ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1144-169/2021

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 4481 o výměře 19 m2 zastavěná plocha a nádvoří, s*oučástí je stavba:* ***bez čp/če, jiná st.,*** *stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4481,* **pozemek parc. č. 2617/4**o výměře 798 m2 zahrada, zapsané na LV č. 7316, pro k.ú. Žatec, obec Žatec, okres Louny, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.25

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

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

OBVYKLÁ CENA	800 000 Kč

Počet stran: 25 včetně příloh **Počet vyhotovení: 2** **Vyhotovení číslo: 1**

Podle stavu ke dni: 21.10.2021 **Vyhotoveno:** V Pardubicích 25.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku parc. č. st. 4481 o výměře 19 m2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, jiná st., stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4481, pozemku parc. č. 2617/4o výměře 798 m2 zahrada, zapsané na LV č. 7316, pro k.ú. Žatec, obec Žatec, okres Louny, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů 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 21.10.2021.

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/ - verejná část katastru nemovitostí
https://www.cuzk.cz/aplikace-dp - prístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
https://www.czso.cz/ - Ceský statistický úrad

https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informacní servis
https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace a úrady
https://mapy.cz/ - mapový portál
CAP: povodňová mapa
Územní plán města Žatec

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 vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Žatec, k.ú. Žatec
Adresa nemovité věci: Staňkovická, 438 01 Žatec

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Brehm Petr a Brehmová Dagmar, V Zahradách 2206, 438 01 Žatec, LV: 7316, podíl 1 / 1

Obec: Žatec [566985]
Katastrální území: Žatec [794732]
Číslo LV: 7316
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 21.10.2021. Vlastník, který má předmět ocenění v držení byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku vlastník umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Město Žatec patří mezi větší města Ústeckého kraje a nachází se v jihozápadní části Ústeckého kraje, leží na řece Ohři, přibližně 20 km od okresního města Louny a přibližně 70 km od hlavního města Prahy. Město má občanskou vybavenost odpovídající jeho velikosti. Po dopravní stránce je město Žatec dobře dostupné, leží na silniční trase I/27 Most - Žatec - Plzeň a v blízkosti silniční trasy I/7 Praha - Chomutov, město je spojeno i železniční tratí ČD ve směrech Chomutov - Praha a Plzeň - Most.

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

2617/1	Město Žatec, náměstí Svobody 1, 43801 Žatec
6901/1	Město Žatec, náměstí Svobody 1, 43801 Žatec

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky a stavba bez č.p./ev.č. leží v zastavěné části obce, v ulici Staňkovická, jsou rovinaté, udržované, oplocené, na pozemku p.č.st. 4481 dřevěná stavba bez č.p./ev.č. která je součástí ocenění. Přes pozemek p.č. 2617/4 je přístup k RD č.p. 3196, který není součástí ocenění (v případě změny vlastníka předmětu ocenění je nutno řešit). Předmět ocenění (pozemky a stavba bez č.p./ev.č.) je přístupný z místní komunikace. V místě možnost připojení k rozvodu ele. energie, vodovodnímu řadu, vlastní kanalizace. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy, rekreační objekty a volné území. Pozemky se nachází v zastavitelném území-vesnické bydlení. Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – část zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, oplocení, zídky, stavba bez č.p./ev.č. Venkovní úpravy a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Pozemky a stavba bez č.p./ev.č. jsou dle zjištění na místě běžně udržovány a využívány současným vlastníkem. Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků, resp. nemovitostí (RD) které nejsou součástí posudku.

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:

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Nedaleko protéká řeka Ohře. Dle CAP zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
Komentář: Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Pozemek a stavbu bez č.p./ev.č. užívá vlastník předmětu ocenění jako zahradu k RD č.p. 3196 (není součást ocenění).

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba bez č.p./ev.č.
2. Pozemek parc. č. st. 4481, pozemek parc. č. 2617/4.
3. Porosty na pozemcích

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota ostatních staveb
1.1. Stavba bez č.p./ev.č.
2. Hodnota pozemků
2.1. Pozemek parc. č. st. 4481, pozemek parc. č. 2617/4.
3. Porovnávací hodnota
3.1. Pozemek parc. č. st. 4481, pozemek parc. č. 2617/4.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavba bez č.p./ev.č.
Adresa předmětu ocenění:	Staňkovická 438 01 Žatec
LV:	7316
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Žatec
Katastrální území:	Žatec
Počet obyvatel:	19 047

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **953,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
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 = **689,00 Kč/m²**

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Stavba bez č.p./ev.č.

