

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 044355/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 2735/17 umístěné v bytovém domě č.p. 2735 v ulici Volyňských Čechů v části obce Žatec na pozemku st. parcela č. 3588 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemku st. parcela č. 3588 - zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 7713/138016 zapsané na LV 11820 a bytový dům č.p. 2735 a výše uvedený pozemek na LV 8192 vše pro katastrální území Žatec a obec Žatec

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 25023217, .
Čimická 780/21
181 00 Praha

Číslo jednací: 057/2023-N

TRŽNÍ HODNOTA	2 030 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 27 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.8.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 21.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 2735/17 umístěné v bytovém domě č.p. 2735 v ulici Volyňských Čechů v části obce Žatec na pozemku st. parcela č. 3588 - zastavěná plocha a nádvoří, který není součástí pozemku vč. podílu na společných částech domu a pozemku st. parcela č. 3588 - zastavěná plocha a nádvoří ve výši id. 7713/138016 zapsané na LV 11820 a bytový dům č.p. 2735 a výše uvedený pozemek na LV 8192 vše pro katastrální území Žatec a obec Žatec zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu nedobrovolné 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 14.8.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka pana Petra Štýbra.

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, z databází znalce 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.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.severoceskreality.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
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše
- Výpis z katastru nemovitostí vygenerován znalcem dálkovým přístupem – viz příloha

- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 14.8.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a pana Petra Štýbra, který umožnil znalci provést prohlídku společných prostor domu i bytu. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, fotodokumentace a přeměření plošných výměr bytu
- Prohlášení vlastníka domu č.p. 2735 - v rámci nabývacího titulu k bytu bylo předloženo
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskreality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc. vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

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

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Žatec, k.ú. Žatec
Adresa nemovité věci: Volyňských Čechů 2735, 438 01 Žatec

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Štýbr, Ořechová 234, 270 64 Mšec, LV: 11820, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla přeložena žádná dokumentace stavby, bylo předloženo prohlášení vlastníka budovy č.p. 2735.

Místopis

Město Žatec leží v jihozápadní části Ústeckého kraje cca 18 km západně od bývalého okresního města Louny. Leží na hlavní komunikace vedoucí směrem z města Most na město Plzeň v mírně zvlněné krajině. Počet obyvatel cca 18 500 – dle malého lexikonu obcí. Ve městě převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura i potřebná občanská vybavenost např. městský úřad v rozšířenou působností, síť obchodů a služeb, školy, školky, pobočky bank, lékař, sportovní a kulturní zařízení.

Bytový dům č.p. 2735 se nachází v části obce Žatec v ulici Volyňských Čechů jižně od centra města v lokalitě zastavěné převážně obytnou panelovou zástavbou. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Města Žatec, lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

5580/5 Město Žatec

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 2735 na st. parcele č. 3588 - zastavěná plocha a nádvoří. Objekt má obdélníkový půdorys, je podsklepený, má osm nadzemních podlaží a plochou střechu. V domě je vyčleněno celkem 23 bytových jednotek rozdělených v jedné sekci (vchodě). Areál dotvářejí

venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Areál bytového domu není oplocen.

Bytový dům byl vystavěn, dle odhadu znalce, v polovině 80. let minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. Technický stav domu je průměrný, v rámci rekonstrukce domu bylo provedeno zateplení, výměna oken, oprava střechy a stoupaček. Oceňovaná bytová jednotka je v průměrném technickém stavu s převahou původního vybavení. Nově provedeny části podlah a obklady.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání jednotky 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 |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
|-----|----------------|

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla 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, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek st. parcela č. 3588 - zastavěná plocha a nádvoří

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Žatec pohybuje v rozmezí 2 000 - 3 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již minimální a prakticky omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků ve výši 2 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3588	233	2 500,00	7 713 / 138 016	32 553
Celková výměra pozemků		233	Hodnota pozemků celkem		32 553

