

# Ocenění nemovitostí č. 788-3677-2011

O ceně obvyklé objektu bydlení č.p. 5823 na pozemku p.č. 2434/35 s příslušenstvím a pozemky p.č. 2434/35, 2434/32 a 2434/28 jak je vedeno na LV 5076 pro k.ú. Chomutov II a obec Chomutov

**Objednatel posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 26  
602 00 Brno

**Účel posudku:** Prodeje nemovitosti uskutečněného dobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů

**Podle stavu ke dni 13.12.2011 odhad vypracoval:**

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 19.12.2011

# A. Nález

## 1. Znalecký úkol

**Ocenění je vypracováno pro potřeby**

- Prodeje nemovitosti uskutečněného dobrovolnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.**

*Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, ve znění zákona č. 120/2001 Sb., zákona č. 517/2002 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 181/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 56/2006 Sb., zákona č. 315/2006 Sb., zákona č. 110/2007 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 7/2009 Sb. a zákona č. 223/2009*

### § 13

#### **Odhad ceny předmětu dražby**

- (1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,<sup>7)</sup> jeho organizační složku,<sup>8)</sup> nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,<sup>9)</sup> musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.<sup>10)</sup> Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.
- (2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.
- (3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

### § 20

#### **Dražební vyhláška**

- (1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:
- a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,
  - b) označení dražebníka,
  - c) místo, datum a čas zahájení dražby,
- d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby vážnoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

**Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.**

**Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů**

- (1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.
- (2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cena<sup>1)</sup> a nepatří pro oceňování přírodních zdrojů.

### § 2

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

**Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.**

**Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem.**

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita

metodika v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování

majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“. **Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.**

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení. K stanovení obvyklé ceny náhradní metodikou bývá použita některá ze tří základních metod, případně jejich kombinace.

#### **a) metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

#### **b) výnosový způsob**

Provádí se v těch případech, kdy nemovitost nese nebo může nést výnos, tj. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

#### **c) porovnávací způsob**

Tímto způsobem je stanovena cena porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemk

### **Rozsah ocenění**

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle návrhu na prodej nemovitosti, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.  
Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti  
Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti  
Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí  
Ekologické zatížení nemovitosti  
Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku  
Vlastnictví jednotlivých částí majetku  
Ostatní zjištěné vlivy

## **Analýza ocenění**

*Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.*

*Věcná hodnota zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání a nebude použita.*

*Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z toho z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.*

*Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému obchodování nemovitosti, řádově snižuje cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.*

*V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.*

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: rodinný dům  
Chomutov 5823  
430 01 Chomutov

Region: Ústecký  
Okres: Chomutov  
Katastrální území: Chomutov I

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13.12.2011 za přítomnosti MAJITELE.

#### **4. Podklady pro vypracování odhadu:**

##### **Podklady dodané objednatelem**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Nájemní smlouva

##### **Podklady zajištěné zhotovitelem**

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
  - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedených prohlídek a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

##### **Omezující podmínky**

***Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.***

#### **5. Použitá literatura:**

- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007
- vyhláška č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky 453/2008 SB. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VII.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004
- JUDr. Fiala, Doc. Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, IV.vydání, Linde Praha a.s., 1996
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z,III. vydání, Linde Praha a.s., 2001
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2008,2009, 2010

#### **6. Vyjádření realitních kanceláří:**

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro zjištění tržního nájemného byly dále použity informace z portálu IRIS, které vychází z dostatečného počtu statisticky vedených informací.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

## **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je v oddíle A veden jako vlastní:

**REALITY D a D s.r.o.**

**Na Vyhlídce 2000**

**430 03 Chomutov**

**Id. 25422782**

### **Výčet rizik nemovitosti**

- ☐ Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- ☐ Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- ☐ Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena a jiná omezení která by ovlivnila cenu obvyklou
- ☐ Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- ☐ Stavba je dispozice určena k bydlení
- ☐ Nemovitost je v užívání
- ☐ Stavba je dokončena

## **8. Dokumentace a skutečnost:**

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Byly předloženy částečné podklady o stáří a provedených rekonstrukcích.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí.

„Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

## **9. Celkový popis nemovitosti:**

### **Město Chomutov**

Obec leží na úpatí Krušných hor

Počet obyvatel : 49795

Infrastruktura : v obci je kompletní občanská vybavenost

### **Soubor oceňovaných nemovitostí :**

Objekt bydlení č.p. 5823 na pozemku p.č. 2434/35

Další objekt : není

Pozemek p.č. 2434/35 - zastavěná plocha a nádvoří - 64 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 2434/32 - ostatní plocha - 425 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. 2434/28 - ostatní plocha - 2 m<sup>2</sup>

**Poloha v obci:**

Mezi zastavěné části obce Příjezd zpevněnou komunikací.

**Technický popis nemovitostí :**

Hlavní objekt je řadový krajní přízemní nepodsklepený dům, střecha sedlová.

V objektu je situován byt s kuchyní, koupelnou a WC.

Objekt má přípojky elektřiny, vody a kanalizace

Hlavní konstrukce zděné stropy s rovným podhledem, krov tesařského provedení vaznicové soustavy. Krytina šindel, klempířské konstrukce kompletní.

Okna PVC, dveře typové.

Podlahy povlakové krytiny a dlažba. Obklady stěn keramické dlaždice.

Vybavení objektu koupelna s vanou a umyvadlem a WC. Příprava teplé vody s rozvody.

Vytápění objektu ústřední teplovodní s elektrokotlem.

Stav objektu s něžnou údržbou. Životní prostředí- běžný hluk.

K souboru nemovitostí patří pozemky a venkovní úpravy. Příslušenstvím stavby hlavní jsou tyto venkovní úpravy - přípojky sítí, oplocení.

Objekt je užíván k bydlení, je veden v KN jako objekt rodinného domku, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

**Skutečnosti rozhodné pro ocenění:**

**Nemovitosit je v době ocenění pronajata**

**Klady nemovitosit: poloha v klidné části obce, novostavba**

**10. Obsah odhadu:**

**a) Ocenění porovnávacím způsobem**

a<sub>1</sub>) Rodinný dům

**b) Pozemky**

b<sub>1</sub>) Pozemky

**B. Odhad**

**Výměry, hodnocení a ocenění objektů:**

## Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

### a) Porovnávací hodnota

#### a<sub>1</sub>) Rodinný dům - § 26a

##### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům  
Poloha objektu: Chomutov  
Stáří stavby: 0 roků  
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 2 633,- Kč/m<sup>3</sup>

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí: 9,70\*6,70 = 64,99 m<sup>2</sup>  
krov: = 64,99 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	64,99 m <sup>2</sup>	4,20 m
krov:	64,99 m <sup>2</sup>	2,75 m

##### Obestavěný prostor:

přízemí: (9,70\*6,70)\*(4,20) = 272,96 m<sup>3</sup>  
krov: (64,99)\*(2,75)/2+3,00\*1,72\*2,80/2 = 96,59 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 369,55 m<sup>3</sup>

##### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 64,99 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 129,98 m<sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,00

##### Výpočet indexu cenového porovnání:

##### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - Přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00



8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,25

Koeficient pro stáří 0 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{1,300}$$

#### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce - oddělené části obce	II	-0,03
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,970}$$

#### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,300 * 0,970 * 1,000 = \mathbf{1,261}$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,633,- \text{ Kč/m}^3 * 1,261 = 3\,320,21 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 3\,320,21 \text{ Kč/m}^3 * 369,55 \text{ m}^3 = 1\,226\,983,61 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{1\,226\,983,61 \text{ Kč}}}}$$

#### Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

$$\text{a) Rodinný dům} = \mathbf{1\,226\,980,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Cena objektů činí celkem} \underline{\underline{\mathbf{1\,226\,980,- \text{ Kč}}}}$$