Dřevěná stavba bez č.p./ev.č., se sedlovou střechou, sloužící jako skladový prostor pro zahradu a RD.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	19,00	3,20 m
	19,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	3,2*19 =	60,80
Obestavěný prostor - celkem:			**60,80 m^3**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 410,68**
Plná cena:	60,80 m^3 * 2 410,68 Kč/m^3	=	**146 569,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	**73 284,67 Kč**
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	**76 948,90 Kč**
Stavba bez č.p./ev.č. - zjištěná cena	=	**76 948,90 Kč**

2. Pozemek parc. č. st. 4481, pozemek parc. č. 2617/4.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

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	689,-	1,050		723,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 4481	19	723,45	13 745,55
Stavební pozemek - celkem			19		**13 745,55**

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
zahrada	2617/4	15600	798	13,11	120,00	28,84	23 014,32
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			798 m^2				**23 014,32**

Pozemek parc. č. st. 4481, pozemek parc. č. 2617/4. - zjištěná cena celkem = **36 759,87 Kč**

3. Porosty na pozemcích

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	36 760,00
Celková výměra pozemku	m^2	817,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	817,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	36 760,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	3 124,60
Porosty na pozemcích - zjištěná cena celkem	**=**	**3 124,60 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota ostatních staveb

1.1. Stavba bez č.p./ev.č.

Dřevěná stavba bez č.p./ev.č., se sedlovou střechou, sloužící jako skladový prostor pro zahradu a RD.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	19,00	3,20 m
	19,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	3,2*19 =	60,80
Obestavěný prostor - celkem:			**60,80 m^3**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl

1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 410,68**
Plná cena:	60,80 m^3 * 2 410,68 Kč/m^3	=	**146 569,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Stavba bez č.p./ev.č. - zjištěná cena	=	**73 284,67 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc. č. st. 4481, pozemek parc. č. 2617/4.

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky leží v zastavěné části obce, v ulici Staňkovická, jsou rovinaté, oplocené, přes pozemek p.č. 2617/4 je přístup k RD č.p. 3196, který není předmětem ocenění. Pozemky a stavba bez č.p./ev.č. jsou využívány vlastníkem RD (stejný vlastník). Fotodokumentace může zachycovat i část sousedních pozemků resp. nemovitostí které nejsou součástí posudku.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena pozemků byla odhadnuta ve výši 989,- Kč/m2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 4481	19	989,00		18 791
zahrada	2617/4	798	989,00		789 222
Celková výměra pozemků		**817**	**Hodnota pozemků celkem**		**808 013**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Pozemek parc. č. st. 4481, pozemek parc. č. 2617/4.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	19,00 m^2
Obestavěný prostor:	60,80 m^3
Zastavěná plocha:	19,00 m^2
Plocha pozemku:	**817,00 m^2**

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pozemek, 774 m2, Žatec, okres Louny**

Lokalita: Žatec, okres Louny

Popis: Pozemek se nachází na okraji města, směrem na Libočany. Dříve velký ovocný sad, který byl rozparcelován na menší plochy, v současnosti se na pozemku nachází vzrostlá třešeň a jablko. Pozemek o výměře cca 774 m2 je předběžně odsouhlasený na základě územního plánu jako stavební parcela s možností výstavby rekreační chatky, dřevostavby či jednopodlažního přízemního domku do 70 m2 (možno i podsklepený) s obytným podkrovím do 40 m2. Celkem tedy 110 m2. Pozemek je vhodný k celoročnímu bydlení s č. evidenčním. Pozemek je oplocený. Přístupová cesta patří městu a vede kolem celého pozemku. Vlastní vchod na pozemek ze zadní části. Vodovod je připojený, elektřina vede v přístupové cestě nebo je zde možnost podružného elektroměru, kanalizace není - nutno řešit jímkou, septikem, chemickým wc, vlastní čističkou, tzv. ČOV. Ve stráni vedou koleje, kde jezdí malé lokálky a regionální vlaky.

Pozemek: 774,00 m^2

Užitná plocha: 774,00 m^2

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	0,95

Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Neudržovaný pozemek, bez cizí stavby na pozemku.

Cena [Kč] k 19.9.2021	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
850 000	774	1 098	1,00	**1 098**

Název: **Pozemek, 1137 m2, Dlouhá louka, Žatec, okres Louny**
Lokalita: Dlouhá louka, Žatec, okres Louny
Popis: Místo uprostřed zeleně na relaxaci a rádi byste si pěstovali vlastní zeleninu ? Nebo hledáte stavební parcelu v klidné lokalitě Žatce ? Nabízíme Vám exkluzivně zahradu o celkové rozloze 1137 m2. Zahrada je v lokalitě Dlouhá louka za nádražím v Žatci na výpadovce na Staňkovice a dle platného územního plánu je možné pozemek využít k výstavbě. Je zde zavedena voda i elektřina, přístup je po zpevněné panelové cestě. Na parcele stojí zahradní domek. K této zahradě lze koupit i sousední parcelu o výměře 1654 m2.
Pozemek: 1 137,00 m^2
Užitná plocha: 1 137,00 m^2

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	0,95

Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Srovnatelná lokalita a výměra, neudržovaný pozemek.. Bez cizí stavby na pozemku.

