

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1047-72/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je bytová jednotka – byt č. 1277/7 v bytovém domě č. p. 1276, 1277, 1278, 1279 včetně podílu 515/51129 na společných částech domu a podílu na pozemcích p. č. 1869, 1870, 1871, 1872, k.ú. Kadaň, v ulici Chomutovská, obec Kadaň, okres Chomutov, Ústecký kraj.

<b>Znalec:</b>	<b>ZUOM, a.s.</b>
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice

<b>Zadavatel:</b>	<b>EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419</b>
Adresa:	Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

**OBVYKLÁ CENA**

**900 000 Kč**

**Počet stran:** 26 stran včetně příloh

**Vyhotovení číslo:**1/2

**Podle stavu ke dni:** 6.5.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 7.5.2021

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Bytové jednotky č. 1277/7** zapsaná na listu vlastnictví č. 6002, vymezená v budově Kadaň, č.p. 1276, 1277, 1278, 1279, zapsané na LV č. 5134, stojící na parcele č. 1869, 1870, 1871, 1872, zapsané na LV č. 5134 se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 515/51129** na společných částech bytového domu č.p. 1276, 1277, 1278, 1279, zapsaného na LV č. 5134 a se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 515/51129** na parcele č. 1869 o výměře 239 m<sup>2</sup>, parcele č. 1870 o výměře 234 m<sup>2</sup>, parcele č. 1871 o výměře 242 m<sup>2</sup> a parcele č. 1872 o výměře 236 m<sup>2</sup>, vše vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 5134. To vše v k.ú. Kadaň, obec Kadaň, okres Chomutov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé pro konání veřejné dražby.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.05.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

#### Základní pojmy a metody ocenění

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 3. NÁLEZ

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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Kadaň, k.ú. Kadaň  
Adresa nemovité věci: Chomutovská 1277, 432 01 Kadaň

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník: Luboš Rehovič, Chomutovská 1277, 432 01 Kadaň, LV: 6002, podíl 1 / 1  
Číslo jednotky 1277/7

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 1276, 1277, 1278, 1279

Katastrální území: Kadaň [661686]

Číslo LV: 6002

Podíl na společných částech: 515/51129

#### Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka bytu, bylo vycházeno pro určení ceny obvyklé z dostupných informací při prohlídce a z podkladů předložených objednavatelem a z veřejně dostupných informací. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

## Místopis

Město Kadaň je někdejší královské město v Ústeckém kraji ležící jihozápadně od Chomutova na levém břehu řeky Ohře. Město má dostatečnou občanskou vybavenost (městský úřad, poštu, nemocnici, základní a střední školství, kulturní zařízení, sportoviště, obchody, restaurace a ostatní služby). Po dopravní stránce je město Kadaň dobře dostupné, městem prochází silnice č. II/224 a II/568, v blízkosti města leží silnice č. I/13 E442, město je také napojeno na železniční dopravu tratěmi ČD.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1868/1

Město Kadaň, Mírové náměstí 1, 43201 Kadaň

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 1277/7 je situována ve 3. NP (2. patro) bytového domu č. p. 1276, 1277, 1278, 1279, stojícího na parcele p. č. 1869, 1870, 1871, 1872, k.ú. Kadaň, obec Kadaň. K bytu náleží podíl o velikosti 515/51129 na společných částech domu č.p. 1276, 1277, 1278, 1279 a na parcelách p. č. 1869, 1870, 1871, 1872, k.ú. Kadaň, obec Kadaň. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 se sestává z předsíně, kuchyně, pokoje, koupelny a WC. K dispozici lodžie přístupná z BJ a sklepní prostory přístupné ze společných prostor. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované, panelové, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je betonové s pvc. Okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy zateplené kontaktní izolací s barevnou omítkou. V bytovém domě je k dispozici výtah. Byt má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, plyn. Zdravotně-technické vybavení bytu je ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, záchod, kuchyňská linka, sporák, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, plynu, tepla a teplé užitkové vody. Podlahy bytu tvoří dlažba a plov. laminátová. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z poloviny 80.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 35 let. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je dobrý, po revitalizaci. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci, vyklizená, k datu ocenění vlastníkem již nevyužívána.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
  - ANO Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
- Komentář: V okolí Kadaně průmyslová oblast, těžba uhlí.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo

Komentář: Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)  
- Rehovič Luboš

### **Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.4. Obsah

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

- 1. BJ č. 1277/7

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. BJ č. 1277/7

#### **2. Porovnávací hodnota**

- 2.1. BJ č. 1277/7

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m<sup>2</sup> plochy. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1277/7  
Adresa předmětu ocenění: Chomutovská 1277  
432 01 Kadaň  
LV: 6002  
Kraj: Ústecký  
Okres: Chomutov  
Obec: Kadaň  
Katastrální území: Kadaň  
Počet obyvatel: 18 246  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **770,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 556,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### 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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,00



dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

## 1. BJ č. 1277/7

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)  
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně	koeficient dle typu podlahové plochy	
BJ:	51,5 *	1,00 = $\frac{51,50 \text{ m}^2}{\text{Cca } 51,50 \text{ m}^2}$
Započítaná podlahová plocha bytu:		

### 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	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90

11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70

Součet upravených objemových podílů 100,00  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **1,0000**

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>19 278,20</b>
<b>Plná cena:</b> 51,50 m <sup>2</sup> * 19 278,20 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>992 827,30 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 36 / 100 = 36,0 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 36,0 % / 100)

Nákladová cena C <sub>JN</sub>	=	<b>635 409,47 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,071
<b>Cena CJ</b>	=	<b>680 523,54 Kč</b>
<b>BJ č. 1277/7 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	=	<b>680 523,54 Kč</b>

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### Podíl na pozemcích

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,020**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,050**

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,050 = 1,071$$

**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 <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	556,-	1,071		595,48

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	1869	239	595,48	142 319,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1870	234	595,48	139 342,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1871	242	595,48	144 106,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1872	236	595,48	140 533,28

Stavební pozemky - celkem	951	<b>566 301,48</b>
<b>Podíl na pozemcích - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>566 301,48 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	515 / 51 129

**Podíl na pozemcích - zjištěná cena celkem** = **5 704,11 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

Podíl na pozemcích = 5 704,11 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **5 704,11 Kč**

**BJ č. 1277/7 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **680 523,54 Kč**

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

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 5 704,11 Kč

Spoluvlastnický podíl:	1 / 1		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	5 704,11 Kč * 1 / 1	+	5 704,11
<b>BJ č. 1277/7 - zjištěná cena</b>		=	<b>686 227,65 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. BJ č. 1277/7

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

<b>Podlahové plochy bytu orientačně</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>
BJ:	51,5 * 1,00 = $\frac{51,50 \text{ m}^2}{\text{Cca } 51,50 \text{ m}^2}$
Započítaná podlahová plocha bytu:	

##### 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	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40

21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>19 278,20</b>
<b>Plná cena:</b> 51,50 m <sup>2</sup> * 19 278,20 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>992 827,30 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 100 = 36,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 36,0 % / 100)	*	<b>0,640</b>

**BJ č. 1277/7 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **635 409,47 Kč**

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

Spoluvlastnický podíl je: 1 / 1

**BJ č. 1277/7 - zjištěná cena** = **635 409,47 Kč**

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. BJ č. 1277/7

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	51,50 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	51,50 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu</b>
<b>Lokalita:</b>	Chomutovská, Kadaň, okres Chomutov
<b>Popis:</b>	Byt 2+1 s lodžii v Kadani. Jednotka se nachází v 7. nadzemním podlaží zrevitalizovaného panelového domu v klidné části města. Byt je v původním stavu s novou kuchyňskou linkou. K bytové jednotce náleží sklepní kóje, v panelovém domě je k dispozici kočárkárna. Velikou výhodou je vzdálenost od školy a školky, která se nachází 150 metrů od domu. Veškerá občanská vybavenost v okolí, za domem nalezneme dvě dětská hřiště, parkování zajištěno přímo před domem.
<b>Užitná plocha:</b>	51,00 m <sup>2</sup>

