

# ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 49/842/2024**

(číslo položky: 094137/2024)

**o obvyklé ceně nemovité věci, bytové jednotky č. 305/2 s příslušenstvím  
a podílem o velikosti 731/4535 na společných částech bytového domu č.p. 305  
a pozemku čís. parcely 937/19, vše k.ú. Chlumec u Chabařovic,  
v ulici Skřivánčí v Chlumci, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký**

**Znalec:** Ing. Dana Šatrová  
Jugoslávská 1785/38  
434 01 Most

**Zadavatel:** Kamil Stupka  
IČ: 46045562  
Velká Hradební 484/2  
400 01 Ústí nad Labem

**Účel posudku:** stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí,  
pro účely dražba a vlastní potřeby zadavatele

**Číslo jednací:** 04024

**Oceněno ke dni:** 23. srpna 2024

**Posudek vypracoval:** Ing. Dana Šatrová

**Obor / Odvětví:** Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

**Počet stran:** 32 (třicet dva)

**Počet příloh:** 4 (čtyři)

**Počet vyhotovení:** 2 (dvě)

**Vyhotovení číslo:** 1/1

**Vyhotoveno:** V Mostě 03.12.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovení ceny obvyklé bytu č. 305/2 s příslušenstvím a podílem o velikosti 731/4535 na společných částech bytového domu č.p. 305 a pozemku čís. parcely 937/19 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 238 m<sup>2</sup>), vše v k.ú. Chlumeck u Chabařovic, v ulici Skřivánčí v Chlumu, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký.

Výše uvedené nemovitě věci jsou v katastru nemovitostí zapsány na listech vlastnictví č. 1335 a č. 1330 pro k.ú. Chlumeck u Chabařovic, obec Chlumeck, okres Ústí nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

*Na základě požadavku původní zadavatelky, Reginy Šimonkové, je stanovit odhad zhodnocení předmětné bytové jednotky s ohledem na provedenou celkovou rekonstrukci (dle sdělení zadavatelky a dále i doloženou fotodokumentaci k počátku roku 2020).*

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely dražby a vlastní potřeby zadavatele.

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

*Původní zadavatelkou bylo sděleno, že na oceňovaném bytě byla provedena kompletní rekonstrukce (převážná část prací v r. 2020-2021, náklady odhadnuté zadavatelkou cca 850 000 Kč). Při místním šetření byl stav bytu ověřen, byt je ve stavu po kompletní rekonstrukci, v bytě není instalováno vybavení kuchyně (kuchyňská linka, sporák).*

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.4.2024 za přítomnosti zadavatelky paní Reginy Šimonkové.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data a údaje byly získány při místním šetření a z veřejně dostupných informačních zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a/ výpis z katastru nemovitostí listu vlastnictví č. 1335 k.ú. Chlumeck u Chabařovic, obec Chlumeck, okres Ústí nad Labem vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ snímek katastrální mapy pro k.ú. Chlumeck u Chabařovic, obec Chlumeck, okres Ústí nad Labem pořízený náhledem do katastru nemovitostí

c/ skutečnosti, stav a výměry zjištěné při místním šetření

d/ Znalecký posudek č. 3554/2022 vyhotovený znalkyní Ing. Lenkou Novákovou, Moldava 142, 417 81 Moldava, dne 18.10.2022 (se souhlasem zhotovitelky jsou převzaty některé informace a formulace)

e/ Znalecký posudek č. 28/821/2024 (čís.položky 053038/2024) vyhotovený znalkyní Ing. Danou Šatrovou, ke dni 9.4.2024

f/ uskutečněné prodeje

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěné údaje a data použité při vyhotovení posudku byly získány při místním šetření, a tudíž jsou považovány za věrohodné. Některé další údaje byly převzaty z důvěryhodných zdrojů.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### *Základní pojmy oceňování*

**Tržní hodnota**, dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 tísní. 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.

**Věcná hodnota** je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.

**Obvyklá cena se** dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

**Cena reprodukční** je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Cena zjištěná** (administrativní cena) je cena zjištěná podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Cena pořizovací** je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

### *Metody tržního ocenění*

**Porovnávací metoda** (také srovnávací, komparativní) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů.

**Výnosová metoda** vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí z nájemného inkasovaného vlastníkem. Lze si ji představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Nákladová metoda** vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

**ČSOB Index bydlení** (původně HB Index) sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data a údaje byly získány z veřejně dostupných informačních zdrojů nebo zjištěny při místním šetření.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Shromážděná data a údaje byly zpracovány v souladu s cenovými předpisy, metodikami MF ČR a standardy pro oceňování.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Chlumeck, k.ú. Chlumeck u Chabařovic

Adresa nemovité věci: Skřivánčí 305, 403 39 Chlumeck

### Vlastnické a evidenční údaje

Samuel Svoboda, Skřivánčí 305, 403 39 Chlumeck, LV: 1335, podíl: 1 / 2

Regina Šimonková, Husovo náměstí 190, 403 17 Chabařovice, LV: 1335, podíl: 1 / 2

### Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nemovité věci nebyla znalci k dispozici. Znalec vychází ze skutečností, údajů a výměr zjištěných při místním šetření, z informací dostupných z veřejných zdrojů.

