

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 061243/2023

o ceně nemovité věci dle LV 399 - pozemku č.parc. st. 20 (včetně jeho součásti stavby č.p. 43) v k.ú. Kryštofovy Hamry, obec Kryštofovy Hamry, kraj Ústecký

Znalec: Ing. Václav Brožka
Sukova 4702
430 03 Chomutov
Číslo posudku v evidenci znalce: 5573 - 028/2023

Zadavatel: B & K Nutripharm s.r.o., IČ: 25495267
Dlouhá 99
431 86 Kovářská

Počet stran: 12 + 4 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 12.10.2023

Vyhotoveno: V Chomutově 10.11.2023

znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci pozemku č.parc. st. 20 jehož součástí je stavba čp. 43 v obci Kryštofovy Hamry, který požaduje Mgr. Bohuslav Roll za účelem zjištění ceny nemovitosti ke dni ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

určení tržní hodnoty nemovité věci

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

nebyly, žádné

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.10.2023 za přítomnosti pana Rolla.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů dat jsem vycházel z

- katastru nemovitostí pro identifikaci nemovitých věcí
- databáze ČSÚ pro informace o obcích
- určení SKP budovy
- informací ze Stavebního úřadu ve Vejprtech
- informací z Obecního úřadu v Kryštofových Hamrech
- nabídky obdobných nemovitostí na realitních serverech v říjnu 2023
- informací od zadavatele
- místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí z LV 399 pro k.ú. Kryštofovy Hamry prokazující evidovaný stav k 20.5.2019 vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov
- informace o pozemku z katastru nemovitostí získaná dálkovým přístupem (server cuzk.cz) ze dne 12.10.2023
- kopie katastrální mapy získaná dálkovým přístupem (server cuzk.cz) ze dne 12.10.2023
- smlouva o nájmu nemovitosti (pronajímatel B& K Nutripharm s.r.o., nájemce Mgr. Václav Červenka) ze dne 1.1.2013
- informace ze Stavebního úřadu ve Vejprtech a z Obecního úřadu v Kryštofových Hamrech
- údaje a informace z realitního serveru o nabízených nemovitostech (SReality.cz) v říjnu 2023
- informace a údaje získané při prohlídce nemovitosti dne 12.10.2023

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, z katastrálního úřadu, z informací z obecního a stavebního úřadu a z místního šetření.

Data jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1) Cena zjištěná - cena zjištěná podle platného cenového předpisu - vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2) Určení obvyklé ceny - 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.

3) Tržní hodnota - odhadovaná cena, kterou určuji na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího a **nákladového** (výnosový způsob pro tento druh nemovitosti nevyužívám). Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění zohledňuji 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

Na základě stanovených kritérií byly zjišťovány realizované prodeje obdobných nemovitostí v posledním roce podle záznamů v katastru nemovitostí, následně byly zjišťovány nabídkové ceny obdobných nemovitostí. na internetových serverech.

Nebyly zjištěny prodeje obdobných nemovitostí ani nabízené nemovitosti obdobného charakteru ve stavu odpovídajícímu oceňované nemovitosti.

Nemovitost se oceňuje nákladovou metodou.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data z prohlídky nemovitosti a ze získaných podkladů byla zpracována do posudku o oceňované nemovité věci. Následně jsou zpracována nákladovou metodou podle platného oceňovacího předpisu - platné prováděcí vyhlášky zákona 151/1997 Sb., Opotřebením stavby je provedeno analytickou metodou podle zjištěného stavu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: nemovitost dle LV č. 399

Adresa předmětu ocenění: k.ú. Kryštofovy Hamry
431 91 Kryštofovy Hamry

LV: 399

Kraj: Ústecký

Okres: Chomutov

Obec: Kryštofovy Hamry

Katastrální území: Kryštofovy Hamry

Počet obyvatel: 178

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 140,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80
Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 114,00 \text{ Kč/m}^2$		

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitostí :

Podle získaných údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti uváděn :

B& K Nutripharm s.r.o. (id. 25495267)

Pozemkové údaje :

Katastrální území Kryštofovy Hamry

- pozemek č. parc. st. 20 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 258 m²
(součástí je stavba Kryštofovy Hamry, č.p. 43, les.hosp.)