## Indexová metoda

### a) Pozemky

#### **a<sub>1</sub>) Pozemky**

Výchozí cena: = 1 200,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **Korekce výchozí ceny:**

A - územní struktura: \* 0,80

B - typ stavebního pozemku: \* 1,50

C - třída velikosti obce: \* 0,80

D - typ polohy: \* 1,30

E - územní připravenost, infrastruktura: \* 1,00

F - speciální charakteristiky: \* 1,00

**Výchozí cena upravená** = 1 497,60 Kč/m<sup>2</sup>

**Jednotková cena stavebního pozemku:** 1 497,60 Kč/m<sup>2</sup>

#### **Oceňované stavební pozemky:**

zastavěná plocha p.č. 2434/35 64 m<sup>2</sup>

ostatní p.č. 2434/32 425 m<sup>2</sup>

ostatní p.č. 2434/28 2 m<sup>2</sup>

Výměra stavebních pozemků: 491 m<sup>2</sup>

491,00 m<sup>2</sup> á 1 497,60 Kč/m<sup>2</sup> = 735 321,60 Kč

**Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem** = **735 321,60 Kč**

**Pozemky - výsledná cena** = **735 321,60 Kč**

### **Rekapitulace ocenění pozemků**

**a) Pozemky** = 735 320,- Kč

**Cena pozemků činí celkem** **735 320,- Kč**

## Porovnávací metoda

#### **Popis oceňované stavby**

Název : Chomutov

Druh nemovitosti: Rodinné domy

Konstrukce: zděné

Počet nadzemních podlaží: 1

Poloha: řadový krajový

Podkroví: ano

Pozemky celkem: 491 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha hlavního objektu: 64 m<sup>2</sup>

Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 7,67

Výtah: ne  
Přípojky: přípojky  
Technický stav objektu: výborný  
Příslušenství nemovitosti: venkovní úpravy  
Garáž: není

#### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	370,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	128,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	108,80 m <sup>2</sup>

#### Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,100
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,030
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,000
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,040
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,060
6. Školství	0,94	1,06	1,040
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,060
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,040
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,020
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,980
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,040
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,020
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,030
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,050
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,030
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,060
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,060
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,030
21. Typ stavby	0,94	1,06	1,060
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,050
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,100
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,050
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,000
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,020
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	1,000
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,100
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,950

31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,100
<b>Výsledný koeficient:</b>			3,253

## Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1	Název: Loučná pod Klínovcem				
Adresa	Loučná nabídka, Loučná				
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu		125 roků	Stav objektu		dobrý
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		0
Výměra pozemku		720 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		115 m <sup>2</sup>
Garáž		mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví ano
Svislé konstrukce		zděné			
Přípojky		přípojky , studna, jímka			
Příslušenství		garáž			
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	1 699 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,80	Cena po úpravě	1 359 200,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )	
Obestavěný prostor:	915,23 m <sup>3</sup>		1 485,09 Kč/m <sup>3</sup>	3 494,33 Kč/m <sup>3</sup>	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	11. Životní prostředí	1,05	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,94	14. Orientace ke světovým stranám			0,97
15. Konfigurace terénu	0,98	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,02	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,95
21. Typ stavby	0,99	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,96	26. Příslušenství nemovitosti	1,02
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,71	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,99	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,425

Objekt č.: 2	Název: Měděnec MOISES						
Adresa	Měděnec, Měděnec						
Popis:							
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu		95 roků		Stav objektu		dobrý	
Počet nadz. podlaží		1		Počet podzemních podlaží		0	
Výměra pozemku		1126 m <sup>2</sup>		Zastavěná plocha		393 m <sup>2</sup>	
Garáž		není		Výtah	ne	Podkroví	ne
Svislé konstrukce		zděné					
Přípojky		přípojky					
Příslušenství		sklad					
Požadovaná nebo kupní cena							

Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	824 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )		Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:	1 281,00 m <sup>3</sup>		643,25 Kč/m <sup>3</sup>		1 109,05 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,99
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	0,96	6. Školství	0,96
7. Zdravotnictví	0,95	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,97	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,04
21. Typ stavby	0,99	22. Dostupnost podlaží	1,01	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,99	26. Příslušenství nemovitosti	1,03
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,65	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,05	Součin dílčích koeficientů - Is	0,580

Objekt č.: 3		Název: Telnice MOISES			
Adresa		Telnice , Telnice			
Popis:					
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu		65 roků	Stav objektu		dobrý
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		0
Výměra pozemku		1309 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		103 m <sup>2</sup>
Garáž		není	Výtah	ne	Podkroví      ano
Svislé konstrukce		zděné			
Přípojky		přípojky			
Příslušenství		sklad			
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena		Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 700 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
		Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:		720,00 m <sup>3</sup>		2 361,11 Kč/m <sup>3</sup>	4 531,88 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	1,04	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,01	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	0,98	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,01
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	0,99

21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,01	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,03
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,68	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,05	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,521

Objekt č.: 4		Název: Mariánská u Jáchymova			
Adresa		Mariánská nabídka, Mariánská			
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu		115 roků	Stav objektu		dobrý
Počet nadz. podlaží		1	Počet podzemních podlaží		0
Výměra pozemku		1536 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha		102 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce		zděné			
Přípojky		přípojky , plyn			
Příslušenství		dílna			
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny			sdělení realitní kanceláře		
Požadovaná cena	1 390 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	0,80	Cena po úpravě	1 112 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
		Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>i</sub> )		Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>i</sub> )
Obestavěný prostor:		784,00 m <sup>3</sup>	1 418,37 Kč/m <sup>3</sup>		2 321,39 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,99
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,95	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	1,01
10. Struktura zaměstnanosti	0,96	11. Životní prostředí	1,05	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	0,94	14. Orientace ke světovým stranám			0,99
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,02	17. Parkovací možnosti	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,02	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	0,97	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	0,96	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,73	29. Údržba stavby	1,02
30. Pozemky k objektu celkem	1,08	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,611

### Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Loučná pod Klínovcem	3 494,33				
2. Měděnec MOISES	1 109,05				
3. Telnice MOISES	4 531,88				
4. Mariánská u Jáchymova	2 321,39				
SJC – minimum	1 109,05				
SJC – průměr	2 864,00				
SJC – maximum	4 531,88				

Index oceňovaného objektu	3,253	3,253	3,253	3,253	3,253
JCO – minimum	3 608,00				
JCO – průměr	9 317,00				
JCO – maximum	14 742,00				
Výměry oceňované stavby	370,00	128,00			108,80
CO – minimum	1334960				
CO – průměr	3447290				
CO – maximum	5454540				

#### Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 334 960,- Kč

Průměrná: 3 447 290,- Kč

Maximální: 5 454 540,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$

$$= 3447290 - [0,15 * (5454540 - 1334960)] = 2 829 353,- \text{ Kč}$$

**Chomutov - výsledná cena = 2 829 353,- Kč**

## C. Rekapitulace

#### Popis: Analýza ocenění

Nejllepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty.

#### Administrativní cena:

Administrativní cena objektů: 1 226 980,- Kč

**Administrativní cena celkem: 1 226 980,- Kč**

#### Věcná hodnota:

**Věcná hodnota pozemků: 735 320,- Kč**

**Stanovená věcná hodnota celkem: 735 320,- Kč**

#### Porovnávací cena:

**Porovnávací cena celkem: 2 829 350,- Kč**

**Obvyklá cena:**

**2 800 000,- Kč**

slovy: dvamilionyosmsettisíc Kč

**V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.**

**Závady nemovitosti:**

**Na nemovitosti nevážnou žádná práva omezující právo vlastnické ani jiná práva nezaznamenávající se do KN která by nezanikla okamžikem ukončení dražby příklepem.**

V Žebráku, 19.12.2011

Luboš Šimůnek  
Pražská 120  
267 53 Žebrák

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 788 -3677-2011 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 788-2011