

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14682-1904/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 14183/15-240
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Družstevní č.p. 2433, Žatec, okres Louny
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	09.09.2021
Zpracováno ke dni:	09.09.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.09.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 2.9.2021, č.j. 124 EX 14183/15-240, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny družstevního podílu v Okresním stavebním bytovém družstvu Louny, Studentská 2628, 43801 Žatec, IČO: 00005797 se kterým je spojeno právo užívání družstevní bytové jednotky 2433/19 (bytová jednotka zapsaná na LV 10072 s podílem o velikosti 5249/377852 na společných částech budovy č.p. 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437 a pozemku parc. č. st. 2522) na adrese Družstevní 2433, v obci Žatec, okres Louny, katastrální území Žatec.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, prohlášení vlastníka budovy ze dne 26.2.2009.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2433/19
Adresa předmětu ocenění:	Družstevní č.p. 2433, Žatec, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Žatec
Ulice:	Družstevní
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: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 729,00$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 09.09.2021. Prohlídce nebyl povinný ani jiné osoby přítomny, obhlídka byla provedena z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby. Výměra jednotky se určuje dle prohlášení vlastníka budovy ze dne 26.2.2009.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Okresní stavební bytové družstvo Louny, Studentská 2628, 43801 Žatec.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2433/19 a podíl ve výši 5249/377852 na společných částech budovy č.p. 2433 a pozemku parc. č. st. 2522 v obci Žatec, okres Louny, katastrální území Žatec.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 5. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je panelová a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytina je tvořena živичnou lepenkou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: fasádní škrábané omítky a zateplení pláště je z polystyrenu. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, výtah.

Odhadem byl objekt postaven v 70. letech 20. století.

Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vstupní prostor - celková, společné prostory - částečná, lodžie - celková, střecha - celková, zateplení pláště - celková, okna - celková. Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vady vybavení nejsou zřejmé a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je družstevní, nesplacená anuita dle sdělení družstva byla k červnu 2021 činí 3.112 Kč - vzhledem k výši uvažujeme zcela bez vlivu na výsledek ocenění.

Byt je umístěn v 5. podlaží objektu a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je kuchyně o výměře 9,15 m², pokoj o výměře 16,47 m², pokoj o výměře 16,47 m², koupelna o výměře 2,56 m², WC o výměře 0,96 m², předsíň o výměře 6,88 m², sklepní kóje o výměře 2,55 m². Podlahová plocha činí 52,49 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 55,04 m².

Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna, předpokládá se původní umakartové jádro a standardní dožití vybavení bytu. V obytných místnostech se předpokládají standardní podlahové krytiny (lino, koberce, PVC apod.).

Nebylo zjištěno, zda je byt připojen nebo odpojen od distribuční sítě elektrické energie. Předpokládá se napojení na vodovod, kanalizaci, dálkové dodávky tepla a TUV, napojení na plyn nebylo možné zjistit.

Stav bytové jednotky se předpokládá původní s dožitými prvky vybavení. Jednotka se pro účely ocenění uvažuje před rekonstrukcí.

Na pozemku nejsou trvalé porosty, není oplocen. Pozemek je rovinný. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, úřady v obci, v obci se nachází pobočka České pošty.

Okolí domu je klidné, bez zdravích ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Obvod obce se zvýšeným indexem kriminality.

Tabulkový popis																								
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům																						
	Počet nadzemních podlaží	5																						
	Počet podzemních podlaží	---																						
	Dům byl postaven v roce	70. léta 20. století																						
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem																						
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th> <th>Rozsah</th> <th>Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>vstupní prostor</td> <td>celková</td> <td>nezj.</td> </tr> <tr> <td>společné prostory</td> <td>částečná</td> <td>nezj</td> </tr> <tr> <td>lodžie</td> <td>celková</td> <td>nezj</td> </tr> <tr> <td>střecha</td> <td>celková</td> <td>nezj</td> </tr> <tr> <td>zateplení pláště</td> <td>celková</td> <td>nezj</td> </tr> <tr> <td>okna</td> <td>celková</td> <td>nezj</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	vstupní prostor	celková	nezj.	společné prostory	částečná	nezj	lodžie	celková	nezj	střecha	celková	nezj	zateplení pláště	celková	nezj	okna	celková	nezj	
	Konstrukce	Rozsah	Rok																					
	vstupní prostor	celková	nezj.																					
	společné prostory	částečná	nezj																					
	lodžie	celková	nezj																					
	střecha	celková	nezj																					
	zateplení pláště	celková	nezj																					
	okna	celková	nezj																					
	Základy	železobetonové izolované																						
	Konstrukce	panelová																						
Stropy	železobetonové montované																							
Střecha	rovná																							
Krytina střechy	živičná lepenka																							
Klempířské prvky	pozinkované																							
Vnější omítky	fasádní škrábané																							
Vnitřní omítky	nezjištěno - předpoklad: vápenocementové																							
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah																							
Popis stavu bytového domu	dobrý																							
Vady bytového domu	zdivo: bez vad střecha: bez vad okna: bez vad																							