<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			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>
k 5.4.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
860 000	51,00	16 863	1,00	16 863



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu</b>			
<b>Lokalita:</b>	Chomutovská, Kadaň, okres Chomutov			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka v osobním vlastnictví ve druhém nadzemním podlaží v Chomutovské ulici v Kadani. Byt je čistě vybílen. Je v současné době prázdný a připravený k nastěhování.			
<b>Užitná plocha:</b>	50,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			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>
k 10.4.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
849 000	50,00	16 980	1,00	16 980



<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu</b>			
<b>Lokalita:</b>	Chomutovská, Kadaň, okres Chomutov			
<b>Popis:</b>	Bytové jednotka o dispozici 2+1 v Kadani na konci Chomutovské ulice u teplárny. Jádru je zděné, koupelna je obložena keramickými obklady. Na podlaze je dlažba. V kuchyni je moderní kuchyňská linka, jejíž součástí je také automatická pračka, která zůstává ve vybavení bytu. Bytová jednotka je nově vymalovaná, připravená k nastěhování. Veškerá občanská vybavenost je v nejbližším okolí.			
<b>Užitná plocha:</b>	50,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			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>
k 10.4.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
849 000	50,00	16 980	0,95	16 131



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	16 131 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 658 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	16 980 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>16 658 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,50 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>857 887 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. BJ č. 1277/7 686 227,70 Kč

**Výsledná cena - celkem: 686 227,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 686 230,- Kč**

slovy: Šestsetosmdesátšesttisícdvěstětřicet Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**686 230 Kč**

slovy: Šestsetosmdesátšesttisícdvěstětřicet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. BJ č. 1277/7	635 409,50 Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. BJ č. 1277/7	857 887,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>857 887 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>635 410 Kč</b>

#### Silné stránky

- + zvýšená poptávka po BJ
- + BJ po částečné rekonstrukci
- + k dispozici lodžie
- + udržovaný bytový dům

#### Slabé stránky

- dispozice 2+1

**Obvyklá cena**

**900 000 Kč**

slovy: Devětsettisíc Kč

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

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen, z inzertní databáze a znalosti trhu. Byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.



## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při odhadu výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace k datu ocenění.

### 5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Bytové jednotky č. 1277/7** zapsaná na listu vlastnictví č. 6002, vymezená v budově Kadaň, č.p. 1276, 1277, 1278, 1279, zapsané na LV č. 5134, stojící na parcele č. 1869, 1870, 1871, 1872, zapsané na LV č. 5134. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 515/51129** na společných částech bytového domu č.p. 1276, 1277, 1278, 1279, zapsaného na LV č. 5134a **se spoluvlastnickým podílem o velikosti 515/51129** na parcele č. 1869 o výměře 239 m<sup>2</sup>, parcele č. 1870 o výměře 234 m<sup>2</sup>, parcele č. 1871 o výměře 242 m<sup>2</sup> a parcele č. 1872 o výměře 236 m<sup>2</sup>, vše vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 5134. To vše v k.ú. Kadaň, obec Kadaň, okres Chomutov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**900 000 Kč**

slovy: Devětsettisíc Kč

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, mapa oblasti.	1
Foto	4

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů.

