

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1070-95/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 77/12 zapsaná na listu vlastnictví č. 1400, vymezená v budově Kryry, č.p. 77, 78, zapsané na LV č. 1317, stojící na st. parcele č. 671, zapsané na LV č. 1317. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6557/92883** na společných částech bytového domu č.p. 77, 78, zapsaného na LV č. 1317 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6557/92883 na st. parcele č. 671 o výměře 488 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 1317. To vše v k.ú. Kryry, obec Kryry, okres Louny, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	1 400 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 25 25 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 2.6.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 7.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Bytové jednotky č. 77/12** zapsané na listu vlastnictví č. 1400, vymezené v budově Kryry, č.p. 77, 78, zapsané na LV č. 1317, stojící na st. parcele č. 671, zapsané na LV č. 1317. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6557/92883** na společných částech bytového domu č.p. 77, 78, zapsaného na LV č. 1317 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6557/92883** na st. parcele č. 671 o výměře 488 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 1317. To vše v k.ú. Kryry, obec Kryry, okres Louny, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

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 2.6.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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/Institute-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.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 1m² plochy nebo jako celek. 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.

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 databáze INEM.cz a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Kryry, k.ú. Kryry
Adresa nemovité věci: Hlavní 77,78, 439 81 Kryry

Vlastnické a evidenční údaje

Frošová Denisa, Hlavní 77, 439 81 Kryry podíl 1/1
Číslo jednotky 77/12
Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití: byt
Budova: č. p. 77, 78
Katastrální území: Kryry [675466]
Číslo LV: 1400

Frošová Denisa, Hlavní 77, 439 81 Kryry podíl 6557/92883
Stavba:č. p. 77, 78
Obec: Kryry [566314]
Část obce: Kryry [75469]
Katastrální území: Kryry [675466]
Číslo LV: 1317
Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 671

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

Kryry je obec Ústeckého kraje, které leží v jeho jihovýchodní části. Město se nachází cca 40 km jihozápadně od bývalého okresního města Louny, 20 km jižně od města Žatec a zhruba 70 km západně od Prahy. Město je dobře napojeno na silniční síť silnicí III. třídy č. 2242 Vroutek – Kryry - Strojetic, která navazuje na silnici I. třídy č. 27 Most - Žatec - Plasy - Plzeň. Městem prochází také železniční trať Plzeň - Kralovice - Žatec - Chomutov - Most. V Kryrech se nachází základní občanská vybavenost včetně městského úřadu, pošty, mateřské a základní školy, sportovního a zdravotního zařízení, obchodů, restaurací atd. Kompletní občanská vybavenost je dostupná v Žatci resp. v Lounech.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
			<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky: veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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

4064/2 Město Kryry, Hlavní 1, 43981 Kryry

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 77/12 o velikosti 3+1 (event. 3+kk) se sestává z předsíně, WC, koupelny, kuchyně, 3 pokojů, komory, k dispozici lodžie přístupná z bytové jednotky a sklep/kóje v 1.NP. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou pravděpodobně montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, 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 prefabrikované (betonové s pvc), okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy jsou zateplené s finální úpravou. V bytovém domě není výtah. Bytový dům/BJ má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově (zdroj tepla pro BD), zdravotně-technické vybavení BJ je ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, sprch. kout a záchod, kuchyňská linka, dřez, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu opatřeny plovoucí, dlažba event. kobercem. Stáří a stavební stav: Bytový dům je cca z počátku 80.let 20. stol. je tedy cca 40 let starý, bytový dům prošel částečnou revitalizací cca v letech 2015 - 2016. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebními úpravami (střecha, okna, fasáda) a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady. BJ běžně udržována, k datu ocenění užívána vlastníkem k bydlení.

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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Frošová Denisa

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí/BJ. BJ užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt č. 77/12 vč. podílu na spol. pr.
2. Pozemek, podíl

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Byt č. 77/12 vč. podílu na pozemku a spol. pr.

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. BJ č. 77/12 vč. podílu na pozemku a spol. pr.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění:	Hlavní 77,78 439 81 Kryry
LV:	1400
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Kryry
Katastrální území:	Kryry
Počet obyvatel:	2 330
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	953,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 457,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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 _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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 – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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. Byt č. 77/12

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:

$$65,5 * 1,00 = \frac{65,50 \text{ m}^2}{65,50 \text{ m}^2}$$

Započítaná podlahová plocha bytu:

$$\frac{65,50 \text{ m}^2}{65,50 \text{ m}^2}$$

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 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	C	0,40	100	0,00	0,00
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	C	1,30	100	0,00	0,00
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 98,30
 Koeficient vybavení K₄: **0,9830**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	18 950,47
Plná cena: 65,50 m ² * 18 950,47 Kč/m ²	=	1 241 255,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 %
 Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

Nákladová cena C _{JN}	=	744 753,47 Kč
Koeficient pp	*	1,071
Cena CJ	=	797 630,97 Kč

Byt č. 77/12 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **797 630,97 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,020**