		podlahy: zastaralý prvek vybavení: bez vad rozvody: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	5		
	Bytové jádro	nezjištěno - předpoklad: umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Vybavení koupelny	nezjištěno - předpoklad: klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta	nezjištěno - předpoklad: klasická toaleta		
	Vstupní dveře	nezjištěno - předpoklad: dřevěné		
	Typ zárubní	nezjištěno - předpoklad: ocelové		
	Vnitřní dveře	nezjištěno - předpoklad: náplňové		
	Osvětlovací technika	nezjištěno - předpoklad: lustry		
	Kuchyňská linka	nezjištěno - předpoklad: kuchyňská linka, sporák		
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyně 9,15 m ²	
		Pokoj	Pokoj 16,47 m ²	
		Pokoj	Pokoj 16,47 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna 2,56 m ²	
		Koupelna, WC	WC 0,96 m ²	
		Ostatní prostory	Předsíň 6,88 m ²	
		Podlahová plocha		52,49 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje 2,55 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství		55,04 m ²
Elektrina		nezjištěno		
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	nezjištěno - předpoklad: ano			
Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové			
Topná tělesa	nezjištěno - předpoklad: závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově			
Podlahy v bytě	nezjištěno - předpoklad: lino			
Popis stavu bytové jednotky	nezjištěno - předpoklad: před rekonstrukcí			
Rekonstrukce	---			
Vady bytové jednotky	nezjištěno - předpoklad: dožitě vybavení			
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		

Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obvod obce se zvýšeným indexem kriminality
Věcná břemena	nebyla zjištěna	
Další informace	---	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.09.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjeďnaných cen porovnaním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je družstevní podíl s právem nájmu družstevní bytové jednotky, nejedná se tak o typickou nemovitou věc, u které by byl v případě prodeje proveden zápis do katastru nemovitostí s uveřejněním kupní smlouvy. V rámci systému INEM, interních datech znalce ani v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Byla využita kombinace porovnání na bázi nabídkových cen a realizovaných prodejů bytů v osobním vlastnictví (s příslušnou korekcí za charakter vlastnictví). Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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: Negativní - družstevní vlastnictví	I	-0,01
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,102}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,049}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	9 774,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha jednotky:	52,49 * 1,00 =	52,49 m ²
Sklepní kóje:	2,55 * 0,10 =	0,26 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>52,75 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,621}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 9\,774,- \text{ Kč/m}^2 * 0,621 = 6\,069,65 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,75 \text{ m}^2 * 6\,069,65 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,060 = 352\,959,86 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 352 959,86 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,060 = 1,102$$

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	729,-	1,102		803,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2522	1 219	803,36	979 295,84
Stavební pozemek - celkem			1 219		979 295,84

Pozemek - zjištěná cena celkem = **979 295,84 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky
1.2. Pozemek = 979 295,84 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **979 295,84 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **352 959,86 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 979 295,84 Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 249 / 377 852

Hodnota spoluvlastnického podílu:

979 295,84 Kč * 5 249 / 377 852 = 13 604,07 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 13 604,07 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena = **366 563,93 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **366 560,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 2433/19

Bytová jednotka č. 2433/19, v ulici Družstevní, obec Žatec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Družstevní, Žatec, okres Louny	2+1, 52,49 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, hodnoceno příslušenství a vybavení bytu
1	Osvoboditelů, Žatec, okres Louny	3+1, 64 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, umakartové jádro, původní vybavení, lodžie, celkově mírně horší
2	Družstevní, Žatec, okres Louny	2+1, 61 m ²	Dobry	Panelová	Revitalizovaný dům, rekonstrukce koupelny, obnovené vybavení, celkově lepší.
3	Družstevní, Žatec, okres Louny	3+1, 75 m ²	Dobry	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, částečně obnovené vybavení, celkově lepší

