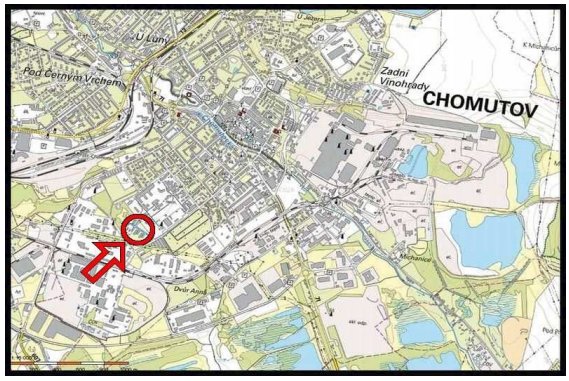
ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2022-1

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitostí - **souboru pozemků pč. 4071/52 (v rozsahu ideální 1/2 vlastnictví) a pč. 4071/33, 48, 53, 55, 56, 147 (výhradní vlastnictví) v k.ú. Chomutov I, město Chomutov.**

Znalec:	**Ing. Petr Křivka**	
Adresa:	9. května 1803, 440 01 Louny	
IČ: 68453418	telefon: 608980991	e-mail: krivka.petr@seznam.cz

Zadavatel:	**Ústecký kraj, IČO: 70892156**
Adresa:	Velká Hradební 3118/48, 40002 Ústí nad Labem - centrum

OBVYKLÁ CENA	**12 300 000 Kč**

Počet stran: 22 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 15.10.2021 **Vyhotoveno:** V Lounech 3.1.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat ocenění nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí") - pozemků - určení (odhad) ceny obvyklé (tržní) dle „Objednávky znaleckého posudku" .

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro prodej nemovitostí - převod vlastnických práv k nemovitým věcem (pozemkům).

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

Zadavatelem nebyly sděleny doplňující informace s vlivem na „přesnost" závěrů posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.10.2021 za přítomnosti zástupce objednatele ocenění nebyl přítomen.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel zvolil pro potřebu zpracování ocenění níže uvedené zdroje dat. Všechny použité zdroje jsou nutné pro úplnost, přehlednost a kontrolovatelnost postupů směřujících k návrhu cen či hodnot předmětného nemovitého majetku. Uvedené zdroje byly vybrány na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů a zkušenosti zpracovatele s vypracováním obdobných oceňovacích prací.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka ocenění č. 21/OB050080 ze dne 17.9.2021
- informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku
- výpisy z LV č. 3467 a LV č. 11854 pro k.ú. Chomutov I - viz příloha
- zjištěné informace k zařazení pozemků dle Územního plánu Města - dálkovým přístupem
- aktuální realitní inzerce
- zjištěné informace o realizovaných obchodních transakcích - registrovaný přístup (placené informace)
- znalecké standardy EVS, IVS
- prohlídka - místní šetření konané bez přítomnosti zástupce objednatele ocenění

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí, z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM"), § 2, odst. 1), a odst. 2), cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

- **Obvyklá cena (§2, odst. 2)**

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

Cenový předpis - vyhláška č. 488 ze dne 18.11. 2020 dále upřesňuje:
§ 1a
Určení obvyklé ceny
(1) 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
Určení tržní hodnoty
(1) 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.

Cena zjištěná
V těch případech dle ZOM, kdy nelze porovnání pro absenci srovnatelných dat zcela objektivně provést, případně nelze provést ocenění tržní hodnoty, provádí se ocenění dle platného cenového předpisu - taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní)´- toto ocenění je v elaborátu uplatněno pro celkovou informaci zadavateli. Cena zjištěná nemusí odpovídat (v drtivé většině případů a v řešeném případě rovněž) realitě trhu v daném čase a místě. Z tohoto důvodu také většina finančních institucí (peněžní ústavy apod.) při své činnost tento způsob ocenění neakceptuje.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti včetně pozemků. Trh s nemovitostmi má svá specifika, která jsou dána individuálním charakterem každé nemovitosti, jejím stářím, rozdílným technickým stavem, vybaveností, polohou ve vazbě na dopravní spojení, navazující výstavbu a orientaci ke světovým stranám; dále vlastnickými vztahy apod. Poptávka a nabídka na trhu nemovitostí je značně rozdílná v jednotlivých regionech a také pro jednotlivé druhy staveb a obdobně je tomu i u pozemků.

Je rovněž nutno rozlišovat pojmy „cena" vs. „hodnota"

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacena za zboží nebo službu. Vzhledem k finančním možnostem, motivacím nebo speciálním zájmům kupujícího nebo prodávajícího může nebo nemusí mít cena zaplacená za zboží či služby vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Hodnota je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale

odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. Protože tato podmínka není splněna, je prováděno ocenění. Výsledkem je potom stanovení tržní hodnoty, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

Stanovení hodnoty nemovitého majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje značný podíl úsudku, neboť neexistuje jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena nebo hodnota nemovitosti. Vždy se jedná o odhad obvyklé ceny a dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Tržní hodnota
Definice tržní hodnoty podle IVS (podobně i v EVS): „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu odhadu mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumě a bez nátlaku." Standardy chápou tržní hodnotu jakožto částku při směně, kterou by majetek přinesl, pokud se nabídne k prodeji na volném trhu k určenému dni za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Zkoumá se nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití (stávajícího či alternativní). Tato zkoumání se provádějí na základě údajů z trhu. Poté se aplikují odhadní metody a postupy, odrážející podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na volném trhu. Nejběžnějšími metodami pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty jsou níže uvedené oceňovací postupy - metody.

