do jiného veřejného seznamu, a u těch práv, která se do katastru nemovitostí zapisují prodávající prohlašuje, že u příslušného katastrálního úřadu ve vztahu k předmětu koupě nejsou podány žádné návrhy, o kterých by věděl, o nichž nebylo dosud pravomocně rozhodnuto a rovněž, že právní vztahy k předmětu koupě nejsou dotčeny změnou.
3. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení prodávajícího uvedených v odst. 2 tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným anebo klamavým, bude kupující oprávněn vůči prodávajícímu požadovat náhradu škody ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů nebo v jaké výši mu vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami nebo tomu odpovídající slevu z kupní ceny dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy.
4. Kupující prohlašuje že:
  - a) je mu stav předmětu koupě dokonale znám,



- b) předmět koupě má všechny kupujícím požadované i očekávané parametry, a že předmět koupě kupuje a přejímá úhrnkem ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy,
  - c) kupní cena dle čl. IV. odst. 1 této smlouvy byla smluvními stranami sjednána s ohledem na skutečnosti uvedené v tomto článku,
  - d) je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, a dále že neexistuje žádný závazek vůči třetí osobě, jakožto ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, žádné rozhodnutí soudu, nařízení, příkaz či opatření obdobného charakteru, který by kupujícímu bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu či mohl mít za následek neplatnost převodu předmětu koupě či která by neplatnost převodu předmětu koupě mohla zpochybnit či ohrozit a že nebylo vůči němu zahájeno insolvenční řízení a že mu není známo, že by na něj byl podán insolvenční návrh.
6. Smluvní strany se dohodly, že pokud se jakékoli z prohlášení kupujícího uvedených v odst. 5 tohoto článku ukáže nepravdivým, neúplným anebo klamavým, bude prodávající oprávněn vůči kupujícímu požadovat náhradu škody ve výši, v jaké mu vznikla dle prokazatelných důkazů nebo v jaké výši mu vznikla škoda uvedením takové skutečnosti do souladu s příslušnými prohlášeními a zárukami a/nebo bude prodávající oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit. V případě odstoupení prodávajícího od této smlouvy se smluvní strany zavazují neprodleně vypořádat vzájemná plnění uskutečněná na základě této smlouvy.

#### IV.

1. Kupní cena sjednaná dohodou smluvních stran a stanovená na základě nabídky učiněné kupujícím za předmět koupě včetně všech součástí a příslušenství činí **6.550.000,- Kč** (slovy: šest milionů pět set padesát tisíc korun českých). Výše uvedená kupní cena je kupní cenou za pozemky, jejichž převod je podle § 56 odst. 3 písmeno a) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozen.
2. Kupní cena uvedená v odst. 1 tohoto článku bude zaplacená takto:
  - a) ke splacení první splátky kupní ceny si ponechá prodávající jistotu složenou kupujícím u prodávajícího ve výši **655.000 Kč** (slovy: šest set padesát pět tisíc korun českých),
  - b) doplatek kupní ceny ve výši **5.895.000 Kč** (slovy: pět miliónů osm set devadesát pět tisíc korun českých) se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu na účet vedený u PPF banky a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6, č. účtu: **149024-0005157998/6000**, konstantní symbol: **0558**, variabilní symbol: **1200001106**, a to do 30 dnů ode dne doručení této uzavřené kupní smlouvy kupujícímu, přičemž za den zaplacení doplatku kupní ceny se považuje den připsání platby na účet prodávajícího.
3. Při prodlení se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku se kupující zavazuje uhradit ve prospěch prodávajícího úrok z prodlení ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý i započatý týden prodlení, minimálně však 300 Kč. Smluvní strany výslovně vylučují užití § 1971 občanského zákoníku; prodávající tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením doplatku kupní ceny uvedeném v odst. 2 písm. b) tohoto článku, i pokud je kryta úroky z prodlení dle tohoto odstavce. Při prodlení kupujícího se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Právní účinky odstoupení vzniknou dnem, kdy oznámení prodávajícího o odstoupení od této smlouvy bude doručeno kupujícímu.



