

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4253-031/2018

NEMOVITÁ VĚC: bytová jednotka č.1277/6 v čp. 1277, 1278, podíl na společných částech domu čp. 1277, 1278 a pozemku č. st. 2286 o velikosti 873/11254

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Louny, obec Žatec, k.ú. Žatec
Adresa nemovité věci: Třebízského 1277, 438 01 Žatec

OBJEDNAVATEL: DRS IMMO a.s.

Adresa objednavatele: Lazy VII 5583, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL : Ing. Jiří Jirák

Adresa zhotovitele: U Flory čp. 2843, 438 01 Žatec
telefon: 777115254 e-mail:
jirak.znalec@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

1 070 000 Kč

Stav ke dni : 26.12.2018 Datum místního šetření: 9.9.2017 a 26.12.2018
Za přítomnosti: znalce a jeho asistenta a paní Srpové
Počet stran: 25 stran Počet příloh: 12 Počet vyhotovení: 3

V Žatci, dne 26.12.2018

Ing. Jiří Jirák

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně bytové jednotky č. 1277/6 v budově čp. 1277, 1278 včetně spoluvlastnického podílu k příslušenství a k pozemku č.parc. st. 2286, v kú. Žatec, obci Žatec, okres Louny

Přehled podkladů

- výpis z KN č.LV 5943 pro kú Žatec (bj. č. 1277/6)
- informace o budově čp. 1277, 1278 a o pozemku č. st. 2286 získané na serveru nahlizenidokn.cuzk.cz pro kú Žatec
- informace a údaje sdělené vlastníkem bytové jednotky č. 1277/6
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- snímek katastrální mapy
- informace o stavu staveb získané od pamětníků
- prohlášení vlastníka k budově čp. 1277,1278 v Žatci
- kupní smlouvy dle textu níže

Místopis

Budova čp. 1277, 1278 v níž se nachází bytová jednotka č. 1277/6 je postavena poblíž centra obce, v ulici Třebízského v Žatci, v obytné zástavbě s obytnými domy, s možností připojení na veškeré inženýrské sítě v obci, s možností parkování na pozemku.

SOUČASNÝ STAV

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1277/6 v budově čp. 1277, 1278 včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a spoluvlastnického podílu k pozemku č.parc. st. 2286, v kú. Žatec, obci Žatec, okres Louny.

Jedná se o ocenění bytové jednotky o velikosti 3+1 umístěné v 3.NP budovy čp. 1277, 1278. Budova čp. 1277, 1278 je plně podsklepená, s 3 nadzemními podlažními, netytový zděný, dům obsahuje v suterénu sklepní prostory pro uživatele bytových jednotek, kočárkárnu, sušárnu, dílnu, sklad, v nadzemních podlažích se nachází bytové jednotky, v čp. 1277 šest bytových jednotek, v čp. 1278 osm bytových jednotek, celkem 14 bytových jednotek. Objekt je napojen na inženýrské sítě (vodu, kanalizaci, plyn), v domě jsou sítě rozvedeny do jednotlivých podlaží, dále je dům vybaven rozvody STA pod omítkou, domácím telefonem. Dům není vybaven osobním výtahem. Objekt užíván odhadem cca 55-65 roků. Na MÚ Žatec se PD nedochovala.

Místní šetření bylo provedeno dne 9.9.2017 a 26.12.2018 za účasti vlastníka bytové jednotky p. Srpové. Vlastník nemovitosti neumožnil dřívější prohlídku bytu. Na můj dotaz u vlastníka, zda oceňovaná nemovitost není, resp. nebyla pronajata třetí osobě jsem obdržel odpověď, že pronajata není.