Ostatní zápisy v KN

C Věcná práva zatěžující nemovitost : bez zápisu

D Poznámky a další údaje : bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

V obci Kryštofovy Hamry není platná cenová mapa pozemků.

Předmětem ocenění jsou nemovitosti v k.ú. Kryštofovy Hamry - pozemek č.parc. st. 20 a stavba č.p. 43, která je jeho součástí.

Pozemek č.parc. st. 20 je zcela zastavěn stavbou č.p. 43. K oceňované nemovitosti nepatří žádné další pozemky ani stavby.

Dům č.p. 43 - jedná se o přízemní dům se sedlovou střechou s využitým podkrovím. Původní dokumentace stavby se nedochovala. Podle získaných informací byl dům č.p. 43 postaven před více než 120 lety a sloužil jako budova lesnímu hospodářství (hájovna). Po roce .2013 byla zahájena rekonstrukce domu. Ke dni ocenění je rekonstrukce již několik let pozastavena a nedokončena.

Na oceňovaných nemovitostech neváznou věcná břemena ani jiná věcná práva

Celkový popis nemovité věci

Nemovitost - pozemek č.parc. st. 20 včetně jeho součástí domu č.p. 43 se nachází vpravo při silnici - vjezdu do obce Kryštofovy Hamry jižně cca 900 m od centra obce.

Je přístupná z okresní živičné komunikaci.

Nemovitost je připojena pouze na na obecní rozvod elektrické energie. Voda ani kanalizace není zavedena. Plyn není do obce přiveden.

Součástí nemovitosti je pouze pozemek (č.parc. st.20) a dům č.p. 43. Vedlejší stavby a venkovní úpravy nejsou.

Na pozemku se nenachází trvalé porosty..

3.4. Obsah

1. pozemek č.parc. st. 20
 - 1.1. oceňovaný pozemek
 - 1.2. dům č.p. 43

4. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou

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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 - bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce:	III	1,00
8. Poloha obce:	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce:	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
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	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	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 dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,650$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,650$$

1. pozemek č.parc. st. 20

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,650$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,650 = 0,650$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	114,-	0,650		74,10	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 20	258	74,10	19 117,80
Stavební pozemek - celkem			258		19 117,80

1.2. Dům č.p. 43

Samostatně stojící zděný přízemní dům se sedlovou střechou s jedním arkýřem, s využitým podkrovím, z menší části podsklepený, situovaný na pozemku č.parc. st. 20

Dispozice : 1.PP - schody, sklepní místnost

1.NP - dva sklady, umývárna s WC, 2 obytné místnosti, kuchyň, chodba, schody podkroví - 4 obytné místnosti, záchod, chodba, schody

Charakter stavby : dům neobsahuje byty (poslední způsob využití hájovna), ke dni ocenění dlouhodobě v rekonstrukci (několik let) - podle posledního způsobu využití - budova typu B (budovy nebytové ostatní).

Technický stav : stavba je ve stavu pozastavené rekonstrukce.

Prvky dlouhodobé životnosti (základy, zdivo, stropy, schody, krov) jsou úplně původní v průměrném technickém stavu bez viditelného poškození s výjimkou suterénního zdiva (z důvodu absence izolace proti vodě)

Prvky krátkodobé životnosti byly částečně modernizovány a postupně nahrazovány. Modernizace však nepokračuje. Je provedena nová zateplená fasáda, včetně nových klempířských konstrukcí, střešní krytiny a bleskosvodu, všechna okna jsou nahrazena plastovými. U skladových prostor v 1.NP jsou osazena nová garážová vrata.

Většina ostatních prvků krátkodobé životnosti je nedokončena nebo jsou původní anebo zčásti chybí (vnitřní úpravy povrchů - omítky a podlahy, dveře). Z části je proveden vnitřní rozvod vody a kanalizace, jsou osazeny částečně zařizovací předměty, některé jsou pouze dodány, ale nepřipojeny. Vytápění je pouze lokální v podkroví (topidlo na pevná paliva), příprava TUV není.