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 2735/17

Věcná hodnota dle THU

Budova, ve které se nachází oceňovaný byt, je podsklepená, má obdélníkový půdorys s osmi nadzemními podlažími a s plochou střechou. Stavba domu č.p. 2735 má klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm a s osobním výtahem. Celkem je v objektu 23 bytových jednotek, vždy po třech na podlaží, kromě 1.NP, kde jsou byty dva. Oceňovaný byt je vel. 3+1 a je umístěn v 6.NP objektu. K výhradnímu užívání je i zasklená lodžie a sklepní kóje v 1.PP objektu.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při provádění údržby vzhledem ke stáří dobrý. Původní stáří objektu je, dle odhadu z poloviny 80. let minulého století. Technický stav oceňované bytové jednotky je průměrný s původním vybavením. Běžná údržba je prováděna nepravidelně, byt je vyklizen a neužíván. .

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : železobetonová
 Nosná konstrukce vodorovná : železobetonová
 Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém
 Schodiště : teracové
 Střecha : plochá
 Střešní krytina : povlaková z PVC
 Oplechování : z pozinkovaného plechu
 Bleskosvod : je instalován
 Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, , zemní plyn, teplovod

Popis vybavení bytu č. 2735/17

Vnitřní úprava stěn : vápenná štuková omítka
 Podlaha : keramické dlažby, PVC
 Okna : plastová zdvojená
 Dveře : hladké
 Vrata : nevyskytují se
 El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : radiátorové s dálkovým zdrojem
 Rozvod vody : teplé i studené
 Rozvod plynu : v bytě proveden, ale odpojen přívod
 Zdroj teplé vody : dálkový zdroj
 Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC
 Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a sporákem s digestoří
 Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	11,15 m ²	1,00	11,15 m ²
pokoj	Obytné prostory	20,70 m ²	1,00	20,70 m ²
pokoj	Obytné prostory	20,42 m ²	1,00	20,42 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,16 m ²	1,00	12,16 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,55 m ²	1,00	2,55 m ²
WC	Obytné prostory	0,97 m ²	1,00	0,97 m ²
předsíň	Obytné prostory	8,82 m ²	1,00	8,82 m ²
spíž	Obytné prostory	0,36 m ²	1,00	0,36 m ²
lodžie zasklená 0,75 * 4,80 m ²	Obytné prostory	3,60 m ²	1,00	3,60 m ²
sklepní kóje 0,50 * 1,32 m ²	Obytné prostory	0,66 m ²	1,00	0,66 m ²
Celková podlahová plocha		81,39 m²		81,39 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované
3. Stropy	panelové
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	povlaková PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka

8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	keramické běžné
10. Schody	teracové
11. Dveře	hladké
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová zdvojená
14. Povrchy podlah	dlažba, PVC
15. Vytápění	dálkové topení
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	proveden
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	dálkový ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	1x kuchyňská linka s dřezem, sporákem a digestoří
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, vana, umyvadlo
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	odvětrání, zvonky, anténa
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	28 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	81,39 m ²
Reprodukční cena	2 278 920 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	123 062	123 062	5,40
2. Svislé konstrukce	18,20	414 763	414 763	18,20
3. Stropy	8,40	191 429	191 429	8,40
4. Krov, střecha	4,90	111 667	111 667	4,90
5. Krytiny střech	2,30	52 415	52 415	2,30
6. Klempířské konstrukce	0,70	15 952	15 952	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	129 898	129 898	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	66 089	66 089	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	29 626	29 626	1,30
10. Schody	2,90	66 089	66 089	2,90
11. Dveře	3,30	75 204	75 204	3,30
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	120 783	120 783	5,30
14. Povrchy podlah	3,00	68 368	68 368	3,00
15. Vytápění	4,80	109 388	109 388	4,80
16. Elektroinstalace	5,10	116 225	116 225	5,10
17. Bleskosvod	0,40	9 116	9 116	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	72 925	72 925	3,20
19. Vnitřní kanalizace	3,10	70 647	70 647	3,10
20. Vnitřní plynovod	0,40	9 116	9 116	0,40
21. Ohřev teplé vody	2,20	50 136	50 136	2,20
22. Vybavení kuchyní	1,90	43 299	43 299	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	88 878	88 878	3,90