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16.406,25 Kč	0.9	14.765,63 Kč	1.00	0.95	1.00	1.10	0.95	1.00	0.9928	14.872,70 Kč
2	18.032,79 Kč	Nepoužit	18.032,79 Kč	1.00	0.97	1.10	1.00	1.15	1.10	1.3498	13.359,59 Kč
3	24.000,00 Kč	Nepoužit	24.000,00 Kč	1.00	0.91	1.10	1.00	1.20	1.10	1.3213	18.163,94 Kč
Celkem průměr											15.465,41 Kč
Minimum											13.359,59 Kč
Maximum											18.163,94 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.456,40 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											13.009,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											17.921,81 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. K2 zohledňuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu jednotek. K4 diferencuje rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména kvalitu bytového domu, kvalitu vnitřního jádra, vybavení a součástí jednotek, příslušenství.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$15.465,41 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{52,49 \text{ m}^2}}$$

$$= 811.779,37 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

812.000 Kč

Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 2433/19, v ulici Družstevní, obec Žatec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Družstevní, Žatec, okres Louny	2+1, 52.49 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, hodnoceno příslušenství a vybavení bytu
1	Osvoboditelů, Žatec, okres Louny	3+1, 64 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, umakartové jádro, původní vybavení, lodžie, celkově mírně horší
2	Družstevní, Žatec, okres Louny	2+1, 61 m ²	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, rekonstrukce koupelny, obnovené vybavení, celkově lepší.
3	Družstevní, Žatec, okres Louny	3+1, 75 m ²	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, částečně obnovené vybavení, celkově lepší

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16.406,25	0,90	14.765,63
2	18.032,79	-	18.032,79
3	24.000,00	-	24.000,00
Maximální hodnota		24.000,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		14.765,63	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,6254	OK
Aritmetický průměr		18.932,81	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 2433/19, v ulici Družstevní, obec Žatec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Družstevní, Žatec, okres Louny	2+1, 52.49 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Revitalizovaný dům, hodnoceno příslušenství a vybavení bytu	X
1	Osvoboditelů, Žatec, okres Louny	3+1, 64 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, umakartové jádro, původní vybavení, lodžie, celkově mírně horší	3
2	Družstevní, Žatec, okres Louny	2+1, 61 m ²	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, rekonstrukce koupelny, obnovené vybavení, celkově lepší.	1
3	Družstevní, Žatec, okres Louny	3+1, 75 m ²	Dobrý	Panelová	Revitalizovaný dům, zděné jádro, částečně obnovené vybavení, celkově lepší	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	16.406,25	0,90	14.765,63	3	44.296,89
2	18.032,79	-	18.032,79	1	18.032,79
3	24.000,00	-	24.000,00	1	24.000,00
Mezisoučet				5	86.329,68
<u>Celkem</u>					<u>17.265,94</u>

Základní cena: 17.265,94 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$17.265,94 * 0,9000 = \mathbf{15.539,35 \text{ Kč/m}^2}$$

Komentář: Srážka - družstevní vlastnictví. Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

15.539,35 Kč/m²

*** 52,49 m²**

= 815.660,48 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

816.000,-- Kč

E. REKAPITULACE

I) Ocenění dle platného cenového předpisu	366.560,-- Kč
II) Ocenění tržním porovnáním	
– Výsledek dle srovnávací metody	812.000,-- Kč
– Výsledek dle metodiky ÚZSVM	816.000,-- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými tržním porovnáním. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné stanovení hodnoty.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14682-1904/2021 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace nemovitosti v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2433/19
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. o. 2432 , 2433 , 2434 , 2435 , 2436 , 2437
Katastrální území:	Žatec (794732)
Číslo LV:	10072
Podíl na společných částech:	5249/377852

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Okresní stavební bytové družstvo Louny, Studentská 2626, 43601 Žatec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

