ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066942/2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je pozemek pč. 4699/116, jehož součástí je stavba RD čp. 5850, s pozemkem funkčního celku pč. 4699/74 a se souvisejícím příslušenstvím, v evidenci na LV č. 13826 pro k.ú. Chomutov I, statutární město Chomutov, v kraji Ústeckém.

Znalec:	**Ing. Petr Křivka**	
Adresa:	9. května 1803, 440 01 Louny	
IČ: 68453418	[redacted]	e-mail: krivka.petr@seznam.cz
Číslo posudku v evidenci znalce:	2024-38	

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

TRŽNÍ HODNOTA	**9 800 000 Kč**

Počet stran: 27 **Počet vyhotovení:** **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 8.8.2024 **Vyhotoveno:** V Lounech 22.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat ocenění (odhadnout - určit tržní hodnotu, potažmo obvyklou cenu) nemovitých věcí evidovaných na přiloženém LV č. 13826 v k.ú. Chomutov I, viz podrobná specifikace v dalším textu.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro jednání o převodu vlastnických práv (koupě nemovitých věcí do vlastnictví Ústeckého kraje.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.8.2024 za přítomnosti paní Magdaleny Petráčkové.

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

- LV č. 13826 pro k.ú. Chomutov I
- informace zjištěné dálkovým přístupem ze systému ISKN
- placené cenové informace z ISKN - o provedených vkladech do KN - https://katastr.cuzk.cz, tj. informace o uskutečněných obchodních transakcích (viz porovnávané srovnatelné vzorky)
- kopie z katastrální mapy zajištěná dálkovým přístupem ze systému ISKN
- aktuální realitní inzerce
- vlastní cenová databáze získaná vlastní odbornou profesní činností
- stavebně-technická dokumentace poskytnutá vlastníkem nemovitostí
- místní šetření - prohlídka ze dne 8.8.2024
- objednávka ocenění č. 24/OB050080 zaslaná dne 22.7.2024

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá v ocenění použitá a zpracovaná data jsou věrohodná, převzatá z veřejně dostupných zdrojů a přístupných informací v Katastru nemovitostí (hrazený přístup registrovaného uživatele) z Internetových serverů a jejich webových stránek, případně z dalších veřejně přístupných a ověřitelných informací uvedených v příslušném textu s náležitými odkazy. Data týkající se parametrů oceňované nemovitosti byla získána vlastním měřením se standardní přesností.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Majetek a služba se oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (dále jen „ZOM") cenou obvyklou (dle §2 - způsoby oceňování majetku a služeb).

Obvyklá cena - dle §2, odst.1, odst. 2) ZOM

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
(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.
Další způsoby oceňování uvedené v §2) zákona jsou:
(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.
(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Cenový předpis - vyhláška č. 434 ze dne 20.12. 2023 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.
(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.
§ 1c (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Cena zjištěná
V případech požadavků dle zvl. předpisů se pro nemovité věci požaduje ocenění tzv. jiným způsobem dle ZOM, viz výše dle §2, odst.7) jako cena určená jinak, tj. dle platného cenového předpisu. Taková cena se nazývá cenou zjištěnou (administrativní).
Pozn: tento způsob ocenění bohužel není zcela v souladu s tržní realitou, cena zjištěná nemusí odpovídat (a v drtivé většině neodpovídá) realitě trhu v daném čase a místě. Z tohoto důvodu také většina finančních institucí (peněžní ústavy apod.) při své činnost tento způsob ocenění neakceptuje. Nicméně pro daný oceňovací případ je v souladu s dikcí zákona toto ocenění uplatněno.

Cena vzniká na trhu každého zboží a zbožím lze označit i nemovitosti (pozemky, stavby). 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 podniku, ale ta není hodnotou směnnou, již realizovanou, ale potencionálním východiskem pro cenové jednání o individuální koupi.

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 na tržních principech
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. V řešeném případě je tato metoda uplatněna.

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 není tato metoda uplatněna, nemovitost není pronajata, zcela běžně se rezidenční nemovitosti v místě nepronajímají, výnosová hodnota není v daném podsegmentu trhu cenotvorným faktorem.

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, na základě vyhodnocení vlastních cenotvorných dat z realizovaných obchodních transakcí v příslušném segmentu trhu, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, nabídek realitních serverů sítě Internetu, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí apod. Tato metoda je v ocenění uplatněna.

- **Použité metody v ocenění**

V ocenění jsou uplatněny výše uvedené tržní principy - dílčí metody věcného a porovnávacího ocenění (metody nákladové a porovnávací) - vč. závěrečného zdůvodnění (tzv. rekonciliace) s důrazem a preferencí na hodnotu porovnávací dle §2 ZOM.

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, které byly znalcem oceňovány, dále pak z dostupných informací uvedených v Katastru nemovitostí (cenové údaje - informace o vkladech do KN), rovněž je průběžně čerpáno z aktuální realitní inzerce - viz komentář v části porovnávací metoda ocenění. Technická data jsou získána zaměřením.

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 zvolených metodik.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I
Adresa nemovité věci:	U Kamencového jezera 5850, 430 01 Chomutov

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Petráček Karel a Petráčková Magdalena, U Kamencového jezera 5850, 430 01 Chomutov, LV: 13826, podíl 1 / 1
Viz přílohy obsažené v závěrečné části elaborátu.

Dokumentace a skutečnost

Předložená stavebně-technická dokumentace v podstatě odpovídá stavu k datu prohlídky, nebyly zjištěny podstatné odchylky v provedení stavby RD.

Místopis

Město Chomutov je statutárním městem a patří k nejvýznamnějším městům regionu Ústeckého kraje - dříve bylo okresním městem. Město má cca 46.940 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 (SRN), je zde autobusové nádraží, vlakové spojení. Území města je stabilizované, rozvoj probíhá dle schválené ÚPD.

Poloha nemovitosti
Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové severovýchodní zastavěné části města, v blízkosti přírodní lokality Kamencového jezera, v ulici U Kamencového jezera - viz přiložená situace. Jedná se o lokalitu individuálního bydlení v obytné zóně nacházející se v blízkosti navazující obč. vybavenosti (sportoviště - zimní stadion, aquapark, letní a atletický stadion, kino, restaurace apod.). Nedaleko je další velmi dobře dostupná občanská vybavenost města, vč. dopravního napojení do centra města. Přístup k nemovitosti je z veřejných prostor uvedené ulice - místní živičné komunikace. Stavba RD je umístěna jako solitérní, je provedeno napojení na úplnou městskou technickou infrastrukturu.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		☐ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	☐ dálkové vytápění		
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:		okrajová část - zástavba RD			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

4707/26 - ostatní plocha, ost. komunikace	Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 43001 Chomutov
4699/104 - orná půda, 4707/29 - ost. plocha , zeleň	Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 43001 Chomutov

Celkový popis nemovité věci

Účel využití
Jedná se o nemovitost rezidenčního charakteru, s účelem využití k rodinnému bydlení, k němuž je nemovitost po celou dobu existence užívána. Nemovitost se rovněž nachází v lokalitě, které je dle platné ÚPD města určená k využití zástavbou typu individuálního bydlení.