- **Metody ocenění**

V současné době se pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti používají u nás i v zahraničí v praxi tři základní přístupy (tzv. základní oceňovací model), vedoucí ke zjištění pomocných hodnot potřebných k návrhu obvyklé ceny - nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income kapitalisation approach), která se opírá o dva základní vstupy: diskontní míra a projekce budoucích peněžních toků. **Na základě indicií plynoucích z odhadu či výpočtu těchto pomocných hodnot a po jejich vyhodnocení, se provádí kvalifikovaný návrh tržní hodnoty nemovitosti.**

Nákladová metoda (pomocná hodnota - věcná)
Jedná se o metodu tzv. nákladového ocenění, tj. stanovení nákladů na pořízení věci (nemovitosti) v současných cenách a určení opotřebení v závislosti na stáří a skutečném stavu nemovitosti. Taktéž se v terminologii užívá pojem časová cena. Zjištění věcné hodnoty se uplatňuje zejména u staveb, u pozemků se jedná o tzv. cenu pořizovací.
Při ocenění pozemků nelze tuto metodu použít, pozemek je nereprodukovatelný, nelze jej „vyrobit", tj. nelze měřit náklady na výrobu.

Výnosová metoda (pomocná hodnota - výnosová)
Obecně, za předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů (např. z nájemného), je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. V řešeném případě nemá výnosová metoda cenotvorný charakter, pozemky nejsou pronajaty, výši nájemného lze obtížně odhadnout, na trhu aktuálně nejsou k pronájmu srovnatelné pozemky nabízeny - metoda nebyla při ocenění uplatněna.

Porovnávací hodnota (pomocná hodnota - porovnávací)
V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, technickým stavem, objemovými parametry a polohou. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod.

- Tato metoda byla při ocenění předmětných pozemků (obvyklá cena) přiměřeně aplikována - ve vazbě na ustanovení ZOM (obvyklá cena majetku se určí porovnáním), na základě dle dostupných údajů trhu, zjištěných informací o úplatných převodech porovnatelného majetku a na základě vyhodnocení aktuální realitní inzerce - viz další text v posudku.

- Pro úplnou informaci objednateli provádím rovněž ocenění „cenou zjištěnou" dle platné vyhlášky, resp. cenového předpisu.

Omezující předpoklady ocenění
Zpracovatel neobdržel žádné jiné podklady k ocenění, než výše uvedené a neprováděl žádná šetření vedoucí k ověření jejich pravosti, správnosti a úplnosti. V případě poskytnutí nepřesných, neúplných nebo nepravdivých údajů, či údajů jinak zkreslených, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za případné škody z toho vyplývající.
Časové omezení - ocenění se provádí podle stavu k datu místního šetření a vychází se ze skutečností a údajů platných a známých k tomuto datu, případně ze současných informací o předpokládaném budoucím vývoji (makroekonomický a politický vývoj v republice, potažmo v Evropské unii, politický vývoj, vlivy celosvětové globálního charakteru apod.). Nepřebírá se odpovědnost za skutečnosti a změny podmínek, které nastanou po tomto datu, ať už se týkají změn obecných, či vlastností nemovitosti samé. Výslednou navrženou hodnotu lze považovat za udržitelnou po dobu minimálně šesti měsíců, za předpokladu, že nedojde k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění.
Věcné omezení - ocenění je zpracováno pouze k uvedenému účelu a nelze je použít k účelům jiným. V případě použití ocenění a jeho výsledku k jinému účelu, než v ocenění uvedeném, nepřebírá zpracovatel odpovědnost za možné škody tím způsobené.

Zpracoval prohlašuje, že je při ocenění osobou nezávislou, která nemá žádný majetkový či jiný prospěch z výsledků ocenění nebo jinak související s předmětem ocenění a rovněž není nijak majetkově či osobně propojen s objednatelem ocenění nebo vlastníkem nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data potřebná k ocenění (zejména technická data, vlastnosti - kvalitativní údaje, cenové údaje) jsou znalcem sbírána průběžně v rámci oceňovací praxe, přičemž je čerpáno zejména z konkrétních obchodovaných transakcí srovnatelných majetků, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (cenové údaje)a rovněž z aktuální realitní inzerce - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V rámci ocenění je zpracování a použití konkrétních dat příslušným způsobem komentováno. Data jsou aplikována systematicky v rámci použitých dílčích oceňovacích postupů - zvolených metodik.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I
Adresa nemovité věci:	Beethovenova, 430 01 Chomutov

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na přiložených dokladech o vlastnictví - výpisech z KN, viz příloha posudku.

Dokumentace a skutečnost

Jiná, než výše uvedená, dokumentace nebyla k dispozici. Byla pořízena fotodokumentace předmětného území.

Místopis

Město Chomutov je statutárním městem a patří k nejvýznamnějším městům regionu - dříve bylo okresním městem. Město má cca 48.600 obyvatel, je zde kompletní technická infrastruktura, síť úřadů a státních institucí, školy včetně středních a vysokých, peněžní ústavy, pojišťovny, občanská vybavenost - kino, divadlo, kulturní a koncertní sály, sportovní zařízení, nemocnice s poliklinikou, supermarkety apod.
Dopravní spojení - město leží na trase Praha-Louny-Chomutov-Chemnitz, je zde autobusové nádraží, vlakové spojení. Území města je stabilizované, rozvoj probíhá dle schválené ÚPD.

Poloha nemovitostí
Oceňované pozemky se nacházejí jihozápadně cca 1.5 km od centra města, v ulici Beethovenova, viz situace obsažená v příloze ocenění. Jedná se o polohu ve smíšené lokalitě, mezi průmyslovou zónou a místní nemocnicí s poliklinikou, v blízkosti východním směrem se nachází Městský hřbitov Chomutov. Přístup k pozemkům je po zpevněné živičné komunikaci v uvedené ulici.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha		☒ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada		☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☒ jiné - komerční
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna	☒ ostatní - smíšená
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn		
veř. / vl.	☒ elektro	☒ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☒ MHD	železnice	autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace				

Přístup přes pozemky

pč. 4149 - ostatní plocha, ostatní komunikace Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 43001 Chomutov

Celkový popis nemovité věci

- **Předmětem ocenění jsou pozemky evidované v KN na přiložených LV :**

- jedná se o soubor pozemků navazujících pozemků pč. 4071/52 (v rozsahu ideální 1/2 vlastnictví) a pč. 4071/33, 48, 53, 55, 56, 147 (výhradní vlastnictví) v k.ú. Chomutov I. Pozemky jsou evidovány jako ostatní plochy - silnice, manipulační plochy a jiné plochy.