4. V případě prodlení kupujícího se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti doplatku kupní ceny smluvní strany sjednávají ve prospěch prodávajícího smluvní pokutu ve výši složené jistoty dle odst. 2 písm. a) tohoto článku, tj. ve výši 655.000 Kč. Již uhrazená 1. splátka kupní ceny formou složené jistoty dle odst. 2 písm. a) tohoto článku se považuje za zaplacenou smluvní pokutu dle předchozí věty, a to ke dni odstoupení od smlouvy, takže po zápočtu vzájemných pohledávek (pohledávka kupujícího vůči prodávajícímu ve věci jistoty ve výši 655.000 Kč a pohledávka prodávajícího vůči kupujícímu ve věci smluvní pokuty ve výši 655.000 Kč) nastane zánik obou těchto pohledávek. Smluvní strany pro tento případ výslovně vylučují užití § 2050 občanského zákoníku; prodávající tak má nárok na náhradu škody vzniklé prodlením se zaplacením doplatku kupní ceny uvedené v odst. 2 písm. b) tohoto článku delším než 30 dnů ode dne splatnosti, i pokud je kryta smluvní pokutou dle tohoto odstavce.

#### V.

1. Prodávající předá kupujícímu předmět koupě protokolárně nejpozději do 30 dnů ode dne zaplacení doplatku kupní ceny dle č. IV. odst. 2 písm. b) této smlouvy.
2. Dnem protokolárního předání předmětu koupě dle odst. 1 tohoto článku přechází na kupujícího nebezpečí jeho nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení jeho stavu.

#### VI.

1. Vlastnické právo k předmětu koupě podle této smlouvy nabude kupující jeho vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou.
2. Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu koupě ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou učiní prodávající nejpozději do 30 dnů ode dne zaplacení doplatku kupní ceny dle čl. IV. odst. 2 písm. b) této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s provedením zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu koupě do katastru nemovitostí ponese prodávající.
3. Pokud by katastrální úřad pravomocně zamítl návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, popřípadě pravomocně řízení o vkladu zastavil, smluvní strany se zavazují, že uzavřou novou kupní smlouvu nebo dodatek k této smlouvě stejného obsahu, jež splní zákonné podmínky pro povolení vkladu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu tuto smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní.
4. Do pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu jsou smluvní strany svými projevy a závazky dle této smlouvy vázány.

#### VII.

1. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu prodávajícího nebo kupujícího uvedenou v této smlouvě. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
2. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.



### VIII.

1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy.
2. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část bude neplatné či nevynutitelné a/nebo se stane neplatným či nevynutitelným a/nebo bude shledáno neplatným či nevynutitelným soudem či jiným příslušným orgánem, pak tato neplatnost či nevynutitelnost nebude mít vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejích částí.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí prodávající.
5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. I. - VIII. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
6. Tato kupní smlouva je vyhotovena v sedmi autorizovaných výtiscích o pěti stranách textu a jedné přílohy, z nichž po jednom obdrží kupující, šest prodávající, z nichž jeden bude předán Katastrálnímu úřadu pro Liberecký kraj. \*
7. Autorizace se provede otiskem razítka hlavního města Prahy v pravém horním rohu každé strany textu.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv dle odst. 4 tohoto článku.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

Přílohy: příloha č. 1 – znalecký posudek č. 1051 – 038/2018 ze dne 11. 9. 2018

- 2 -08- 2019

V Praze dne:.....

za prodávajícího

Ing. J. J. J.  
ředitel  
hospodářské

Magistrátu hl. m. Prahy



V Praze dne: 18. 4. 2019

kupujícího

Lucie Čespiová

\* úředně oprávněná

**OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI**

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 3 poř.č. legalizace 261/Obr/2019/L  
viastnoručně podepsal/a

**Lucie Češpivová,** [REDACTED]  
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

**Praha 10,** [REDACTED]  
adresa místa trvalého pobytu

**Občanský průkaz** [REDACTED]  
číslo a číslo občana, na ZÁKLADE Městského úřadu Praha 3, úřadovna ÚMČ Praha 3

V Praze 3 dne 18.7.2019

Legalizaci provedl/a  
Pavla Obrovská



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1051 - 038/2018

o obvyklé ceně rekreačního objektu č.ev.1000 v obci Kofenov, včetně pozemku parc.č. 340 a příslušenství, katastrální území Jizerka

