

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6741/36/2020

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku číslo St. 186 jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev. 57 a pozemků číslo 1362/7 a 1368/7 v katastrálním území Úblo, obec Brumovice, okres Opava



**Objednavatel znaleckého posudku:** 1. Pohledávková s.r.o.  
Bezručova í 2246/31a  
79401 Krnov

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

**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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 30.04.2020 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Pavel Žilinský  
Ježnická 1737/88  
794 01 Krnov  
telefon: 724 747 437  
e-mail: pzilinsky@quick.cz

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 09.07.2020

# A. NÁLEZ

## 1. Základní informace

LV: 106  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Brumovice  
Katastrální území: Úblo  
Počet obyvatel: 1 491

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 076,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{309,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.4.2020.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN z LV č. 106 pro kú Úblo
- kopie katastrální mapy

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dagmar Ilíková, Hlavní náměstí 2001/43, 794 01 Krnov, LV: 106, podíl: 1 / 2

Miroslava Novosadová, Albrechtická 1079/41, 794 01 Krnov, LV: 106, podíl: 1 / 2

## 5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je celodřevěná přízemní rekreační chata postavená na betonových základech. Chata je přízemní, krytá sedlovou střechou pod níž je podkroví. Chata je umístěna v obci Brumovice, místní část Úblo. Přístup a příjezd je po zpevněné komunikaci. Chata je napojena na rozvod NN, vodou je zásobována pomocí domácí vodárny ze studny umístěné na pozemku číslo 1368/1 v kú Úblo (vlastník Obec Brumovice). Odkanalizování je provedeno do jímky za chatou. Dešťové vody jsou svedeny na terén. Dispoziční řešení chaty je následující:

PP (sklep) - sklípek pod verandou pro umístění domácí vodárny

1NP (přízemí) - zastřešená veranda, WC, chodba, spíž, kuchyňka, obývací pokoj se schodištěm do podkroví

P (podkroví) - pokoj, balkon

## Popis chaty

-----  
Základy a podezdívka jsou betonové, obvodové konstrukce jsou dřevěné trámkové, oboustranně obíjené prkny, strop je dřevěný trémový, zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem. Střešní krytina je z eternitových šablon, klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinku. Venkovní i vnitřní úpravy povrchu jsou nátěry. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou provedeny z dřevěných vlýsek. Schodiště do podkroví je z ocelové konstrukce a dřevěných podstupnic. Elektroinstalace je provedena světelná, rozvod studené vody. V kuchyňce je plynový sporák na PB. V chatě je splachovací WC. vytápění je pomocí lokálního topidla na tuhá paliva.

## Stav chaty

-----  
Dle zjištěných skutečností byla chata postavena kolem roku 1978. Po celou dobu byla běžně udržována. Posledních zhruba 5 let není užívána. Tato skutečnost se projevila na jejím technickém stavu. Celkovou životnost předpokládám na 80 let.

## Příslušenství

-----  
příslušenství chaty je tvořeno zemní přípojkou NN, studnou a přípojkou vody (studna je umístěna na nevlastněném pozemku číslo 1368/1), jímkou a oplocením přední části pozemku. Na pozemku je taktéž dřevěná kůlna, která je v dezolátním technickém stavu a hrozí její zřícení.

Pozemek je neudržovaný, dřeviny jsou rozrostlé a brání v pohybu po pozemku. I vlastní stavba chaty je obrostlá keři.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 57 součást pozemku č. st. 186 v kú Úblo
2. Pozemky číslo St. 186, 1362/7 a 1368/7 v kú Úblo

## **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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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	0,06
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: Vlivy zvyšující cenu - Chata umístěna v žádané oblasti	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,292}$$

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: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
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	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Pozemky umístěné v žádané oblasti	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,156}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,075$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,494$

### 1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 57 součást pozemku č. st. 186 v kú Úblo

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rekreční chata § 36 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel  
Stáří stavby: 42 let  
Základní cena ZC (příloha č. 25): 2 609,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Přízemí: 5,55\*7,50 = 41,63 m<sup>2</sup>  
Podkroví: 5,55\*6,00 = 33,30 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Přízemí:	41,63 m <sup>2</sup>	2,70 m
Podkroví:	33,30 m <sup>2</sup>	2,20 m