Index polohy pozemku I_P = **1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

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 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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	457,-	1,071		489,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 671	488	489,45	238 851,60
Stavební pozemek - celkem			488		238 851,60
- výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	238 851,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	6 557 / 92 883
- zjištěná cena celkem				=	16 861,53 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$= 16 861,53 \text{ Kč}$$

Byt č. 77/12 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

$$= 797 630,97 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 16 861,53 Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu: 16 861,53 Kč

$$+ 16 861,53$$

Byt č. 77/12 - zjištěná cena

$$= 814 492,50 \text{ Kč}$$

2. Pozemek, podíl

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
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

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

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

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	457,-	1,050		479,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 671	488	479,85	234 166,80
Stavební pozemek - celkem			488		234 166,80
Pozemek, podíl - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	234 166,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	6 557 / 92 883
Pozemek, podíl - zjištěná cena celkem				=	16 530,82 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Byt č. 77/12

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**

$$BJ: \quad 65,5 * 1,00 = \frac{65,50 \text{ m}^2}{65,50 \text{ m}^2}$$

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 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	C	0,40	100	0,00	0,00
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	C	1,30	100	0,00	0,00
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					98,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9830

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	18 950,47
Plná cena: 65,50 m ² * 18 950,47 Kč/m ²	=	1 241 255,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Byt č. 77/12 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= 744 753,47 Kč

Byt č. 77/12 - zjištěná cena

= 744 753,47 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. BJ č. 77/12

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	65,50 m ²
Zastavěná plocha:	65,50 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Byt			
Lokalita:	Kryry, Hlavní			
Popis:	1+1 OV Kryry, Hlavní. Jedinečná nabídka bytu 1+1 předělaný na 2+1 v osobním vlastnictví, v klidné lokalitě obce Kryry v ulici Hlavní. Byt prošel částečnou rekonstrukcí. Jádru je zděné a to jak koupelna tak oddělená toaleta, zde jsou i nové rozvody elektřiny. Plovoucí podlahy v pokoji a nová kuchyňská linka s troubou a sporákem. Jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží zrevitalizovaného domu včetně zateplení, fasády, plastových oken a vchodových dveří. Byt disponuje sklepem a také krásným novým balkónem. Při vstupu do bytu se nachází chodba se vstupy do všech místností. Je zde vstup na WC, do koupelny, obývacího pokoje a kuchyně. Obývací pokoj je rozdělen na dvě místnosti zděnou příčkou kdy druhá z místností slouží jako dětský pokoj. V těsné blízkosti domu se nachází spousta zeleně, obchod potravin, restaurace, bistro, pošta, autoservis a další.			
Užitná plocha:	40,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,10			
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			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	1+1 resp. 2+1, menší výměra			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
549 000	40,00	13 725	1,10	15 098



Zdroj: INEM.cz

Název:	Byt
Lokalita:	Hlubany, Podbořany, okres Louny
Popis:	3+1 - v Podbořanech v klidné lokalitě v cihlové bytovce. Koupelna a WC - voda - po rekonstrukci. Jinak původní stav. Součástí bytu nový plynový kotel, nová pračka a

nový sporák

Užitná plocha: 68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Po částečné rekonstrukci, 3+1.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 550 000	68,00	22 794	1,05	23 934

Název: Byt

Lokalita: Jesenice u Rakovníka

Popis: Byt 2 + 1 v Jesenici u Rakovníka v druhém patře, v pěkném udržovaném stavu, po částečné rekonstrukci, s plastovými okny. Byt je situovaný jižním směrem, je světlý a dobře udržovaný. Topení je ústřední. Ohřev vody elektrickým boilerem.

Užitná plocha: 45,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: 2+1, po částečné rekonstrukci.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.5.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
990 000	45,00	22 000	1,05	23 100

Minimální jednotková porovnávací cena

15 098 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

20 711 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

23 934 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena

20 711 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

65,50 m²

Výsledná porovnávací hodnota

1 356 571 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt č. 77/12

797 630,97 Kč

2. Pozemek, podíl

16 861,53 Kč

Výsledná cena - celkem:

814 492,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

814 500,- Kč

slovy: Osmsetčtrnácttisícipětset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

814 500 Kč

slovy: Osmsetčtrnácttisícipětset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Byt č. 77/12

744 753,50 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. BJ č. 77/12

1 356 570,50 Kč

Porovnávací hodnota

1 356 571 Kč

Věcná hodnota

744 754 Kč

Silné stránky

+ dobrá občanská vybavenost v místě

+ bytový dům po revitalizaci

Obvyklá cena

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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 Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů 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.