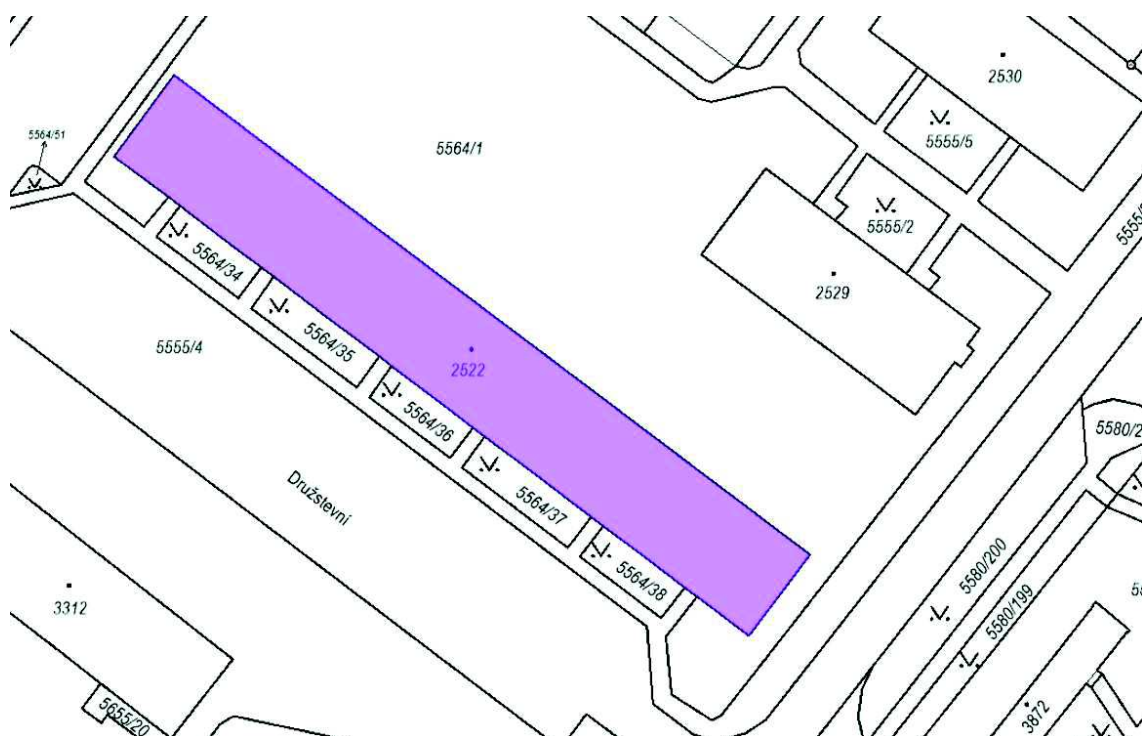
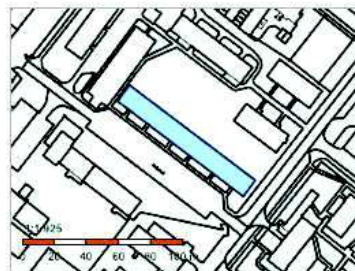
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