#### Obestavěný prostor

Přízemí: (5,55\*7,50)\*(2,70+0,80) = 145,69 m<sup>3</sup>  
Podkroví: (5,55\*6,00)\*(1,20+1,80/2) = 69,93 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor - celkem: = 215,62 m<sup>3</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ E
1. Druh stavby: Rekreční chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně objíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m <sup>2</sup>	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené : Významně zvyšující cenu - Umístění v žádané lokalitě	V	0,15
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,606}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,292}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,156}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,609,- \text{ Kč/m}^3 * 0,606 = 1\,581,05 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 215,62 \text{ m}^3 * 1\,581,05 \text{ Kč/m}^3 * 1,292 * 1,156 = 509\,160,84 \text{ Kč}$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>509 160,84 Kč</b>
<b>Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 57 součást pozemku č. st. 186 v kú Úblo - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>509 160,84 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<b>1 / 2</b>

**Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 57 součást pozemku č. st. 186 v kú Úblo - zjištěná cena** **254 580,42 Kč**

### 2. Pozemky číslo St. 186, 1362/7 a 1368/7 v kú Úblo

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,292}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,156}$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,292 * 1,000 * 1,156 = \mathbf{1,494}$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	309,-	1,494		461,65

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. 186	42	461,65	19 389,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1362/7	405	461,65	186 968,25
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1368/7	228	461,65	105 256,20
Stavební pozemky - celkem			675		<b>311 613,75</b>
<b>Pozemky číslo St. 186, 1362/7 a 1368/7 v kú Úblo - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>311 613,75 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

**Pozemky číslo St. 186, 1362/7 a 1368/7 v kú Úblo - zjištěná cena celkem = 155 806,88 Kč**

### **C. REKAPITULACE**

- |  |               |
|--|---------------|
| 1. Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 57 součást pozemku č. st. 186 v kú Úblo | 254 580,40 Kč |
| 2. Pozemky číslo St. 186, 1362/7 a 1368/7 v kú Úblo                            | 155 806,90 Kč |

**Výsledná cena - celkem: 410 387,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 410 390,- Kč**

slovy: Čtyřístadesettisíctřistadevadesát Kč

## **D/ Zjištění hodnoty porovnávací metodou a stanovení ceny obvyklé**

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit

-Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím

-Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno k datu uvedení posudku a jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Obecným oceňovacím principem pro stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitostí je:

- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí, případně s nabízenými nemovitostmi v realitní inzerci
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

K porovnání se používají údaje známé z uskutečněných prodejů, popřípadě z realitní inzerce. V současné době není k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodeji obdobných nemovitostí v regionu, proto je do porovnávací metody ocenění čerpáno z realitní inzerce.

### **Silné stránky nemovitosti**

- umístění v žádané lokalitě v blízkosti vodní nádrže
- možnost parkování osobního automobilu na pozemku
- velký pozemek ve funkčním celku

### **Slabé stránky nemovitosti**

- zanedbaná údržba chaty v důsledku neužívání (vnitřní vybavení je před výměnou)
- zanedbaný nesečený pozemek
- studna umístěna na nevlastněném pozemku
- umístění v povodňové zóně



Po zvážení všech skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu (lokalita umístění, velikost chaty, technický stav a vybavení chaty, velikost pozemků, příslušenství), a přihlednutí k silným a slabým stránkám nemovitosti předpokládám obvyklou cenu výše uvedené chaty s pozemky a příslušenstvím shodně s porovnávací hodnotou (viz příloha) ve výši:

<b>Stanovená obvyklá cena</b>	<b>950.000,-- Kč</b>
<b>Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/2</b>	<b>475.000,-- Kč</b>
=====	

V Krnově 09.07.2020

## **D. SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Kopie katastrální mapy	1
Okolí nemovitosti	1
Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti	2