## **Odměna nebo náhrada nákladů znalce**

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Chelčického 686**

**533 51 Pardubice - Rosice**

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1047-72/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 7.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

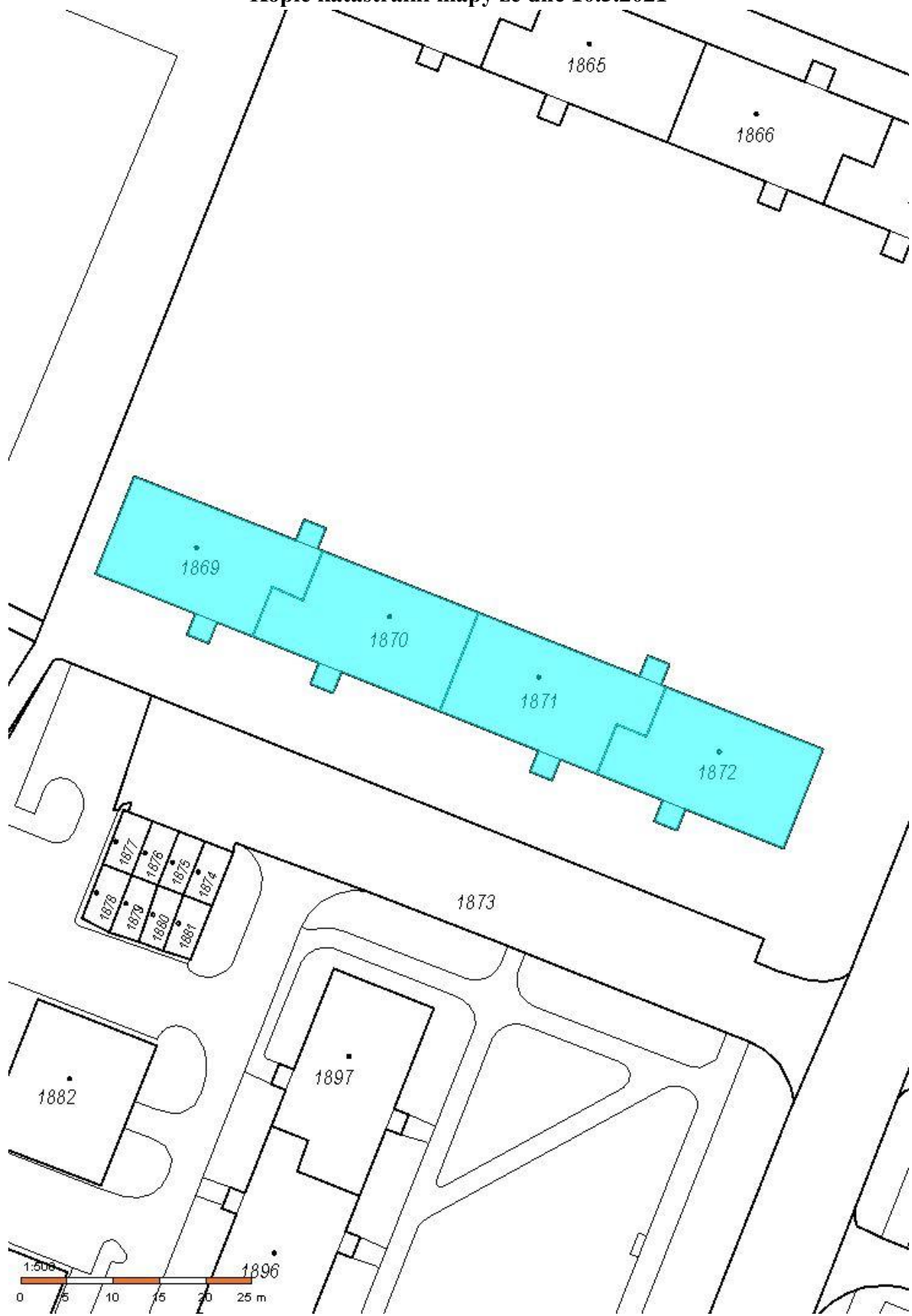
-----  
ZUOM a.s.  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č:

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, mapa oblasti.	1
Foto	4

Kopie katastrální mapy ze dne 10.5.2021



## Mapa oblasti