- **Skutečný současný stav**

Oceňované pozemky tvoří nejednotný (vlastnicky) funkční celek se stávající zástavbou (stavby občanské vybavenosti, pro administrativu a výrobu - čp. 5689, 5975, 5918), na kterou navazují a zároveň slouží jako přístup (účelová komunikace na pč. 4071/52). Uvedené stavby mají rozdílné vlastníky, budovy čp. 5689 a čp. 5975 jsou odstavené, nefunkční - neužívané, budova čp. 5918 je součástí provozovaného výrobního areálu, který se nachází v severozápadní části předmětné lokality. Kromě uvedené silnice se jedná o další manipulační a jiné plochy značné celkové rozlohy, převážná část je nezpevněná, s travními a náletovými porosty, na pč. 4071/48 se

nachází torzo původní stavby, pravděpodobně rovněž typu zpevněné plochy.
V místě se nachází úplná městská technická infrastruktura - podrobné údaje nebyly doloženy, avšak stavby jsou pravděpodobně napojeny na veř. vodovod, kanalizaci, elektrodistribuční síť, v místě je rovněž VTL plynovod včetně regulační stanice, rozvody telekomunikační sítě.
Hranice pozemků v terénu nejsou vyznačeny, areál není oplocen, přístup je veřejný, při vjezdu osazena vrata, která se neužívají. Konfigurace terénu je rovinná, tvar pozemků jako celku je nepravidelný, zhruba lichoběžníkový - patrný z přiložené katastrální mapy.
Nájemní vztah - nebyl doložen nájemní vztah formou platné nájemní smlouvy.

- **Účel využití**

Aktuálně je užíván pozemek silnice jako účelová komunikace pro přístup k zástavbě - stavbám v rámci uvedeného celku, další pozemky nejsou aktivně užívány ani udržovány.

- **Vlastnosti oceňovaného pozemku ve vazbě na územní plán**

Pozemky se nacházejí v lokalitě s přípustným využitím pro stavby občanské vybavenosti (plochy OK.M - komerční zařízení a administrativa), jižní část lokality je zařazena v území pro dopravní infrastrukturu (plochy DS-G - silniční infrastruktura, velká parkoviště).
Jedná se o zastavitelné pozemky v zastavěném území města.
Venkovní úpravy (oplocení) se předpokládají ve vlastnictví nájemce.
Trvalé porosty - křoviny a náletové porosty bez vlivu na tržní hodnotu i cenu dle cenového předpisu.
Vhodnost polohy pozemků na území obce - poloha pozemků je vhodná k uvedenému účelu využití v souladu s platnou ÚPD.

- **Analýza trhu**

V městě je standardní trh s pozemky, s převisem poptávky nad nabídkou. Celkově je situace rozdílná dle jednotlivých segmentů trhu - podrobněji viz další část ocenění.

- Město Chomutov nemá stanovenou platnou cenovou mapu pozemků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Bez rizika.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Pro předmětné pozemky bez rizika.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Komentář: Na pozemcích se nacházejí rozvody technické infrastruktury, jejichž přesná poloha není známa a může ovlivnit budoucí další využití pozemků k účelovému zastavění. Dle ÚPD je v jižní části lokality rovněž ochranné pásmo VTL plynovodu.	

Ostatní rizika: nejsou	
NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Bez rizika.	

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky v k.ú. Chomutov I - komunikace
2. Pozemky v k.ú. Chomutov I - ostatní plochy manipulační a jiné

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Chomutov I

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná průzkumem trhu byla použita v rámci uplatnění porovnávací metody - ta je po adjustaci odlišností mezi porovnávanými vzorky a oceňovanými pozemky finálně výsledkem této analýzy a hlavní cenovou indicií pro výsledný návrh (odhad) obvyklé ceny.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky pč. 4071/52 (v rozsahu ideální 1/2 vlastnictví) a pč. 4071/33, 48, 53, 55, 56, 147 (výhradní vlastnictví) v k.ú. Chomutov I, ve městě Chomutov
Adresa předmětu ocenění:	ulice Beethovenova 430 01 Chomutov
LV:	11854, 3467
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Chomutov
Katastrální území:	Chomutov I
Počet obyvatel:	48 635

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **770,00 Kč/m²**

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky v k.ú. Chomutov I - komunikace

Ocenění dle platného cenového předpisu je podle §4, odst. 3) - oceňovaný pozemek je užíván jako účelová komunikace v rámci lokality, slouží k přístupu ke stavbám a obsluze území. Přirážky zvyšující či snižující cenu nejsou uplatněny, nebyly zjištěny vlivy s tím spojené.

Ocenění - stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací $\mathbf{I} = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i) = \mathbf{0,255}$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	770,-	0,255	1,000	196,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	4071/52	4 454	196,35	874 542,90
Ostatní stavební pozemek - celkem			4 454		**874 542,90**

Pozemky v k.ú. Chomutov I - komunikace - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**874 542,90 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Pozemky v k.ú. Chomutov I - komunikace - zjištěná cena celkem	=	**437 271,45 Kč**

2. Pozemky v k.ú. Chomutov I - ostatní plochy manipulační a jiné

Ocenění dle platného cenového předpisu je podle §9, odst. 4a) - oceňované pozemky jsou zařazeny v platném územním plánu Města, s převažujícím využitím pro komerční plochy a administrativu - viz část nález, viz příloha ocenění - jsou součástí lokality přípustné pro uvedený druh zástavby.
Je uplatněna srážka dle vyhlášky pro polohu části pozemků v ochranném pásmu VTL plynovodu.