5.2. 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. 77/12** zapsané na listu vlastnictví č. 1400, vymezené v budově Kryry, č.p. 77, 78, zapsané na LV č. 1317, stojící na st. parcele č. 671, zapsané na LV č. 1317. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6557/92883** na společných částech bytového domu č.p. 77, 78, zapsaného na LV č. 1317 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6557/92883** na st. parcele č. 671 o výměře 488 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 1317. To vše v k.ú. Kryry, obec Kryry, okres Louny, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

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 podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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 1070-95/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 7.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

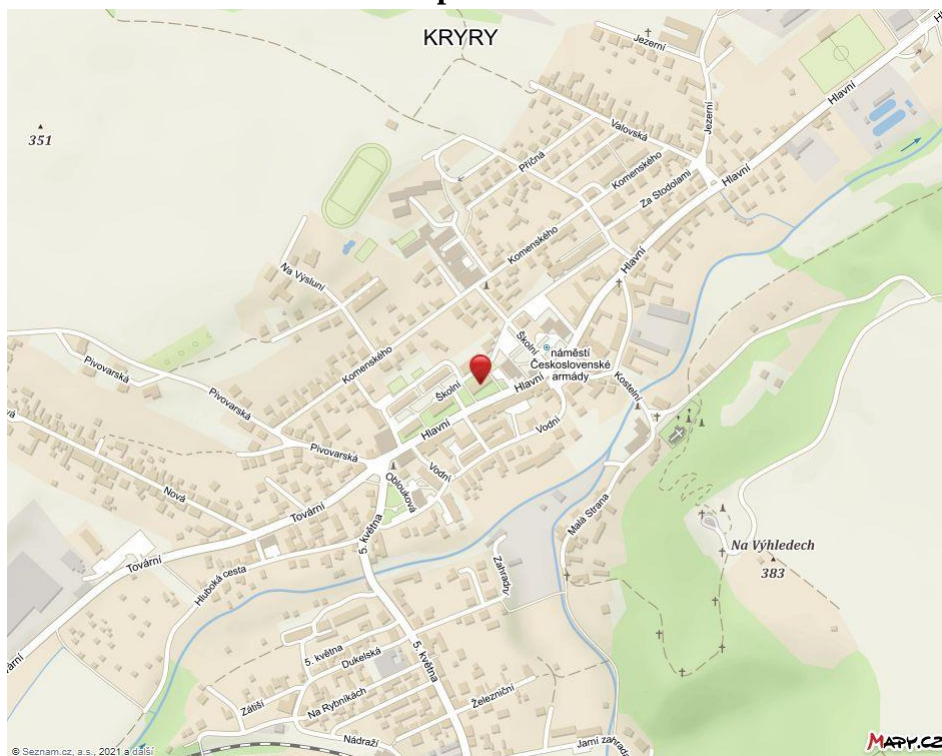
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	4

Kopie katastrální mapy ze dne 7.6.2021

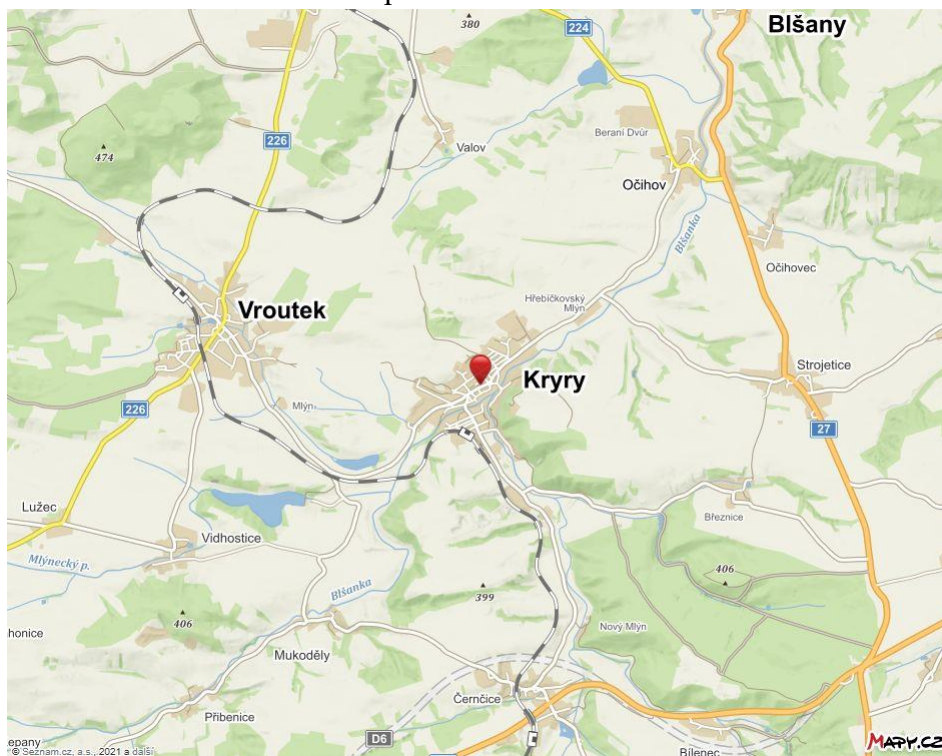


Pozemek p.č. 671 v k.ú. č. 675466

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 671 v k.ú. č. 675466



Pozemek p.č. 671 v k.ú. č. 675466