### Místopis

Oceňovaná nemovitá věc, bytová jednotka č. 305/2, se nachází v krajním řadovém bytovém domě č.p. 305. Bytový dům je umístěn v severozápadní části města Chlumeck, v ulici Skřivánčí, po její pravé straně směrem příjezdu do slepé části ulice, v zástavbě obdobných řadových bytových domů. V nejbližším okolí se nacházejí obdobné bytové domy, rodinné domy a menší sídlištní zástavba, v docházkové vzdálenosti pak objekty základní občanské vybavenosti - škola, školka, zdravotnické zařízení, nákupní objekty, městský úřad, pošta, služebna městské policie. Dopravní dostupnost je dobrá - MHD autobus, zastávka cca 500 m. Kompletní občanská vybavenost je pak v krajském městě Ústí nad Labem (cca 5 km), nákupní centrum Všebořice (cca 3 km).

### Přístup přes pozemky

455/1	Město Chlumeck- ostatní plocha ostatní komunikace
937/20	Město Chlumeck - ostatní plocha - zeleň
937/21	Město Chlumeck - ostatní plocha ostatní komunikace
937/38	Město Chlumeck - ostatní plocha - zeleň

### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 305/2 se nachází v řadovém bytovém domě č.p. 305. Bytová jednotka je po kompletní rekonstrukci.

Dům je umístěn jako krajní objekt řadových bytových domů, je podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními. Objekt je založen na betonových základech, podezdívka zděná cihelná, nosné konstrukce nadzemních podlaží montované (na bázi dřeva), vodorovné konstrukce nad suterénem keramické, v

nadzemních podlažích pak montované s rovným podhledem ( proveden obklad SDK včetně izolací ). Zastřešení je provedeno plochou střechou s živičnou krytinou, klempířské konstrukce pozinkované. Vnitřní úpravy povrchů - SDK předstěny a příčky s hladkou štukovou omítkou, koupelně jsou provedeny keramické obklady. Fasáda je v lodžích opatřena zateplenou fasádou se strukturovanou omítkou, částečně pak původní dřevěné obložení. Podlahy jsou v suterénu betonové, v bytě nově provedené, zateplené, vyrovnané samonivelační stěrkou, jako povrch zvolen vinyl. Vytápění bytu je řešeno ústředním etážovým topením s plynovým kotlem, TUV zajištěna kotlem ÚT. Okna jsou plastová, dveře vstupní bezpečnostní, interiérové pak hladké plné či částečně prosklené dýhované v obložkových zárubních. Byt je po celkové rekonstrukci včetně výměny vnitřních rozvodů inž.sítí, je proveden centrální rozvod internetu. Koupelna je nově dispozičně řešena jako koupelna s WC ( vybavena obezděnou vanou, sprchovým boxem, WC, jsou provedeny přípravy na instalaci pračky, umyvadla ). Kuchyně je dokončena, není instalována kuchyňská linka. Byt je o velikosti 3+1 se dvěma lodžemi, umístěn je v 1.NP. V domě jsou celkem pouze 4 byty a 4 garáže. Dům je napojen na veřejné rozvody inž. sítí - vodovod, kanalizaci, elektro, plyn.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

##### **Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - v současném stavu (po rekonstrukci)**

1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemek p.č. 937/19 k.ú. Chlumeck u Chabařovic

##### **Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - před rekonstrukcí**

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - v současném stavu (po rekonstrukci)**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - po rekonstrukci, v současném stavu

##### **Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - před rekonstrukcí**

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - před rekonstrukcí

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda na základě skutečně realizovaných cen. S ohledem na typ oceňované nemovité věci bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic
Adresa předmětu ocenění:	Skřivánčí 305 403 39 Chlumec
LV:	1335
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Chlumec
Katastrální území:	Chlumec u Chabařovic
Počet obyvatel:	4 253
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 618,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 294,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Poptávaná a oblíbená lokalita, s vhodnou dostupností krajského města Ústí nad	III	0,02

Labem.

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,092}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,059}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,989}$$

## **Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - v současném stavu (po rekonstrukci)**

### **1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic**

#### **1.1. byt**

Dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ( oceňovací vyhláška ) ve znění pozdějších předpisů, se stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci se určí i cena zjištěná. Ocenění dle vyhlášky však nepostihuje zcela přesně aktuální situaci na trhu nemovitých věcí (vychází z historických dat). Z tohoto důvodu je na cenu zjištěnou dle vyhlášky nahlíženo pouze jako na informativní.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	34 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 27):	25 827,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
kotelna:	5,50 * 0,80 =	4,40 m <sup>2</sup>
sklep:	10,00 * 0,80 =	8,00 m <sup>2</sup>
chodba:	9,80 * 1,00 =	9,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,20 * 1,00 =	12,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,10 * 1,00 =	14,10 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,70 * 1,00 =	17,70 m <sup>2</sup>
kuchyně:	11,00 * 1,00 =	11,00 m <sup>2</sup>
lodžie:	5,00 * 0,20 =	1,00 m <sup>2</sup>
lodžie:	3,30 * 0,20 =	0,66 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>78,86 m<sup>2</sup></u>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index vybavení**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1. Typ stavby: Budova – dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	I	-0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00



4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (4 + 15) = \mathbf{0,905}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,905 = \mathbf{0,846}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,092}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,970}$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_v = 25\,827,- \text{ Kč/m}^2 * 0,846 = 21\,849,64 \text{ Kč/m}^2$

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \*  $I_T * I_P = 78,86 \text{ m}^2 * 21\,849,64 \text{ Kč/m}^2 * 1,092 * 0,970 = 1\,825\,136,84 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 825 136,84 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek p.č. 937/19 k.ú. Chlumec u Chabařovic

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,092}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,970}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,092 * 0,970 * 0,970 = \mathbf{1,027}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 294,-	1,027		1 328,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	937/19	238	1 328,94	316 287,72
Stavební pozemek - celkem			238		<b>316 287,72</b>