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Vlivy zvyšující cenu - Vysoký převis poptávky - znak 1 nedostatečně reflektuje převis poptávky a tedy současné tržní cenové relace stavebních pozemků.	III	0,30
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

Index trhu $$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,330}$$

Index polohy pozemku

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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Velmi dobrá poloha poblíž centra města - volné pozemky v místě nejsou k dispozici.	III	0,30

Index polohy $$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,988}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
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	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $$I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,980}$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,330 * 0,980 * 0,988 = **1,288**

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^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	770,-	1,288	0,300	297,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	4071/33	8 173	297,53	2 431 712,69
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	4071/48	739	297,53	219 874,67
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	4071/53	4 817	297,53	1 433 202,01
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	4071/55	56	297,53	16 661,68
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	4071/56	3 128	297,53	930 673,84
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	4071/147	2 500	297,53	743 825,-
Stavební pozemky celkem			19 413		**5 775 949,89**

Pozemky v k.ú. Chomutov I - ostatní plochy manipulační a jiné - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**5 775 949,89 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
Pozemky v k.ú. Chomutov I - ostatní plochy manipulační a jiné - zjištěná cena celkem	**=**	**5 775 949,89 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Chomutov I

Porovnávací metoda

Pro aplikaci porovnávací metody a dosažení reálných výsledků **nutno porovnávat porovnatelné nemovitosti,** tj. v řešeném případě pozemky určené k zástavbě (stavební či potencionálně stavební pozemky, tz. „syrové"), převážně k zástavbě komerční, alt. s přihlédnutím k odlišnosti trhu v segmentu pozemků s možným využitím k rezidenční zástavbě (poptávanější segment trhu).

Hodnocení (porovnání) pozemků je možné provést z hlediska níže uvedených vlastností a porovnatelných kriterií (viz uplatněné koeficienty porovnání), zejména:

- velikosti - výměry
- polohy v obci - městě
- tvaru pozemku, jeho konfiguraci
- kvality či rozsahu stavební připravenosti
- možné intenzity využití
- možností zastavění (typ přípustné zástavby)
- z hlediska dopravní dostupnosti

Analýza místního trhu
Přímo v dané lokalitě města nebyl zjištěn převod vlastnictví pro přímo porovnatelný pozemek srovnatelné výměry a polohy. Vzhledem k dané situaci, kdy značná část lokality je zastavěna stavbami různých vlastníků, je daný soubor pozemků spíše atypický, obtížněji porovnatelný. Bylo by však značně zjednodušující konstatovat, že jsou oceňované pozemky obtížně porovnatelné, že přímo srovnatelné pozemky na trhu nejsou dostupné - nabízené, nebo se neobchodovaly a „odvolat" se na ocenění dle cenového předpisu. Jako zpracovatel tohoto elaborátu takový přístup nepovažuji za profesionální, ani tržně vypovídající, ač musím připustit, že tržních informací je omezené množství i kvality a že porovnání je v takovém případě jistě částečně subjektivní. Nicméně přesto považuji takový postup (s náležitým logickým zdůvodněním) za transparentnější, tržně reagující na současnou lokální (místní) situaci a metodicky odpovídající principům tržního ocenění.
Z důvodu absence veřejně dostupných srovnatelných dat bylo přistoupeno k vyhodnocení aktuální realitní inzerce a rovněž byly analyzovány cenové údaje dosažených obchodních transakcí (úplatných převodů vlastnictví) dle veř. údajů (hrazená služba) v Katastru nemovitostí v lokalitě města - v katastr. území města Chomutova.

Při porovnávání cen dle nabídek realitní inzerce je nutné si uvědomit, že skutečná obchodovaná cena je zpravidla nižší, než požadovaná cena dle realitní inzerce a rozhodně nemůže být vyšší. Níže uvedené srovnání a návrh (odhad) předpokládané tržní hodnoty (směrné jednotkové tržní ceny) oceňovaného pozemku je v daném případě názorem zpracovatele ocenění a výsledkem jeho zhodnocení situace.

Ve městě Chomutov je zvýšená poptávka po stavebních pozemcích obecně, nevyšší pak v rezidenčním podsegmentu trhu, obecně je stavebních pozemků ve městě nedostatek, poptávka převyšuje nabídku.
Obvyklé jednotkové cenové relace stavebně připravených pozemků na trhu v uvedeném podsegmentu jsou v lokalitě města v širším cenovém rozpětí 1900-2500,- Kč/m^2 - vždy v závislosti na konkrétní poloze, dostupnosti IS, konkrétní stavební připravenosti, na velikosti, resp. výměře pozemku a dalších vlivech.
Pozemky stavebně nepřipravené (tzv. „syrové") - se v rezidenčním podsegmentu trhu obchodují v cenových relacích 500-800,- Kč/m^2.

Pozemky ke komerční zástavbě (obchod, administrativa, služby, nevýrobní služby, lehká výroba apod.) se obchodují méně často, trh je v daném podsegmentu méně transparentní, aktuálně není na trhu srovnatelná nabídka, s výjimkou uvedených vzorků č. 1 (realitní inzerce) a č. 2 (realizovaný obchod) se značným cenovým rozptylem. Při obchodování komerčně lukrativního pozemku pro budoucí výstavbu supermarketu (kupující Lidl ČR) bylo dosaženo jednotkové ceny 6500,- Kč/m^2, což považuji za ojedinělou, mimořádně vysokou kupní cenu, běžně v místě velmi obtížně dosažitelnou.
Vzhledem k uvedenému širokému cenovému rozpětí je nutné provést podrobnější porovnání s cílem zúžit předpokládané tržní cenové rozpětí. Rovněž bude nutné zohlednit (odhadnout) budoucí možnosti zastavění oceňovaných pozemků, které je již částečně omezené vlivem existující zástavby, tvaru pozemků včetně vazby na přístupovou komunikaci atd.

Podrobnější porovnání s vybranými srovnatelnými vzorky je uvedeno v rámci aplikace porovnávací metody níže

- Při porovnání je kladen důraz na jednotkové cenové relace dle porovnatelných vzorků, které reprezentují (před adjustací - vyhodnocením vlastností) předpokládané cenové pásmo hledané tržní hodnoty. V řešeném případě indicie trhu naznačují širší cenové rozpětí - viz komentář ke zdůvodnění porovnávací hodnoty.

- Podrobnější popis porovnatelných pozemků je uveden v tabulce, včetně příslušné adjustace a vyhodnocení porovnání, tj. zdůvodnění navržené jednotkové ceny.