Pohled uliční na chatu č. ev. 57



Pohled dvorní na chatu č. ev. 57



Dřevěná kůlna na pozemku 1362/7



Kuchyň



kuchyň



Obývací pokoj



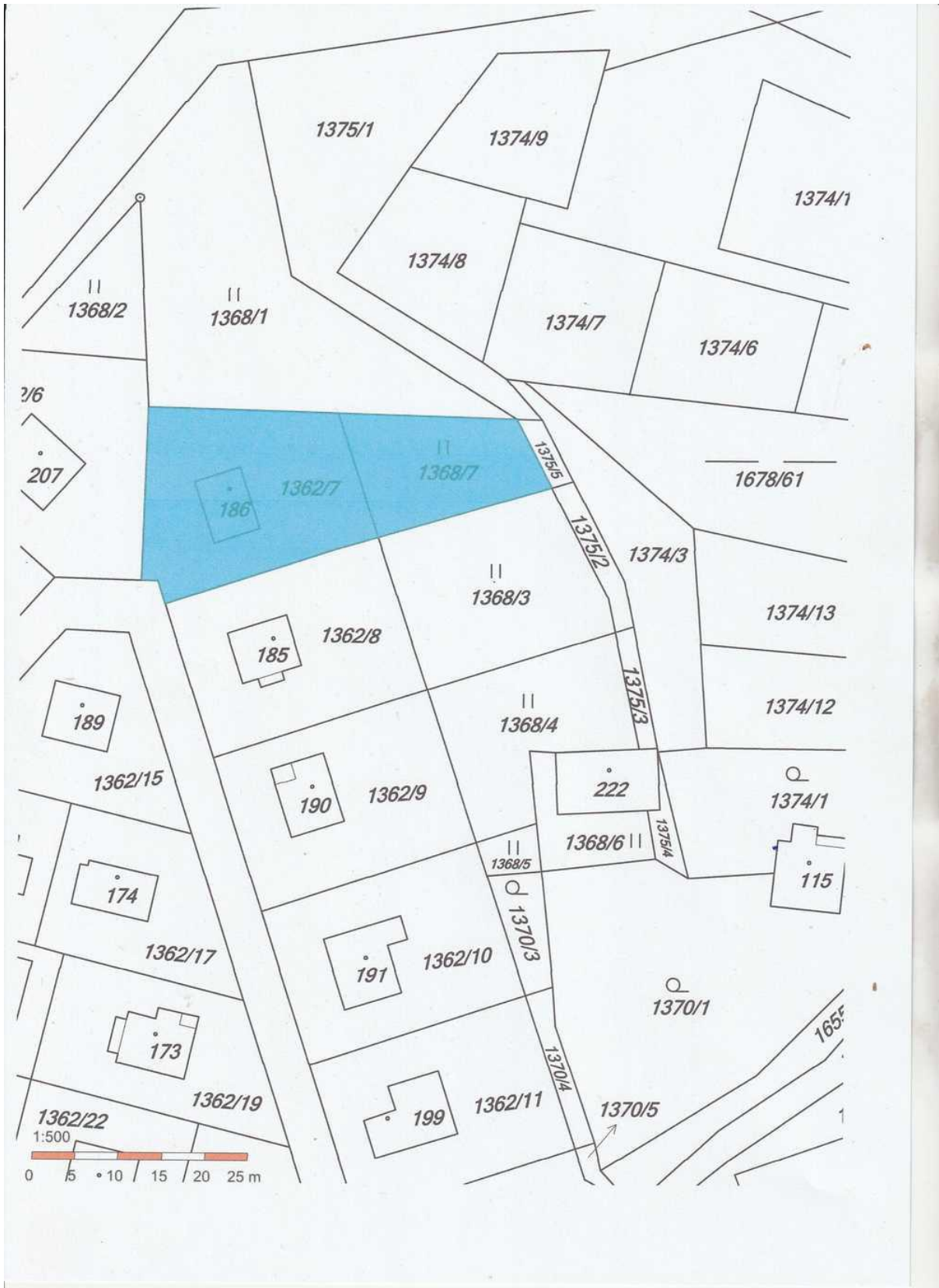
schodiště do podkroví

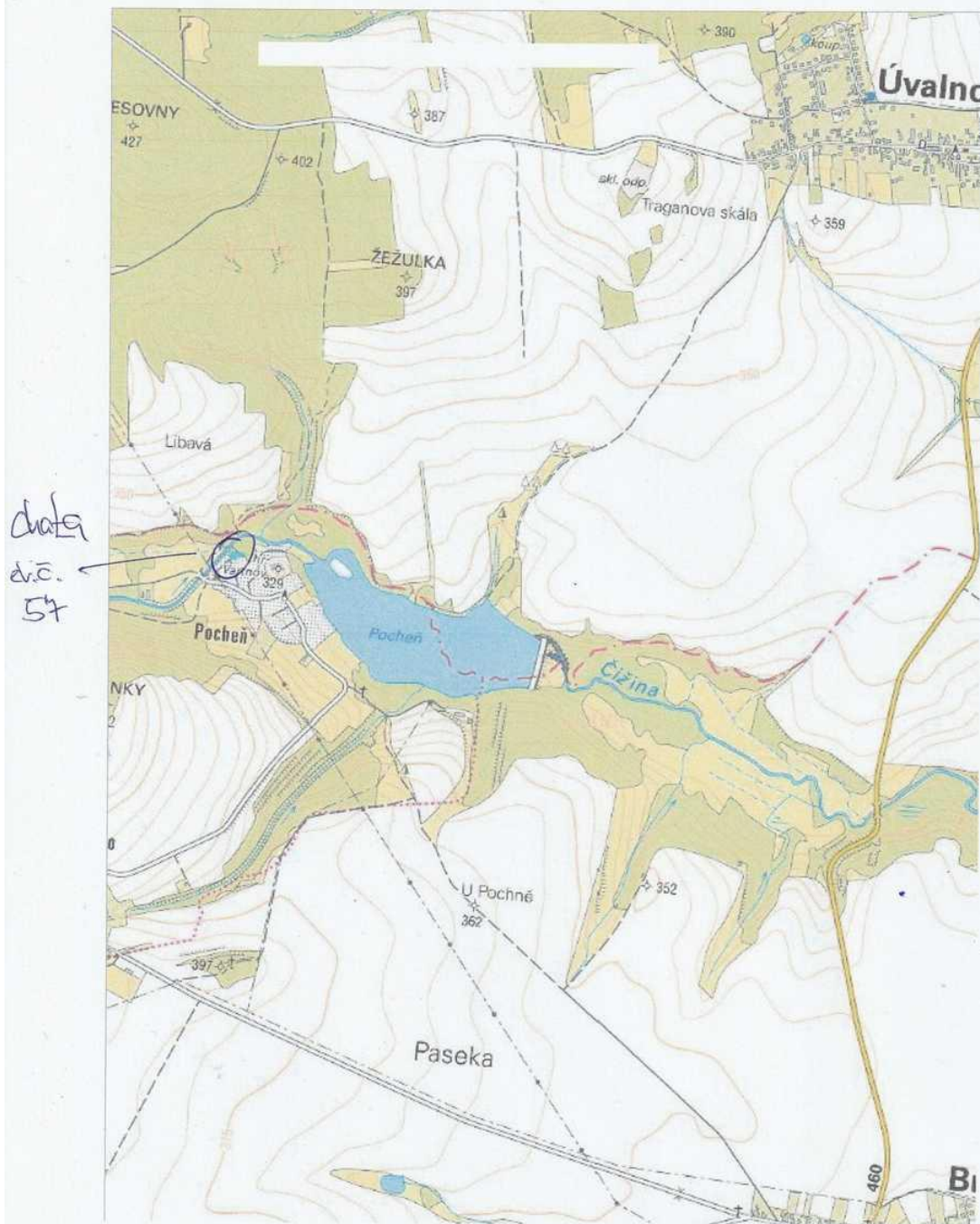


pokoj v podkroví





WC v přízemí





### Výpočet porovnávací hodnoty

K cenovému porovnání byly vybrány tři porovnatelné rekreační chaty umístěné v obcích Nové Heřminovy v okrese Bruntál a Vítkov v okrese Opava. Porovnávací hodnota byla stanovena po porovnání všech skutečností, které mají vliv na obvyklou cenu: lokalita umístění domu, jeho velikost, technický stav a vybavení, velikost pozemku, příslušenství atd.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Nové Heřminovy	65,00	399		990 000	15 231	0,94	14 317
<p>Chata Nové Heřminovy, Chata Nové Heřminovy, zahrada, klid, čistý vzduch a chalupářský odpočinek. Příležitost ke koupi chaty na samém okraji obce Nové Heřminovy. Stavba z roku 1993 na pozemcích v čistě osobním vlastnictví, celkem se jedná o prostor 399 m<sup>2</sup>. Perfektní výměra pro snadnou údržbu, přitom každý si najde své místo, na slunci i ve stínu. Vzrostlé stromy, živý plot, kamenné chodníčky, na chatu navazuje zděná kůlna/dílna a kamenná terasa pod pergolou. Velmi příjemné místo k odpočinku, výborně dostupné z obecní klidné silnice. Autem z Krnova je to přibližně čtvrt hodina, z Opavy 40 minut, z Ostravy nebo Olomouce jste na chatě za hodinku. Přímou v přírodě, louky, lesy kolem chaty, Jeseníky blízko. Žádná velká chatová oblast, jen dva přímí pohodoví sousedé.