Rodinný dům čp. 5850
Dům je zděný, složeného obdélníkového půdorysu, s plochou střechou, umístěn jako samostatně stojící. Je přízemní, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží. Stáří budovy doloženo z roku 2015 (zahájení užívání).

Dispozice
Dům obsahuje jeden byt typu 4+1 s rozšířeným příslušenstvím. Podrobněji viz další část posudku.
Technický stav
Provedení a technické vybavení je velmi dobré, část. nadstandardní (podlahové vytápění), celkově velmi dobře udržovaný stav nízkého stáří. Peneb k budově doložen tř. B, jeho stáří je však již nad 10 roků, tj. štítek není platný, nicméně lze předpokládat energeticky úsporné provedení. Podrobněji ke stavbě viz část elaborátu - „věcná hodnota stavby".

Pozemek
Funkční celek je tvořen stavebním pozemek s RD (pč. 4699/116) a navazujícím pozemkem orné půdy (s funkcí zahrady) pč. 4699/74. Pozemek je rovinné konfigurace, protáhlého obdélníkového tvaru.

Příslušenství
Příslušenství pozemků tvoří běžné venkovní úpravy - oplocení, vjezdová vrata s el. pohonem, ve dvorní části před domem provedena zpevněná odstavná dlážděná plocha, navazují dlážděné chodníky, za domem se nachází venkovní schodiště, betonové ohniště, dále osazen skleník a montovaná vedl. stavba kolny. Součástí jsou drobné sadové úpravy s porosty, část zahrady je zatravněna. Je provedeno napojení na obecní technickou infrastrukturu - El, vodovod, odkanalizování, plynovod.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
Komentář: Stavebně-právní stav nevykazuje podstatné závady.	

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: Bez podstatného rizika.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Předkupní právo
Komentář: Rizika nebyla zjištěna. Evidovaná VBř. nemají podst. vliv na tržní hodnotu (běžná VBř. umístěnía provozování IS).	

Ostatní rizika: nejsou	
NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Jiná rizika nebyla zjištěna.	

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek funkčního celku s příslušenstvím
   1.1. Oceňované pozemky
   1.2. RD čp. 5850

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb
   1.1. RD čp. 5850
2. Věcná hodnota ostatních staveb
   2.1. Příslušenství - venk. úpravy
3. Porovnávací hodnota
   3.1. Dům čp. 5850 - funkční celek s pozemky a přísluš.
4. Hodnota pozemků
   4.1. Pozemky funkčního celku - Chomutov I

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data získaná průzkumem trhu byla použita v rámci uplatnění porovnávací metody, s příslušným komentářem v dané kapitole. Porovnávací hodnota je po adjustaci odlišností mezi porovnávanými vzorky a oceňovanými pozemky (nemovitostí funkčního celku) finálně podstatným, cenotvorným výsledkem této analýzy.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 5850 jako součást pozemku pč. 4699/116, s pozemkem funkčního celku pč. 4699/74 a se souvisejícím příslušenstvím, v evidenci na LV č. 13826 pro k.ú. Chomutov I, město Chomutov, v kraji Ústeckém
Adresa předmětu ocenění:	U Kamencového jezera 5850 430 01 Chomutov
LV:	13826
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Chomutov
Katastrální území:	Chomutov I
Počet obyvatel:	46 940

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 497,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek funkčního celku s příslušenstvím

1.1. pozemky

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu - podstatně vyšší tržní cenové relace v daném podsegmentu trhu v místě, upravuji navýšením oproti znaku č. 1, který tuto skutečnost dostatečně nevyjadřuje.	III	0,25
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,310}$

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02

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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu - velmi dobrá poloha ve vyhledávané lokalitě, nedostatečně zohledněna ponižujícím znakem č. 3.	III	0,25

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,270}$

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	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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,310 * 1,000 * 1,270 = **1,664**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 497,-	1,664		4 155,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	4699/74	564	4 155,01	2 343 425,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4699/116	195	4 155,01	810 226,95
Stavební pozemky celkem			759		**3 153 652,59**

1.2. RD čp. 5850

Dispozice, konstrukce a vybavení
Viz část „věcná hodnota stavby".

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chomutov
Stáří stavby:	9 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 345,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m²]
1. NP:		=	195,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	195,00 m²	2,90 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		[m³]
Vrchní stavba:	195 * (2,90 + 0,10)	=	585,00 m³
Střešní prostor:	195 * 0,40	=	78,00 m³
Obestavěný prostor - celkem:			**663,00 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	195,00 m²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	195,00 m²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00		

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 9 let:

s = 1 - 0,005 * 9 = **0,955**

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,955 =$ **1,213**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = **1,310**

Index polohy pozemku I_P = **1,270**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 4 345,- Kč/m^3 * 1,213 = 5 270,49 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 663,00 m^3 * 5 270,49 Kč/m^3 * 1,310 * 1,270= 5 813 524,92 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem **=** **5 813 524,92 Kč**

Pozemek funkčního celku s příslušenstvím - rekapitulace

1.1. Pozemky: **3 153 652,59 Kč**

Pozemek funkčního celku s příslušenstvím - cena zjištěná celkem **=** **8 967 177,51 Kč**

Ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD čp. 5850

Věcná hodnota dle THU

Dispozice

Viz tabulka místností - dům obsahuje byt typu 4+1 s rozšířeným příslušenstvím.
1. NP zahrnuje: zádveří, tech. místnost, koupelnu, ložnici, obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, spíž, další dva pokoje, další dvě koupelny, místnost na domácí práce (prádelna, sušárna).
Plochy místnosti (užitné podl. plochy) byly převzaty z doložené dokumentace.

