

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 45/19645/2014

O ceně nemovitosti - domu čp. 3282 spolu se 2 garážemi bez čp./če., příslušenstvím a pozemky st.p.č. 202/1, st.p.č. 202/2 a st.p.č. 202/3, k. ú. Chomutov II, obec a okres Chomutov

Objednatel znaleckého posudku:

Top Credit, a. s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovitosti pro účely jejího převodu mezi fyzickými či právníckými osobami - odhad obvyklé (tržní) ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 2.5.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Dvořák

Síbova 286/8

418 01 Bílina

Telefon: 417829007 604734409

e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu . Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 4.5.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - domu čp. 3282 spolu se 2 garážemi bez čp./če., příslušenstvím a pozemky st.p.č. 202/1, st.p.č. 202/2 a st.p.č. 202/3, k. ú. Chomutov II, obec a okres Chomutov.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Dům čp. 3282 spolu se 2 garážemi bez čp./če., příslušenstvím a pozemky st.p.č. 202/1, st.p.č. 202/2 a st.p.č. 202/3

Adresa předmětu ocenění: Jiráskova 3282
430 01 Chomutov

Kraj: Ústecký

Okres: Chomutov

Obec: Chomutov

Katastrální území: Chomutov II

Počet obyvatel: 49 187

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 020,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.5.2014 za přítomnosti objednatele a znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka ze dne 25.4.2014 ve věci provedení znaleckého posudku
- částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 6355 pro k. ú. Chomutov II obec Chomutov. vyhotovený znalcem dálkovým přístupem s datem 30.8.2013 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Chomutov II obec Chomutov. vyhotovený znalcem dálkovým přístupem s datem 30.8.2013 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti bylo znalcem odhadováno na základě jeho zkušeností
- údaje o stáří ostatních objektů nemovitosti a o provedených modernizačních pracích, poskytnuté zástupcem Správy a údržby... p. Schroterem na místě odhadu
- skutečnost zjištěná na místě odhadu
- jiné doklady znalci předloženy nebyly

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace od stavby původní nemovitosti nebyla znalci předložena, objednatel a vlastník nemovitosti ji nemají k dispozici a tato pravděpodobně již neexistuje.

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o nemovitost, sloužící k obytným účelům, se vším příslušenstvím, takto byla také postavena, je dosud (částečně) užívána a jako takovou ji proto také oceňuji.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je umístěna jako řadový středový objekt v pravidelné řadové zástavbě Jiráskovy ulice, u místní komunikace procházející městem Chomutov, v jeho zastavěné části.

Od ulice je oddělena chodníkem a krajnicí komunikace.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy dům čp. 3282.

Kromě níže uvedených staveb jsou dalšími součástmi nemovitosti pouze pozemky

st.p.č. 202/1, zastavěná plocha, o výměře	305 m ²
st.p.č. 202/2, zastavěná plocha, o výměře	19 m ²
st.p.č. 202/3, zastavěná plocha, o výměře	18 m ² ,

vše k. ú. Chomutov II, obec a okres Chomutov.

Dalšími součástmi nemovitosti jsou 2 garáže bez čp./če., zpevněné plochy, zadní oplocení, přípojky vody, kanalizace, plynu a elektro.

Vše je oploceno a tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek.

Jiné součásti nemovitost nemá.

Příjezd a přístup k oceňované nemovitosti je z veřejné komunikace.

Použité předpisy a materiály:

- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

8. Obsah znaleckého posudku

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1₁) Dům čp. 3282

1.2. Příslušenství

a.2₁) Garáž bez čp./če. na st.p.č. 202/2

a.2₂) Garáž bez čp./če. na st.p.č. 202/3

a.2₃) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

b) Ocenění pozemků

b₁) Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1₁) dům čp. 3282

Jde o dvoupodlažní, převážně podsklepený objekt, se sedlovou střechou, která je z větší části využita podkrovní bytovou jednotkou, zčásti je zde pouze půda.

Objekt je zděný z převážně cihelného či smíšeného (1.PP) zdiva, stropy jsou v celém objektu rovné,

v 1.PP železobetonové, jinak dřevěné trémové, s rákosovým zaomítnutým podhledem, krytina střechy je z osinkocementových šablon, klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu, vnější omítky jsou břizolitové s obloženým soklem, uzemnění objektu hromosvodem provedeno není.