**Pozemek p.č. 937/19 k.ú. Chlumeč u Chabařovic - zjištěná cena celkem = 316 287,72 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek p.č. 937/19 k.ú. Chlumeč u Chabařovic = 316 287,72 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 316 287,72 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 825 136,84 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 316 287,72 Kč

Spoluvlastnický podíl: 731 / 4 535

Hodnota spoluvlastnického podílu:

316 287,72 Kč \* 731 / 4 535 = 50 982,65 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 50 982,65 Kč

**Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeč u Chabařovic - zjištěná cena = 1 876 119,49 Kč**

## Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic - před rekonstrukcí

### Tržní ocenění majetku

## Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic - v současném stavu (po rekonstrukci)

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic - po rekonstrukci, v současném stavu

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	73,10 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka č. 306/1, Skřivánčí, Chlumec</b>	
<b>Lokalita:</b>	Chlumec	
<b>Popis:</b>	<p>Bytová jednotka č. 306/1 se nachází v domě č.p. 306 v ulici Skřivánčí. Jedná se o typově shodný dům, v němž se nachází oceňovaný byt.</p> <p>Byt 3+kk o celkové podlahové ploše 81,6 m<sup>2</sup> s dvěma lodžii o výměřích 4,1 m<sup>2</sup> a 6,4 m<sup>2</sup>, v klidné lokalitě v ulici Skřivánčí v Chlumci. Byt se nachází v 1 patře dvoupatrového domu. Prošel částečnými úpravami, voda je rozvedena v plastu, okna jsou plastová, vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. K bytu náleží komora umístěná na chodbě o výměře cca 3,4 m<sup>2</sup>, společná prádelna a sušárna s druhým bytem na patře, kde je umístěn i plynový kotel, garáž o výměře 20,9 m<sup>2</sup>, ze které je přímý vstup do dílny o výměře cca 16,7 m<sup>2</sup>, kam je zavedena voda i elektřina a dále je možno užívat předzahrádku o výměře cca 60 m<sup>2</sup>.</p> <p>Zrealizovaná cena 3 300 000 Kč k datu 21.11.2022 (V-1491/2023-510), převzato z databáze cenových údajů katastru nemovitostí.</p> <p>S ohledem na skutečnost, že transakce byla uskutečněna v 4Q/2022, bude cena k datu transakce, za kterou byla nemovitost prodána, převedena k datu ocenění, tj. k 2.Q/2024 (nejaktuálnější známý údaj), a to pomocí ČSOB indexu zachycující vývoj cen bytů.</p> <p>ČSOB index 4.Q/2022 = 225,9 ČSOB index 2.Q/2024 = 214,8 index = 95,08 Cena k datu transakce 3 137 970 Kč.</p> <p>Dle veřejné databáze RÚIAN se v domě nachází 4 jednotky. K jednotce č. 306/1 přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti 1192/4877 na společných částech domu a pozemku p.č. 937/13. S ohledem na skutečnost, že se jedná o typově shodný objekt, lze předpokládat, že vyčleněné jednotky jsou včetně prostor, které odpovídají garážím, dílnám v suterénu domu (37,6 m<sup>2</sup>)</p> <p>Pro účely stanovení srovnávací jednotkové ceny bytu bude realizovaná cena očištěna (ponížena o cenu odpovídající ceně garáže a dílny; pro tento účel vycházím ze zrealizované ceny jednotky č. 305/102 (dílna nebo provozovna) k datu 3.1.2024 ve výši 560 000 Kč, jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy této jednotky činí 14 285 Kč/m<sup>2</sup>). Cenu garáže uvažuji ve výši 537 116 Kč, cenu bytu 2 600 854 Kč.</p>	
<b>Užitná plocha:</b>	81,60 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - zrealizovaná cena	1,00	Zdroj: KN databáze
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00	cenových údajů
K3 Poloha - v sousedství	1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00	
K5 Celkový stav - dobrý	1,00	
K6 Vlivu pozemku - bez vlivu	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - úprava obj.podílem vybavení		

kuchyně			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 600 854	81,60	31 873	0,98	<b>31 236</b>

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka č. 309/2, Skřivánčí, Chlumec</b>			
<b>Lokalita:</b>	Chlumec			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka č. 309/2 se nachází v ulici Skřivánčí v Chlumci. Jedná se o shodnou lokalitu s oceňovaným bytem. Zrealizovaná cena 1 400 000 Kč k datu 26.1.2018 (V-1170/2018-510), převzato z databáze cenových údajů katastru nemovitostí. S ohledem na skutečnost, že transakce byla uskutečněna v 1Q/2018, bude cena k datu transakce, za kterou byla nemovitost prodána, převedena k datu ocenění, tj. k 2.Q/2024 (nejaktuálnější známý údaj), a to pomocí ČSOB indexu zachycující vývoj cen bytů. ČSOB index 1.Q/2018 = 129,6 ČSOB index 2.Q/2024 = 214,8 index = 165,74 Cena k datu transakce 2 320 370 Kč. Dle veřejné databáze RÚIAN se v domě nachází 8 jednotek (4 byty a 4 garáže). Součástí transakce byla i garáž č. 309/8 (se spoluvlastnickým podílem na společných částech dmu a pozemku o velikosti 203/3964, plochu garáže odvozují ze spoluvlastnického podílu na 20,3 m <sup>2</sup> ). Pro účely stanovení srovnávací jednotkové ceny bytu bude realizovaná cena očištěna ( ponížena o cenu odpovídající ceně garáže; pro tento účel vycházím ze zrealizované ceny jednotky č. 305/102 (dílna nebo provozovna) k datu 3.1.2024 ve výši 560 000 Kč, jednotková cena za m <sup>2</sup> plochy této jednotky činí 14 285 Kč/m <sup>2</sup> ). Cenu garáže uvažují ve výši 289 986 Kč, cenu bytu 2 030 384 Kč.			
<b>Užitná plocha:</b>	78,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - zrealizovaná cena		1,00		Zdroj: KN databáze cenových údajů
K2 Velikosti objektu - srovnatelná		1,00		
K3 Poloha - v sousedství		1,00		
K4 Provedení a vybavení - standardní		1,00		
K5 Celkový stav - dobrý		1,00		
K6 Vliv pozemku - bez vlivu		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - úprava obj.podílem vybavení				
kuchyně			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 030 384	78,00	26 031	0,98	<b>25 509</b>

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka č. 312/4, Skřivánčí ulice, Chlumec</b>			
<b>Lokalita:</b>	Chlumec			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka č. 312/4 v ulici Skřivánčí v Chlumci. Byt se nachází v typově shodném domě jako oceňovaný byt. Zrealizovaná cena 1 450 000 Kč k datu 28.4.2021 (V-3234/2021-510), převzato z databáze cenových údajů katastru nemovitostí. S ohledem na skutečnost, že transakce byla uskutečněna v 2Q/2021, bude cena k datu transakce, za kterou byla nemovitost prodána, převedena k datu ocenění, tj. k 2.Q/2024 (nejaktuálnější známý údaj), a to pomocí ČSOB indexu zachycující vývoj cen bytů. ČSOB index 2.Q/2021 = 184,10 ČSOB index 2.Q/2024 = 214,8 index = 116,67 Cena k datu transakce 1 691 798 Kč. Dle veřejné databáze RÚIAN se v domě nachází 4 jednotky. K jednotce č. 312/4 přináležejí spoluvlastnický podíl o velikosti 965/4114 na společných částech domu a pozemku p.č. 937/10. S ohledem na skutečnost, že se jedná o typově shodný objekt, lze předpokládat, že vyčleněné jednotky			

jsou včetně prostor, které odpovídají garážím v suterénu domu (20 m<sup>2</sup>).

Pro účely stanovení srovnávací jednotkové ceny bytu bude realizovaná cena očištěna (ponížena o cenu odpovídající ceně garáže; pro tento účel vycházím ze zrealizované ceny jednotky č. 305/102 (dílna nebo provozovna) k datu 3.1.2024 ve výši 560 000 Kč, jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy této jednotky činí 14 285 Kč/m<sup>2</sup>). Cenu garáže uvažuji ve výši 285 700 Kč, cenu bytu 1 406 098 Kč.

**Užitná plocha:** 76,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - zrealizovaná cena	1,00	Zdroj: KN databáze
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00	cenových údajů
K3 Poloha - v sousedství	1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00	
K5 Celkový stav - dobrý	1,00	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - úprava obj.podílem vybavení kuchyně	0,98	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 406 098	76,50	18 380	0,98	<b>18 013</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Stanovení porovnávací hodnoty je provedeno na základě porovnávací metody dle skutečně realizovaných cen. Jako srovnatelné byly zvoleny srovnatelné vzorky zrealizovaných prodejů přímo v posuzované lokalitě, ulice Skřivánčí. Použité vzorky byly zvoleny především s ohledem na konstrukční provedení domů (jedná se o domy montované konstrukce na bázi dřeva a jiných materiálů, proto nebyly voleny vzorky v bytových domech v širší lokalitě města Chlumec, kdy se jedná o domy panelové či zděné konstrukce). Zrealizované ceny pocházejí z různých časových období, kdy tato skutečnost byla zohledněna úpravou zrealizované ceny na cenovou hladinu k datu ocenění. Pro účely ocenění je vycházeno z užitné plochy bytové jednotky ve výši 73,10 m<sup>2</sup>, která je stanovena v návaznosti na příslušný podíl na společných částech nemovité věci (z výměr jednotlivých místností, které tvoří bytovou jednotku a jejího příslušenství vyplývá větší výměra, při nezapočtení výměry ploch místností příslušenství - kotelna a sklep v suterénu domu, odpovídá výměra výši spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci evidované v katastru nemovitostí). U srovnávacích vzorků je rovněž vycházeno z příslušného podílu na společných částech nemovité věci evidované v katastru nemovitostí (u zrealizovaných vzorků se jedná o ceny, které zahrnovaly jak samotný byt, tak i garáž či dílnu; tato skutečnost byla zohledněna při stanovení jednotkové ceny za m<sup>2</sup> plochy bytu).

U všech srovnávacích vzorků byla zohledněna skutečnost, že oceňovaný byt nemá po rekonstrukci instalováno vybavení kuchyně kuchyňskou linkou a sporákem.

U použitých srovnávacích vzorků je znatelný vyšší cenový rozptyl. I přes vyšší rozptyl byly 3 srovnávací vzorky použity, právě s ohledem na typ konstrukce domu, který je použit pouze u domů v lokalitě ulice Skřivánčí.

U srovnávacích vzorků nemovitých věcí nebylo provedeno místní šetření.

Obvyklá cena oceňovaného bytu č. 305/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic je k datu ocenění v souladu s porovnávací metodou odhadnuta ve výši 1 810 000 Kč (po zaokrouhlení).