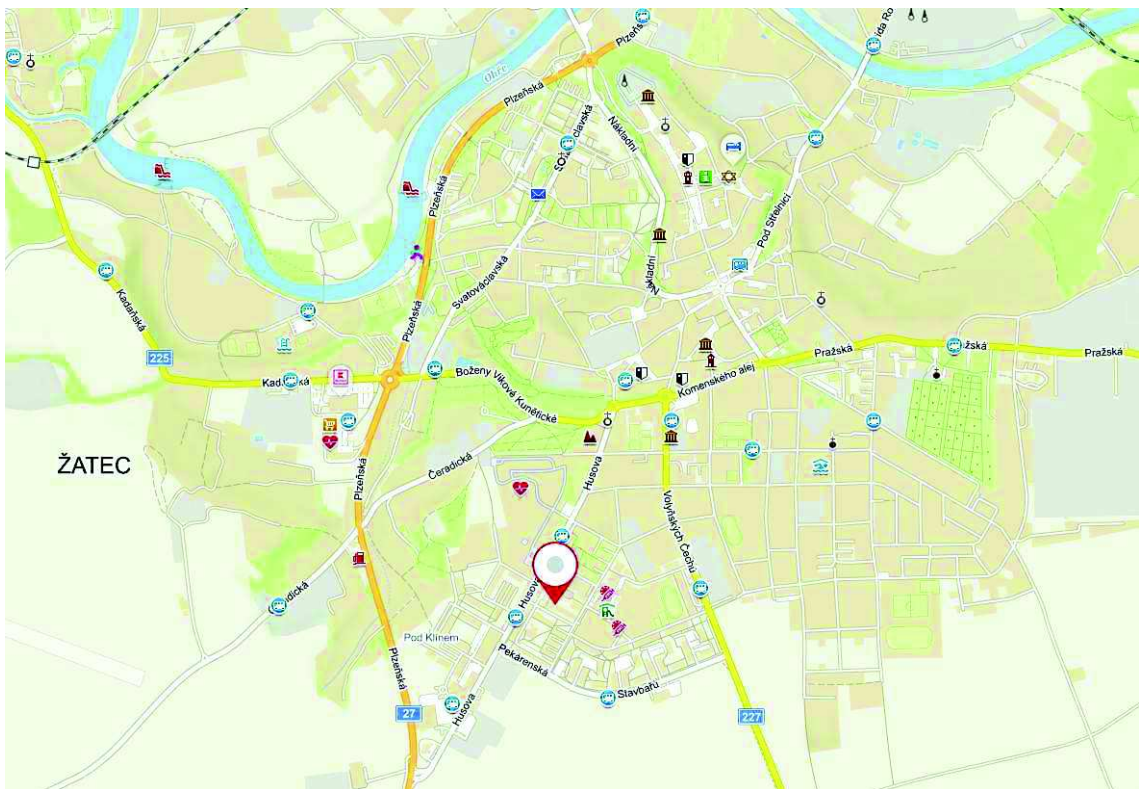
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec](#)

Informace o pozemku

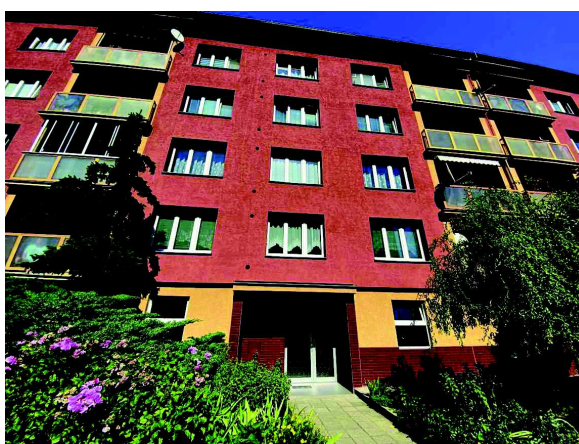
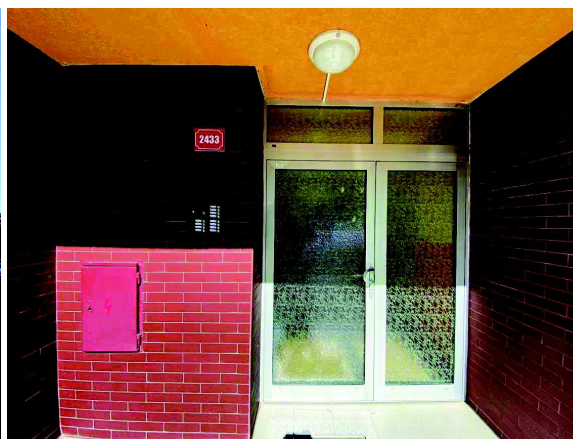
Parcelní číslo:	st. 2522
Obec:	Žatec (566985)
Katastrální území:	Žatec (794732)
Číslo LV:	10071
Výměra [m ²]:	1219
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