Dům není připojen na rozvod vody a kanalizace, ke dni ocenění je neobyvatelný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

B. budovy nebytové ostatní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	6,80*4,20+1,60*5,50	=	37,36
1.NP	16,40*14,35	=	235,34
podkroví	16,40*14,35	=	235,34

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	37,36 m ²	2,60 m	97,14
1.NP	235,34 m ²	3,45 m	811,92
podkroví	235,34 m ²	3,45 m	811,92
Součet	508,04 m²		1 720,98

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,720,98 / 508,04 = 3,39$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $508,04 / 3 = 169,35$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	70,29*2,40	=	168,70 m ³
vrchní stavba	235,34*3,45	=	811,92 m ³
zastřešení	235,34*(2,20+5,20/2)+3,85*3,50*4,80/3	=	1 151,19 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	168,70 m ³
vrchní stavba	NP	811,92 m ³
zastřešení	Z	1 151,19 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 131,81 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		N	70
2. Svislé konstrukce		S	30
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	40
7. Úprava vnitřních povrchů		S	30
7. Úprava vnitřních povrchů		C	30
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		N	100
14. Povrchy podlah		S	40
14. Povrchy podlah		S	30
14. Povrchy podlah		C	30
15. Vytápění		P	20
15. Vytápění		C	80
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	80
18. Vnitřní vodovod		C	20
19. Vnitřní kanalizace		S	80
19. Vnitřní kanalizace		C	20
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		C	100

25. Ostatní	C	100
26. Instalační pref. jádra	X	100
27. vrata	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,20	100	1,00	7,20
2. Svislé konstrukce	N	21,80	70	1,54	23,50
2. Svislé konstrukce	S	21,80	30	1,00	6,54
3. Stropy	S	11,90	100	1,00	11,90
4. Krov, střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytiny střech	S	2,00	100	1,00	2,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	40	1,00	2,32
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	30	1,00	1,74
7. Úprava vnitřních povrchů	C	5,80	30	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Povrchy podlah	S	2,30	40	1,00	0,92
14. Povrchy podlah	S	2,30	30	1,00	0,69
14. Povrchy podlah	C	2,30	30	0,00	0,00
15. Vytápění	P	4,30	20	0,46	0,40
15. Vytápění	C	4,30	80	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	80	1,00	2,48
18. Vnitřní vodovod	C	3,10	20	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	2,90	80	1,00	2,32
19. Vnitřní kanalizace	C	2,90	20	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,60	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. vrata	A	0,55	100	1,00	0,55

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K₁ * K₂ * K₃ * K₅ * K_i)

60 000,00 / (2 131,81 * 2 830,- * 0,9390 * 0,9590 * 0,9195 * 0,8000 * 2,7380) = 0,55

Součet upravených objemových podílů

97,52

Koeficient vybavení K₄:

0,9752

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	7,20	100,00	1,00	7,20	7,38	125	150	83,33	6,1498
2. Svislé konstrukce	N	21,80	70,00	1,54	23,50	24,10	125	150	83,33	20,0825
2. Svislé konstrukce	S	21,80	30,00	1,00	6,54	6,71	125	150	83,33	5,5914
3. Stropy	S	11,90	100,00	1,00	11,90	12,20	125	150	83,33	10,1663
4. Krov, střecha	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,54	125	150	83,33	4,6165
5. Krytiny střech	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,05	10	40	25,00	0,5125
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,62	10	40	25,00	0,1550
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	40,00	1,00	2,32	2,38	50	70	71,43	1,7000
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	30,00	1,00	1,74	1,78	10	50	20,00	0,3560
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,18	10	40	25,00	0,7950
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,87	30	40	75,00	2,1525
10. Schody	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,36	125	150	83,33	1,9666
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,38	50	70	71,43	2,4143
13. Okna	N	5,30	100,00	1,54	8,16	8,37	10	40	25,00	2,0925
14. Povrchy podlah	S	2,30	40,00	1,00	0,92	0,94	50	70	71,43	0,6714
14. Povrchy podlah	S	2,30	30,00	1,00	0,69	0,71	10	40	25,00	0,1775
15. Vytápění	P	4,30	20,00	0,46	0,40	0,41	10	20	50,00	0,2050
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,33	10	35	28,57	1,5228
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	10	40	25,00	0,0775
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	80,00	1,00	2,48	2,54	10	40	25,00	0,6350
19. Vnitřní kanalizace	S	2,90	80,00	1,00	2,32	2,38	10	40	25,00	0,5950
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,90	10	30	33,33	1,2999
27. vrata		0,55	100,00	1,00	0,55	0,56	10	30	33,33	0,1866