Objekt je využit pouze k obytným účelům, provozní místnosti zde nejsou situovány.

Jsou zde situované 3 bytové jednotky, každá v jednom NP, každá se samostatným příslušenstvím, společné je pouze etážové vytápění s plynovým kotlem v 1.PP.

V 1.NP je bytová jednotka 2 + 1, ve 2.NP je bytová jednotka 4 + 1, a v podkroví je bytová jednotka 3 + 1.

Objekt má tedy charakter rodinného domu, ocenění proto uvažuji dle § 5 vyhl.

Stáří domu je cca z roku 1930. Tomuto stáří též odpovídají jednotlivé konstrukční znaky a prvky objektu (tvary stropů, tloušťky zdiva apod.).

Stáří objektu tedy uvažuji 2014 - 1930 = 84 let.

Technický stav objektu jako celku je průměrný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebením a stáří, také technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí je podprůměrný, tyto prvky či instalace byly předmětem celkové modernizace domu, která proběhla cca v roce 1978 (kromě totální modernizace interiéru domu byla provedená i nová fasáda, střešní krytina apod.). Vzhledem k provedené „modernizaci“ před více než 30 lety však konstatuji, že dům jako celek vyžaduje novou modernizaci (střešní krytina, společné etážové vytápění dnes již není obvyklé, vybavení koupelen, kuchyní a WC je nemoderní, podlahy jsou dřevěné, elektřina v hliníku, voda v pozinku, okna dřevěná zdvojená, dveře překližkové apod.). Ve zdivu 1.PP se částečně projevuje vztlínavost zemní vlhkosti.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem uvažuji s výpočtem procenta opotřebením analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,000$$

Index polohy

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

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	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	13,75*10,25-3,80*6,00	=	118,14
1.NP	13,75*10,25	=	140,94
2.NP	13,75*10,25	=	140,94
Podkroví	10,50*10,25	=	107,63

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	118,14 m ²	2,50 m
1.NP	140,94 m ²	3,10 m
2.NP	140,94 m ²	3,00 m
Podkroví	107,63 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	(13,75*10,25-3,80*6,00)*(2,50-0,50)	=	236,28 m ³
1.NP	(13,75*10,25)*(0,50+3,10)+(4,50*1,30)*(1,00)	=	513,23 m ³

2.NP	$(13,75*10,25)*(3,00)+(4,50*1,30)*(1,00)$	=	428,66 m ³
Střecha vč. podkroví	$(13,75*10,25)*(4,80/2)+(7,00*2,00)*(2,00/2)$	=	352,25 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	236,28 m ³
1.NP	NP	513,23 m ³
2.NP	NP	428,66 m ³
Střecha vč. podkroví	Z	352,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 530,42 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	4,30	100	0,46	1,98
2. Zdivo:	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy:	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha:	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina:	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky:	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady:	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady:	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody:	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře:	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna:	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností:	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění:	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace:	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod:	C	0,50	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody:	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu:	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod:	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní:	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,18
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9418

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy:	P	4,30	100,00	0,46	1,98	2,11	84	122	68,85	1,4527
2. Zdivo:	S	24,30	100,00	1,00	24,30	25,80	84	122	68,85	17,7633
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,87	84	122	68,85	6,7955
4. Střecha:	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,46	84	122	68,85	3,0707
5. Krytina:	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,19	36	40	90,00	2,8710
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,74	36	40	90,00	0,6660
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	100,00	1,00	6,40	6,80	36	50	72,00	4,8960
8. Fasádní omítky:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,50	36	45	80,00	2,8000
9. Vnější obklady:	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	36	45	80,00	0,3360
10. Vnitřní obklady:	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,55	36	40	90,00	2,2950
11. Schody:	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,14	84	122	68,85	2,8504
12. Dveře:	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,61	36	45	80,00	2,8880
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,63	36	45	80,00	4,5040
14. Podlahy obytných místností:	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,44	36	45	80,00	1,9520
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,49	36	45	80,00	1,1920
16. Vytápění:	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,46	36	40	90,00	4,0140
17. Elektroinstalace:	S	4,00	100,00	1,00	4,00	4,25	36	40	90,00	3,8250
19. Rozvod vody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,97	36	40	90,00	2,6730
20. Zdroj teplé vody:	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,70			75,00	1,2750
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53	36	40	90,00	0,4770
22. Kanalizace:	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,08	36	40	90,00	2,7720
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53	36	40	90,00	0,4770
24. Vnitřní vybavení:	S	5,00	100,00	1,00	5,00	5,31	36	40	90,00	4,7790
25. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	36	40	90,00	0,3780
Opotřebení:										77,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-	
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*		1,
		1000	
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9418	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1120	
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 573,-	
Plná cena: 1 530,42 m ³ * 4 573,- Kč/m ³	=	6 998 611,- Kč	
Koeficient opotřebení: (1- 77,0 % /100)	*	0,230	
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 609 681,- Kč	
Koeficient pp	*	0,980	
Cena stavby CS	=	1 577 487,38 Kč	
Dům čp. 3282 - zjištěná cena	=	1 577 487,38 Kč	

1.2. Příslušenství

a.2₁) garáž bez čp./če. na st.p.č. 202/2

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, s plochou střechou do spádu. Je zděný z cihelného či tvárnice zdiva, stropy jsou rovné na bázi železobetonu do spádu, tvořící zároveň střešní konstrukci, střešní krytina je živičná svařovaná, klempířské konstrukce jsou tvořeny okapy a svody z pozinkovaného plechu.

Napojení na inž. sítě je provedeno pouze na síť elektro.

Stáří objektu je cca z roku 1978.

Stáří objektu tedy uvažují 2014 - 1978 = 36 let.

Technický stav objektu je průměrný, odpovídající stáří a přiměřenému opotřebení, vybavení objektu je již horší (omítky, vlhkost zdiva, vrata apod.).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

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

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	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	2,95*6,35	=	18,73

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	18,73 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(2,95*6,35)*(2,50)	=	46,83 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	46,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		46,83 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úprava povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40

10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					97,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9730

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,37	36	60	60,00	3,8220
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10	30,93	36	60	60,00	18,5580
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20	26,93	36	60	60,00	16,1580
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,86			75,00	4,3950
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,98			75,00	2,2350
7. Úprava povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,93	36	40	90,00	4,4370
9. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,44	36	40	90,00	1,2960
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80	6,99	36	37	97,30	6,8013
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20	7,40	36	37	97,30	7,2002
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,17	36	37	97,30	6,0034
Opotřebení:									70,9 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9730
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 054,-
Plná cena: 46,83 m ³ * 3 054,- Kč/m ³	=	143 019,- Kč
Koeficient opotřebení: (1- 70,9 % /100)	*	0,291
Nákladová cena stavby CS_N	=	41 619,- Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	40 786,62 Kč
Garáž bez čp./če. na st.p.č. 202/2 - zjištěná cena	=	40 786,62 Kč

a.2₂) garáž bez čp./če. na st.p.č. 202/3

Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, s plochou střechou do spádu. Je zděný z cihelného či tvárniceového zdiva, stropy jsou rovné na bázi železobetonu do spádu, tvořící zároveň střešní konstrukci, střešní krytina je živičná svařovaná, klempířské konstrukce jsou tvořeny okapy a svody z pozinkovaného plechu.

Napojení na inž. síť je provedeno pouze na síť elektro.

Stáří objektu je cca z roku 1978.

Stáří objektu tedy uvažují 2014 - 1978 = 36 let.

Technický stav objektu je průměrný, odpovídající stáří a přiměřenému opotřebení, vybavení objektu

je již horší (omítky, vlhkost zdiva, vrata apod.).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedb. nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

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	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

Koeficient pp = I_T * I_P = 0,980

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	2,90*6,35	=	18,42

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	18,42 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(2,90*6,35)*(2,50)	=	46,04 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	46,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		46,04 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úprava povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					97,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9730

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení	OP	Část	K	UP	PP	St.	Živ.	Opot.	Opot. z
----------------------	----	------	---	----	----	-----	------	-------	---------

		[%]	[%]		[%]	[%]			části	celku
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,37	36	60	60,00	3,8220
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10	30,93	36	60	60,00	18,5580
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20	26,93	36	60	60,00	16,1580
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,86			75,00	4,3950
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,98			75,00	2,2350
7. Úprava povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,93	36	40	90,00	4,4370
9. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,44	36	40	90,00	1,2960
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80	6,99	36	37	97,30	6,8013
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20	7,40	36	37	97,30	7,2002
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,17	36	37	97,30	6,0034
Opotřebení:										70,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9730
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 054,-
Plná cena: 46,04 m ³ * 3 054,- Kč/m ³	=	140 606,- Kč
Koeficient opotřebení: (1- 70,9 % /100)	*	0,291
Nákladová cena stavby CS_N	=	40 916,- Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	40 097,68 Kč
Garáž bez čp./če. na st.p.č. 202/3 - zjištěná cena	=	40 097,68 Kč

a.2₃) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

Jde o oplocení, zpevněné plochy a přípojky inž. sítí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
dům čp. 3282	1 577 487,38 Kč
garáž bez čp./če. na st.p.č. 202/2	40 786,62 Kč
garáž bez čp./če. na st.p.č. 202/3	40 097,68 Kč
Celkem:	1 658 371,68 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:		1 658 371,68
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	58 043,01 Kč

b) Ocenění pozemků

b₁) pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

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	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku,	VI	0,00

dobré parkovací možnosti		
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,980}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 020,-	0,980		999,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast. plocha	202/1	305,00	999,60	304 878,-
§ 4 odst. 1	zast. plocha	202/2	19,00	999,60	18 992,40
§ 4 odst. 1	zast. plocha	202/3	18,00	999,60	17 992,80
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					341 863,20

Pozemky - zjištěná cena = 341 863,20 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1₁) dům čp. 3282

1 577 487,- Kč

1.2. Příslušenství

a.2₁) garáž bez čp./če. na st.p.č. 202/2

40 787,- Kč

a.2₂) garáž bez čp./če. na st.p.č. 202/3

40 098,- Kč

a.2₃) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

58 043,- Kč

a) Ocenění staveb celkem

1 716 415,- Kč

b) Ocenění pozemků

b₁) pozemky

341 863,- Kč

b) Ocenění pozemků celkem	<u>341 863,- Kč</u>
Celkem	2 058 278,- Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	<u>2 058 278,- Kč</u>

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 058 280,- Kč

slovy: Dvamilionypadesátosmtisícdvěstěosmdesát Kč

Na základě požadavku objednatele dávám toto vyjádření k obvyklé (tržní) ceně nemovitosti:

Porovnatelné nemovitosti jsou v dané lokalitě prodávány v oblasti v rozmezí kolem 1 800 000.- Kč až 2 200 000.- Kč (podle velikosti a vybavení).

Na serveru sReality je v současné době nabízena ve městě Chomutov pouze 1 obdobná nemovitost (zadaná už. plocha 250 - 300 m² obytné plochy) za cenu 2 300 000.- Kč, Jde však pouze o nabídku, skutečnost bude nižší.

Při užitné ploše všech 3 bytů ve výši 260 m² vychází cena 7 000.- Kč/m² užitné plochy, což je rovněž v obvyklém normálu v této lokalitě.

Tržní (obvyklá) cena oceňované nemovitosti je proto se podle mého názoru cca 1 800 000.- Kč.

Tzv. vyhlášková cena za použití koeficientů Ki a Kp dle mého názoru nedostatečným způsobem vystihuje obvyklou a tržní cenu pozemku.

Pro účely prodeje odhaduji obvyklou (tržní) cenu nemovitosti při respektování místních podmínek a okolností, které tuto cenu na trhu ovlivňují (velikost domu, uzavřené nájemné smlouvy, nutnost modernizace apod.) ve výši

1 800 000.- Kč.

Slovy: Jedenmilionosmsettisíckorunčeských.

V Bílině 4.5.2014

Ing. Jan Dvořák
 Síbova 286/8
 418 01 Bílina
 Telefon: 417829007 604734409
 e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 45/19645/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 45/19645/2014.