Konstrukce a vybavení

Podrobný popis konstrukcí je uveden níže v tabulce vybavení stavby - v podstatě standardní až část. nadst. provedení a vybavení (tři vybavené koupelny, hobby místnost), provedeno teplovodní podlahové vytápění. Dům je zcela zateplený EPS tl. 20 cm, zdivo tl. 30 cm Ytong, strop žb. panelový s možností nástavby, zateplená plochá střecha s krytinou ze svař. folie. Dle posledního energ. štítku doložen Peneb tř. B, vzhledem k jeho stáří těsně nad 10 roků bude nutné štítek aktualizovat.

Technický stav, opotřebení

Výborný až velmi dobře udržovaný technický stav odpovídající nízkému stáří cca 9 roků. Vážnější zjevné poruchy stavby nebyly z vnějšího ohledání zjištěny. Technické opotřebení odpovídá zhruba lineárnímu průběhu.

Odhad jednotkové reprodukční ceny

Jednotková cena (za obestavěný prostor - „OP") je odhadnuta za využití tzv. cenových ukazatelů vydaných v roce 2024 - viz http://www.cenovasoustava.cz/doc/ceny/thu_2024.html . Cenové ukazatele (nebo také ceny podle účelových jednotek) jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu stavby. V řešeném případě se z hlediska účelu využití jedná o rodinný jednobytový dům.

Základní jednotková cena - 803.6 - Domky rodinné jednobytové - zděná konstrukce - cena 8610,- Kč/m^3/OP (cena bez DPH)
Cena vč. DPH (12% v r. 2024) - 9643,- Kč/m^3/OP
Kv - koeficient provedení a vybavenosti - viz tabulka vybavení a úpravy dílčích konstrukcí.

Užitná plocha

Název				**Užitná plocha**
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
zádveří	9,00 m^2	1,00	9,00 m^2	
koupelna 1	5,30 m^2	1,00	5,30 m^2	
tech. míst.	2,80 m^2	1,00	2,80 m^2	
ložnice	12,60 m^2	1,00	12,60 m^2	
obývací pokoj s kuchyní a jídelnou	45,60 m^2	1,00	45,60 m^2	
spíž	2,80 m^2	1,00	2,80 m^2	
koupelna 2	4,20 m^2	1,00	4,20 m^2	
chodba	4,00 m^2	1,00	4,00 m^2	
pokoj 3	19,65 m^2	1,00	19,65 m^2	
pokoj 4	19,70 m^2	1,00	19,70 m^2	
koupelna 3	4,20 m^2	1,00	4,20 m^2	
hobby - domácí práce	8,15 m^2	1,00	8,15 m^2	
atrium	12,38 m^2	0,50	6,19 m^2	
				144,19 m^2
				144,19 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	**Zastavěná plocha** [m^2]	**výška**
1. NP	195,00	2,90 m
		195,00 m^2

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

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m^3]
NP	Vrchní stavba	195 * (2,90 + 0,10) =	585,00
Z	Střešní prostor	195 * 0,40 =	78,00
Obestavěný prostor - celkem:			**663,00 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	betonové pasy s funkční izolací proti vodě
2. Zdivo	zděné porobeton (ytong)- tl. 30 cm, 20 cm VKZS - zateplení
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Střecha	plochá
5. Krytina	svař. PVC folie, kačírek
6. Klempířské konstrukce	titanzinek
7. Vnitřní omítky	hladké vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	minerální šlechtěné na zateplení
9. Vnější obklady	keram. obklady
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	dřevěné voštinové - prefa, oblož. zárubně, vstupní plastové s vnější folií
13. Okna	plastová s ID - exteriér imitace dřeva, izol. trojsklo
14. Podlahy obytných místností	plovoucí laminátové, keram. dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keram. dlažba
16. Vytápění	ústřední teplovodní - plynový kotel, podlahové vytápění
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	standardní
19. Rozvod vody	teplá a studena voda
20. Zdroj teplé vody	v kombinaci s vytápěním
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	odkanalizování všech ZP
23. Vybavení kuchyně	nadstandardní - sklokeram. deska, elektr. trouba, digestoř, kuch. linka
24. Vnitřní vybavení	3 x koupelna - umyvadlo, vana, sprch. kout
25. Záchod	3 x splachovací - v koupelnách
26. Ostatní	standardní

Jednotková cena	9 640 Kč/m^3
Množství	663,00 m^3
Reprodukční cena	6 391 320 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	524 088	524 088	7,92
2. Zdivo	21,20	1 354 960	1 354 960	20,49
3. Stropy	7,90	504 914	555 405	8,40
4. Střecha	7,30	466 566	466 566	7,05
5. Krytina	3,40	217 305	217 305	3,29
6. Klempířské konstrukce	0,90	57 522	57 522	0,87
7. Vnitřní omítky	5,80	370 697	370 697	5,60
8. Fasádní omítky	2,80	178 957	178 957	2,71
9. Vnější obklady	0,50	31 957	31 957	0,48
10. Vnitřní obklady	2,30	147 000	147 000	2,22
11. Schody	1,00	63 913	0	0,00
12. Dveře	3,20	204 522	204 522	3,09
13. Okna	5,20	332 349	375 359	5,68
14. Podlahy obytných místností	2,20	140 609	140 609	2,13
15. Podlahy ostatních místností	1,00	63 913	63 913	0,97
16. Vytápění	5,20	332 349	375 359	5,68
17. Elektroinstalace	4,30	274 827	274 827	4,16
18. Bleskosvod	0,60	38 348	38 348	0,58
19. Rozvod vody	3,20	204 522	204 522	3,09
20. Zdroj teplé vody	1,90	121 435	121 435	1,84
21. Instalace plynu	0,50	31 957	31 957	0,48
22. Kanalizace	3,10	198 131	198 131	3,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	31 957	181 957	2,75
24. Vnitřní vybavení	4,10	262 044	262 044	3,96
25. Záchod	0,30	19 174	19 174	0,29
26. Ostatní	3,40	217 305	217 305	3,29
Upravená reprodukční cena			6 613 919 Kč	
Množství			663,00 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		9 976 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	195
Užitná plocha (UP)	[m^2]	144
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	663,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	9 976
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	9 976
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 614 088
Stáří	roků	9
Další životnost	roků	191
Opotřebení	%	9,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**6 018 820**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství - venk. úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	5 881 864,17
Procento příslušenství	%	7,50
Věcná hodnota příslušenství	**Kč**	**441 139,81**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Dům čp. 5850 - funkční celek s pozemky a přísluš.