Opotřebení:

64,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 830,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9590
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9195
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9752
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 005,41
Plná cena: 2 131,81 m ³ * 5 005,41 Kč/m ³	=	10 670 583,09 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 64,1 % /100)	*	0,359
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 830 739,33 Kč
Koeficient pp	*	0,650
Cena stavby CS	=	2 489 980,56 Kč
Dům č.p. 43 - zjištěná cena	=	2 489 980,56 Kč

Pozemek č.parc. st. 20 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

		<u>19 117,80 Kč</u>
Pozemek č.parc. st. 20 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 509 098,36 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	<u>1 / 1</u>
Pozemek č.parc. st. 20 - zjištěná cena celkem	=	2 509 098,36 Kč

Obvyklá cena, tržní hodnota

k.ú. Kryštofovy Hamry

Oceňovaná nemovitost (dle LV 399) se nachází jako první vpravo při vjezdu do obce Kryštofovy Hamry ve směru od Chomutova.

Obec Kryštofovy Hamry se nachází cca 6,5 km východně od městečka Vejprty v těsné blízkosti státní hranice ze SRN, pod hrází Přísečnické vodní nádrže.

Jde o obec s nízkou technickou i nízkou občanskou vybaveností..

Dopravní spojení s obcí : autobusové a sezónní vlakové (vlaková zastávka žst. Rusová).

Kritéria

- hlavní stavba nemovitosti - větší přízemní samostatně stojící zděná zateplená stavba
- stavebně technický stav domu – v pozastavené probíhající rekonstrukci, neobyvatelný
- využití – původně hájovna, budoucí využití neznámé
- právní stav – budova ve vlastnictví právnické osoby
- věcná práva - nejsou
- nevýhody – nízká občanská i technická vybavenost lokality
 - pozastavená nedokončená rekonstrukce
 - bez dalšího pozemku (součástí nemovitosti pouze pozemek zastavěný stavbou)
- výhody – větší dům v blízkosti státní hranice se SRN

Analýza trhu :

Trh s nemovitostmi v posledních letech v obci a dané oblasti vyrovnaný bez převisu poptávky i nabídky nemovitostí obdobného charakteru.

obvyklá cena

V dané lokalitě nebyly zjištěny realizované prodeje obdobných nemovitostí v daném čase ani v posledním roce (alespoň tři reprezentanti realizovaných prodejů v místě a okolí), nelze určit obvyklou cenu nemovitosti porovnáním.

tržní hodnota

Protože nelze porovnat oceňovanou nemovitost ani s nabídkou obdobných nemovitostí v dané lokalitě a v daném čase, nelze zjistit ani tržní hodnotu nemovitosti porovnáním.

Tržní hodnotu nemovitosti proto odhaduji na základě nákladového ocenění nemovitosti provedeného podle platného oceňovacího předpisu.

5. ODŮVODNĚNÍ

Výsledky analýzy dat, rekapitulace

1. pozemek č.parc. st. 20	2 509 098,40 Kč
1.1. oceňovaný pozemek	19 117,80 Kč
1.2. dům č.p. 43	2 489 980,60 Kč
	<hr/>
	= 2 509 098,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 509 098,40 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 509 100,- Kč

Protože nelze porovnat oceňovanou nemovitost s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí v dané lokalitě a v daném čase (s třemi reprezentanty realizovaných prodejů v místě a okolí), ani s nabídkou obdobných nemovitostí na realitním trhu a z důvodu pozastavené a nedokončené rekonstrukce stavby oceňované nemovitosti - tržní hodnotu nemovitosti odhaduji v souladu se zákonem 151/1997 Sb v platném znění. ke dni ocenění, při zohlednění tržního rizika a předpokládaného vývoje cen na místním trhu v úrovni ceny zjištěné. Tj ve výši 2 509 100,- Kč.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně nemovité věci pozemku č.parc. st. 20 jehož součástí je stavba č.p. 43 v obci Kryštofovy Hamry, který požaduje Mgr. Bohuslav Roll za účelem zjištění ceny nemovitosti ke dni ocenění.