24. Výtahy	1,30	29 626	29 626	1,30
25. Ostatní	5,70	129 898	129 898	5,70
26. Instalační pref. jádra	3,70	84 320	84 320	3,70

Upravená reprodukční cena		2 278 920 Kč
Podlahová plocha		81,39 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)		28 000 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	81,39
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	28 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 278 920
Stáří	roků	38
Další životnost	roků	62
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 481 298

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 2735/17

Oceňovaná jednotka

Velikost podlahové plochy oceňovaného bytu použitá v porovnávací hodnotě vychází z metodiky České bankovní asociace. K čisté podlahové ploše bytu je připočtena hodnotou 75 % plochy zasklené lodžie a 50 % plochy sklepní kóje mimo byt tj. $77,13 \text{ m}^2 + 0,75 * 4,80 \text{ m}^2$ zasklená lodžie + $0,50 * 1,32 \text{ m}^2$ sklepní kóje = $81,39 \text{ m}^2$.

Lokalita:	sídlíště s bytovými panelovými domy
Popis:	byt v panelovém domě s osmi nadzemními podlažními
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	panelová
Podlaží:	6.
Užitná plocha:	81,39 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Byt vel. 3+1 v Žatci
Lokalita:	část města Žatec, Písečná ul.
Popis:	Byt vel. 3+1 s balkonem v Žatci, ulice Písečná, byt je v zachovalém původním stavu, připravený k okamžitému nastěhování a bydlení. Původní bytové jádro. Kousek od centra města. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Užitná plocha dle ČBA : $77 \text{ m}^2 + 0,50 * 3,50 \text{ m}^2$ balkon + $0,50 * 1,0 \text{ m}^2$ sklepní kóje = $79,25 \text{ m}^2$
Podlaží:	3.
Dispozice:	3+1

Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 79,25 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	0,99
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 20.8.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 999 000	79,25	25 224	0,94	23 711

Název: Byt vel. 3+1 v Žatci

Lokalita: část města Žatec, Družstevní ul.

Popis: Byt vel. 3+1 o celkové ploše 82 m², který se nachází ve zvýšeném přízemí panelového bytového domu. Byt je ve svém původním stavu, což nabízí možnost přizpůsobení novým majitelům. K dispozici je prostorná lodžie, která nabízí výhled do vnitrobloku s pingpongovým hřištěm. Podlahové krytiny v jednotlivých místnostech jsou linoleum a koberce. Plastová okna a zateplení domu zajistí tiché a úsporné bydlení. Dům je udržovaný a kompletně zrekonstruovaný včetně nového výtahu. Bytové jádro je umístěné v otevřeném prostoru mezi kuchyní a velmi prostornou chodbou, tedy skýtá mnoho různých možností pro vybudování nové koupelny a kuchyně. V prostoru zbude i tak dostatek místa pro umístění vestavěných skříní v chodbě. Kromě toho k bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu.

Byt se nachází v klidné lokalitě s dobrou dostupností do centra města pomocí MHD. V blízkosti domu se nachází veškerá občanská vybavenost a to zejména základní škola, školka, několik obchodů s potravinami, ale i oblečením nebo květinami. V docházkové vzdálenosti je poliklinika s nemocnicí a lékárna. Ihned ve vedlejší ulici je frekventovaná autobusová zastávka s odjezdy MHD i autobusy do okolních měst včetně Podbořan.

Užitná plocha dle zjištění znalce a dle metodiky ČBA : (82 - 6) m² byt + 0,50 * 4,00 m² lodžie + 0,50 * 2,0 m² sklepní kóje = 79 m²

Podlaží: 1.