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda

Pro návrh obvyklé ceny rezidenční nemovitosti je nejvýstižnější aplikace porovnávací metody, jako jednoho ze základních oceňovacích přístupů (reakce na aktuální cenové relace ve sledovaném období vztaženém k požadovanému datu), se zohledněním odlišností v hodnocených srovnávacích kriteriích - (velikost nemovitosti, provedení a vybavení, technický stav - opotřebení, poloha, příslušenství, velikost pozemku, odlišné obchodní podmínky transakce).

Byla aplikována přímá porovnávací metoda (indexová metoda s použitím korekčních koeficientů (tzv. multiplikátorů) pro zvolená srovnávací kriteria v rámci kumulované kvalitativní a kvantitativní analýzy, v řešeném případě vztažena (prováděna) ve vazbě na užitnou (tzv.započitatelnou) plochu dle metodiky ČBA (standardní postup např. při oceňování pro peněžní ústavy), pro porovnání byly využity srovnatelné nemovitosti z veřejné realitní databáze - převzaté údaje.

Užitná plocha:	144,19 m^2
Obestavěný prostor:	663,00 m^3
Zastavěná plocha:	195,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	195,00 m^2
Výměra pozemku:	777,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Vzorek 1**
Lokalita:	Krušnohorská 3445/5, Chomutov

Nabídka prodeje dle aktuální realitní inzerce, S reality. Zděný krajní řadový dům, podsklepený, se dvěma NP. Ve sklepě se nachází 3 místnosti, sklep je perfektně izolovaný a tím pádem pěkně suchý. Dá se využít jako prádelna nebo posilovna, úložný prostor. V přízemí je kuchyň s ostrůvkem spojená s obývacím pokojem a zároveň vchodem na terasu na zahradu. Dále je zde ještě koupelna s toaletou a v předsíni velká vestavěná skříň jako další praktický úložný prostor.Ve 2. NP se nachází dva pokoje, kdy jeden z nich je průchozí s balkonem, dále koupelna s toaletou. Půdní prostor je účelově využitelný, neupravený. Zahrada je upravovaná a udržovaná, je zde i altán a zahradní domeček na nářadí nebo zahradní techniku. U domu je venkovní parkovací stání.
Pozn.: výměry převzaty z KN a zast. plochy, údaje dle inzerce jsou velmi nepřesné.

Pozemek:	507,00 m^2	
Užitná plocha:	190,00 m^2	
Zastavěná plocha:	94,00 m^2	
Zastavěné plochy podlaží:	282,00 m^2	

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny - realitní inzerce	0,92
K2 Velikosti objektu - větší	1,03
K3 Poloha - horší	1,03
K4 Provedení a vybavení - mírně horší, patrové provedení, krajní řad. umístění	1,02
K5 Celkový stav - horší - vyšší stáří, opotřebení	1,05
K6 Vliv pozemku - menší	1,04
K7 Vliv příslušenství - bez vlivu	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	1,03

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
11 499 000	190,00	60 521	1,12	**67 784**

Název:	**Vzorek 2**
Lokalita:	Sokolská 2656, Chomutov

Nabídka prodeje dle aktuální realitní inzerce, S reality. Rodinný dům dispozice 4+1 s přilehlými stavbami, 2x garáž, zahrada, ulice Sokolská v Chomutově . Rodinný dům se nachází v klidné části města na velmi strategickém místě v blízkosti Filipových rybníků a supermarketu glóbus.V blízkosti domu se nachází pro rodinu s dětmi školka, škola. MHD, dětské hřiště. Dům se skládá z obytného domu se zahradou, dvoj garáže a kolnou. Dům je o velikosti 4+1 s s terasami . Dále je dům podsklepený.Rekonstrukce domu probíhala v roce 2010 a to - zateplení domu, klimatizace, střešní krytina, plastová okna, kuchyňská linka, renovace koupelny.Interiér domu zůstal převážně v původním stavu. Dům je rozdělen na vstupní místnost, z které se vstupuje do obývacím pokojem, ložnice, samostatné kuchyně , za kuchyní se nachází koupena.Ve 2.NP se nachází prostorný dětský pokoj s kuchyní a další pokoj se vstupem na terasu.Technické náležitosti k domu: zdivo cihelné, krov dřevěný vázaný, dům je odizolovaný, zateplení domu, střešní krytina - eter. šablony, voda je z veřejného řádu, ohřev TUV je zajištěn plynovým kotlem a dále je v přízemí umístěná klimatizační jednotka. . U domu je možné parkovat autem a využívat také dvoj garáž a kolnu za domem.

Pozemek:	803,00 m^2	
Užitná plocha:	160,00 m^2	
Zastavěná plocha:	164,00 m^2	

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny - realitní inzerce - vyšší požad. cena	0,92
K2 Velikosti objektu - větší	1,02
K3 Poloha - horší	1,04
K4 Provedení a vybavení - horší	1,06
K5 Celkový stav - vyšší opotřebení	1,08
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Vliv příslušenství - lepší - dvojgaráž	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost - kvalita, stáří	1,06

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 500 000	160,00	59 375	1,13	**67 094**

Název:	**Vzorek 3**
Lokalita:	Chomutov - nabídka developera

Nabídka prodeje dle aktuální realitní inzerce, S reality. V části mezi městy Chomutov a Jirkov, které se říká Beverly Hills můžete bydlet v novostavbě – bungalovu 5+kk o zastavěné ploše 162 m2 a podlahové ploše 134 m2. Lokalita:Dům bude v ul. Na Mýtince v nově budované čtvrti s 32 bungalovy. Dispozice:Obývací pokoj s kuchyňským koutem, z něhož je přímý vstup na terasu. Dále dům nabízí ložnici, pracovnu, dva dětské pokoje, šatnu, samostatné WC, koupelnu s vanou i sprchovým koutem a technickou místnost. V domě je i dostatek prostoru pro vestavěné skříně. Technické řešení:Zděný dům je postavený z kvalitních materiálů s garanci dlouhé životnosti.

Topení je celoplošné podlahové v kombinaci s tepelným čerpadlem vzduch/voda a kombinovaným bojlerem. Dům je připojen na vodovodní řad, kanalizaci a elektřinu. Cena je bez kuchyňské linky, ale s kompletním dokončením ostatních prvků. Aktuální informace o projektu najdete na FCB stránce \"Bydlení na mýtince\".