**Objednavatel znaleckého posudku:**


Hlavní město Praha, RČ/IČO: 00064581  
Mariánské náměstí 2/2  
110 00 Praha 1

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení ceny podle platného cenového předpisu a odhad  
ceny obvyklé

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 11.9.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Václav Pátek

  
Ve spolupráci s B.I.R.T. Group, a.s.  
Dlouhá 16, Praha 1, 110 00

Znalecký posudek byl vyhotoven v 5-ti vyhotoveních z nichž 3 se předávají objednateli, 1 je uložen v archívu spolupracující organizace a 1 v archívu znalce. Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu.

V Chramostech, dne 11.9.2018

## A. NÁLEZ

### 1. Zadání

o obvyklé ceně rekreačního objektu č.e.1000 v obci Kořenov, včetně pozemku parc.č. 340 a příslušenství

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreační objekt č.ev. 1000  
Adresa předmětu ocenění: Kořenov 1000  
468 49 Kořenov  
LV: 1045  
Kraj: Liberecký  
Okres: Jablonec nad Nisou  
Obec: Kořenov  
Katastrální území: Jizerka  
Počet obyvatel: 934  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 085,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 482,00 \text{ Kč/m}^2$

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.9.2018 za přítomnosti objednatele posudku.

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

### 5. Dokumentace a skutečnost

nebyla předložena



## **6. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitost č.e.1000 je rekreační objekt v obci Kořenov. Stavba je umístěna v II.zóně CHKO Jizerské hory. Jedná se o částečně podsklepený přízemní objekt s plně využitým podkrovím. Nosné svíslé konstrukce jsou částečně zděné ze smíšeného zdiva, částečně roubené, stropy klenuté do traverz, betonové a dřevěné trámové, v podkroví prkenný podhled. Střecha je kryta plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou úplné, hromosvod instalován. Stavební ani listinná dokumentace není dostupná, v 80.letech minulého století byla provedena rekonstrukce společných sociálních zařízení. V 01.PP jsou sklepní prostory, v 1.NP zádveří, hala, kuchyň, 2 pokoje, sociální zařízení, sklad, v podkroví pak 5 pokojů, hala a úložné prostory. Okna jsou osazena dřevěná, dveře plné, nebo prosklené, podlahy dřevěné, PVC nebo dlažba. Vytápění elektrickými kamny, zdroj teple vody boiler.

Stavebně technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří objektu (cca 135 roků), provedené částečné rekonstrukci (80.léta 20.století) a běžné údržbě.

## **7. Základní pojmy a metody ocenění**

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

**8. Obsah znaleckého posudku**

1. Rekreční objekt č.ev.1000 – oceněný dle cenového předpisu
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Studna
4. Pozemky LV č. 1045
5. Trvalé porosty
6. rekreační objekt č.ev.1000 – oceněný porovnávací metodou

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - .	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,824$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,030$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,816$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,020$$

### 1. Rekreační objekt č.ev.1000 – oceněný dle cenového předpisu

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	135 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 912,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	55,64 m <sup>2</sup>
1.NP:	=	207,85 m <sup>2</sup>
podkroví:	=	162,31 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	55,64 m <sup>2</sup>	1,85 m
1.NP:	207,85 m <sup>2</sup>	2,30 m
podkroví:	162,31 m <sup>2</sup>	2,00 m

#### Obestavěný prostor

1.PP:	(55,64)*(1,85)	=	102,93 m <sup>3</sup>
1.NP:	(207,85)*(2,30)	=	478,06 m <sup>3</sup>
podkroví:	(162,31)*(2,00)	=	324,62 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>905,61 m<sup>3</sup></u>

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	207,85 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	425,80 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,05	

**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 A
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
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: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium 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

Koefficient pro stáří 135 let:

$$s = 1 - 0,005 * 135 = 0,325$$

Koefficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{13} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,449$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - .	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030$$

#### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,02
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 1\,912,- \text{ Kč/m}^3 * 0,449 = 858,49 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 905,61 \text{ m}^3 * 858,49 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 0,990 = 792\,773,03 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 792\,773,03 \text{ Kč}$$