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - oceňovaná chata má lepší - koeficient 1,10; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - shodné - koeficient 1,00; Celkový stav - shodný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - oceňovaná chata má větší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - chata je neužívaná - koeficient 0,90;</p>							
Vítkov	60,00	347		1 280 000	21 333	0,69	14 720
<p>Chata Vítkov, Exkluzivním zastoupením majitele Vám nabízíme ke koupi dřevěnou rekreační chatu s číslem evidenčním v obci Vítkov části Prostřední dvůr o zastavěné ploše 33 m<sup>2</sup>, podlahové ploše 50 m<sup>2</sup> a pozemku o celkové výměře 380 m<sup>2</sup>. Chata je umístěna na samotném okraji obce, kde svou polohou zajišťuje opravdu klidné místo pro odpočinek a relaxaci s krásným výhledem do okolní krajiny. Chata je dvou podlažní, kde ve spodní části se nachází chodba, kuchyňka, wc se sprchovým koutem a umývadlem a</p>							

rozlehlým obývacím pokojem, ze kterého vedou dřevěné schody do patra, kde po celé jeho délce se nachází ložnice. Z obývacího pokoje vedou dále dveře na terasu, ze které je opravdu krásný výhled do okolní krajiny. Chata je vybavená el. proudem a je k ní také naveden vodovod s pitnou vodou. Součástí chaty je i velký dřevník přistavěný ve spodní části stavby. Velkou výhodou je i možnost příjezdu vozem až na samotný pozemek.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - oceňovaná chata je větší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - oceňovaná chata je horší - koeficient 0,95; Celkový stav - oceňovaná chata je horší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - pozemek má větší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná chata je horší - koeficient 0,90;

Zálužné 61,00 1 090 1 200 000 19 672 0,72 14 164

Chata Vítkov, Nabízíme k prodeji zděnou rekreační chatu u obce Zálužné v okrese Opava s velkým pozemkem. Součástí prodeje jsou tyto nemovitosti: Rekreační chata a přistavěná veranda. Kamenné zákl. pův. hosp. obj., na kterých je postavena rekreační chata. Zděná šopka na dřevo.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - oceňovaná chata má lepší - koeficient 1,10; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - oceňovaná chata má horší - koeficient 0,95; Celkový stav - oceňovaná chata je horší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - oceňovaná chata má menší - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - celkově je oceňovaná chata horší - koeficient 0,90;

Variační koeficient před úpravami:	13,74 %	Variační koeficient po úpravách:	1,63 %
Započitatelná plocha	66,00 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	14 164 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	934 824 Kč
Průměrná jednotková cena:	14 400 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	950 400 Kč
Maximální jednotková cena:	14 720 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	971 520 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>14 400 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>950 400 Kč</b>