Cena [Kč] k 21.9.2021	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 137 000	1 137	1 000	1,00	**1 000**

Název: **Pozemek, 2796 m2**
Lokalita: Stroupečská, Žatec, okres Louny
Popis: Pozemek o výměře 2 796 m2, který se nachází v lokalitě směrem k Záhoří. Jedná se o místo s výhledem na široké okolí. Pozemek je rozdělen geometrickým plánem na 3 samostatné pozemky o velikosti 925 m2, 767 m2 a 824 m2. Další pozemek o velikosti 269 m2 a 11 m2 je budoucí cesta. IS jsou v blízkosti pozemků. Realizace výstavby je podmíněna vyřízením příslušných povolení v rámci ÚP a stavebního řízení. Přístup k pozemkům je vedený na KN přes pozemek ve vlastnictví města Žatec. Nyní je území vyčleněno pro 1. etapu výstavby vesnického bydlení BV2.
Pozemek: 2 796,00 m^2
Užitná plocha: 2 796,00 m^2

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	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Bez cizí stavby, větší výměra, vesnické bydlení BV2. Neudržovaný pozemek.

Cena [Kč] k 7.6.2021	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 317 996	2 796	829	1,05	**870**

Minimální jednotková porovnávací cena	870 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	989 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 098 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**989 Kč/m^2**
Výměra pozemku	817,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**808 013 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stavba bez č.p./ev.č.	76 948,90 Kč
2. Pozemek parc. č. st. 4481, pozemek parc. č. 2617/4.	36 759,90 Kč
3. Porosty na pozemcích	3 124,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 116 833,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 116 830,- Kč

slovy: Jednostošestnácttisícosmsettřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
116 830 Kč

slovy: Jednostošestnácttisícosmsettřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota ostatních staveb	
1.1. Stavba bez č.p./ev.č.	73 284,70 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek parc. č. st. 4481, pozemek parc. č. 2617/4.	808 013,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Pozemek parc. č. st. 4481, pozemek parc. č. 2617/4.	808 013,- Kč

Porovnávací hodnota	808 013 Kč
Věcná hodnota	881 298 Kč
z toho hodnota pozemku	808 013 Kč

Silné stránky

+ dostatečná výměra pozemků
+ udržované pozemky
+ stavba bez č.p./ev.č.

Slabé stránky

- přes pozemky přístup k RD, který není součástí ocenění
- riziko záplav (vyšší spodní voda)

Obvyklá cena **800 000 Kč** slovy: Osmsettisíc 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 a odpověď

OBVYKLÁ CENA	**800 000 Kč**
slovy: Osmsettisíc Kč	

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku parc. č. st. 4481 o výměře 19 m2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, jiná st., stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4481, pozemku parc. č. 2617/4o výměře 798 m2 zahrada, zapsané na LV č. 7316, pro k.ú. Žatec, obec Žatec, okres Louny, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

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 minstrem 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 1144-169/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 25.10.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jan Mikloško Digitálně podepsal Jan Mikloško

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	2
Mapa obce, mapa oblasti.	1
Fotodokumentace	3
Územní plán	1