## 2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,50 %  
Stanovená cena staveb: 792 773,- Kč

### Ocenění:

Cena staveb celkem: 792 773,-  
4,50 % z ceny staveb \* 0,0450

Ocenění venkovních úprav - zjištěná cena = 35 674,78 Kč

## 3. Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19  
Typ studny: kopaná  
Hloubka studny: 7,00 m  
Ruční čerpadlo: 1 ks  
Elektrické čerpadlo: 1 ks  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:  
prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč  
další hloubka: 2,00 m \* 3 810,- Kč/m + 7 620,- Kč  
Základní cena celkem = 17 370,- Kč  
Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,8000  
Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3820  
Upravená cena studny = 33 100,27 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 135 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 135 / 180 = 75,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 75,0 \% / 100)$  \* 0,250  
= 8 275,07 Kč

### Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks \* 2 054,- Kč/ks + 2 054,- Kč  
elektrické čerpadlo: 1 ks \* 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč  
Základní cena čerpadel celkem = 12 834,- Kč  
Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20): \* 0,8000  
Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41): \* 2,3820  
= 24 456,47 Kč  
opotřebení čerpadel 75,0 % \* 0,250

	=	6 114,12 Kč
Upravená cena čerpadel	+	6 114,12 Kč
Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	14 389,19 Kč
Koeficient pp	*	1,020
Cena stavby CS	=	14 676,97 Kč
Studna - zjištěná cena	=	14 676,97 Kč

#### 4. Pozemky LV č. 1045

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$

##### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,990 = 1,020$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří	482,-	1,020		491,64	
§ 4 odst. 1					
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 340	539	491,64	264 993,96
Stavební pozemek - celkem				539	264 993,96
Pozemky LV č. 1045 - zjištěná cena				=	264 993,96 Kč



## 5. Trvalé porosty

### Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	32 410,-		45 roků 32 410,-	3,00 ks 97 230,-
Listnaté stromy I	10 080,-		14 roků 10 080,-	2,00 ks 20 160,-
Jehličnaté stromy I	7 620,-		19 roků 7 620,-	3,00 ks 22 860,-
Jehličnaté keře I	1 090,-		14 roků 1 090,-	2,00 ks 2 180,-
Součet:				142 430,-
Koeficient stanoviště K <sub>z</sub> (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K <sub>s</sub> (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	85 458,- Kč
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b>			=	<b>85 458,- Kč</b>

## 6. Rekreační objekt č.ev.1000 – oceněný porovnávací metodou

### Pozemek

Při ocenění pozemku jsme vycházeli z předpokladu, že pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. Pro porovnání byly použity tři pozemky v katastrálním území Křižánky, Albrechtice a Tanvald. Pro porovnání pozemků byly vzaty v úvahu takové faktory, které jsou obsaženy v tabulce I – pozemek.

S ohledem na výše uvedené odhaduji cenu pozemku stanovenou porovnávací metodou na

**743 281,00 Kč** a je kalkulována následně:

$$539\text{m}^2 \times 1.419,00 \text{ Kč} = 764\ 841,00 \text{ Kč}$$

Výpočty použité při stanovení této indikace jsou uvedeny v tabulce I – pozemek

### **Majetek jako celek**

Při naší analýze pro stanovení hodnoty majetku jako celku jsme posuzovali 3 srovnatelné rekreační objekty, srovnatelné velikosti. Tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách v katastrálním území Křižánky, Albrechtice a Tanvald.

Pro analýzu výše uvedených transakcí jsme pro stanovení indikace tržní hodnoty zvolili za srovnávací jednotku cenu za 1m<sup>2</sup> podlahové plochy budov. Při analýze byly vzaty v úvahu takové faktory jako existence věcných břemen, vlastnická práva, lokalita, technický stav objektu, vybavenost budovy a podobně – více tabulka II – Majetek jako celek.

S ohledem na výše uvedené odhaduji cenu majetku jako celku stanovenou porovnávací metodou na

**4 419 541,00 Kč**

Podrobný popis k výpočtům provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden v tabulce II – majetek jako celek.