Silné stránky

Klidná lokalita, možnost parkování na pozemku za domem s přístupem přes pozemek č.1220/4 (vlastní - Město Žatec)

Slabé stránky

Byt s původním vybavením, vyžaduje rozsáhlejší opravu nebo výměnu (zařizovací předměty, kuchyň. linka, obklady a dlažby, podlahové krytiny)

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo a exekuce zapsané na výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 5943

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Bytová jednotka č. 1277/6

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemek č. st. 2286

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Bytová jednotka č. 1277/6

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - V obci se nabízí k prodeji nejméně 2 b.j. o velikosti 3+1 (sreality.cz)	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) 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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - v okolí se vyskytují nepřizpůsobiví obyvatelé	I	-0,03
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - podíl nezaměstnaných v obci Žatec 5,1%, v Ústeckém kraji 4,3%	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné vlivy se nevyskytují	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,030}$$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Žatec

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **910,00 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	III	0,85
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 elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00

O5. Dopravní obslužnost obce: 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 zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{657,00 \text{ Kč/m}^2}$$

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 1277/6

Předmětem ocenění je jednotka č. 1277/6 umístěná v budově čp 1277, 1278.

Byt č.6 velikosti 3+1, umístěný v 3. NP. Byt je vybaven kompletním sociálním zařízením, předsíní, WC, koupelnou a kuchyní. Jednotka vybavena kuchyňskou linkou, sporákem, WC mísou s nádrží, vanou a umývadlem. Jednotka je vytápěna plynovým kotlem s radiátory, příprava TUV plynovou karmou . K bytu náleží v suterénu domu dvě sklepní místnosti. Vybavení - viz foto v příloze.

Skutečná podlahová plocha bytu byla změřena při místním šetření znalcem, je odlišná oproti údajům uvedeného v prohlášení vlastníka, liší se výměry jednotlivých místností .

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	(* 1,00 =	8,11 m ²
	2,92*2,03+1,46*0,99+1,60* 0,15+0,50*1,00)	
pokoj:	(4,34*3,56+0,98*1,49) * 1,00 =	16,91 m ²
pokoj:	(2,95*4,35+0,99*1,44) * 1,00 =	14,26 m ²
pokoj:	(3,59*3,19+1,50*1,00) * 1,00 =	12,95 m ²
předsíň:	(* 1,00 =	11,09 m ²
	3,94*1,99+0,76*1,25+2,37* 0,83+1,00*0,33)	
koupelna:	(1,89*1,69) * 1,00 =	3,19 m ²
wc:	(0,89*1,28) * 1,00 =	1,14 m ²
dvě sklepní místnosti v 1.PP:	(2,86+7,65) * 1,00 =	10,51 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>78,16 m²</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	panelové betonové plošné	S	100

3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	teraco	S	100
11. Dveře	běžné pro daný typ. panel. domu	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	dlažba keramická, PVC	S	100
15. Vytápění	plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	karma	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					101,62
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0162

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0162
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 462,43
Plná cena: 78,16 m ² * 19 462,43 Kč/m ²	=	1 521 183,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 100 = 61,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 61,0 % / 100)	*	0,390

Bytová jednotka č. 1277/6 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 593 261,58 Kč

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 873 / 11 254		
Bytová jednotka č. 1277/6 - zjištěná cena	=	593 261,58Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek č. st. 2286

Pozemek částečně zastavěn bytovým domem čp. 1277, 1278, částečně tvoří dvůr za domem přístupný po pozemku č. st. 1220/4, který je ve vlastnictví Města Žatec.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,010**

Index polohy pozemku I_P = **1,020**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - ostatní vlivy se nevyskytují	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,020 = 1,030$$

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				
§ 4 odst. 1	657,-	1,030		676,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2286	1 281	676,71	866 865,51
Stavební pozemek - celkem			1 281		866 865,51
Pozemek č. st. 2286 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	866 865,51 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	873 / 11 254
Pozemek č. st. 2286 - zjištěná cena				=	67 244,85 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 1277/6

Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je jednotka č. 1277/6 umístěná v budově čp 1277, 1278.

Byt č.6 velikosti 3+1, umístěný v 3. NP. Byt je vybaven kompletním sociálním zařízením, předsíní, WC, koupelnou a kuchyní. Jednotka vybavena kuchyňskou linkou, sporákem, WC mísou s nádrží, vanou a umývadlem. K bytu náleží v suterénu domu dvě sklepní místnosti. Budova umístěna v klidné lokalitě nedaleko centra města. Dům napojen na veškeré inženýrské sítě v obci. Na pozemku za budovou je možnost rekreačního využití nebo parkování. Celý popis - viz výše.

Užitná plocha:	78,16 m ²
Zastavěná plocha:	78,16 m ²
Plocha pozemku:	1 281,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej b.j. 3+1, 88,60 m², Žatec			
Lokalita:	B.Němcové			
Popis:	Prodej bytu o velikosti 4+1, v klidné části obce Žatec, okr. Louny. K bytu náleží v suterénu domu sklepní kóje. Podkladem pro porovnání je kupní smlouva, jejíž vklad vlastnického práva povolen v 2/2018 KÚ Žatec pod č.j. V-374/2018-533			
Užitná plocha:	88,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha v obci - stejná jako oceňovaný	1,00	Zdroj: Kupní smlouva		
K2 Typ stavby - zděný bytový dům	1,00			
K3 Stáří - stejné jako oceňovaný	1,00			
K4 Velikost jednotky - 3+1, podlahová plocha 88,60 m ²	1,00			
K5 Podlaží (dostupnost) - 1.NP, bez výtahu, dobrý výhled	1,00			
K6 Vybavení - koupelna, WC, kuchyně	1,00			
K7 Celkový stav, časové rozlišení prodeje - prodej 2/2018	1,08			
K8 Zdroj nabídky - kupní smlouva	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 090 000	88,60	12 302	1,08	13 286

Název:	Prodej b.j. 3+1, 67,7 m², Žatec			
Lokalita:	Svatováclavská			
Popis:	Prodej bytu o velikosti 3+1 v cihlového domu, v klidné části obce Žatec, okr. Louny. Dům je po kompletní revitalizaci. K bytu náleží v suterénu domu sklepní kóje. Podkladem pro porovnání je kupní smlouva, jejíž vklad vlastnického práva povolen v 9/2018 KÚ Žatec pod č.j. V-2837/2018-533			
Užitná plocha:	67,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha v obci - poblíž centra obce	1,00	Zdroj: Kupní smlouva		
K2 Typ stavby - cihlový bytový dům	1,00			
K3 Stáří - stejné jako oceňovaný	1,00			
K4 Velikost jednotky - 3+1, podlahová plocha 67,40 m ²	1,00			
K5 Podlaží (dostupnost) - bez výtahu, dobrý výhled	1,00			
K6 Vybavení - koupelna, WC, kuchyně	1,00			
K7 Celkový stav, časové rozlišení prodeje - prodej 9/2018	1,01			
K8 Zdroj nabídky - kupní smlouva	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
950 000	67,40	14 095	1,01	14 236

Název:	Prodej b.j. 3+1, 59,20 m², Žatec			
Lokalita:	B.Němcové			
Popis:	Prodej bytu o velikosti 3+1 v 1.NP cihlového domu, v klidné části obce Žatec, okr. Louny. K bytu náleží v suterénu domu sklepní kóje. Podkladem pro porovnání je kupní smlouva, jejíž vklad vlastnického práva povolen v 11/2018 KÚ Žatec pod č.j. V-3883/2018-533			
Užitná plocha:	59,20 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha v obci - stejné jako oceňovaný	1,00	Zdroj: Kupní smlouva		
K2 Typ stavby - cihlový bytový dům	1,00			
K3 Stáří - užíván od r. 1979	1,00			
K4 Velikost jednotky - 3+1, podlahová plocha 59,20 m ²	1,02			
K5 Podlaží (dostupnost) - bez výtahu, dobrý výhled	1,00			
K6 Vybavení - koupelna, WC, kuchyně	1,00			
K7 Celkový stav, časové rozlišení prodeje - prodej 11/2018	1,00			
K8 Zdroj nabídky - kupní smlouva	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
880 000	59,20	14 865	1,02	15 162

Název:	Prodej b.j. 3+1, 77,90 m², Žatec			
Lokalita:	Dukelská			
Popis:	Prodej bytu o velikosti 3+1 v cihlovém domě, v klidné části obce Žatec, okr. Louny. Cihlový dům je po kompletní revitalizaci. K bytu náleží v suterénu domu sklepní kóje. Podkladem pro porovnání je kupní smlouva, jejíž vklad vlastnického práva povolen v 6/2018 KÚ Žatec pod č.j. V-1949/2018-533			
Užitná plocha:	77,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha v obci - na okraji obce	1,01	Zdroj: Kupní smlouva		
K2 Typ stavby - cihlový bytový dům	1,00			
K3 Stáří - užíván od r. 1930, po kompletní revitalizaci	1,00			
K4 Velikost jednotky - 3+1, podlahová plocha 77,90 m ²	1,00			
K5 Podlaží (dostupnost) - bez výtahu, dobrý výhled	1,00			
K6 Vybavení - koupelna, WC, kuchyně	1,00			
K7 Celkový stav, časové rozlišení prodeje - prodej 6/2018	1,04			
K8 Zdroj nabídky - kupní smlouva	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
900 000	77,90	11 553	1,05	12 131

Minimální jednotková porovnávací cena	12 131 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 704 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 162 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 704 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	78,16 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 071 105 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Bytová jednotka č. 1277/6	593 261,60 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek č. st. 2286	67 244,90 Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Bytová jednotka č. 1277/6	1 071 104,60 Kč

Porovnávací hodnota	1 071 105 Kč
Věcná hodnota	660 506 Kč
z toho hodnota pozemku	67 245 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, která nemůže být postižena matematickým výpočtem, která však může rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou až dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně obchodovatelnou. Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňované nemovité věci tuto považujeme za obvyklou. Výsledná cena stanovena také dle informací, získaných z reálného prodeje v místě. Obvyklá cena nemovitých

věcí v lokalitě je vyšší než věcná hodnota nemovitých věcí. Obvyklá cena se tedy bude blížit ceně porovnávací a s ohledem na trh s nemovitými věcmi v regionu bude ve výši jak níže uvedeno. Obvyklá cena stanovena odborným posouzením odhadce podle stavu ke dni místního šetření a byla stanovena jak výše uvedeno.

Oceňovaná nemovitá věc není zatížena nájemní smlouvou ani věcným břemenem.

Obvyklá cena

1 070 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmdesáttisíc Kč

V Žatci 26.12.2018

Ing. Jiří Jirák
U Flory čp. 2843
438 01 Žatec
telefon: 777115254
e-mail: jirak.znalec@seznam.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 16.12.1982 č.j.Spr.4973/82 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitosti.
--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4253-031/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0118031.

Ing. JIRÁK
soudní znalec v oboru ekonomika
ceny a odhady - spec. nemovitosti
U Flory 2843 438 01 Žatec
tel. 777 115 254, 778 142 122

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Výpis z KN č. LV 5943 pro kú Žatec	5
Informace o budově čp. 1277, 1278 v kú Žatec (nahlizenidokn.cuzk.cz)	1
Informace o pozemku č. par.c st. 2286 v kú Žatec (nahlizenidokn.cuzk.cz)	1
Příloha z prohlášení vlastníka - popis jednotky č. 1277/6 a schémata podlaží čp. 1277, 1278 v kú Žatec	2
Kopie z katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace



Pohled na budovu z ulice



Pohled na budovu ze dvora



Dvůr u domu



Pohled na budovu



Kuchyň



Koupelna



WC



Plynový kotel na chodbě

Prohlášení vlastníka budovy čp. 1277, 1278 v Žatci - výřez (popis jednotky a schémata podlaží čp. 1277,1278)

KOPIE

DA 1453/17

6. Jednotka č.1277/6 je byt 1+3, 1.kategorie, umístěný v 3.NP a skládá se:

kuchyň	10,15 m ²
pokoj	19,26 m ²
pokoj	16,05 m ²
pokoj	14,94 m ²
předsíň	10,96 m ²
koupelna.....	3,40 m ²
WC	1,05 m ²
spíž	0,97 m ²
1.sklep	2,86 m ²
2.sklep	7,65 m ²

plocha zaokrouhlená celkem 87,30 m²

Bytová jednotka má toto vybavení:

plynový sporák - 1 ks, kuchyňská linka včetně dřezu - 1 ks, vana - 1ks, umyvadlo - 1ks, WC mísa + splachovací nádrž - 1ks, vanová baterie - 1ks, dřezová baterie - 2 ks, plynový ohříváč vody - 1ks, plynový kotel - 1ks + radiátor 4 ks, vlastní vodoměr SV - 1ks, zásuvka STA - 1ks, zvonek - 1ks.

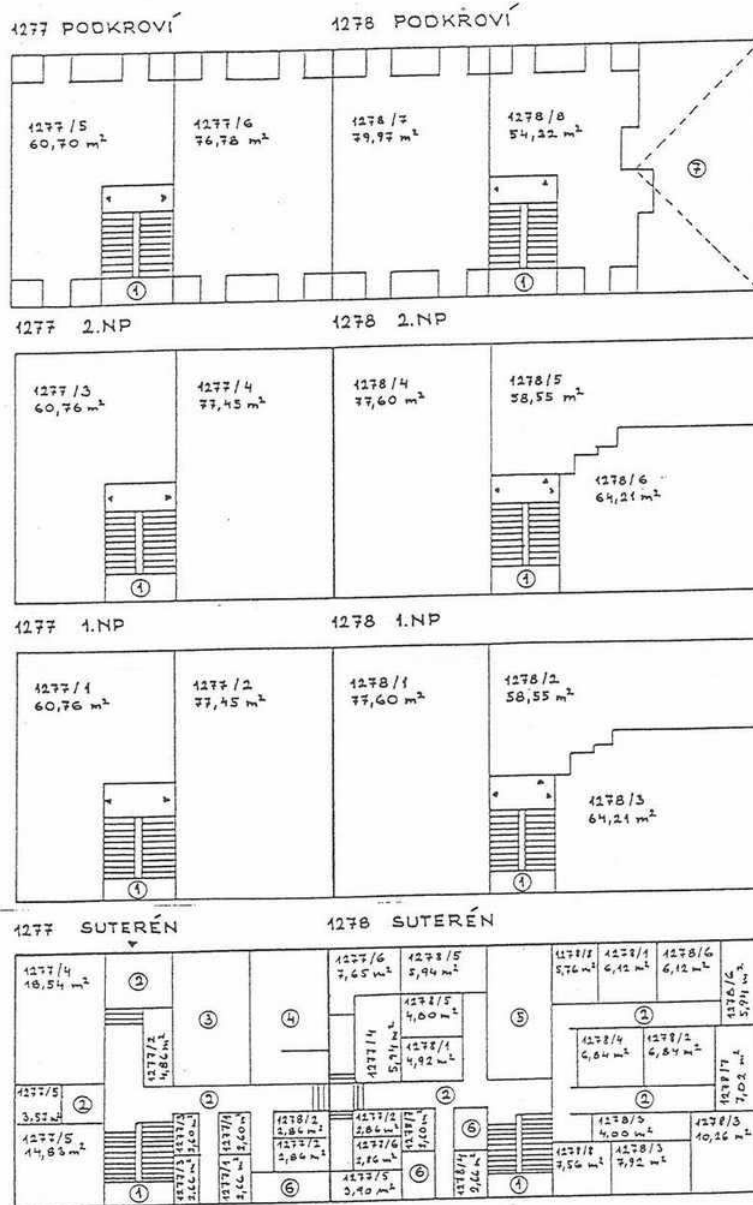
K vlastnictví jednotky patří nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, vnitřní strana vstupních dveří a vnějších oken, veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, plynu, rozvody elektroinstalace a pod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů a vodoměrů na studenou vodu), podlahová krytina.