Uvedené cenové relace a rozpětí cen jsou orientační a pro každý segment trhu platí, že existují případy obchodování s pozemky v relacích mimo výše uváděná cenová rozpětí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Vzorek 1**
Lokalita: Chomutov - ul. Potoční
Popis: *Informace z aktuální realitní inzerce, S reality, RK - BEplan finanční plánování, Na Poříčí 1046/24, 11000 Praha - Nové Město, ID zakázky - 00134.*
Nabídka k prodeji - stavební pozemek k podnikání, s možností výstavby výrobní haly do maximální plochy 1000 m2. Pozemek je kompletně oplocen kvalitními plotovými dílci Pilofor - součástí plotu je i pojezdová brána, jejíž komponenty jsou uložené u prodávajícího. Pozemek má dobrou polohu na okraji města Chomutov - při výjezdu směrem na Karlovy Vary, v těsné blízkosti silnice 1/13. Veškeré inženýrské sítě - voda, plyn, kanalizace, elektřina, jsou přivedené na hranici pozemku. Příjezd umožněn po asfaltové komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - podstatně menší pozemek - lepší prodejnost	0,85
poloha pozemku - okrajová ve městě	1,05
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší (bez omezení okolní zástavbou)	0,95
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00
vybavenost pozemku - lepší příslušenství - oplocení	0,97
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek - lepší prodejnost	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
5 199 000	3 010	1 727,24	0,74	**1 278,16**
			Váha:	**3**

Název: **Vzorek 2, p.č.: 4902/2, 4900/2, 4901/23,24,28 - k.ú. Chomutov I**
Lokalita: Pod Strážištěm - Březenecká, Chomutov
Popis: *Informace z vlastní databáze, realizovaný obchod v 05/2021 - V-2951/2021-503.*
Realizovaný prodej pozemku v ulici Pod Strážištěm, pozemek zařazen v ÚPD shodně s oceňovaným - lokalita OK.M, určen k budoucí komerční zástavbě (obchod - kupujícím LIDL Česká republika). K datu prodeje pozemek nezainvestovaný - stavebně nepřipravený, přístup ze zpevněné komunikace v uvedené ulici, lokalita vhodná ke komerční zástavbě - v blízkosti další obchody, restaurace - bowling, sídliště Březenecká. Možnost napojení městských IS z rozvodů vedených v blízké komunikaci.

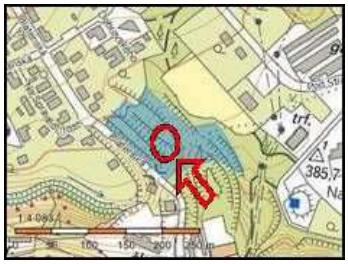
Koeficienty:

redukce pramene ceny - zdroj informace - realizovaný obchod (vysoká cena)	0,70
velikost pozemku - menší - lepší prodejnost	0,90
poloha pozemku - komerčně lepší	0,90
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - bez vlivu	1,00
intenzita využití poz. - předpoklad podstatně vyšší intenzity využití	0,85
vybavenost pozemku - bez vlivu	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podstatně lepší pozemek	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
41 528 500	6 389	6 500,00	0,43	**2 795,00**
			Váha:	**1**

Název: **Vzorek 3, p.č.: 4987/3 - k.ú. Chomutov I**
Lokalita: Blatenská ulice, Chomutov
Popis: *Informace z vlastní databáze, realizovaný obchod v 02/2021 - V-419/2021-503.*
Realizovaný prodej prodej pozemku v ulici Blatenská, pozemek zařazen v ÚPD k budoucí smíšené zástavbě s převahou bydlení, aktuálně pozemek nezainvestovaný - stavebně nepřipravený, se vzrostlými porosty a křovinami vyššího rozsahu. Přístup ze zpevněné komunikace v uvedené ulici. Možnost napojení městských IS z rozvodů vedených v komunikaci a podél ní.

Koeficienty:



redukce pramene ceny - zdroj informace - realizovaný obchod, zohledněn růst cen v r. 2021	1,08
velikost pozemku - menší - lepší prodejnost	0,95
poloha pozemku - bez vlivu	1,00
dopravní dostupnost - bez vlivu	1,00
možnost zastavění poz. - lepší - pro účely rezidenční zástavby, avšak část obtížně využitelná - prudce svažitá směrem k silnici	0,98
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00
vybavenost pozemku - horší - bez sítí, pozemek s vzrostlými porosty (náklady na odstranění porostů)	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - horší pozemek - stavebně nepřipravený, část. svažitý	1,15

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
7 800 000	10 909	715,01	1,39	**993,86**
			Váha:	**3**

Název: **Vzorek 4**
Lokalita: Mostecká ulice - Zadní Vinohrady, Chomutov
Popis: *Informace z aktuální realitní inzerce, S reality, RK - RE/MAX Search, Na Bělidle 309/31, 15000 Praha - Smíchov. ID zakázky - 0010-NP03392.*
Nabídka prodeje pozemku - investiční pozemek (dle KN orná půda), který je veden v platném územním plánu města Chomutov jako plocha k bydlení, k výstavbě RD a lze jej rozdělit až na 13 parcel. Jedná se o lokalitu s očekávaným rozvojem a předpokladem růstu cen pozemků. Pozemek je nezainvestovaný - stavebně nepřipravený, rovinné až mírně zvlněné konfigurace. Nachází se nedaleko Kamencového jezera a přírodní zoologické zahrady.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
velikost pozemku - menší pozemek - lepší prodejnost	0,95
poloha pozemku - bez vlivu	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - lepší k účelu bydlení	0,95
intenzita využití poz. - bez vlivu	1,00
vybavenost pozemku - horší - stavebně nepřipravený pozemek	1,30
úvaha zpracovatele ocenění - horší - tzv. "syrový" pozemek	1,20

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
6 840 000	11 095	616,49	1,34	**826,10**
			Váha:	**2**

Minimální jednotková porovnávací cena	826 Kč/m²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	1 473 Kč/m²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	1 251 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 795 Kč/m²

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě přiložené analýzy trhu vycházím při ocenění z údajů z vlastní databáze, získané dálkovým placeným přístupem z ISKN, částečně z údajů realitního trhu - viz uvedené vzorky.

- Spodní cenová hranice pro odhad tržní hodnoty předmětných pozemků v současné době je indikována jednotkovou cenou 800,- Kč/m² po adjustaci vzorků.