TABULKA I - POZEMEK				
	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek I	Porovnávaný pozemek II	Porovnávaný pozemek III
<b>A. Identifikační údaje</b>				
Pořadové číslo pozemku	1	2	3	4
Název pozemku	Kořenov č.e.1000	Křezánky č.p.4	Albrechtice	Tanvald
Parcelní číslo	340			
Adresa pozemku	Kořenov č.e.1000	Křezánky	Albrechtice	Tanvald
Katastrální území	Jizerka	České Křezánky	Albrechtice	Tanvald
Obec	Kořenov	Křezánky	Albrechtice	Tanvald
Okres	Jablonec nad Nisou	Nové Město na Moravě	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou
<b>B. Základní údaj pro porovnání - cena za 1 m<sup>2</sup> v tisících Kč</b>				
Prodejní cena celkem		681 750	1 800 000	2 380 000
Rozloha pozemku v m <sup>2</sup>	539	1 515	532	14 626
Cena za 1 m <sup>2</sup>		450	3 384	163
Datum transakce		12.9.18	12.9.18	12.9.18
Korekce		1,00	0,85	0,85
Upravená hodnota		450	2 876	139
<b>C. Právní údaje</b>				
Druh transakce		prode	prode	prode
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	2 876	139
Vlastnická práva	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	2 876	139
Existence věcných břemen	Žádná věcná břemena	Žádná věcná břemena	žádná věcná břemena	žádná věcná břemena
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	2 876	139
Využití podle územního plánu	rekreace, bydlení	rekreace, bydlení	rekreace, bydlení	rekreace, bydlení
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	2 876	139
Územní rozhodnutí	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	2 876	139
Jiná právní omezení a závazky	žádné	žádné	žádné	žádné
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	2 876	139
<b>D. Technické parametry</b>				
Lokalita	dobrá	dobrá	dobrá	lepší
Korekce		1,00	1,00	1,25
Upravená hodnota		450	2 876	173
Tvar pozemku	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	2 876	173
Svažitost	svažitý	svažitý	svažitý	svažitý
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	2 876	173
Dostupnost inženýrských sítí	dostupné, zavedené	dostupné, zavedené	dostupné, zavedené	dostupné, zavedené
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	2 876	173
Kontaminace půdy	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná	nekontaminovaná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	2 876	173
Dopravní obslužnost	vlastní doprava	vlastní doprava	vlastní doprava	vlastní doprava
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	2 876	173
Dopravní dostupnost a parkování	veřejné	veřejné	veřejné, vlastní	veřejné, vlastní
Korekce		1,00	1,20	1,20
Upravená hodnota		450	3 452	208
Náročnost demolice stávajících objektů	bez nutnosti	bez nutnosti	bez nutnosti	bez nutnosti
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	3 452	208
Jiná tech.korekce	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		450	3 452	208
<b>E. Ostatní parametry</b>				
Velikost pozemku		větší	srovnatelný	výrazně větší
Korekce		1,10	1,00	1,50
Upravená hodnota		495	3 452	312
Možná zastavitelnost	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		495	3 452	312
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>				
Porovnávací hodnota 1 m <sup>2</sup>	1 419	495	3 452	312
Rozloha pozemku	539	1 515	532	14 626
Celková porovnávací hodnota	764 841	749 925	1 836 464	4 563 312