Dispozice: 3+1

Typ stavby: panelová

Užitná plocha: 79,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	0,99
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku - srovnatelný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč] k 20.8.2023 2 190 000	Užitná plocha [m ²] 79,00	Jedn. cena Kč/m ² 27 722	Celkový koef. K _C 0,94	Upravená j. cena [Kč/m ²] 26 059

Název: Byt vel. 2+1 v Žatci				
Lokalita: část města Žatec, Pekárenská ul.				
Popis: Byt vel. 2+1 v oblíbené lokalitě města Žatce, ulice Pekárenská 2391. Byt s lodžii a nachází se ve 3. nadzemní podlaží revitalizovaného bytového domu (celkem 4 NP). Nový, prostorný a velmi praktický výtah uvítají nejen zájemci s pohybovým omezením, ale také maminky s kočárky. Vstup do výtahu je mimo jiné v úrovni hlavního vchodu, v úrovni zadního vstupu do domu a také v úrovni sklepů. Byt je dispozičně velmi prakticky řešen a díky původnímu stavu současně nabízí možnost zrealizovat váš sen o bydlení. Celková podlahová plocha (72,9 m ²), dva vstupy do obývacího pokoje (z chodby a kuchyně), řada úložných prostor (šatna 2,04 m ² , spíž v mezipatře 1,2 m ² a sklep 2,73 m ²), prostorná lodžie (4,32 m ²) s jižní orientací, velká okna, díky kterým byt působí velmi světle a vzdušně, to vše jsou plusové parametry tohoto bytu. Užitná plocha dle ČBA : 72,90 m ² + 0,50 * 4,32 m ² lodžie + 0,50 * 2,73 m ² sklepní kóje = 76,43 m ²				
Podlaží: 3.				
Dispozice: 2+1				
Typ stavby: panelová				
Užitná plocha: 76,43 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,95	
K2 Velikosti objektu - mírně menší			0,98	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - mírně lepší			0,95	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč] k 20.8.2023 2 190 000	Užitná plocha [m ²] 76,43	Jedn. cena Kč/m ² 28 654	Celkový koef. K _C 0,88	Upravená j. cena [Kč/m ²] 25 216



Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	23 711 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24 995 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 059 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	24 995 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	81,39 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 034 343 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 034 343 Kč
Věcná hodnota	1 513 851 Kč
z toho hodnota pozemku	32 553 Kč

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + možnost parkování u domu

Slabé stránky

- nic podstatného

Tržní hodnota	2 030 000 Kč
slovy: Dvamilionytřicettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen obdobných bytových jednotek ve městě Žatec. Objekt z poloviny 80. let minulého století je v průměrném technickém stavu, technický stav bytové jednotky je též průměrný. O obdobné byty je v místě běžný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je centrum města i potřebná občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo v okolí objektu. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 2 030 000,- Kč .

Tržní hodnota

2 030 000 Kč

slovy: Dvamilionytřicettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 5 až 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11820 ze dne 3.8.2023.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části města	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.8.2023 .	1
Fotodokumentace ze dne 14.8.2023	7

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 44355/2023.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovceva 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044355/2023.

V Českých Budějovicích 21.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovceva 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 044355/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11820 ze dne 3.8.2023.	2
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části města	1
Snímek katastrální mapy ze dne 21.8.2023 .	1
Fotodokumentace ze dne 14.8.2023	7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 20:55:02

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

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566985 Žatec

Kat.území: 794732 Žatec

List vlastnictví: 11820

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Štýbr Petr, Ořechová 234, 27064 Mšec		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
		2735/17	byt		byt.z.	7713/138016

Vymezeno v:

Budova	Žatec, č.p. 2735, byt.dům, LV 8192	
	na parcele St. 3588, LV 8192	
Parcela	St. 3588	zastavěná plocha a nádvoří 233m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky z titulu náhrady škody vzniklé z porušení této smlouvy, z titulu nároků na uhrazení smluvních pokut podle této smlouvy a z titulu nároků na náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s touto smlouvou, to vše do celkové výše 950.000,- Kč, které vzniknou do 15.3.2031

budoucí pohledávky vyplývající z případného odstoupení, platného a účinného, od smlouvy o úvěru, z důvodu bezdůvodného obohacení, z titulu náhrady škody, na zaplacení smluvních pokut ze smlouvy o úvěru, to vše do celkové výše 1.900.000,- Kč, které budou vznikat do 15.3.2031

pohledávky ze smlouvy o zápůjčce ve výši 950.000,- Kč s příslušenstvím se splatností do 15.3.2021