Minimální jednotková porovnávací cena	18 013 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 919 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	31 236 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>24 919 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,10 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 821 603 Kč</b>

## Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic - před rekonstrukcí

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic

Věcná hodnota má v ocenění pouze podpůrný význam pro stanovení výše koeficientu vybavení, její výše není v ocenění podstatná.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: dřevěná na bázi dřevní hmoty

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kotelna:	5,50 *	0,80 =	4,40 m <sup>2</sup>
sklep:	10,00 *	0,80 =	8,00 m <sup>2</sup>
chodba:	9,80 *	1,00 =	9,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,20 *	1,00 =	12,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,10 *	1,00 =	14,10 m <sup>2</sup>
pokoj:	17,70 *	1,00 =	17,70 m <sup>2</sup>
kuchyně:	11,00 *	1,00 =	11,00 m <sup>2</sup>
lodžie:	5,00 *	0,20 =	1,00 m <sup>2</sup>
lodžie:	3,30 *	0,20 =	0,66 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			78,86 m <sup>2</sup>

#### Popis a hodnocení standardu

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

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	P	18,80	20	0,46	1,73
2. Svislé konstrukce	S	18,80	80	1,00	15,04
3. Stropy	P	8,20	20	0,46	0,75
3. Stropy	S	8,20	80	1,00	6,56
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	15	1,00	0,32
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	85	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	15	1,00	0,81
13. Okna	P	5,40	85	0,46	2,11
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	S	4,70	25	1,00	1,18
15. Vytápění	P	4,70	75	0,46	1,62
16. Elektroinstalace	P	5,20	20	0,46	0,48
16. Elektroinstalace	S	5,20	80	1,00	4,16
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Vnitřní plynovod	P	0,40	100	0,46	0,18
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 72,16  
Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 0,7216

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7216
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>19 390,09</b>
<b>Plná cena:</b> 78,86 m <sup>2</sup> * 19 390,09 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 529 102,50 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 34 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 34 / 80 = 42,5 %	
Koeficient opotřebení: (1- 42,5 % / 100)	* 0,575

**Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - věcná hodnota bez podílu na příslušenství** = **879 233,94 Kč**

### Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 731 / 4 535

Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeč u Chabařovic - věcná hodnota = 879 233,94 Kč

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeč u Chabařovic - před rekonstrukcí

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	73,10 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka č. 306/1, Skřivánčí ul., Chlumeč</b>			
<b>Lokalita:</b>	Chlumeč			
<b>Popis:</b>	<p>Zrealizovaná cena 3 300 000 Kč k datu 21.11.2022 (V-1491/2023-510), převzato z databáze cenových údajů katastru nemovitostí.</p> <p>S ohledem na skutečnost, že transakce byla uskutečněna v 4Q/2022, bude cena k datu transakce, za kterou byla nemovitost prodána, převedena k datu ocenění, tj. k 1Q/2022 (k datu ocenění posuzovaného bytu v rekonstrukci), a to pomocí ČSOB indexu bydlení, který postihuje vývoj cen bytů.          ČSOB index 4.Q/2022 = 225,9          ČSOB index 1.Q/2020 = 156,4          index = 69,23</p> <p>Cena k době rekonstrukce 2 284 728 Kč.</p> <p>Dle veřejné databáze RÚIAN se v domě nachází 4 jednotky. K jednotce č. 306/1 přináležejí spoluvlastnický podíl o velikosti 1192/4877 na společných částech domu a pozemku p.č. 937/13. S ohledem na skutečnost, že se jedná o typově shodný objekt, lze předpokládat, že vyčleněné jednotky jsou včetně prostor, které odpovídají garážím, dílnám v suterénu domu (37,6 m<sup>2</sup>).</p> <p>Pro účely stanovení srovnávací jednotkové ceny bytu bude realizovaná cena očištěna (ponížena o cenu odpovídající ceně garáže a dílny; pro tento účel vycházím ze zrealizované ceny jednotky č. 305/102 (dílna nebo provozovna s výměrou 39,2 m<sup>2</sup>) k datu 3.1.2024 ve výši 560 000 Kč. I tato cena bude převedena k době rekonstrukce bytu indexem 73,26, tj. 410 256 Kč (ČSOB index 1.Q/2024=213,5, ČSOB index 1.Q/2020=156,4, index=73,26), jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy této jednotky činí 10 466 Kč/m<sup>2</sup>). Cenu garáže uvažuji ve výši 393 522 Kč, cenu bytu 1 891 206 Kč.</p>			
<b>Užitná plocha:</b>	81,60 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - zrealizovaná cena	1,00			Zdroj: KN - databáze cenových údajů
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00			
K3 Poloha - v sousedství	1,00			
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00			
K5 Celkový stav - dobrý	1,00			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. [Kč]</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
1 891 206	81,60	23 177	1,00	<b>23 177</b>

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka č. 309/2, Skřivánčí ul., Chlumeč</b>			
<b>Lokalita:</b>	Chlumeč			
<b>Popis:</b>	<p>Zrealizovaná cena 1 400 000 Kč k datu 26.1.2018 (V-1170/2018-510), převzato z databáze cenových údajů katastru nemovitostí.</p> <p>S ohledem na skutečnost, že transakce byla uskutečněna v 1Q/2018, bude cena k datu transakce, za kterou byla nemovitost prodána, převedena k datu ocenění, tj. k 1Q/2020 (k datu ocenění posuzovaného bytu v rekonstrukci), a to pomocí ČSOB indexu bydlení, který postihuje vývoj cen bytů.          ČSOB index 1.Q/2018 = 129,6          ČSOB index 1.Q/2020 = 156,4</p>			



index = 120,68

Cena k době rekonstrukce 1 689 520 Kč.