- Horní hranice pro odhad tržní hodnoty je indikována jednotkovou cenou cca 2800,- Kč/m² po adjustaci vzorků, tuto hodnotu považuji pro předmětné pozemky v současné době za nepřiměřeně vysokou, ojediněle dosažitelnou ve specifických lokalitách města (obtížně dosažitelná tržní cena kapitálově silným investorem) - finálně se přikláním k jednotkové ceně v úrovni váženého průměru - **1250,- Kč/m².**

- V uvedeném cenovém pásmu (po cenové adjustaci) by se měla nacházet hledaná jednotková tržní cena (JTC) oceňovaných pozemků v současné cenové úrovni.

Porovnávací nemovitosti a následná adjustace (cenová korekce) je přehledně uvedena ve výše uvedené tabulce porovnatelných pozemků - je použita kombinovaná kvantitativní a kvalitativní analýza pomocí kumulativních srovnávacích koeficientů (indexová metoda), na základě vyhodnocení uvedených kriterií znalcem. Adjustace je prováděna směrem od porovnávaného pozemku (pozemků), který pokud je hodnocen lépe, je hodnota koeficientu pro dané kriterium nižší než hodnota 1 a opačně.

Na základě porovnávací metody **je indikována základní JTC v posuzované lokalitě ve výši 1250,- Kč/m²** - tato cena je však dále korigována dle předpokládané částečně omezené možnosti využití (zastavitelnost ploch) pozemků ve vazbě na jejich tvar a stávající zástavbu. Možnosti využití oceňovaných pozemků jsou negativně ovlivněny navazující stávající zástavbou.
Základní JTC (ve výši 1250,- Kč/m²) předpokládám u dobře zastavitelných pozemků pč. 4071/48, 4071/147.
Pro pozemek pč. 4071/53 (výrazně trojúhelníkový zužující se tvar) předpokládám zastavitelnost 50-60% (cena 625-750,- Kč/m²).
Pro zbývající pozemky vzhledem k jejich tvaru, existenci ochr. pásma plynovodu a navazující zástavbě předpokládám zastavitelnost 25-30% (cena 310 -375,- Kč/m²).
Pro pozemek silnice pč. 4071/52 předpokládám JTC v úrovni ceny zjištěné (200,- Kč/m²), vlastní stavbu tělesa pozemní komunikace do ocenění nezahrnuji, obecně lze v budoucnu předpokládat bezúplatný převod komunikace včetně pozemku do vlastnictví Města (veřejný přístup ke stavbám v lokalitě pro různé vlastnické subjekty) - trh s komunikacemi není běžný, obvykle se obdobné pozemky (včetně stavby pozemní komunikace) na trhu neobchodují.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	4071/52	4 454	200,00	1 / 2	445 400
ostatní plocha	4071/33	8 173	370,00		3 024 010
ostatní plocha	4071/48	739	1 250,00		923 750
ostatní plocha	4071/53	4 817	750,00		3 612 750
ostatní plocha	4071/55	56	370,00		20 720
ostatní plocha	4071/56	3 128	370,00		1 157 360
ostatní plocha	4071/147	2 500	1 250,00		3 125 000
Celková výměra pozemků		**23 867**	**Hodnota pozemků celkem**		**12 308 990**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Pozemky v k.ú. Chomutov I - komunikace	437 271,50 Kč
2. Pozemky v k.ú. Chomutov I - ostatní plochy manipulační a jiné	5 775 949,90 Kč

Výsledná cena - celkem:	**6 213 221,40 Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**6 213 220,- Kč**

slovy: Šestmilionůdvěstětřinácttisícdvěstědvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

6 213 220 Kč

slovy: Šestmilionůdvěstětřinácttisícdvěstědvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Chomutov I 12 308 990,- Kč

Hodnota pozemku - porovnávací 12 308 990 Kč

Silné stránky

- poloha v zastavěné části města - možnosti komerční zástavby, parkoviště apod.
- v místě úplná tech. infrastruktura, rovinná konfigurace terénu
- dobrá dopravní dostupnost

Slabé stránky

- méně vhodný tvar pozemků ve vazbě na existenci stávající zástavby - částečně omezené možnosti využití (možnosti zástavby) souboru pozemků jako celku

Obvyklá cena

12 300 000 Kč

slovy: dvanáctmilionůtřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení (odhadu) výsledné ceny

Při návrhu tržní hodnoty oceňovaného pozemku byly vzaty v úvahu všechny výše popsané vlivy a skutečnosti zjištěné na základě prohlídky nemovitosti, vyhodnocení předaných podkladů a zjištěných dostupných informací a průzkumu a analýzy trhu v daném segmentu trhu s pozemky.

- Ve vazbě na použité metody ocenění a provedenou analýzu trhu se přikláním při finálním návrhu tržní hodnoty (obvyklé ceny) k hodnotě porovnávací. Ta dle mého názoru vyjadřuje aktuální cenové relace na trhu nejlépe, i přes omezené množství srovnatelných dat a tedy i sníženou transparentnost trhu.

- Cena zjištěná dle cenového předpisu je výrazně nižší, dle výsledků ocenění již nad běžnou toleranci cca do 10-15-ti % od tržně odhadnuté hodnoty (porovnávací metodou). Je zřejmé, že cenový předpis značně zaostává za vývojem cen pozemků na trhu, zjištěná cena není v relaci s tržními ukazateli, nelze ji považovat za cenu obvyklou.

- Ve výsledné celkové obvyklé ceně je zahrnuta cena pozemku ostatní plochy pč. 4071/52 - silnice (v rozsahu ideální 1/2 vlastnictví), v uvedené snížené diskontní sazbě - viz závěrečný komentář.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Oceňované pozemky se nacházejí v cenově širším tržním rozpětí, které bylo aplikací porovnávací metody zúženo, přičemž váženým průměrem byly odhadnuta základní JTC uvedených stavebních (zastavitelných) pozemků. Omezení možností zastavění vlivem navazující zástavby a tím i specifického tvaru bylo následně zohledněno odborným odhadem - pro část pozemků byla JTC přiměřeně snížena. Odhadnutá obvyklá (tržní) cena vychází z uvedené možnosti využití pozemků dle platné ÚPD města, po vyhodnocení trhu.