Oprávnění pro

Korec Jaroslav, Kladenská 563, 27364 Doksy, RČ/IČO:

Povinnost k

Jednotka: 2735/17

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2020 10:48:19. Zápis proveden dne 23.09.2020; uloženo na prac. Žatec

V-2348/2020-533

Pořadí k 02.09.2020 10:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2020 10:48:19. Zápis proveden dne 23.09.2020; uloženo na prac. Žatec

V-2348/2020-533

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2023 20:55:02

Typ vztahu

V-2348/2020-533

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

V-3668/2017-533

Pro: Štýbr Petr, Ořechová 234, 27064 Mšec

RČ/IČO:

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.08.2023 20:55:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.
strana 2

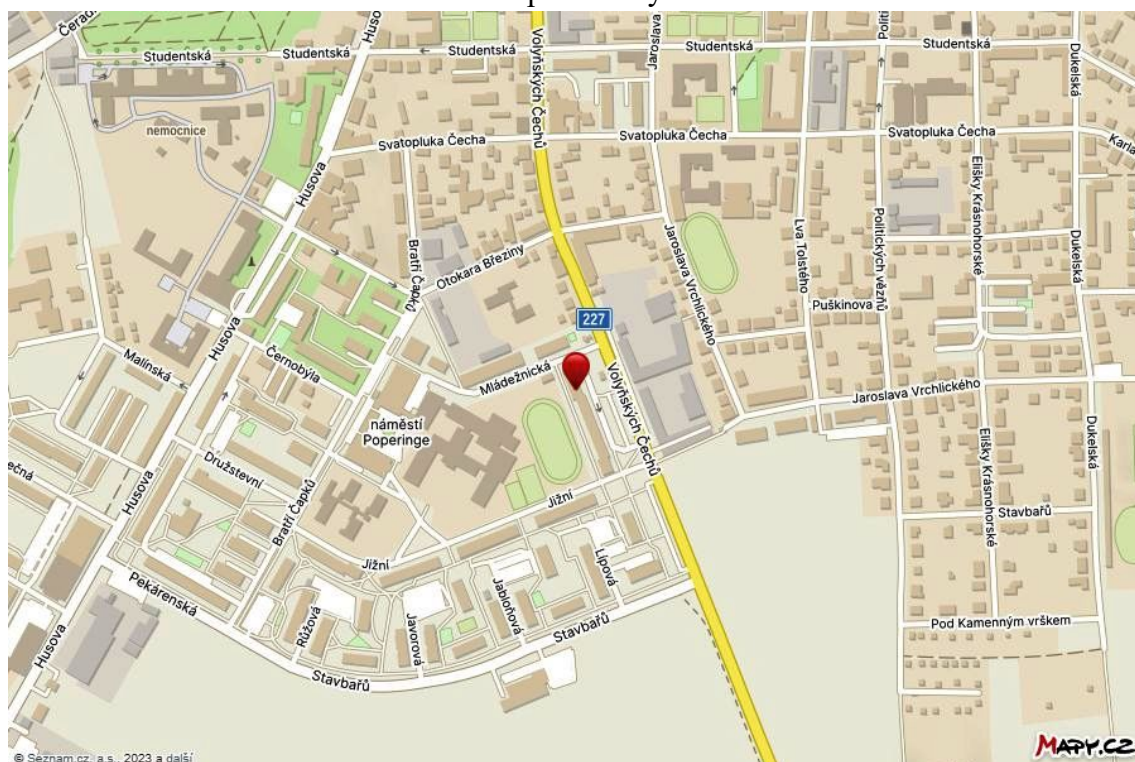


mapa oblasti

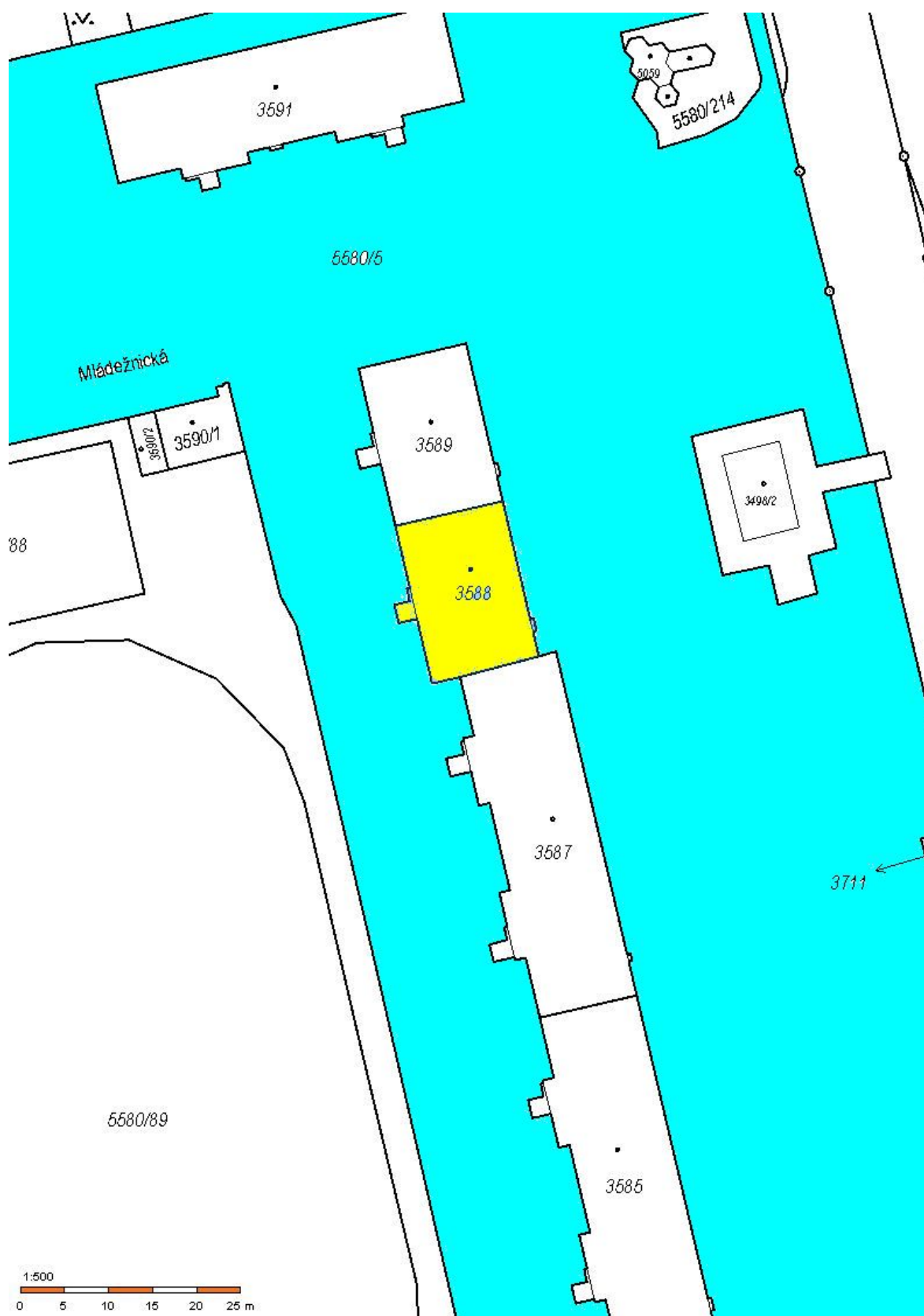
Mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, příjezd - modře