Pozemek:	710,00 m²
Užitná plocha:	134,00 m²
Zastavěná plocha:	162,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny - realitní inzerce	0,94
K2 Velikosti objektu - srovnatelné	1,00
K3 Poloha - horší	1,03
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší - novostavba	0,96
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Vliv příslušenství - horší - bez přísluš.	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 851 254	134,00	66 054	0,98	**64 733**

Název:	**Vzorek 4**
Lokalita:	Adámkova, Chomutov

Nabídka prodeje dle aktuální realitní inzerce, S reality. Jedná se o dvoupatrový rodinný dům - vilu z osmdesátých let. V přízemí se nachází ložnice s menším obývacím pokojem, případně kanceláří, kuchyně s odděleným jídelním koutem, odtud je možný přímý vstup pod zahradní pergolu s grilem . V přízemí je dále kompletní koupelna s WC, umyvadlem a velmi prostorným sprchovým koutem. Do druhého patra se dostaneme po schodišti. Druhé patro je možné oddělit elektrickými rolovanými dveřmi a to především pro šetření tepla. Ve druhém patře se nachází dominanta tohoto luxusního domu a to obrovský obývací pokoj. Po třech schodech se dostaneme do vyvýšené části tohoto podlaží, kde se krom odděleného WC od sprchového koutu s umyvadlem nachází dva pokoje, menší obývací pokoj-pracovna a ložnice. Dům obsahuje zánovní saunu a vnitřní bazén, který je zásobován energií z vně umístěného solárního panelu. Součástí objektu je velmi prostorná půda, kde lze vytvořit kompletní fitness linku a ve druhé části například větší pokoj pro hosty. V kompletně suchém suterénu nalezneme oddělené místnosti a to prádelnu a sušárnu. K interiéru náleží obrovská garáž a oddělená dílna (sklad).Tuto mimořádnou stavbu velmi výrazně dokresluje jistě řízená stavba zahrady, kde najdeme i fontánku s jezírkem.Další detaily prodeje této krásné nemovitosti: trezor zabudovaný ve zdi, rozvod kamerového systému, nový plynový kotel.
Pozn.: výměry odhadnuty ze zast. plochy a údajů dle evidence v KN, odečteny plochy garáží (vliv příslušenství).

Pozemek:	585,00 m²
Užitná plocha:	185,00 m²
Zastavěná plocha:	143,00 m²
Zastavěné plochy podlaží:	286,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - horší	1,02
K4 Provedení a vybavení - horší provedení (stáří výstavby, část. zastaralé vybavení) 1,08	
K5 Celkový stav - vyšší stáří - opotřebení	1,08
K6 Vliv pozemku - menší, horší tvar	1,02
K7 Vliv příslušenství - lepší - garáž, dílna v domě	0,95
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - celkově horší nemovitost - prodejnost	1,12

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 700 000	185,00	47 027	1,29	**60 665**

Název:	**Vzorek 5**
Lokalita:	Šípková 5510, Chomutov

Nabídka prodeje dle aktuální realitní inzerce, S reality. Prodej rodinného domu s garáží, terasou a velmi dobře udržovanou kaskádovitou zahradou ve velmi klidné lokalitě města. V 1. NP domu najdeme garáž, vstupní předsíň, chodbu, obývací pokoj s krbem a výměníkem, kuchyňským i jídelním koutem, pracovnu a samostatnou toaletu, Dřevěnými schody vystoupáme do patra domu, kde jsou tři pokoje (2 s vlastní šatnou), technická místnost s plynovým kotlem a nechybí zde koupelna s umyvadlem, vanou, sprchovým koutem i prostorem pro pračku a sušičku. V půdním prostoru uložíte sezónní věci. V ceně domu většina vybavení a zařízení. U domu jsou dvě parkovací místa.

Pozemek:	457,00 m^2			
Užitná plocha:	109,00 m^2			
Zastavěná plocha:	83,00 m^2			
Použité koeficienty:				
K1 Zdroj ceny - realitní inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu - menší			0,98	
K3 Poloha - horší ve městě			1,03	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelné			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší			1,04	
K7 Vliv příslušenství - bez vlivu - srovnatelné			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - menší RD - lepší prodejnost			0,98	

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 200 000	109,00	75 229	0,93	**69 963**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V řešeném případě bylo provedeno porovnání se šesti porovnatelnými vzorky, finálně do hodnocení nebyl zařazen vzorek č. 5 vzhledem k výrazně se odlišujícímu hodnocení, se zvýšeným rizikem nevěrohodnosti KC a smluvních podmínek převodu.

Porovnávací hodnota je odhadnuta na základě provedené adjustace směrem od vzorků (srovnatelné konkurenční nemovitosti) k nemovitosti oceňované, ve vazbě na zjištěné a vyhodnocené odlišností v uvedených kriteriích porovnání mezi vybranými vzorky a oceňovanou nemovitostí. Je-li por. vzorek hodnocen lépe, koef. odlišnosti (tzv. multiplikátor) je pro dané kriterium nižší než hodnota 1.0, je-li hodnocen hůře, jeho hodnota je vyšší než 1.0.

- K porovnání byly zvoleny vzorky převážně z realitní inzerce, v dané lokalitě nebyl nalezen realizovaný obchodní případ srovnatelné nemovitosti se sjednanou cenou.
- V konečném návrhu je jednotková tržní cena (JTC) odhadována (vzhledem ke kvalitě posuzované nemovitosti) pod horní hranicí rozpětí daného hodnotami vzorků po jejich adjustaci porovnáním - cenové rozpětí JTC činí převážně 60 - 70 tis. Kč/m^2/UP - včetně hodnoty pozemků funkčního celku a příslušenství, což je mírně nad hodnotou aritm. průměru zahrnutých hodnocených vzorků.
- Po provedení adjustace vzorků dle jednotlivých vybraných kritérií, a s tím souvisejících korekcí koef. odlišnosti (Ko), byla odhadnuta **JTC ve výši cca 68500,- Kč/m^2/UP.**

Minimální jednotková porovnávací cena	60 665 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	66 048 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	69 963 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Stanovená jednotková cena	**68 000 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	144,19 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**9 804 920 Kč**

4. Hodnota pozemků

4.1. Pozemky funkčního celku - Chomutov I

Zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ocenění pozemků funkčního celku provádím odborným odhadem pro náhled na celkovou věcnou hodnotu majetku (cena pozemků funkčního celku je zahrnuta v porovnávací hodnotě). Na základě porovnání s údaji trhu (a dle zkušeností s oceňováním pozemků pro peněžní ústavy přímo ve městě Chomutov v rámci developerské výstavby - přípravy nových obytných lokalit pro IB), se stavebně připravené volné pozemky v okr. částech města (pro podsegment rezidenční zástavby) obchodují v jednotkových cenových relacích 3000 - 4200,- Kč/m^2. Přímo v místě a blízkém okolí posuzované nemovitosti již volné stavebně připravené pozemky pro rezidenční zástavbu nejsou k dispozici.