Dle veřejné databáze RÚIAN se v domě nachází 8 jednotek (4 byty a 4 garáže). Součástí transakce byla i garáž č. 309/8 (se spoluvlastnickým podílem na společných částech dmu a pozemku o velikosti 203/3964, plochu garáže odvozují ze spoluvlastnického podílu na 20,3 m<sup>2</sup>).

Pro účely stanovení srovnávací jednotkové ceny bytu bude realizovaná cena očištěna (ponížena o cenu odpovídající ceně garáže; pro tento účel vycházím ze zrealizované ceny jednotky č. 305/102 (dílna nebo provozovna s výměrou 39,2 m<sup>2</sup>) k datu 3.1.2024 ve výši 560 000 Kč. I tato cena bude převedena k době rekonstrukce bytu indexem 73,26, tj. 410 256 Kč (ČSOB index 1.Q/2024=213,5, ČSOB index 1.Q/2020=156,4, index=73,26), jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy této jednotky činí 10 466 Kč/m<sup>2</sup>). Cenu garáže uvažují ve výši 212 460 Kč, cenu bytu 1 477 060 Kč.

**Užitná plocha:** 78,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - zrealizovaná cena	1,00	Zdroj: KN databáze
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00	cenových údajů
K3 Poloha - v sousedství	1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00	
K5 Celkový stav - dobrý	1,00	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 477 060	78,00	18 937	1,00	18 937

**Název:** Bytová jednotka č. 312/4, Skřivánčí ul., Chlumec

**Lokalita:** Chlumec

**Popis:** Bytová jednotka č. 312/4 v ulici Skřivánčí v Chlumu. Byt se nachází v typově shodném domě jako oceňovaný byt.

Zrealizovaná cena 1 450 000 Kč k datu 28.4.2021 (V-3234/2021-510), převzato z databáze cenových údajů katastru nemovitostí.

S ohledem na skutečnost, že transakce byla uskutečněna v 2Q/2021, bude cena k datu transakce, za kterou byla nemovitost prodána, převedena k datu ocenění, tj. k 1.Q/2020 (k datu ocenění posuzovaného bytu v rekonstrukci), a to pomocí ČSOB indexu bydlení, který postihuje vývoj cen bytů.

ČSOB index 2.Q/2021 = 184,1

ČSOB index 1.Q/2020 = 156,4

index = 84,95

Cena k době rekonstrukce 1 231 775 Kč.

Dle veřejné databáze RÚIAN se v domě nachází 4 jednotky. K jednotce č. 312/4 přináší spoluvlastnický podíl o velikosti 965/4114 na společných částech domu a pozemku p.č. 937/10. S ohledem na skutečnost, že se jedná o typově shodný objekt, lze předpokládat, že vyčleněné jednotky jsou včetně prostor, které odpovídají garážím v suterénu domu (20 m<sup>2</sup>).

Pro účely stanovení srovnávací jednotkové ceny bytu bude realizovaná cena očištěna (ponížena o cenu odpovídající ceně garáže; pro tento účel vycházím ze zrealizované ceny jednotky č. 305/102 (dílna nebo provozovna s výměrou 39,2 m<sup>2</sup>) k datu 3.1.2024 ve výši 560 000 Kč. I tato cena bude převedena k době rekonstrukce bytu indexem 73,26, tj. 410 256 Kč (ČSOB index 1.Q/2024=213,5, ČSOB index 1.Q/2020=156,4, index=73,26), jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy této jednotky činí 10 466 Kč/m<sup>2</sup>). Cenu garáže uvažují ve výši 209 320 Kč, cenu bytu 1 022 455 Kč.

**Užitná plocha:** 76,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - zrealizovaná cena	1,00	Zdroj: KN databáze
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00	cenových údajů
K3 Poloha - v sousedství	1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00	
K5 Celkový stav - dobrý	1,00	
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00	

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 022 455	76,50	13 365	1,00	<b>13 365</b>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Ke stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného bytu č. 305/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic ve stavu před rekonstrukcí (k počátku roku 2020, kdy dle sdělení zadavatelky bylo s rekonstrukcí započato), byly použity stejné porovnávací vzorky nemovitých věcí jako při stanovení odhadu obvyklé ceny k datu ocenění (po provedené rekonstrukci). Pomocí ČSOB indexu bydlení byly zrealizované ceny převedeny k 1.Q/2020. Postup je zvolený obdobně jako v případě odhadu obvyklé ceny současné.

Obvyklá cena oceňovaného bytu č. 305/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic je k 1.Q/2020 odhadnuta ve výši 1 350 000 Kč (po zaokrouhlení, předpokládán je dobrý udržovaný stav odpovídající stáří a průběžně prováděné údržbě, stavebně technický stav srovnávacích vzorků nebylo možné ověřit).

Pro odhad zhodnocení bude u oceňovaného bytu stanoven koeficient vybavení stavby, který bude určen ke stavu odpovídajícímu stavu bytu před rekonstrukcí. Koeficient vybavení stavby bude určen dle informací sdělených zadavatelkou a doložených fotodokumentací, skutečností zjištěných při místním šetření, odborného odhadu zpracovatelky a dle platné oceňovací vyhlášky č. 434/2023 Sb., která stanovuje cenové podíly konstrukcí a vybavení podle typu nemovité věci (stanoveno v kapitole věcná hodnota, koeficient ve výši 0,722). Stanovená obvyklá cena bytu č. 305/2 bude upravena koeficientem vybavení. Výsledná obvyklá cena bytu č. 305/2 ve stavu před rekonstrukcí je odhadnuta na 974 700 Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	13 365 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 493 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	23 177 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>18 493 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,10 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 351 838 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### **Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - v současném stavu (po rekonstrukci)**