Kopie katastrální mapy ze dne 25.10.2021

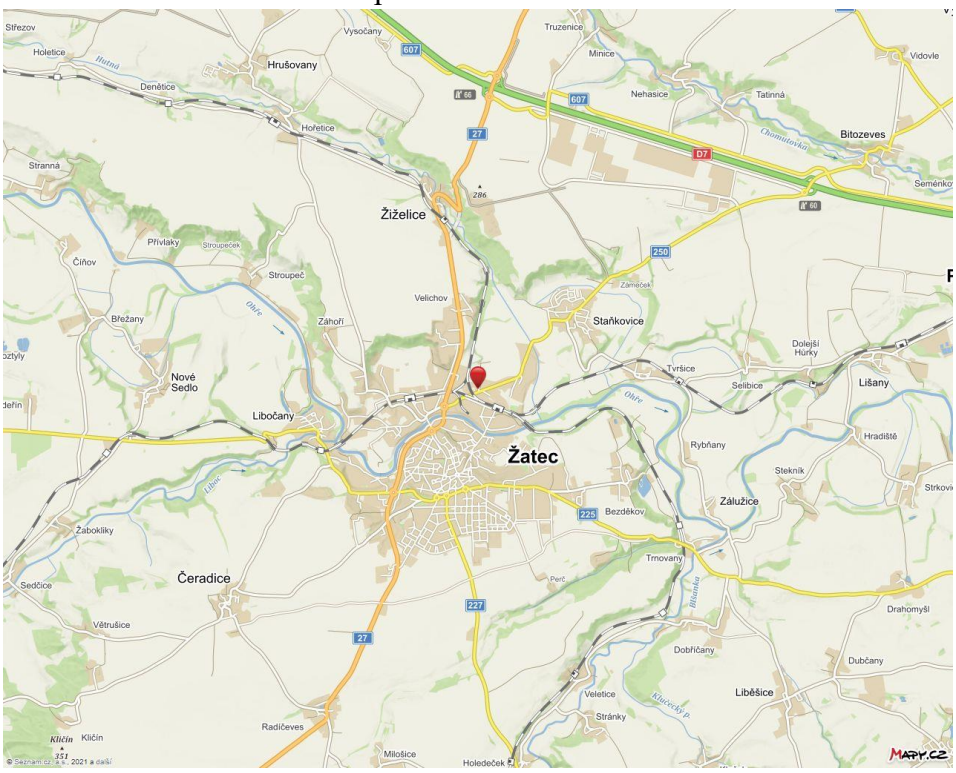
Pozemek p.č. 2617/4 v k.ú. č. 794732

Kopie katastrální mapy ze dne 25.10.2021

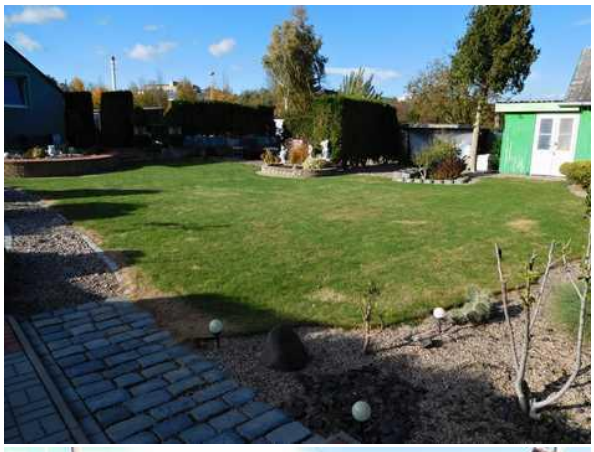
Pozemek p.č. 4481 v k.ú. č. 794732

Mapa oblasti

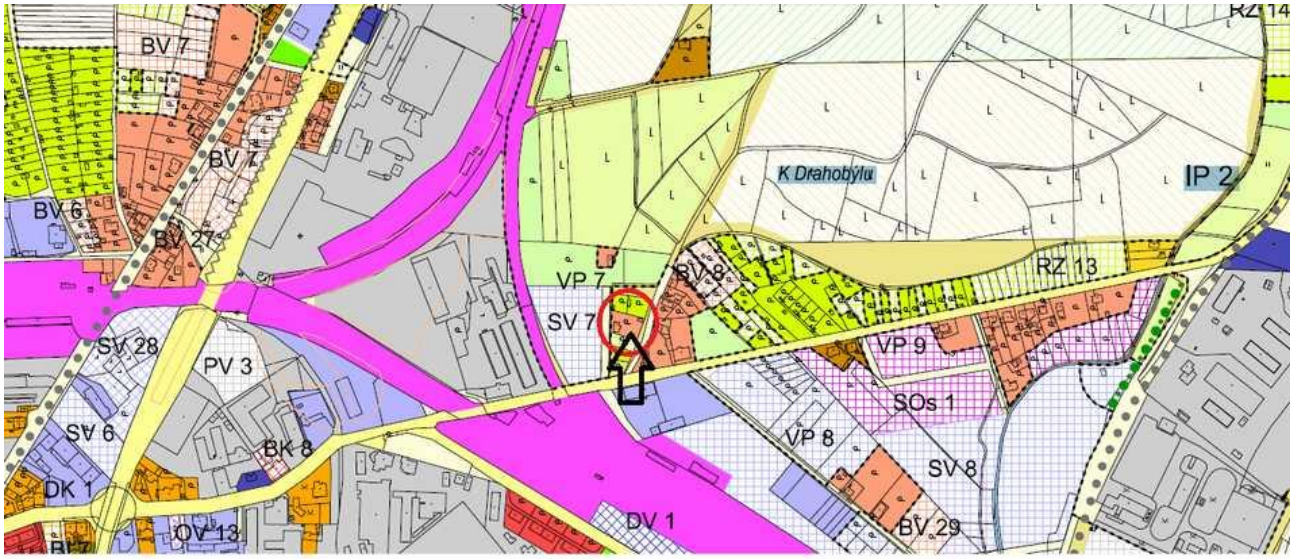
Pozemek p.č. 4481 v k.ú. č. 794732



Pozemek p.č. 4481 v k.ú. č. 794732



ÚP



Dle ÚP „BV…bydlení vesnické"