- V řešeném případě navrhuji jednotkovou tržní cenu nad středem uvedeného rozpětí, vzhledem k velmi dobré poloze blízko přírodní lokality, s navazující kvalitní zástavbou typu OV, s úplnou tech. infrastrukturou.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
orná půda	4699/74	564	3 800,00		2 143 200
zastavěná plocha a nádvoří	4699/116	195	3 800,00		741 000
Celková výměra pozemků		**759**	**Hodnota pozemků celkem**		**2 884 200**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:		
1. Pozemek funkčního celku s příslušenstvím		8 967 177,50 Kč
1.1. Oceňované pozemky	3 153 652,59 Kč	
1.2.RD čp. 5850	5 813 524,90 Kč	
	8 967 177,50 Kč	

Zjištěná cena - celkem:	**8 967 177,50 Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**8 967 180,- Kč**
slovy: osm milionů devět set šedesát sedm tisíc jedno sto osmdesát Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**8 967 180 Kč**
bez DPH	
slovy: osm milionů devět set šedesát sedm tisíc jedno sto osmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech	
1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD čp. 5850	6 018 820,10 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Příslušenství - venk. úpravy	441 139,80 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Dům čp. 5850 - funkční celek s pozemky a přísluš.	9 804 920,- Kč
4. Hodnota pozemků	
4.1. Pozemky funkčního celku - Chomutov I	2 884 200,- Kč

Porovnávací hodnota	**9 804 920 Kč**
Reprodukční hodnota	**7 055 228 Kč**
Věcná hodnota	**9 344 160 Kč**
z toho hodnota pozemku	2 884 200 Kč

Tržní hodnota	**9 800 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: devět milionů osm set tisíc Kč	

Silné stránky
- velmi dobrý až výborný technický stav RD, zateplený dům energ. úsporného provedení
- rozšířené příslušenství - 3 x koupelna s WC, bidet, místnost na domácí práce
- upravený pozemek dvora se zelenými plochami, odst. plochami, možnost posezení, bet. ohniště, skleník
- přímý vjezd a možnost odstavení vozidla na pozemku před domem

Slabé stránky
- protáhlý tvar pozemku

Komentář ke stanovení výsledné ceny - rekonciliace

Při odhadu obvyklé ceny jsem přihlédl zejména k porovnávací hodnotě, v intencích požadavku ZOM. Bylo rovněž provedeno nákladové ocenění pro celkové zdůvodnění návrhu a orientaci v problematice (uplatněny dva ze tří postupů dle základního oceňovacího modelu. Nebyl uplatněn výnosový přístup - v daném segmentu trhu nemá výnosová hodnota cenotvorný charakter. Rovněž bylo provedeno ocenění cenou zjištěnou dle platného předpisu.

V případě funkčního celku RD je věcná hodnota nižší než porovnávací, (v přiměřené toleranci do cca 10-ti%), což je dáno nižším dobře využitým OP hodnoceného RD. Rovněž je tento jev důsledkem rostoucích cen v daném podsegmentu trhu, vzhledem k výrazně strmému růstu cen cca od pol. r. 2020 až do konce r. 2022, až k současné stagnaci, kdy však výše cen přetrvává. Předmětná nemovitost je aktuálně na trhu nabízena za výrazně vyšší cenu 11.790 tis. Kč, dle mého názoru a odhadnutých indicií, je však tento cenový požadavek nereálně vysoký.

V řešeném případě je navržená cena tržní hodnotou, s přihlédnutím k odhadnuté věcné hodnotě majetku a po zohlednění obou oceňovacích přístupů (porovnávací a nákladový) lze k uvedenému datu předpokládat **tržní cenové rozpětí 9.3 - 9.8 mil. Kč**. Porovnávací hodnota má vyšší vypovídající schopnost.

- **Při odhadu obvyklé ceny se vychází primárně z porovnávací hodnoty - tržní hodnota funkční celku RD je odhadnuta ve výši - 9800 tis. Kč.**

- **K ceně zjištěné nepřihlížím,** její úroveň naznačuje cenovou hranici (bez DPH), přičemž za tyto ceny se na trhu s nemovitostmi běžně neobchoduje, trh k nim v daném podsegmentu nepřihlíží.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Viz komentář k porovnávací hodnotě a výslednému cenovém návrhu (odhadu) - oceňovaná nemovitost byla vyhodnocena jako lepší i horší než dohledané a vybrané referenční vzorky k porovnání, jednotková cena v přepočtu na užitnou plochu RD se nachází v přiměřeném rozsahu uzavřeného intervalu, s výsledným nízkým variačním koeficientem i směrodatnou odchylkou, což je spolu s mírně nižší věcnou hodnotou dostatečným a průkazným ukazatelem k vyslovení finálního výroku o tržní hodnotě - výsledku analýzy.

5.2. Kontrola postupu

Postup při ocenění byl znalcem zpětně prověřen a shledán v řešeném případě jako vyhovující a jediný možný - použitá porovnávací metoda je dle ZOM základním cenotvorným ukazatelem k odhadu (určení) obvyklé ceny a prokazuje obvyklou cenovou (tržní) realitu v daném segmentu trhu v regionu k datu ocenění. Částečně nižší věcná hodnota (rozdíl do 10-ti %) tento argument podporuje, vzhledem k růstu trhu ve sledovaném období. Ocenění dle cenového předpisu bylo provedeno, jeho výsledky nemusí (a v daném segmentu trhu to platí převážně) odpovídat skutečné tržní realitě v daném místě a čase.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat ocenění, odhadnout (určit) tržní hodnotu nemovitých věcí, tj. rodinného domu čp. 5850 jako funkčního celku s pozemky pč. 4699/116 a pč. 4699/174 a s příslušenstvím, vše v k.ú. Chomutov I, statutárním městě Chomutov, v kraji Ústeckém.

- **Odhad tržní hodnoty oceňovaného nemovitého majetku činí - 9.800.000,- Kč.**
- **Z toho hodnota pozemků činí - zaokr. 2885 tis. Kč.**
  (ceny uvedeny vč. případné zákonné 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 nemovitosti obecně. V dalším se též mimo jiné předpokládá budoucí odpovědné vlastnictví nemovitosti, její pojištění a další průběžná údržba.