Dále je součástí bytové jednotky spoluvlastnický podíl na společných částech domu čp.1277 a 1278 ve výši 873/11254 vzhledem k celku a spoluvlastnický podíl na st.p.č.2287 o výměře 450 m² a na st.p.č. 2286 o výměře 784 m² ve výši 873/11254 vzhledem k celku.

Plány umístění bytů a společných částí budovy s údaji o plochách

Katastrální území: Žatec
 popisné: 1277 a 1278

Vlastník: Město Žatec
 číslo parcelní: 2287 a 2286

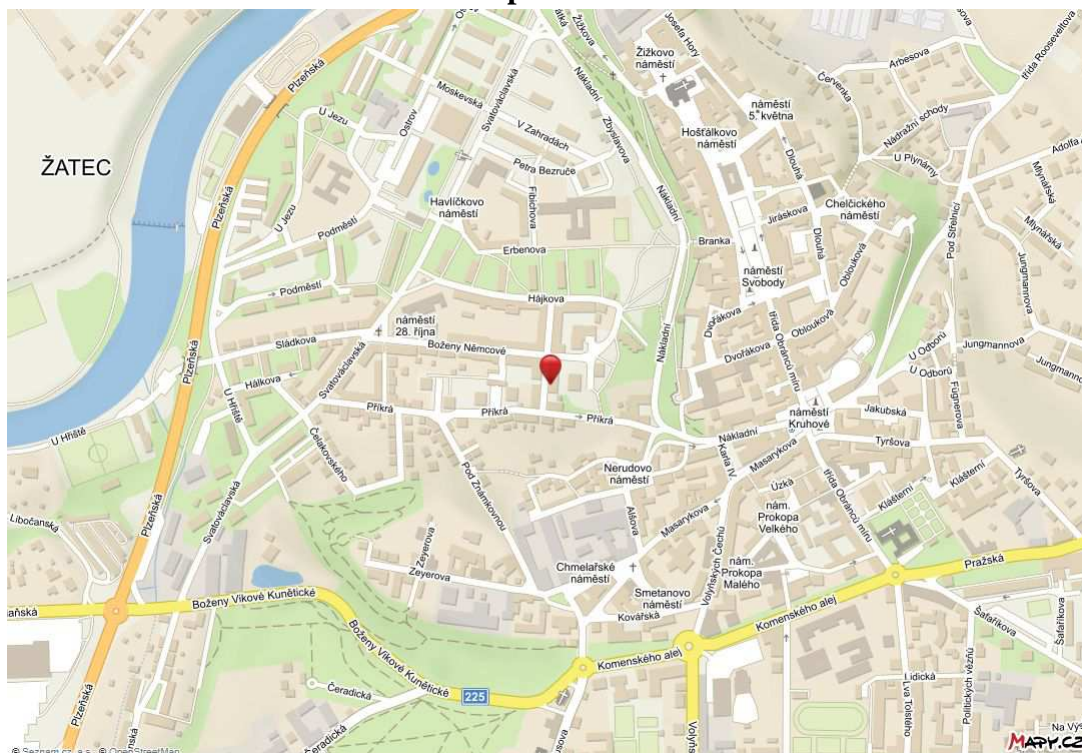


LEGENDA :

1277	
1 - SCHODIŠTĚ	- 23,60 m ²
2 - CHODBA	- 31,30 m ²
3 - SUŠÁRNA	- 21,60 m ²
4 - DÍLNA	- 18,00 m ²
6 - SKLAD	- 6,10 m ²

1278	
1 - SCHODIŠTĚ	- 23,60 m ²
2 - CHODBA	- 46,20 m ²
3 - KOČÁRÁRNA	- 18,00 m ²
6 - SKLAD	- 5,16 m ²
7 - NEPŘÍSTUPNÝ PŮDNÍ PROSTOR	-

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2286 v k.ú. č. 794732



Pozemek p.č. 2286 v k.ú. č. 794732