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný - použitá porovnávací metoda prokazuje podstatně vyšší cenové relace oproti cenám dle cenového předpisu. Tuto cenovou úroveň trh prakticky nerespektuje (až na výjimky v případech, kdy se jedná o specifické podsegmenty trhu s pozemky,. které se běžně neobchodují - např. pozemky silnice, veřejných ploch zeleně apod.). Užití oceňovacích předpisů je tak spíše informativní (k orientačnímu ocenění v případě informační nouze, tj. při absenci použitelných srovnatelných dat, a ve speciálních případech, kdy jiné možnosti ocenění nejsou, resp. jiné metody nelze použít). V řešeném případě k ceně zjištěné nepřihlížím.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	**12 300 000 Kč**
slovy: dvanáctmilionůtřistatisíc Kč	

Při celkovém hodnocení působí na výsledné odhadnuté závěry převážně tržní principy, tržní přístup ve formě porovnávací metody.

- **v uvedené ceně je zahrnuta hodnota pozemku se silnicí (pč. 4071/52) ve snížené sazbě dle předpokládaného chování trhu**
- **v daném atypickém případě (soubor pozemků dotčený stávající zástavbou) lze předpokládat možné širší cenové rozpětí při veřejném obchodování (např. formou veřejné soutěže, nabídkou na realitním trhu apod.) - předpokládám možné rozpětí 11.5 - 14.5 mil. Kč.**

Pozn. 1: uvedená obvyklá cena je platná za současného stavu (dle stávající evidence v KN a zařazení dle ÚPD), při obchodování celého oceňovaného souboru pozemků.

- Navržená obvyklá cena je odhadnuta jako finální, tj. včetně případné DPH.
- Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.
- **Prohlašuji, že při zpracování ocenění jsem osobou nezávislou.**

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné podmínky správnosti závěru ocenění nejsou stanoveny, rovněž nebyly nalezeny žádné skutečnosti s vlivem na přesnost závěru ocenění (jeho výsledků) - jedná se o odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), kdy přesnost nelze predikovat (např. procentuelně), ani ji rozumně vyžadovat, nejedná se o výpočet dle předem daného algoritmu, nýbrž o kvalifikovaný cenový odhad.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - LV, kopie katastr. mapy	3
Katastrální mapa	1
Výřez situace z ÚPD, poloha ve městě	1
Fotodokumentace	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 22-1.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n. Labem dne 18.9.1996 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, s oprávněním podávat dle znaleckého průkazu č. 220 znalecké posudky v uvedeném oboru.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2022-1 evidence posudků.

V Lounech 3.1.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Křivka
9. května 1803
440 01 Louny

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2022-1

	počet stran A4 v příloze:
Podklady - LV, kopie katastr. mapy	3
Katastrální mapa	1
Výřez situace z ÚPD, poloha ve městě	1
Fotodokumentace	1

LV - výpisy z Katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.05.2021 15:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0001 pro Ústecký kraj

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **562971 Chomutov**

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **3467**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Česká republika	**00000001-001**	**1/2**
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	**70892156**	**1/2**
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	**00829048**	**1/2**
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	**69797111**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
4071/52	**4454**	**ostatní plocha**	**silnice**	

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

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 4071/52

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona 10/2001 Sb, 157/2000 Sb. a 290/2002 Sb ze dne 30.01.2003.**

  Z-332/2003-503

  Pro: **Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **70892156**

- **Ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu (zák.č.320/02 Sb.) č. j.14060-101/2003 /2 ze dne 17.02.2003.**

  Z-1368/2003-503

  Pro: **Česká republika** *RČ/IČO:* **00000001-001**

  Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 **69797111**

- **Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 213/2002 ze dne 07.04.2010.**

  Z-4801/2010-503

  Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.05.2021 15:15:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **562971 Chomutov**

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **3467**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem *RČ/IČO:* **00829048**

F *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.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 19.05.2021 15:22:38*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.05.2021 15:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0001 pro Ústecký kraj

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **562971 Chomutov**

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **11854**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	**70892156**	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	**00829048**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
4071/33	**8173**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
4071/48	**739**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
4071/53	**4817**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
4071/55	**56**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
4071/56	**3128**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
4071/147	**2500**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

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

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 4071/147, Parcela: 4071/33, Parcela: 4071/48, Parcela: 4071/56

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení rady kraje 166-88R/2007 Protokol o předání a svěření nemovitého majetku do správy ze dne 1.8.2007.**

  Z-14044/2007-503

  Pro: **Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **70892156**

- **Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace 213/2002 ze dne 07.04.2010.**

  Z-4801/2010-503

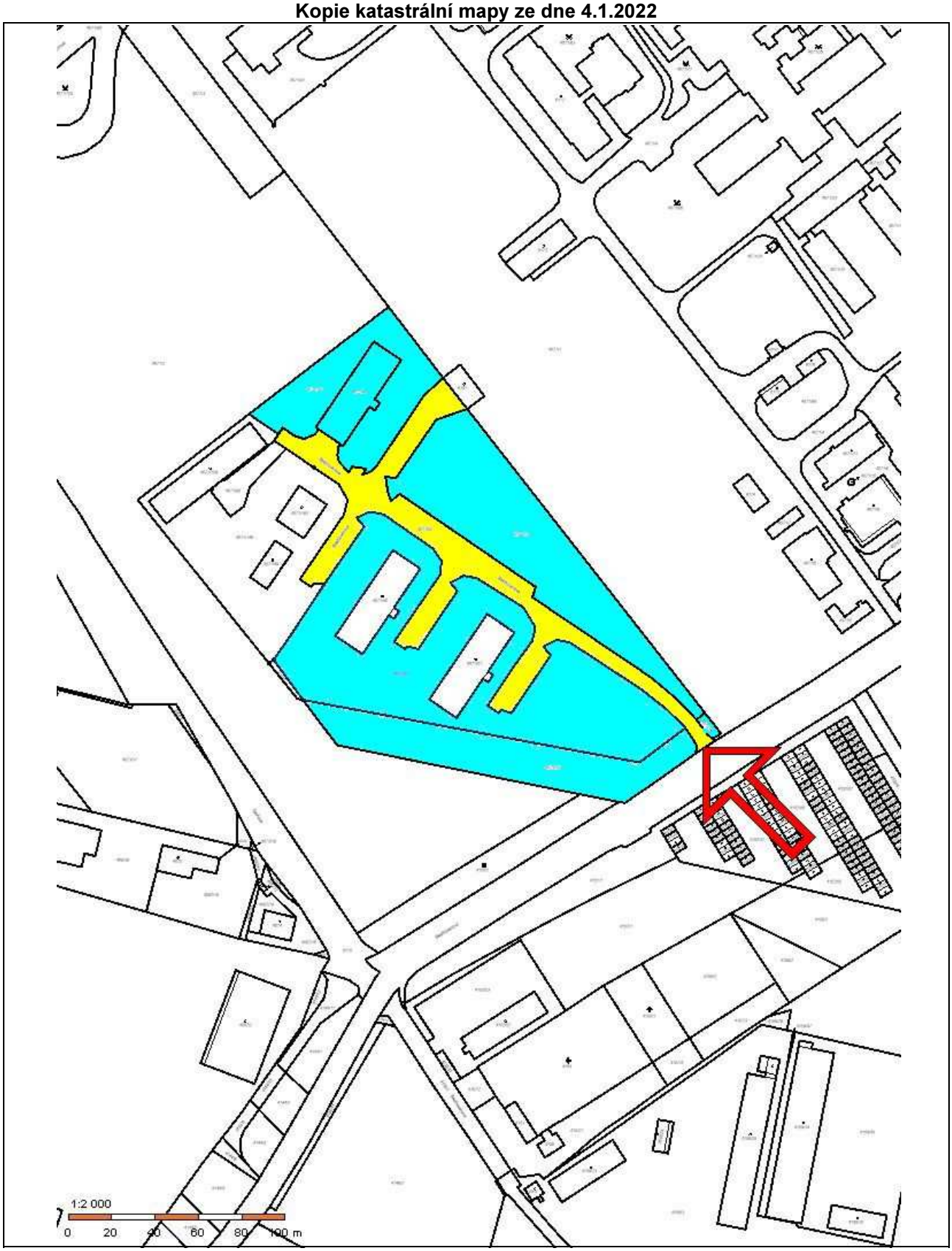
  Pro: **Krajská majetková, příspěvková organizace, Tolstého 1232/37, Střekov, 40003 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **00829048**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

strana 1

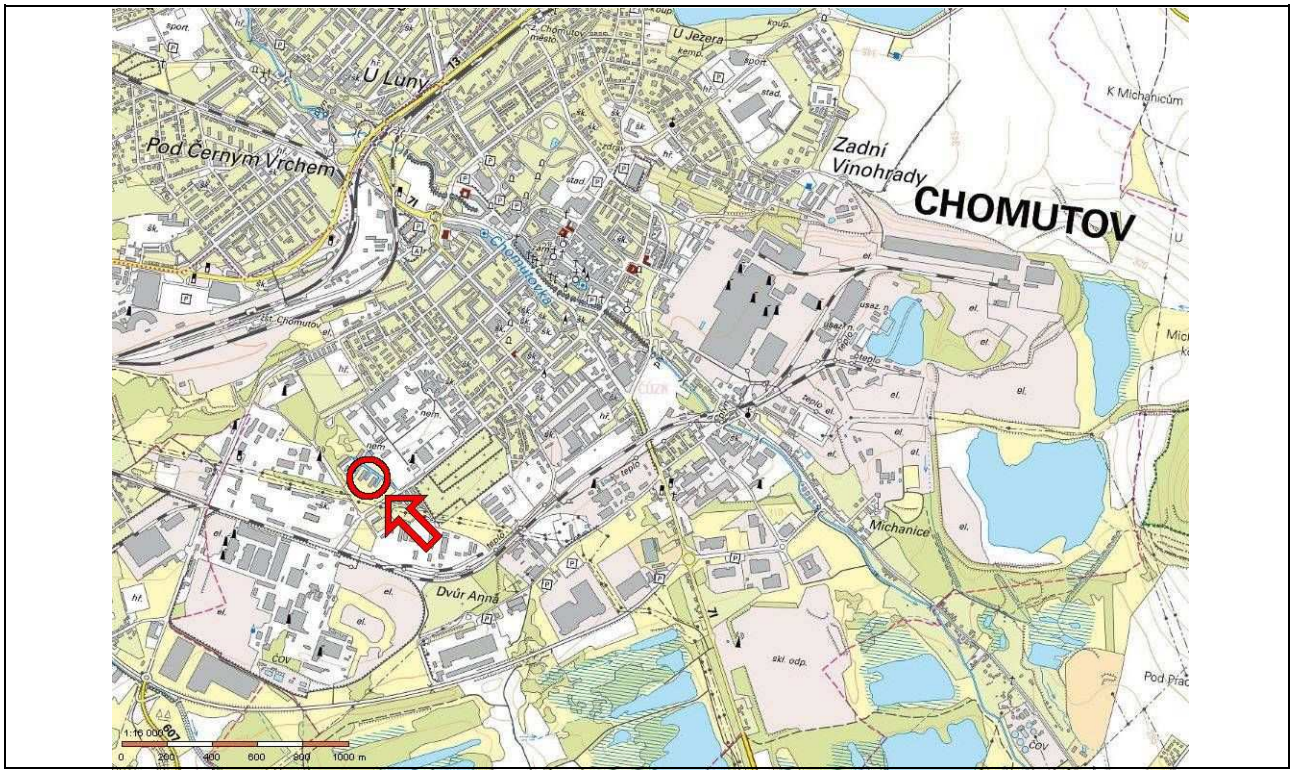
Kopie katastrální mapy ze dne 4.1.2022



Pozemek p.č. 4071/33 a další v k.ú. č. 652458, žlutě vyznačen pozemek silnice

Výřez z ÚPD

s vyznačením polohy souboru pozemků



poloha ve městě - ul. Beethovenova

Fotodokumentace z lokality