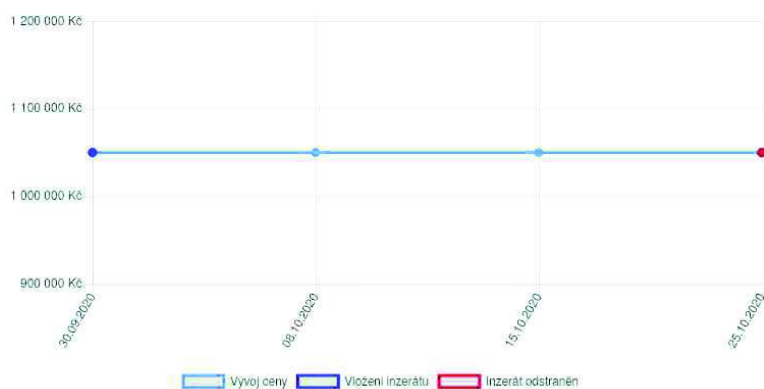


Prodej, Byt, 64 m², Osvoboditelů, Žatec, okres Louny

Celková cena: 1.050.000 Kč

Adresa: Osvoboditelů, Žatec, okres Louny

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Osvoboditelů, Žatec, okres Louny	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 050 000 Kč	Podlahová plocha	64
Poznámka k ceně	1 050 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	64
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	3+1		

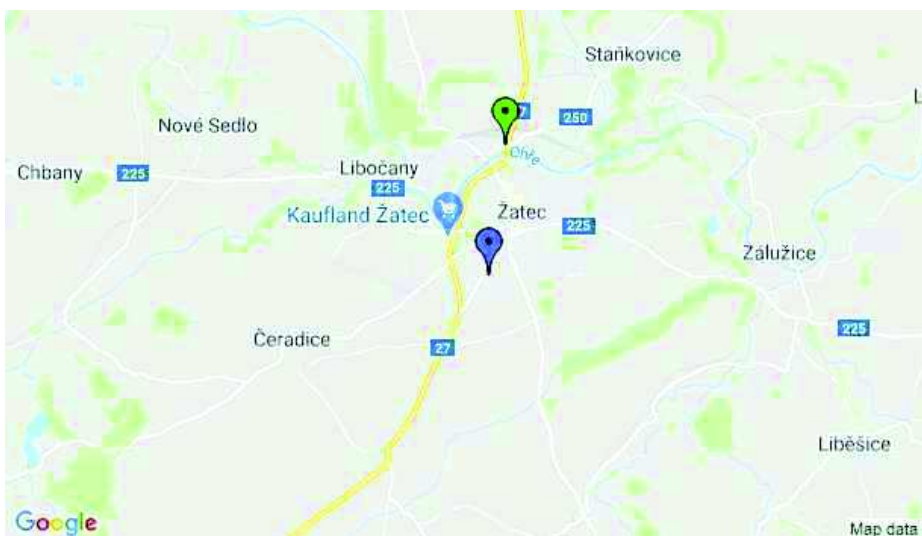
Slovní popis

Nabízíme prodej družstevního bytu 3+1B, 64m², ul.Osvoboditelů, Žatec. Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu a součástí bytu je balkon. Dispozici bytu tvoří - obývací pokoj, ložnice, pokoj s přístupem na balkon, kuchyně, koupelna, samostatné WC, chodba. Lokalita s příměstskou zelení, městskou odpočinkovou zónou u řeky Ohře, cca 5 minut, do centra cca 10 minut. Velice klidný dům s přátelskými sousedskými vztahy. Veškerá občanská vybavenost v blízkém dosahu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 61 m², Družstevní č.p. 2435, Žatec, okres Louny

Celková cena: 1.100.000 Kč

Adresa: Družstevní, Žatec, okres Louny

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Družstevní, Žatec, okres Louny	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	1 100 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	05.02.2021	Podlahová plocha	61
Číslo řízení	V-410/2021-533	Plocha užitná	61
Poznámka k ceně	1 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Sídlišť
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