TABULKA - MAJETEK JAKO CELEK				
	Dotčený objekt	Porovnávaný objekt I.	Porovnávaný objekt II	Porovnávaný objekt III.
<b>A. Identifikační údaje</b>				
Pořadové číslo nemovitosti	1	2	3	4
Název nemovitosti	Kořenov ž.č. 1000	Křtánky čp.4	Albrechtice	Tanvald
Parcelní číslo	340			
Adresa nemovitosti	Kořenov ž.č. 1000	Křtánky	Albrechtice	Tanvald
Katastrální území	Kořenov	České Křtánky	Albrechtice	Tanvald
Obec	Kořenov	Křtánky	Albrechtice	Tanvald
Okres	Jablonec nad Nisou	Nové Město na Moravě	Jablonec nad Nisou	Jablonec nad Nisou
<b>B. Údaje o pozemku</b>				
cena pozemku dle porovnání	764 841	749 825	1 836 464	4 563 312
<b>C. Základní údaj pro porovnání - m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy podlaží</b>				
Počet srovnávacích jednotek	207	240	150	250
Prodejní cena celkem	5 800 000	5 800 000	3 000 000	6 850 900
Prodejní cena bez ceny pozemku	5 050 075	5 050 075	1 163 536	2 287 986
Datum transakce	8.8.18	8.8.18	8.8.18	8.8.18
Korekce	1,00	1,00	0,80	0,80
Upravená hodnota	5 050 075	5 050 075	930 829	1 830 070
<b>D. Právní údaje</b>				
Druh transakce		prodej	prodej	prodej
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 050 075	930 829	1 830 070
Vlastnická práva	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví	absolutní vlastnictví
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 050 075	930 829	1 830 070
Existence věcných břemen	žádná	žádná	žádná	žádná
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 050 075	930 829	1 830 070
Využití podle územního plánu	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 050 075	930 829	1 830 070
Stavba součástí	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 050 075	930 829	1 830 070
Je-li stavba omezená a závazky	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		5 050 075	930 829	1 830 070
<b>E. Technické parametry</b>				
Lokalita	dobrá	dobrá	lepší	lepší
Korekce		1,00	1,15	1,15
Upravená hodnota		5 050 075	1 070 453	2 104 681
Technický stav objektu	špatná	vyborný	dobrý	vyborný
Korekce		1,15	1,05	1,15
Upravená hodnota		5 807 585	1 123 978	2 420 288
Technická vybavenost objektu	špatná	dobrá	dobrá	vyborná
Korekce		1,10	1,10	1,10
Upravená hodnota		6 388 345	1 236 373	2 662 295
Funkční využitelnost budovy	rekreační objekt	rekreační objekt	rekreační objekt	rekreační objekt
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 388 345	1 236 373	2 662 295
Dělení možný rozvoj nemovitosti	ne	ne	ne	ne
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 388 345	1 236 373	2 662 295
Dopravní obslužnost	vlastní doprava	vlastní doprava	vlastní doprava	vlastní doprava
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 388 345	1 236 373	2 662 295
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 388 345	1 236 373	2 662 295
Atraktivita objektu	ano	ano	ano	ano
Korekce		1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		6 388 345	1 236 373	2 662 295
Jiná technická korekce	před rekonstrukcí	po rekonstrukci	běžný stav	po rekonstrukci
Korekce		1,18	1,05	1,15
Upravená hodnota		7 536 247	1 299 192	3 051 639
<b>F. Ostatní parametry</b>				
Korekce pro velikost nemovitosti	srovnatelná	srovnatelná	menší	srovnatelná
Korekce		1,00	0,95	1,00
Upravená hodnota		7 536 247	1 223 282	3 051 639
Jiná korekce - techn. vybavení	žádná	žádná	žádná	žádná odp.vod
Korekce		1,00	1,00	1,10
Upravená hodnota		7 536 247	1 223 282	3 367 803
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>				
Porovnávací hodnota jednotky	4 046 444	7 536 247	1 223 282	3 367 803
cena pozemku dle porovnání	764 841	749 825	1 836 464	4 563 312
Výsledná porovnávací hodnota	4 811 285	8 286 072	3 069 746	7 931 115

### Kontribuční analýza

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu nabízeny a obchodovány. Z tohoto důvodu se domnívám, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Z těchto důvodů považuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 90 %. Takto pojatá kontribuce je i v souladu s aktuálně platným zněním § 2, odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb.:

**„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“**

Rekreační objekt č.e.1000 Kořenov

Porovnávací metoda	90 % (0,9)	4 811 286,00	4 330 157,40
Administrativní cena	10 % (0,1)	1 193 580,00	119 358,00
Výsledná tržní hodnota			4 449 515,40
Zaokrouhleno			4 450 000,00

## C. ZÁVĚR

S ohledem na výše uvedené odhaduji obvyklou cenu rekreačního objektu č.e.1000 v katastrálním území Jizerka odhaduji ke dni 24.8.2018 ve výši

**4 450 000,00 Kč**

slovy: *Čtyřmiliónyčtyřístapadesát tisíc Kč*

V Chramostech, dne 11.9.2018



Ing. Václav Pátek

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 4.12.1989, pod č.j. Spr. 1251/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127 zák.č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1051 - 038/2018 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji fakturou.