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. Ve věci „přesnosti" podotýkám, že se jedná o odhad tržní hodnoty, kdy přesnost nelze predikovat (např. procentuelně), ani ji rozumně vyžadovat, nejedná se o výpočet dle předem daného algoritmu, či dle přednastavených tabulek (např. oproti postupu při stanovení tzv. ceny „zjištěné" dle oceňovacího předpisu) - viz výše uvedené možné rozpětí obvyklé ceny v části „rekoncilicace".

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Informace o nemovitostech - LV	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace - exteriéry	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

V rámci ocenění nebyl přizván žádný konzultant či specialista pro některé dílčí částí elaborátu, účel posudku toto nevyžadoval, jeho dílčí části a použité postupy byly plně v kompetenci zpracovatele, doplňující informace neuvádím.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 24-38.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066942/2024.

V Lounech 22.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Křivka
9. května 1803
440 01 Louny

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 066942/2024

	počet stran A4 v příloze:
Informace o nemovitostech - LV	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace - exteriéry	2

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.05.2024 09:15:02*

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: **13826**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

[redacted]

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
4699/74	**564**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
4699/116	**195**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Chomutov, č.p. 5850, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **4699/116**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  plynárenské zařízení,umožnit vstup a vjezd v souvislosti se zřízením,stavebními úpravami,opravami a provozováním distribuční soustavy a plynovodních přípojek, v rozsahu GP 4476-52/2011
  Oprávnění pro
  GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567
  Povinnost k
  Parcela: 4699/74
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.05.2011 a 23.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2011.**
  V-4370/2011-503
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
  v rozsahu GP 4473-074/2011
  Oprávnění pro
  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
  Povinnost k
  Parcela: 4699/74
  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.03.2012.**
  V-1123/2012-503
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Předkupní právo**
  Oprávnění pro
  Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 43001 Chomutov, RČ/IČO: 00261891
  Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.05.2024 09:15:02*

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

Kat.území: **652458 Chomutov I** List vlastnictví: **13826**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 4699/116, Parcela: 4699/74

Listina **Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 15.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2014 15:16:45. Zápis proveden dne 13.02.2014.**
V-368/2014-503

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 15.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2014 15:16:45. Zápis proveden dne 13.02.2014.**
V-368/2014-503

Pro: [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
4699/74	**22011**	**564**

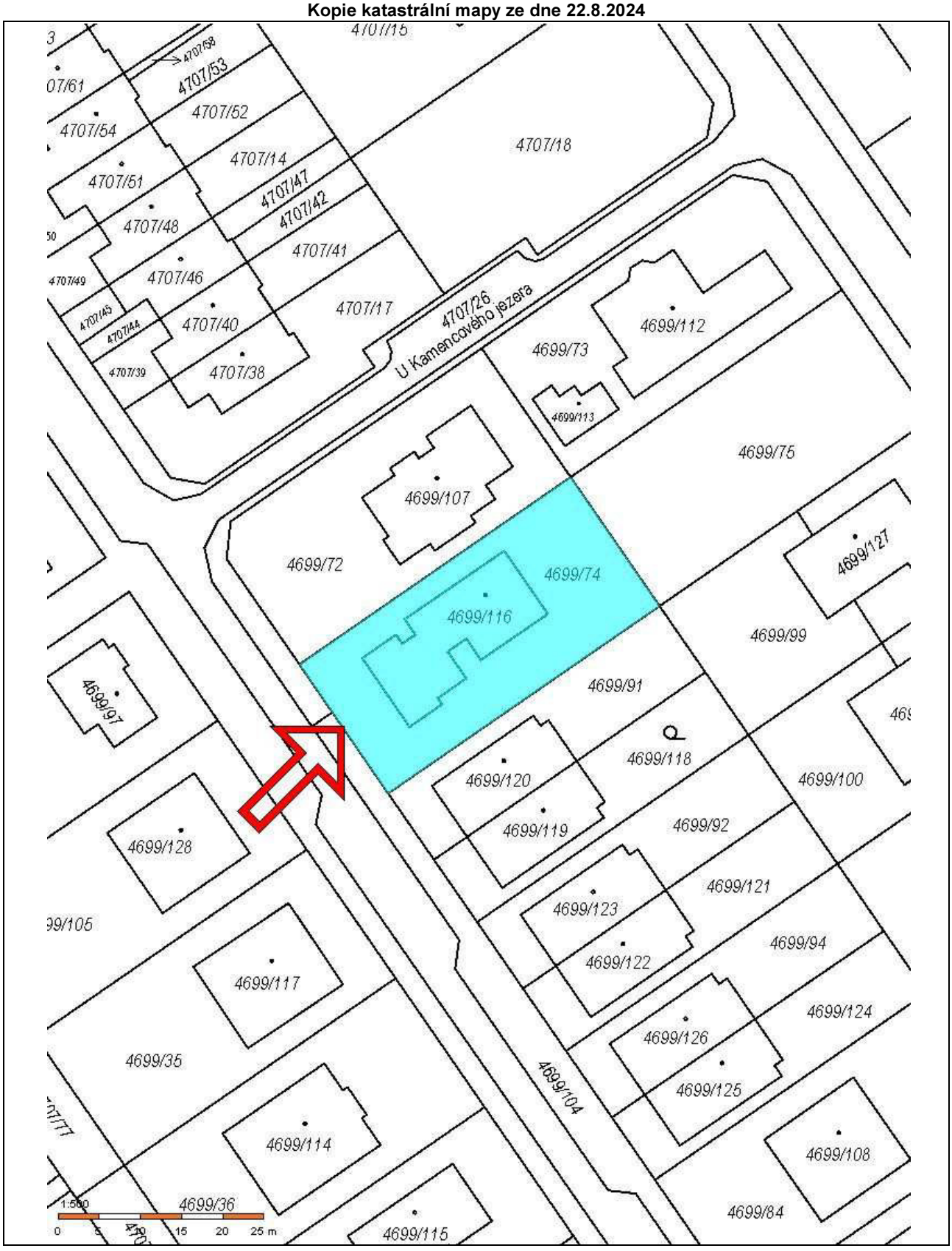
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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: 13.05.2024 09:38:39*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