6.2. Odpověď

Výsledná cena (tržní hodnota) nemovité věci dle LV 399 pozemku č.parc. st. 20 jehož součástí je stavba č.p. 43 v k.ú. Kryštofovy Hamry, obec Kryštofovy Hamry, k 12.10.2023 činí :

2 509 100,- Kč

slovy: Dvamilionypětsetdevěttisícjedensto Kč

Znalecký posudek obsahuje 4 strany příloh.

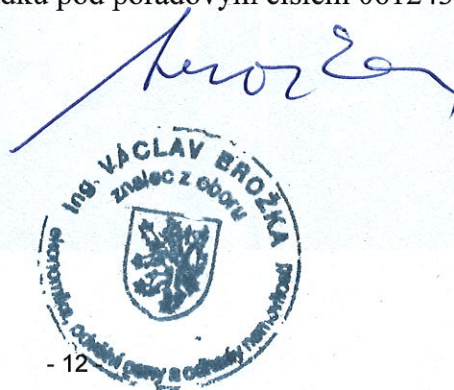
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 061243/2023.

V Chomutově 10.11.2023

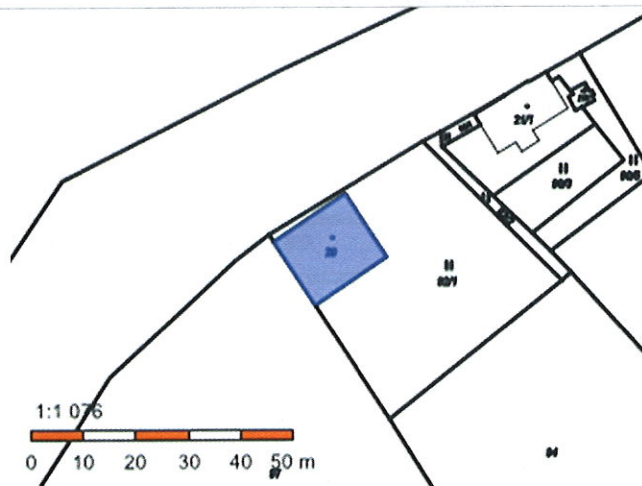
Ing. Václav Brožka
Sukova 4702
430 03 Chomutov





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 20
Obec:	Kryštofovy Hamry [563315]
Katastrální území:	Kryštofovy Hamry [736180]
Číslo LV:	399
Výměra [m ²]:	258
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kryštofovy Hamry [136182] ; č. p. 43; objekt lesního hospodářství
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 20
Stavební objekt:	č. p. 43
Adresní místa:	č. p. 43

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

B & K Nutripharm s.r.o. v likvidaci, Dlouhá 99, 43186 Kovářská

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.10.2023 12:00.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2019 13:40:16

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563315 Kryštofovy Hamry

území: 736180 Kryštofovy Hamry

List vlastnictví: 399

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

Učastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
--------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo B & K Nutripharm s.r.o., Dlouhá 99, 43186 Kovářská	25495267	
--	----------	--

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
--------------------	------------	--------------	----------------	----------------

20	258	zastavěná plocha a nádvoří		
----	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Kryštofovy Hamry, č.p. 43, les.hosp
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 20

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

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

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Období a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní jednání

Smlouva směnná ze dne 11.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.05.2011.

V-2639/2011-503

Pro: B & K Nutripharm s.r.o., Dlouhá 99, 43186 Kovářská

RČ/IČO: 25495267

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotoveno: 20.05.2019 13:40:17

Vydal: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov
Měsíček Miroslav

Řízení PÚ: 1194/2019-503

Podpis, razítko:



Správní poplatek ve výši ...100... Kč
uhrazen v hotovosti dne ...2.05.2019