1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic	1 876 119,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 825 136,84 Kč
1.2. Pozemek p.č. 937/19 k.ú. Chlumeck u Chabařovic	50 982,70 Kč
	<hr/>
	= 1 876 119,- Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - v současném stavu (po rekonstrukci) - celkem: **1 876 119,- Kč**

##### **Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - před rekonstrukcí**

Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - před rekonstrukcí - celkem: **-, - Kč**

**Zjištěná cena - celkem: 1 876 119,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 876 120,- Kč**

slovy: jeden milion osm set sedmdesát šest tisíc jedno sto dvacet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>1 876 120 Kč</b>
--	---------------------

slovy: jeden milion osm set sedmdesát šest tisíc jedno sto dvacet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### **Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - v současném stavu (po rekonstrukci)**

###### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - po rekonstrukci, v současném stavu 1 821 603,- Kč

<b>Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - v současném stavu (po rekonstrukci)</b>
---

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 820 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: jeden milion osm set dvacet tisíc Kč

## **Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - před rekonstrukcí**

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic 879 234,- Kč

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - před rekonstrukcí 1 351 838,- Kč

## **Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic - před rekonstrukcí**

**Obvyklá cena**

**974 700 Kč**

slovy: devět set sedmdesát čtyři tisíc sedm set Kč

## **Obvyklá cena po rekonstrukci**

**1 820 000 Kč**

slovy: jeden milion osm set dvacet tisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Ke stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 305/2 porovnávací metodou byly vybrány srovnatelné nemovité věci přímo v dané mikrolokalitě ulice Skřivánčí. Jedná se o byty v bytových domech totožného konstrukčního provedení. Jako porovnatelné vzorky byly zvoleny zrealizované ceny.

Trh s typem nemovitostí ( byty větší velikosti ve velmi dobrém stavu, po celkové modernizaci ) je v dané oblasti poměrně pružný. Město Chlumeck je vyhledávanou lokalitou k bydlení, především s ohledem na klidnou lokalitu s velmi dobrou dostupností a dopravní obslužností ( MHD, napojení dálnice D8 ) v blízkém okolí krajského města Ústí nad Labem. Svou polohou tak vyhovuje požadavkům na bydlení v klidné lokalitě v blízkém dosahu přírody a dostupnost kompletní občanské vybavenosti i rozšířenou nabídku pracovních příležitostí.

V souladu s porovnávací metodou je obvyklá cena současná bytové jednotky č. 305/2 stanovena ve výši 1 820 000 Kč (po zaokrouhlení)

Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 ve stavu před rekonstrukcí (k počátku roku 2020) je stanovena v souladu s porovnávací metodou ve výši 975 000 Kč (po zaokrouhlení).

Úkolem znalce bylo, dle požadavku zadavatelky, stanovit zhodnocení bytu č. 305/2 po provedené rekonstrukci vzhledem k původnímu stavu bytu na počátku roku 2020. Zhodnocení bytu je stanoveno jako rozdíl hodnoty stanovené obvyklé ceny k datu ocenění a hodnoty stanovené k počátku roku 2020 (před rekonstrukcí). Zhodnocení bytu č. 305/2 k.ú. Chlumeck u Chabařovic na základě porovnávacích hodnot je stanoveno ve výši 845 000 Kč.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výběr srovnávacích nemovitých věcí byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

### **5.2. Kontrola postupu**

Zdrojem dat bylo místní šetření a veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí).

Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji, jejich zpracování odpovídá potřebám analýzy.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 305/2 s příslušenstvím a podílem o velikosti 731/4535 na společných částech bytového domu č.p. 305 a pozemku čís. parcely 937/19 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 238 m<sup>2</sup>), vše v k.ú. Chlumec u Chabařovic, v ulici Skřivánčí v Chlumci, okres Ústí nad Labem, kraj Ústecký.

Obvyklá cena bytové jednotky č. 305/2 v bytovém domě č.p. 305 stojícím na pozemku p.č. 937/16 včetně všech součástí a příslušenství, v k.ú. Chlumec u Chabařovic, stanovená na základě porovnávací metody, a to pomocí srovnání realizovaných cen, činí 1 820 000 Kč.

*Dále bylo úkolem znalce, dle požadavku původní zadavatelky, stanovit zhodnocení bytu č. 305/2 po provedené rekonstrukci vzhledem k původnímu stavu bytu na počátku roku 2020. Zhodnocení lze chápat jako rozdíl mezi hodnotou věci (obvyklou, tržní cenou) před investicemi a poté.*

*Zhodnocení bytu č. 305/2 k.ú. Chlumec u Chabařovic na základě obvyklých cen stanovených na základě porovnávacích hodnot je stanoveno ve výši 845 000 Kč.*

**Obvyklá cena po rekonstrukci**

**1 820 000 Kč**

slovy: jeden milion osm set dvacet tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

S ohledem na skutečnost, že ocenění je založeno na porovnání, lze konstatovat, že v porovnání se zobrazuje také úvaha znalce, jeho subjektivní náhled. Závěr je tedy jen pravděpodobný, nemůže být absolutně přesný.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

1/ LV č. 1335 k.ú. Chlumec u Chabařovic	2
2/ Kopie katastrální mapy	1
3/ Fotodokumentace	4
4/ Situace širších vztahů	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2024 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 568015 Chlumec

Kat.území: 651796 Chlumec u Chabařovic

List vlastnictví: 1335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Svoboda Samuel, Skřivánčí 305, 40339 Chlumec	151213/1071	1/2
Šimonková Regina, Husovo náměstí 190, 40317 Chabařovice	745523/2851	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
305/2	byt		byt.z.	731/4535
Vymezeno v:				
Budova	Chlumec, č.p. 305, byt.dům, LV 1330 na parcele 937/19, LV 1330			
Parcela	937/19	zastavěná plocha a nádvoří		238m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 07.09.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.09.2001.  
V-2647/2001-510  
Pro: Šimonková Regina, Husovo náměstí 190, 40317 Chabařovice RČ/IČO: 745523/2851
- o Smlouva o výstavbě změna z 14.6.2004 s dodatkem č. 1 ze dne 7.7.2004.  
Z-6335/2004-510  
Pro: Šimonková Regina, Husovo náměstí 190, 40317 Chabařovice RČ/IČO: 745523/2851
- o Usnesení soudu o dědictví, Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 46 D-204/2016 -56 ze dne 11.09.2017. Právní moc ke dni 17.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2017 09:07:57. Zápis proveden dne 27.10.2017.  
V-6965/2017-510  
Pro: Svoboda Samuel, Skřivánčí 305, 40339 Chlumec RČ/IČO: 151213/1071

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.





2/ Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 937/19 v k.ú. č. 651796



pohled na dům



pohled na dům



chodba



kuchyně



kuchyně



obývací pokoj



pokoj



pokoj



koupelna



koupelna



kotel ÚT

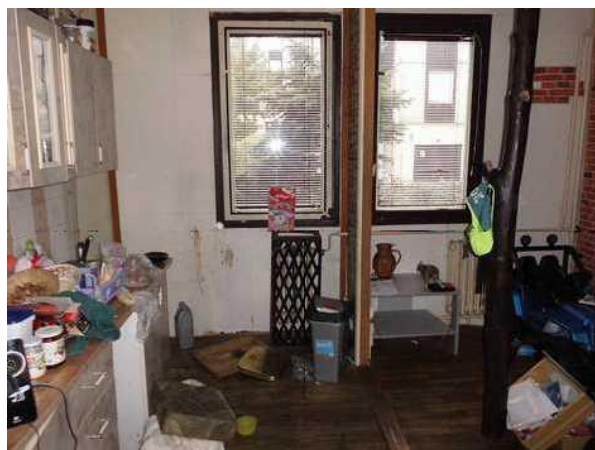


chodba domu





stav před rekonstrukcí



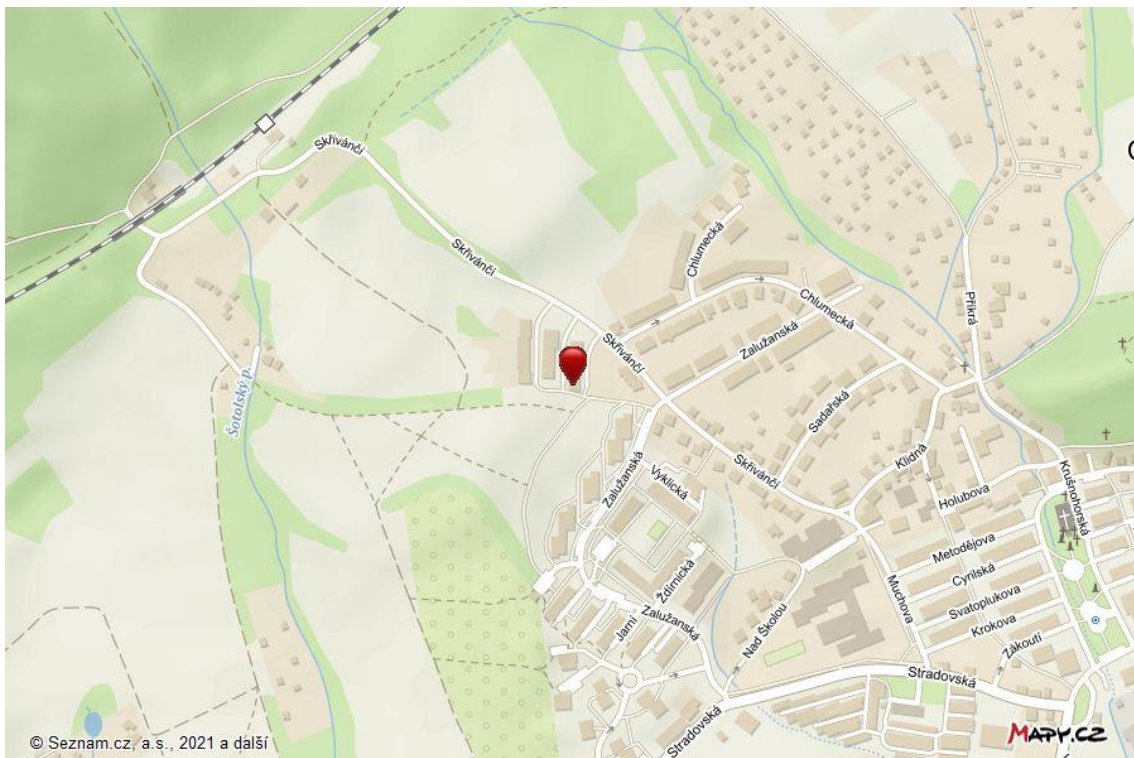


stav v průběhu rekonstrukce





#### 4/ Situace širších vztahů



Situace lokality



Mapa oblasti

# **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6. prosince 2004, č.j. Spr. 6080/2004, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků znalce pod pořadovým číslem 49/842/2024.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 094137/2024.

V Mostě 03.12.2024

.....  
Ing. Dana Šatrová  
Jugoslávská 1785/38  
434 01 Most

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.