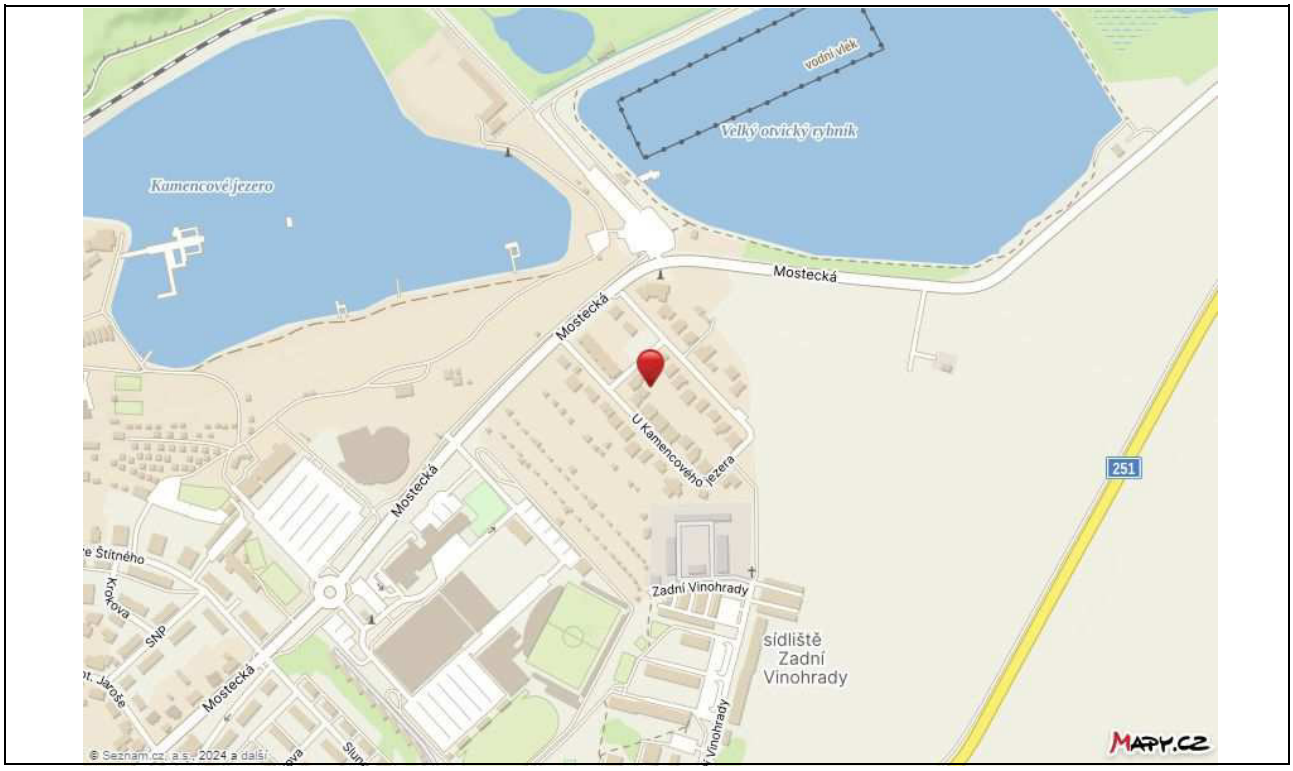
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Kopie katastrální mapy ze dne 22.8.2024

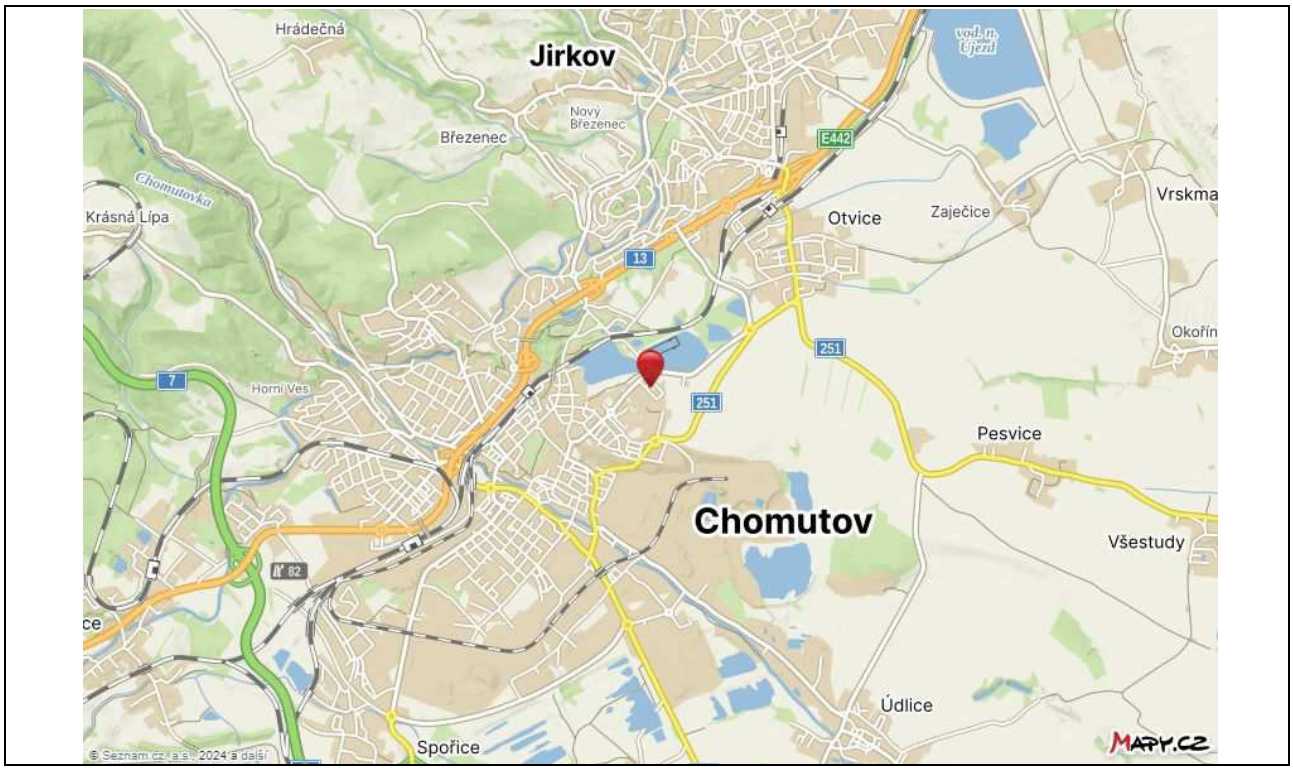


Pozemek p.č. 4699/74 v k.ú. č. 652458

Mapa oblasti



poloha ve městě



celková situace

Mapa oblasti - letecký snímek

Foto - exteriéry

Foto - interiéry