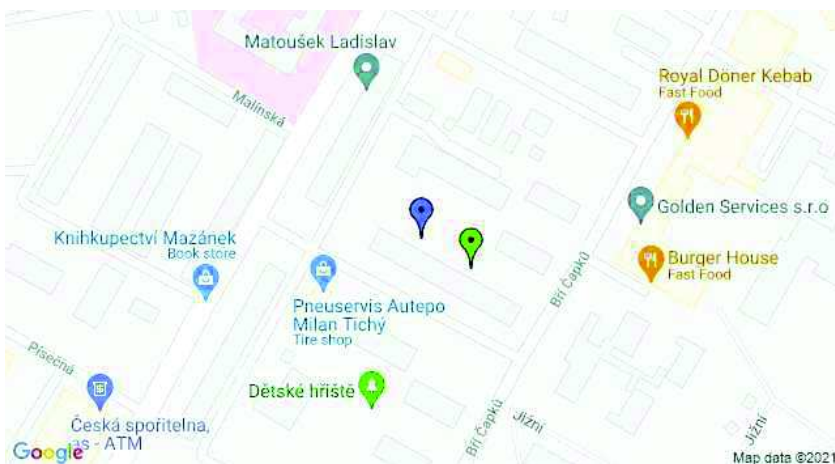
Exklusivně Vám nabízíme prodej bytu 2+1 v oblíbené lokalitě, ulice Družstevní. Byt o velikosti 61 m² se skládá ze dvou samostatných pokojů a kuchyně. Nachází se v 2. nadzemním podlaží. Byt prošel částečnou rekonstrukcí. V celém bytě jsou laminátové plovoucí podlahy, koupelna je obložena obklady, kuchyňská linka je zánovní. Bytový dům prošel kompletní rekonstrukcí. V celém domě jsou plastová okna s dvojsklem, je zateplen, jsou rekonstruované společné prostory domu i vyměněné rozvody v bytové instalační šachtě. Společenství vlastníků má splacené dluhy a ve fondu oprav má

naspořeno dostatek finančních prostředků. Nový majitel jistě ocení i nízké bydlení. Fond oprav 1533 Kč, na vytápění 850 Kč, vodné a stočniny dle předpisu

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

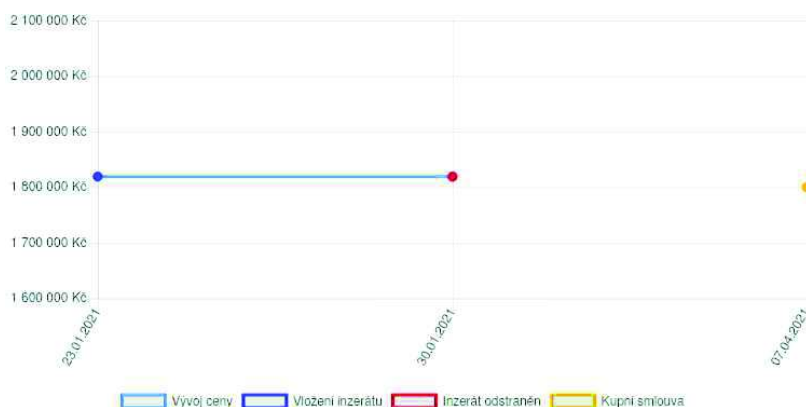


Prodej, Byt, 75 m², Družstevní, Žatec, okres Louny

Celková cena: 1.800.000 Kč

Adresa: Družstevní, Žatec, okres Louny

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



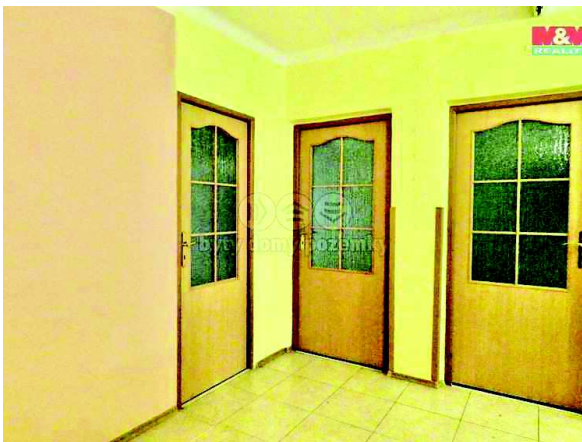
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Družstevní, Žatec, okres Louny	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	1 800 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	07.04.2021	Podlahová plocha	75
Číslo řízení	V-1184/2021-533	Plocha užitná	75
Poznámka k ceně	1 819 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Sídlišť
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Nabízíme vám k prodeji jedinečný byt v revitalizovaném nízkopodlažním domě s výtahem, který se nachází v nejvyhledávanější lokalitě města Žatec. Velkou výhodou zmiňovaného bytu je bezbariérový přístup do domu. Celková rozloha jednotky je 77 m². Byt prošel částečnou rekonstrukcí nové zděné jádro, nové rozvody elektřiny. Na podlahách PVC a keramická dlažba, Do koupelny je také bezbariérový přístup, což může být bonusem pro nové majitele.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná