

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12544-2322/2020

Objednatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s., insolvenční správce
dlužníka Ing. Dagmar Schwarzové
Dvorská 126, 271 00 Kladno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Nerudovo náměstí č.p. 380, Žatec, okres Louny

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 04.09.2019

Zpracováno ke dni: 04.09.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.11.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 564/1 jehož součástí je stavba č.p. 380 – objekt k bydlení, pozemku parc. č. st. 564/4 jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba a pozemku parc. č. st. 564/7 jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, to vše v obci Žatec, okres Louny, katastrální území Žatec, pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytový dům č.p. 380, obec Žatec
Adresa předmětu ocenění: Nerudovo náměstí č.p. 380, Žatec, okres Louny
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Louny
Obec: Žatec
Ulice: Nerudovo náměstí
Katastrální území: Žatec
Počet obyvatel: 19 142

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **829,00 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 elektřina, 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{634,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 04.09.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti zaměstnance insolvenčního správce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Schwarzová Dagmar Ing., Dvorská 126, Vrapice, 27203 Kladno.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 564/1 jehož součástí je stavba č.p. 380 – objekt k bydlení, pozemek parc. č. st. 564/4 jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba a pozemek parc. č. st. 564/7 jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, to vše v obci Žatec, okres Louny, katastrální území Žatec.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytový dům č.p. 380 na parc. č. st. 564/1 společně se stavbou bez čp/če, která je reálně součástí bytového domu na parc. č. st. 564/7 (část domu nad průjezdem), a dále stavba bez čp/če situovaná v dvorním traktu celého objektu na parc. č. st. 564/4 – jedná se o budovu skladu, která se dle dostupných zjištění využívala původně ke skladování chmele.

Oceňovaný bytový dům: má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, nachází se zde půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven na konci 19. století – dle dostupných informací je užíván přibližně od roku 1885.

Základy má kamenné, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku cca 45 - 90 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy, nad PP klenbové. Střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je dispozičně rozdělen na čtyři byty. V domě se nachází v přízemí byt 3+1 o celkové výměře 84,30 m², v 1. patře byt 1+1 s příslušenstvím v mezipatře o celkové výměře 34,60 m² (vč. přísl.), dále v 1. patře byt 3+1 o celkové výměře 65,20 m². V podkroví je pak situován jeden pokoj (1+kk) s příslušenstvím v mezipatře o výměře 14,65 m² (vč. přísl.). Užitná plocha domu činí bez společných chodeb 198,75 m²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována špaletová a kastlová okna. V koupelně se nachází standardní vybavení (klasická vana, sprchový kout, umyvadlo) a

na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové, dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, případně vybavení zcela chybí. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, případně zcela chybí. V obytných místnostech je podlaha řešena: keramická dlažba, koberce, prkenná podlaha,

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu – v současné době odpojeno od distribuční sítě. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. Dům je převážně vytápěn lokálně pomocí plynových topidel WAW – případně vytápění zcela chybí. Pro ohřev vody jsou využívány bojler.

Stav objektu je silně zanedbaný, hlavní konstrukční prvky zcela původní pouze s průběžnou údržbou. Objekt je delší dobu opuštěný, vnitřní vybavení domu zcela dožité či poničené, případně zcela chybí – sanita, bojler, vytápění zcela dožité či poničené, případně zcela chybí. Konstrukční prvky určeny k rekonstrukci – převážně v mezním stavu či zcela dožité. Střešní krytina zcela dožitá, trámy krovy funkční. Výplně otvorů (okna, dveře) zcela dožité. Podlahy dožité. Rozvody médií zcela dožité. Omítky dožité, fasáda na objektu poměrně dobrá – odhadem po opravě cca 10 let. Bytový dům je vhodný k rekonstrukci.

Oceňovaný skladový objekt: je nepodsklepený třípodlažní objekt s využitelnou půdou. Dle dostupných zjištění byl objekt vystavěn přibližně v roce 1925 a využíván k uskladnění chmele.

Základy má pravděpodobně kamenné, případně v kombinaci s betonem, konstrukce je cihelná, stropy dřevěné trámové, střecha sedlová s krytinou z pálené tašky. Klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky vápenocementové bez zateplení. Podlahy prkenné, v přízemí betonové. Rozvody elektřiny, vody, objekt není vytápěn.

Každé patro je řešeno jako otevřený skladovací prostor se zhruba polovičním dělením nosnou stěnou, s centrálním výtahem a dvěma schodišti. Užitná plocha 1.NP je 159,20 m², užitná plocha 2.NP je 149,20 m², užitná plocha 3.NP je 170,40 m² užitná plocha půdní části 177,50 m².

Stav objektu je zcela původní v zanedbaném stavu. Konstrukční prvky v mezním stavu, střešní krytina zcela dožitá – do objektu zatéká, což v části silně degraduje cihelné zdivo. Výplně otvorů zcela dožité. Trámy a krovy v dobrém stavu. Prkna podlah v dobrém stavu. Objekt je určen k celkové rekonstrukci.

Pozemek je bez porostů – resp. pouze náletové dřeviny bez údržby, v části oddělen od sousední nemovitosti zděným plotem. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně

specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou evidována omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing. Schwarzová Dagmar, rozhodnutí o úpadku - Ing. Schwarzová Dagmar, zahájení exekuce - Ing. Schwarzová Dagmar), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

| Tabulkový popis | | |
|---------------------|---------------------------------|--|
| Popis bytového domu | Typ bytového domu | samostatný objekt |
| | Počet nadzemních podlaží | 2 |
| | Podsklepení | celkové |
| | Podkrovní | částečné |
| | Půda | ano |
| | Dům byl postaven v roce | 1885 |
| | Zdroj informace o době výstavby | odhadem – dle dostupných zjištění |
| | Rozsah rekonstrukce domu | fasáda cca 10 let, jinak jen průběžná údržba v malém rozsahu |
| | Základy | kamenné |
| | Konstrukce | cihlová |
| | Stropy | dřevěné trámové |
| | Tloušťka stěn | 45-90 cm |
| | Střecha | sedlová |
| | Krytina střechy | pálená taška |
| | Klempířské prvky | pozinkované |
| | Vnější omítky | vápenocementové |
| | Vnitřní omítky | vápenocementové |
| | Typ oken v domě | špaletová, kastlová |
| | Koupelna(y) | klasická vana, sprchový kout, umyvadlo |

| | | | | |
|---------------------------|--|--|----------|-----------------------|
| | Toaleta(y) | klasická toaleta | | |
| | Vstupní dveře | dřevěné | | |
| | Typ zárubní | ocelové, dřevěné | | |
| | Vnitřní dveře | dřevěné plné, dřevěné prosklené | | |
| | Osvětlovací technika | lustry, chybí | | |
| | Kuchyně | kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, chybí | | |
| | Popis místností a rozměry v m2 | 1.NP | Byt 3+1 | 84,30 m ² |
| | | 2.NP | Byt 1+1 | 34,60 m ² |
| | | 2.NP | Byt 3+1 | 65,20 m ² |
| | | Podkroví | Byt 1+kk | 14,65 m ² |
| | | Podlahová plocha | | 198,75 m ² |
| | Elektřina | odpojeno od distribuční sítě | | |
| | Vodovod | vodovod | | |
| | Svod splašek | veřejná kanalizace | | |
| | Plynovod | ano | | |
| | Řešení vytápění v domě | plynové WAW, v části chybí | | |
| | Řešení ohřevu vody | bojler | | |
| Podlahy v domě | keramická dlažba, koberce, prkenná podlaha | | | |
| Popis stavu bytového domu | před rekonstrukcí | | | |
| Vady bytového domu | zdivo: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek okna: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek vybavení: poškozený prvek rozvody: zastaralý prvek | | | |
| Popis pozemku | Trvalé porosty | bez porostů | | |
| | Venkovní stavby | skladová budova | | |
| | Sklon pozemku | rovinatý | | |
| | Oplocení | zděný plot | | |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě | | |
| Popis okolí | Popis okolí | zástavba převážně bytovými domy | | |
| | Poloha v obci | střední část obce | | |
| | Vybavenost | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty | | |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | | |
| | Spojení a parkovací možnosti | zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkování na vlastním pozemku | | |

| | | |
|------------------------|--|------------|
| | Sousedé a kriminalita | standardní |
| Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny | |
| Další informace | Na listu vlastnictví jsou evidována omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing. Schwarzová Dagmar, rozhodnutí o úpadku - Ing. Schwarzová Dagmar, zahájení exekuce - Ing. Schwarzová Dagmar), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti. | |

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 04.09.2019 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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě 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. Dále je pro stanovení ceny použita metoda ocenění dle cenového předpisu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou – bytové domy

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 tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směřena. 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.

Bytový dům č.p. 380, obec Žatec

| Bytový dům č.p. 380 v ulici Nerudovo náměstí, obec Žatec | | | | | |
|--|--|---|-------------------|-----------------|--|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Nerudovo náměstí, Žatec, okres Louny | 198.75 m ² , celkem čtyři byty, podsklepený: celkové | Před rekonstrukcí | Cihlová | Hodnoceno možné využití, vybavení objektu, příslušenství, typ stavby aj. |
| 1 | náměstí 5. května, Žatec, okres Louny | 400 m ² , Patrový | Dobrý | Smíšená | Obdobný typ stavby, tři byty k rekonstrukci, celkově šest bytů, celkově hodnoceno jako mírně lepší |
| 2 | Třebízského, Žatec, okres Louny | 500 m ² , Patrový | Dobrý | Cihlová | Celkově šest bytů, komerční prostor, modernější typ stavby, celkově hodnoceno jako lepší |
| 3 | Nerudovo náměstí, Žatec, okres Louny | 550 m ² , Patrový | Dobrý | Smíšená | Celkem 6+2 byty, modernější typ stavby, vybavení, celkově hodnoceno jako lepší |
| 4 | Hošťálkovo náměstí, Žatec, okres Louny | 710 m ² , Patrový | Velmi dobrý | Cihlová | Obdobný typ staby, čtyři byty, komerční prostory, lepší vybavení, celkově hodnoceno jako lepší |

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí 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 | 5.625,00 Kč | Nepoužit | 5.625,00 Kč | 1.00 | 0.90 | 1.11 | 1.00 | 1.04 | 1.00 | 1.0390 | 5.413,86 Kč |
| 2 | 13.500,00 Kč | 0.75 | 10.125,00 Kč | 1.00 | 0.85 | 1.17 | 1.00 | 1.09 | 1.04 | 1.1274 | 8.980,84 Kč |
| 3 | 9.181,82 Kč | Nepoužit | 9.181,82 Kč | 1.00 | 0.82 | 1.19 | 1.00 | 1.11 | 1.05 | 1.1373 | 8.073,35 Kč |
| 4 | 8.183,10 Kč | Nepoužit | 8.183,10 Kč | 1.00 | 0.74 | 1.21 | 1.00 | 1.11 | 1.04 | 1.0336 | 7.917,09 Kč |
| | | | | | | | | | | | |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 7.596,28 Kč | |
| Minimum | | | | | | | | | | 5.413,86 Kč | |
| Maximum | | | | | | | | | | 8.980,84 Kč | |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 1.528,67 Kč | |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 6.067,61 Kč | |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 9.124,95 Kč | |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku 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.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$7.596,28 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{198,75 \text{ m}^2}$$

$$= 1.509.762 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.510.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) – bytové domy

| Bytový dům č.p. 380 v ulici Nerudovo náměstí, obec Žatec | | | | | |
|--|--|---|-------------------|-----------------|--|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Nerudovo náměstí, Žatec, okres Louny | 198.75 m ² , celkem čtyři byty, podsklepený: celkové | Před rekonstrukcí | Cihlová | Hodnoceno možné využití, vybavení objektu, příslušenství, typ stavby aj. |
| 1 | náměstí 5. května, Žatec, okres Louny | 400 m ² , Patrový | Dobrý | Smišená | Obdobný typ stavby, tři byty k rekonstrukci, celkově šest bytů, celkově hodnoceno jako mírně lepší |
| 2 | Třebízského, Žatec, okres Louny | 500 m ² , Patrový | Dobrý | Cihlová | Celkově šest bytů, komerční prostor, modernější typ stavby, celkově hodnoceno jako lepší |
| 3 | Nerudovo náměstí, Žatec, okres Louny | 550 m ² , Patrový | Dobrý | Smišená | Celkem 6+2 byty, modernější typ stavby, vybavení, celkově hodnoceno jako lepší |
| 4 | Hošťálkovo náměstí, Žatec, okres Louny | 710 m ² , Patrový | Velmi dobrý | Cihlová | Obdobný typ stavby, čtyři byty, komerční prostory, lepší vybavení, celkově hodnoceno jako 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 | 5.625,00 | - | 5.625,00 |
| 2 | 13.500,00 | 0,75 | 10.125,00 |
| 3 | 9.181,82 | - | 9.181,82 |
| 4 | 8.183,10 | - | 8.183,10 |
| Maximální hodnota | | 10.125,00 | (případ č.2) |
| Minimální hodnota | | 5.625,00 | (případ č.1) |
| Relace min vs. max hodnoty | | 1,8000 | OK |
| Aritmetický průměr | | 8.278,73 | |

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Bytový dům č.p. 380 v ulici Nerudovo náměstí, obec Žatec | | | | | | |
|--|--|---|-------------------|-----------------|--|---------------|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti | Váha srovnání |
| Oceňovaný objekt | Nerudovo náměstí, Žatec, okres Louny | 198.75 m ² , celkem čtyři byty, podsklepený: celkové | Před rekonstrukcí | Cihlová | Hodnoceno možné využití, vybavení objektu, příslušenství, typ stavby aj. | X |
| 1 | náměstí 5. května, Žatec, okres Louny | 400 m ² , Patrový | Dobrý | Smišená | Obdobný typ stavby, tři byty k rekonstrukci, celkově šest bytů, celkově hodnoceno jako mírně lepší | 3 |
| 2 | Třebízského, Žatec, okres Louny | 500 m ² , Patrový | Dobrý | Cihlová | Celkově šest bytů, komerční prostor, modernější typ stavby, celkově hodnoceno jako lepší | 3 |
| 3 | Nerudovo náměstí, Žatec, okres Louny | 550 m ² , Patrový | Dobrý | Smišená | Celkem 6+2 byty, modernější typ stavby, vybavení, celkově hodnoceno jako lepší | 3 |
| 4 | Hošťálkovo náměstí, Žatec, okres Louny | 710 m ² , Patrový | Velmi dobrý | Cihlová | Obdobný typ stavby, čtyři byty, komerční prostory, lepší vybavení, celkově hodnoceno jako lepší | 3 |

Výpočet základní ceny

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin |
|----------------------|---|------------------------------|-----------------------|------|------------------------|
| 1 | 5.625,00 | - | 5.625,00 | 3 | 16.875,00 |
| 2 | 13.500,00 | 0,75 | 10.125,00 | 3 | 30.375,00 |
| 3 | 9.181,82 | - | 9.181,82 | 3 | 27.545,46 |
| 4 | 8.183,10 | - | 8.183,10 | 3 | 24.549,30 |
| Mezisoučet | | | | 12 | 99.344,76 |
| <u>Celkem</u> | | | | | <u>8.278,73</u> |

Základní cena: 8.278,73 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$8.278,73 * 0,9675 = 8.009,67 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{array}{r} 8.009,67 \text{ Kč/m}^2 \\ \hline * 198,75 \text{ m}^2 \\ \hline = 1.591.921,91 \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.590.000,-- Kč

III) Ocenění dle cenového předpisu – budova skladu

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 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: Poptávka nižší než nabídka | I | -0,05 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,997}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,45 |

| | | |
|--|-----|------|
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba | I | 0,00 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci | II | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci | II | 0,00 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha | III | 0,05 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - - | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,473}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,472}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,449}$$

1. Parc. č. st. 564/4 se stavbou bez čp/če

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,473}$

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. 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: Ochranné pásmo - památkově chráněné území | II | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,970 * 0,473 = \mathbf{0,436}$$

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 | 634,- | 0,436 | | 276,42 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 564/4 | 217 | 276,42 | 59 983,14 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 217 | | 59 983,14 |

1.2. Stavba bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Budova § 12: | S. skladování a manipulace |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1252 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|-----------------------------|------------------|-----------------|
| 1.NP | 217,00 m ² | 3,55 m | 770,35 |
| 2.NP | 217,00 m ² | 3,15 m | 683,55 |
| 3.NP | 217,00 m ² | 3,15 m | 683,55 |
| Součet | 651,00 m² | | 2 137,45 |

| | | | |
|--|-------|-------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 2 137,45 / 651,00 | = 3,28 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 651,00 / 3 | = 217,00 m ² |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | |
|------------|---------------------------|---|-----------------------|
| 1.NP | (217)*(3,55) | = | 770,35 m ³ |
| 2.NP | (217)*(3,15) | = | 683,55 m ³ |
| 3.NP | (217)*(3,15) | = | 683,55 m ³ |
| Zastřešení | (217*1,70)+(217*(1,75/2)) | = | 558,78 m ³ |
| | (217*(3,00/2)) | = | 325,50 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1.NP | NP | 770,35 m ³ |
| 2.NP | NP | 683,55 m ³ |
| 3.NP | NP | 683,55 m ³ |
| Zastřešení | Z | 558,78 m ³ |
| | Z | 325,50 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 3 021,73 m³ |

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 | | S | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | | S | 100 |
| 3. Stropy | | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | X | 100 |
| 10. Schody | | S | 100 |
| 11. Dveře | | S | 100 |
| 12. Vrata | | S | 100 |
| 13. Okna | | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | | S | 100 |
| 15. Vytápění | | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace | | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | | X | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | | X | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | | X | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | | X | 100 |
| 24. Výtahy | | X | 100 |
| 25. Ostatní | | S | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |
| 27. Výtahy | | A | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|-------------|-------|------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 13,20 | 100 | 1,00 | 13,20 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 30,40 | 100 | 1,00 | 30,40 |
| 3. Stropy | S | 13,80 | 100 | 1,00 | 13,80 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,00 | 100 | 1,00 | 7,00 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 11. Dveře | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 12. Vrata | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 13. Okna | S | 3,40 | 100 | 1,00 | 3,40 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |

| | | | | | |
|-----------------------------|---|------|-----|------|------|
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 27. Výtahy | A | 2,04 | 100 | 1,00 | 2,04 |

cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$

$250\,000,00 / (3\,021,73 * 2\,231,- * 0,9390 * 0,9504 * 0,9402 * 1,0000 * 2,1700) = 2,04$

Součet upravených objemových podílů 102,04

Koeficient vybavení K₄: 1,0204

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100

%)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 13,20 | 100,00 | 1,00 | 13,20 | 12,94 | 94 | 109 | 86,24 | 11,1595 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 30,40 | 100,00 | 1,00 | 30,40 | 29,80 | 94 | 109 | 86,24 | 25,6995 |
| 3. Stropy | S | 13,80 | 100,00 | 1,00 | 13,80 | 13,52 | 94 | 109 | 86,24 | 11,6596 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,00 | 100,00 | 1,00 | 7,00 | 6,86 | 94 | 109 | 86,24 | 5,9161 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 2,84 | 94 | 94 | 100,00 | 2,8400 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100,00 | 1,00 | 0,70 | 0,69 | 94 | 94 | 100,00 | 0,6900 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 4,20 | 100,00 | 1,00 | 4,20 | 4,12 | 94 | 94 | 100,00 | 4,1200 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 2,84 | 94 | 94 | 100,00 | 2,8400 |
| 10. Schody | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 | 1,76 | 94 | 109 | 86,24 | 1,5178 |
| 11. Dveře | S | 2,40 | 100,00 | 1,00 | 2,40 | 2,35 | 94 | 94 | 100,00 | 2,3500 |
| 12. Vrata | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 2,94 | 94 | 94 | 100,00 | 2,9400 |
| 13. Okna | S | 3,40 | 100,00 | 1,00 | 3,40 | 3,33 | 94 | 94 | 100,00 | 3,3300 |
| 14. Povrchy podlah | S | 2,90 | 100,00 | 1,00 | 2,90 | 2,84 | 94 | 109 | 86,24 | 2,4492 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 5,68 | 94 | 94 | 100,00 | 5,6800 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100,00 | 1,00 | 0,40 | 0,39 | 94 | 94 | 100,00 | 0,3900 |
| 25. Ostatní | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,10 | 94 | 94 | 100,00 | 5,1000 |
| 27. Výtahy | | 2,04 | 100,00 | 1,00 | 2,04 | 2,00 | 94 | 94 | 100,00 | 2,0000 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | 90,7 % | |

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 3 021,73 m³ * 4 144,98 Kč/m³

Koeficient opotřebení: (1- 90,7 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Stavba bez čp/če - zjištěná cena

Parc. č. st. 564/4 se stavbou bez čp/če - rekapitulace

1.1. Pozemky:

Parc. č. st. 564/4 se stavbou bez čp/če - zjištěná cena celkem

| | |
|---|-------------------------|
| = | 2 231,- |
| * | 0,9390 |
| * | 0,9504 |
| * | 0,9402 |
| * | 1,0204 |
| * | 1,0000 |
| * | 2,1700 |
| = | 4 144,98 |
| = | 12 525 010,42 Kč |
| * | 0,093 |
| = | 1 164 825,97 Kč |
| * | 0,449 |
| = | 523 006,86 Kč |
| = | 523 006,86 Kč |
| | 59 983,14 Kč |
| = | 582 990,- Kč |

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody – bytový dům

1.510.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM – bytový dům

1.590.000,-- Kč

III. Výsledek dle cenového předpisu – skladový objekt

582.990,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena pozemku parc. č. st. 564/1 jehož součástí je stavba č.p. 380, pozemku parc. č. st. 564/4 jehož součástí je stavba bez čp/če a pozemku parc. č. st. 564/7 jehož součástí je stavba bez čp/če v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.100.000 Kč

Slovy: dvamilionyjednostotisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.11.2020

D. 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 12544-2322/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 564/1 |
| Obec: | Žatec [566985] |
| Katastrální území: | Žatec [794732] |
| Číslo LV: | 10797 |
| Výměra [m ²]: | 330 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | Žatec [409146] ; č. p. 380; objekt k bydlení |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 564/1 |
| Stavební objekt: | č. p. 380 |
| Ulice: | Nerudovo náměstí |
| Adresní místa: | Nerudovo náměstí č. p. 380 |

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Schwarzová Dagmar Ing., Dvorská 126, Vrapice, 27203 Kladno | |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|--------------------------|
| památkově chráněné území |

Seznam BPEJ

| |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

| Typ |
|---|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing. Schwarzová Dagmar |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Schwarzová Dagmar |
| Zahájení exekuce - Ing. Schwarzová Dagmar |
| Změna výměr obnovou operátu |

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. 564/4 |
| Obec: | Žatec [566985] |
| Katastrální území: | Žatec [794732] |
| Číslo LV: | 10797 |
| Výměra [m ²]: | 217 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|--|---------------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | jiná stavba |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 564/4 |

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Schwarzová Dagmar Ing., Dvorská 126, Vrapice, 27203 Kladno | |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|--------------------------|
| památkově chráněné území |

Seznam BPEJ

| |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

| Typ |
|---|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing. Schwarzová Dagmar |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Schwarzová Dagmar |
| Zahájení exekuce - Ing. Schwarzová Dagmar |
| Změna výměr obnovou operátu |

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. 564/7 |
| Obec: | Žatec [566985] |
| Katastrální území: | Žatec [794732] |
| Číslo LV: | 10797 |
| Výměra [m ²]: | 19 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|--|---------------------------------|
| Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: | jiná stavba |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 564/7 |

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Schwarzová Dagmar Ing., Dvorská 126, Vrapice, 27203 Kladno | |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|--------------------------|
| památkově chráněné území |

Seznam BPEJ

| |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

Omezení vlastnického práva

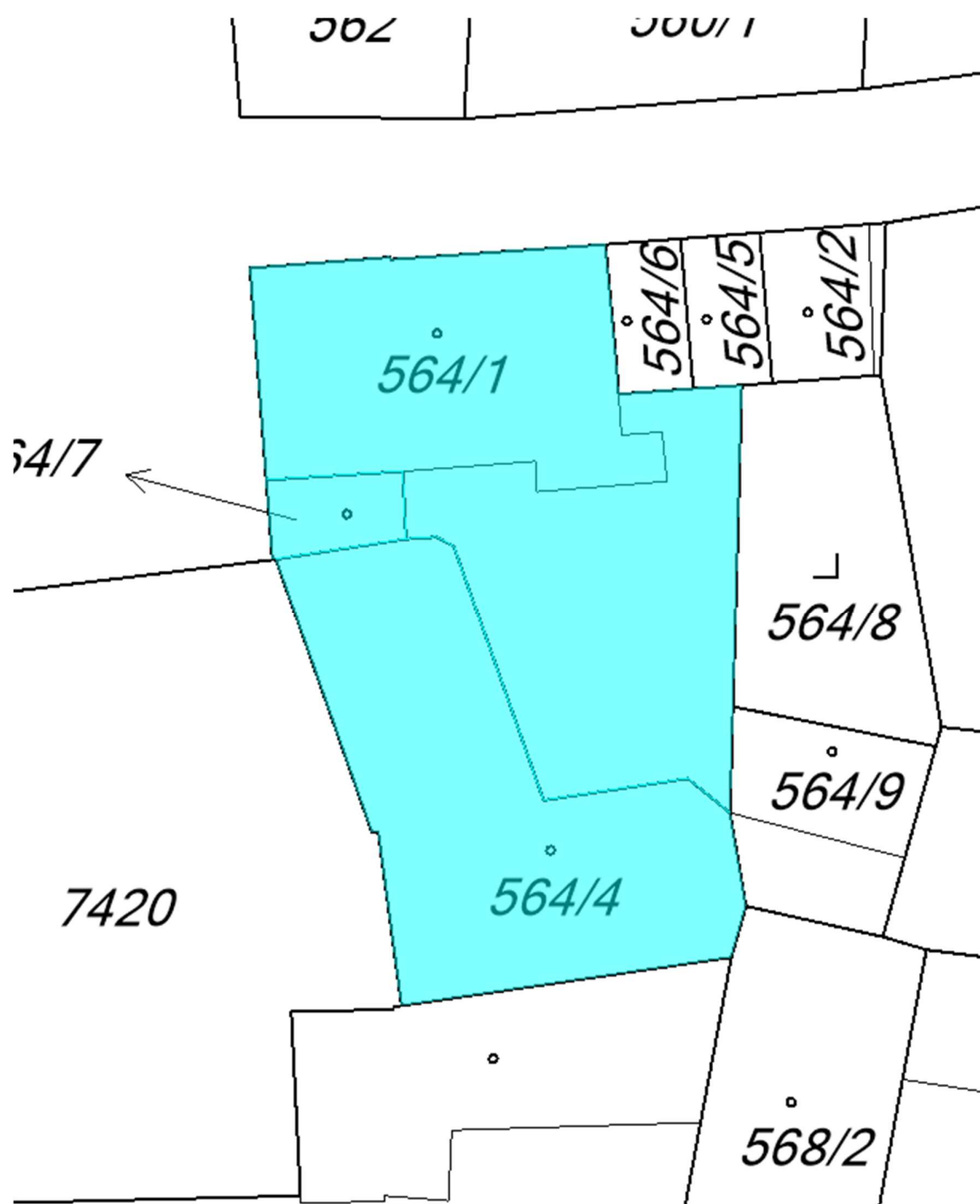
| Typ |
|--|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

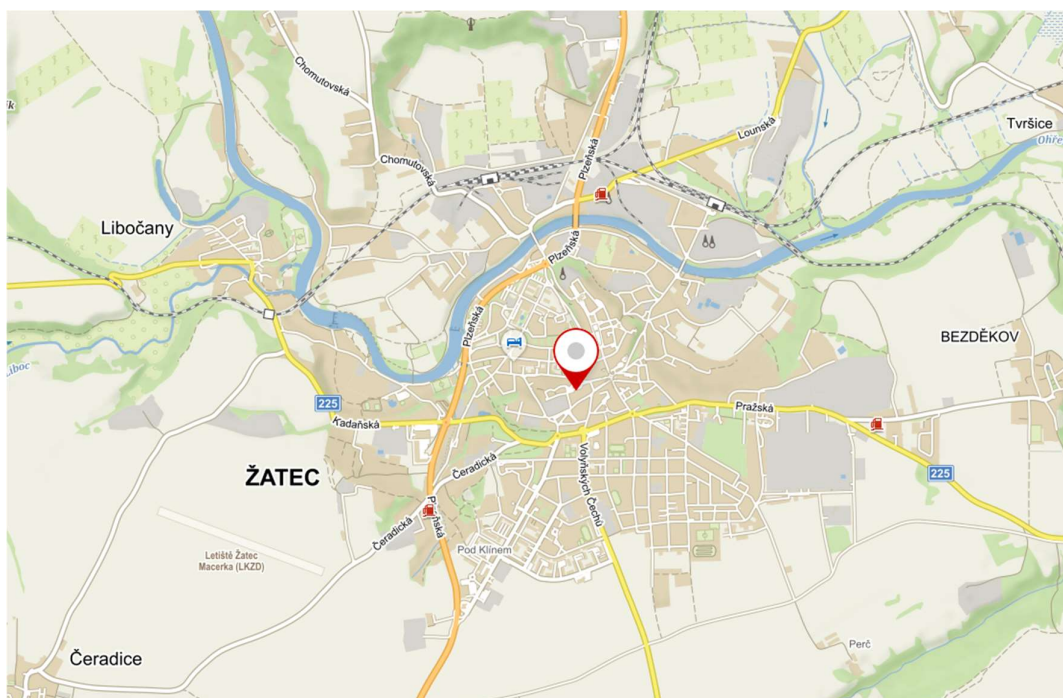
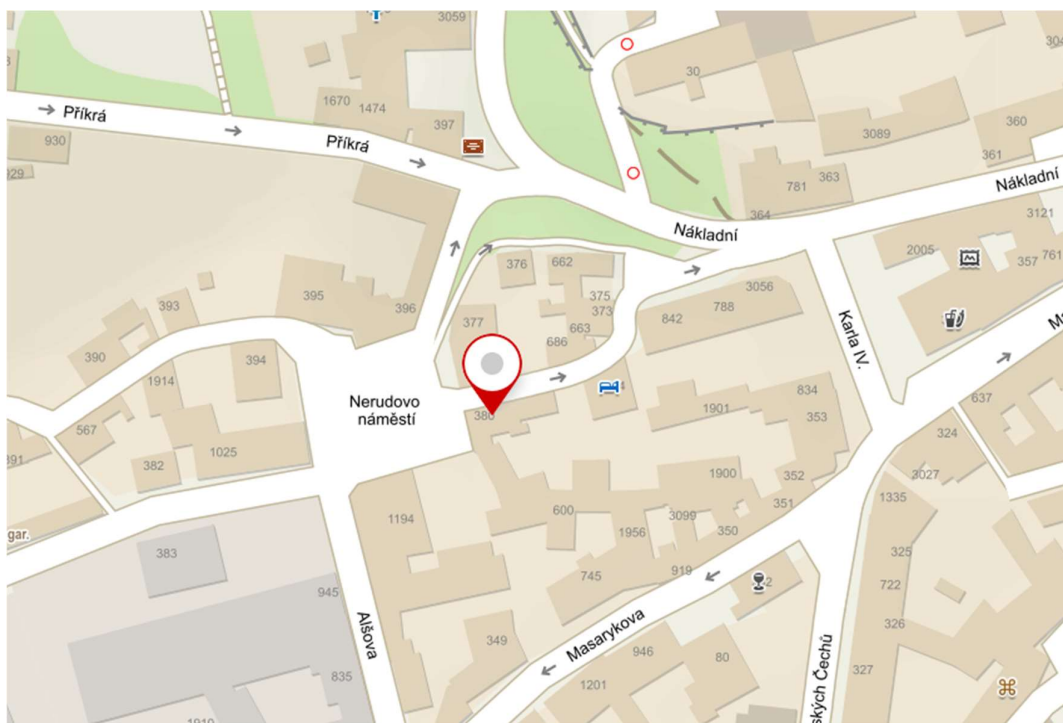
| Typ |
|---|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Ing. Schwarzová Dagmar |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Schwarzová Dagmar |
| Zahájení exekuce - Ing. Schwarzová Dagmar |

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](#).



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Bytový dům



Bytový dům



Bytový dům



Byt č. 1 v přízemí



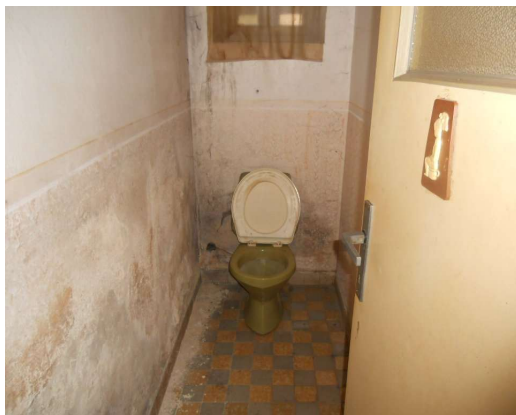
Byt č. 1 v přízemí



Byt č. 1 v přízemí



Byt č. 1 v přízemí



Byt č. 1 v přízemí



Byt č. 2 v 1. patře



Byt č. 2 v 1. patře



Byt č. 2 v 1. patře



Byt č. 2 v 1. patře



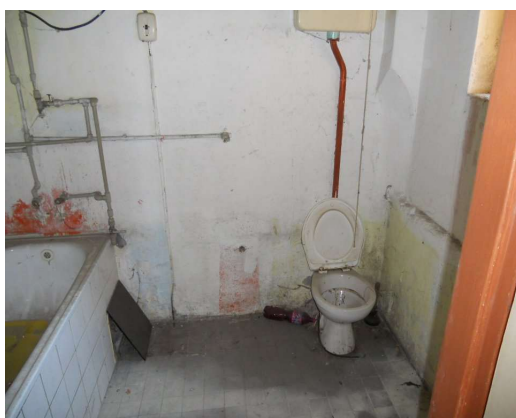
Byt č. 3 v 1. patře



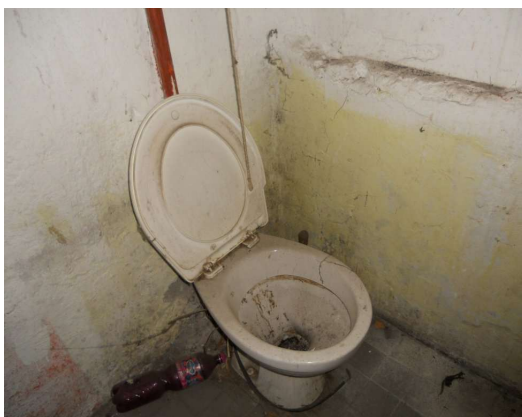
Byt č. 3 v 1. patře



Byt č. 3 v 1. patře



Byt č. 3 v 1. patře



Byt č. 3 v 1. patře



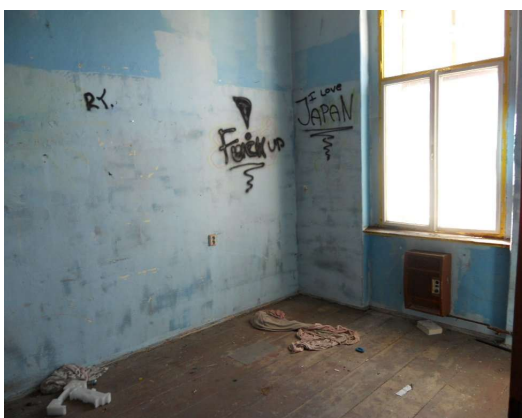
Byt č. 3 v 1. patře



Byt č. 3 v 1. patře



Byt č. 3 v 1. patře



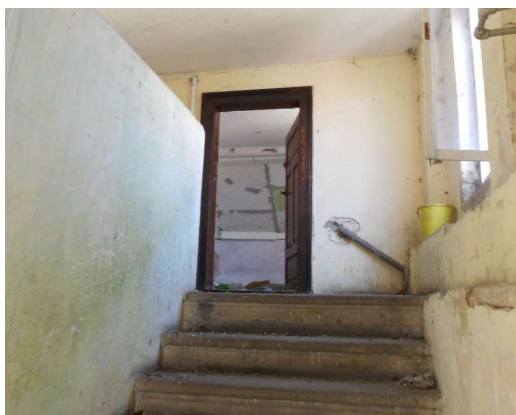
Byt č. 3 v 1. patře



Koupelna a WC v mezipatře



Koupelna a WC v mezipatře



Podkrovní byt



Podkrovní byt



Půda



Půda



Chodby



Chodby



Chodba - zatékání ze střechy do objektu



Sklepy



Sklepy



Skladová budova



Skladová budova



Skladová budova



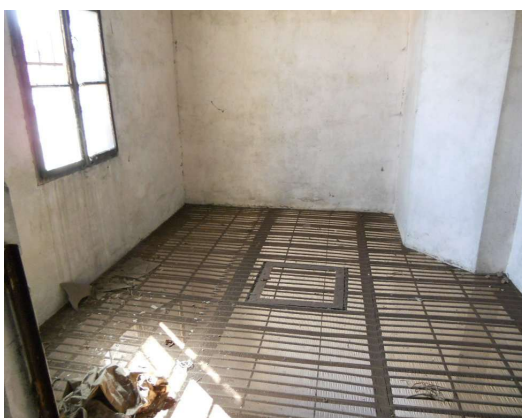
Skladová budova



Skladová budova



Skladová budova



Skladová budova



Skladová budova



Skladová budova



Skladová budova

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

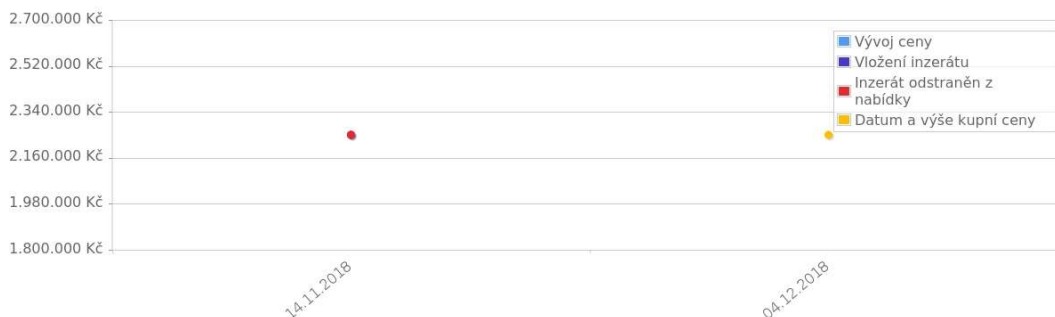


Prodej, Bytový dům, 600 m², náměstí 5. května č.p. 101, Žatec, okres Louny

Celková cena: 2.250.000 Kč

Adresa: náměstí 5. května, 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)

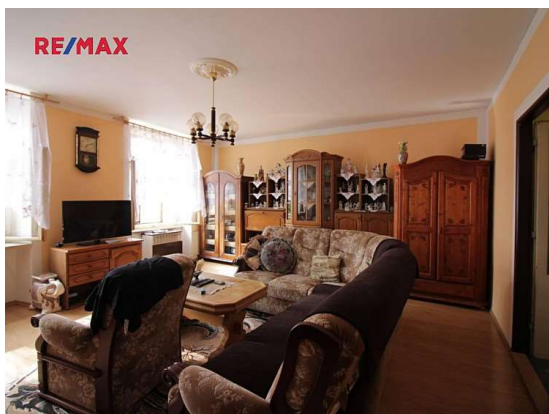
| | | | |
|------------------------------------|-----------------|---------------------------------|-------|
| Cena dle kupní smlouvy | 2 250 000 Kč | Počet nadzemních podlaží | 2 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 04.12.2018 | Stav objektu | Dobrý |
| Číslo řízení | V-4025/2018-533 | Zastavěná plocha (m2) | 300 |
| Typ domu | Patrový | Plocha užitná | 600 |
| Konstrukce budovy | Smišená | | |

Slovní popis

Exklusivně vám přinášíme velmi zajímavou investiční příležitost. Soubor dvou bytových domů celkem s šesti byty velikosti 2+1. Tři z těchto bytů jsou pronajaté, 3 bytové jednotky jsou neobyvatelné a budou vyžadovat kompletní rekonstrukci. V domě je rozvod plynu s připojením pro každý byt zvlášť, plynoměry a elektroměry u prázdných bytů jsou sundané. Obsazené byty jsou vytápěny kamny WAW. Dům je

napojen na všechny sítě, avšak stav rozvodů v domech je původní a může vykazovat nedostatky. bude nutná revitalizace. Střešní krytina na domě č. p. 101 je nová, na domě č.p. 1929 bude potřeba vyměnit cca 130 m² plochy střechy. Ve vnitrobloku lze vybudovat posezení a pergolu. Předpokládaný čistý roční výnos po revitalizaci obou domů je 462 tis. Financování zajistíme. Pro více informací volejte

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

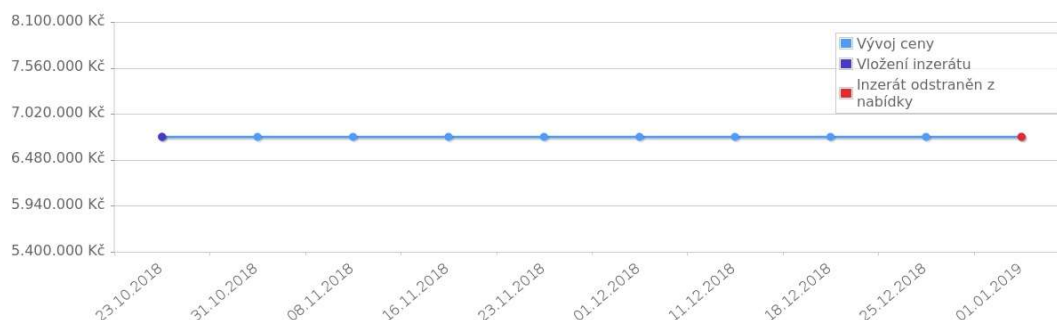


**Prodej, Bytový dům, 670 m²,
Třebízského, Žatec, okres Louny**

Celková cena: 6.750.000 Kč

Adresa: Třebízského, 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)

| | | | |
|--------------------------|--------------|---|-------|
| Cena | 6 750 000 Kč | Stav objektu | Dobrý |
| Typ domu | Patrový | Zastavěná plocha (m²) | 297 |
| Konstrukce budovy | Cihlová | Plocha užitná | 670 |

Slovní popis

KAVKA REAL ESTATES Vám zprostředkují exkluzivně k prodeji třípodlažní bytový dům s 6 bytovými jednotkami a jedním nebytovým prostorem nedaleko centra v obci Žatec, okr. Louny. Všechny bytové jednotky a nebytový prostor jsou pronajaté.

Dispoziční členění: přízemí - 2+1, 2+1, obchod. 1.NP - 2+1, 2+1, 1+1, 1+1. Podkroví: momentálně využíváno jako půda - zpracovaná projektová dokumentace na dalších pět bytů o dispozici 2+1. 1.PP - sklepní prostory. Ke každému z bytů je sklepní kóje. Dům je podsklepen. Roční výnos 5,7 %. V případě zájmu o více informací či prohlídku neváhejte kontaktovat makléře společnosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

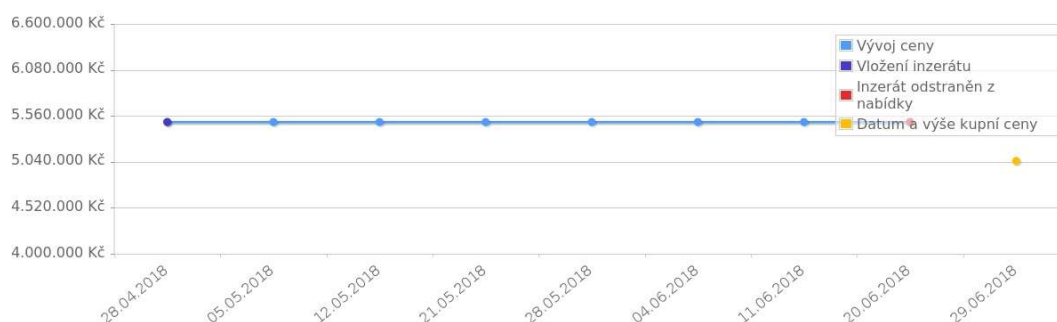


Prodej, Bytový dům, 550 m², Nerudovo náměstí, Žatec, okres Louny

Celková cena: 5.050.000 Kč

Adresa: Nerudovo náměstí, 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)

| | | | |
|------------------------------------|-----------------|---|-------|
| Cena dle kupní smlouvy | 5 050 000 Kč | Počet nadzemních podlaží | 3 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 29.06.2018 | Stav objektu | Dobrý |
| Číslo řízení | V-2171/2018-533 | Zastavěná plocha (m²) | 300 |
| Typ domu | Patrový | Plocha užitná | 550 |
| Konstrukce budovy | Smíšená | | |

Slovní popis

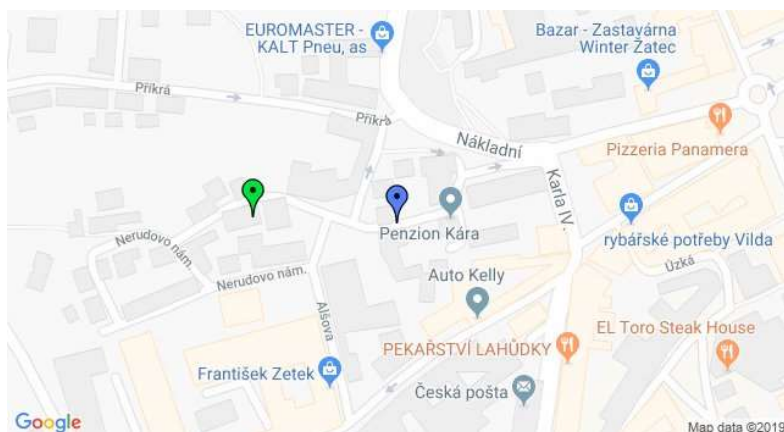
Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízím k prodeji bytový dům v centru města Žatec v ulici Nerudovo náměstí. Nemovitost se skládá ze dvou budov. V jedné budově je 6 bytů (3x 2+kk, 3x 3+kk), a v druhé budově jsou 2 byty (2x 2+kk). Polovina bytů má plastová okna. Dům má 3 nadzemní podlaží součástí je vnitroblokový dvůr s venkovními kóji a garáží. Obě budovy mají prostornou půdu a větší dům je celý podsklepený. Evidujeme dlouhodobě vzrůstající zájem o nájmy v Žatci i vzhledem k rozvoji průmyslové zóny Triangle (vzdálenost od Žatce autem 6 min). Zároveň bych zmínil, že Žatec "město chmele" se právě uchází o zápis do Seznamu světového

dědictví UNESCO. Mohu tedy říci, že vzhledem k těmto faktům jde o nemovitost se zajímavým potenciálem a zvyšující se hodnotou. Zavolejte si o prohlídku. Daň 4% není součástí kupní ceny. S financováním rádi poradíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

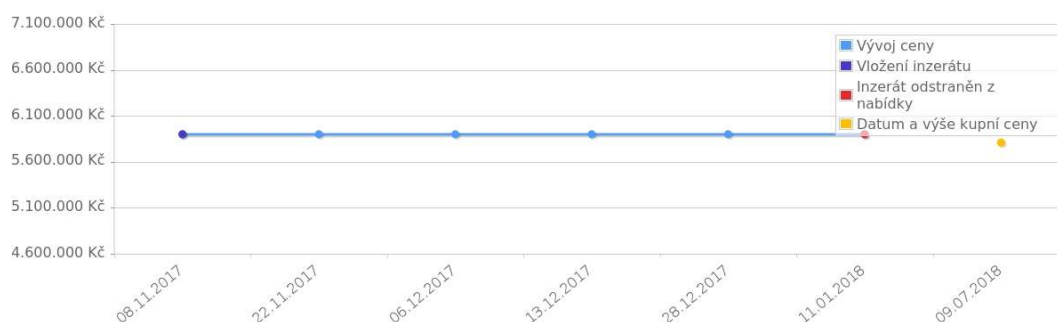


**Prodej, Bytový dům, 710 m²,
Hošťálkovo náměstí, Žatec, okres
Louny**

Celková cena: 5.810.000 Kč

**Adresa: Hošťálkovo náměstí, 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)

| | | | |
|------------------------------------|-----------------|---------------------------------|-------------|
| Cena dle kupní smlouvy | 5 810 000 Kč | Počet nadzemních podlaží | 3 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 09.07.2018 | Stav objektu | Velmi dobrý |
| Číslo řízení | V-2571/2018-533 | Zastavěná plocha (m2) | 400 |
| Typ domu | Patrový | Plocha užitná | 710 |
| Konstrukce budovy | Cihlová | | |

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízím k prodeji polyfunkční dům se čtyřmi byty, dvěma obchodními prostory a garážemi v Žatci, Hošťálkovo náměstí. Jedná se o řadovou vnitřní masivní zděnou stavbu. Dům se nachází v obchodně lukrativní pozici v centru města s velmi dobrým přístupem a parkovacími možnostmi. Katastrální mapa zobrazuje původní stav, tj. dům se dvěma dvorními křídly. Obě dvorní křídla časem zanikla. Dům stojí na pozemku s celkovou zastavěnou plochou 400 m², zbytek 244 m² tvoří nádvoří. Na objektu již proběhla částečná rekonstrukce. Před 2 lety byla opravena

střecha a položena nová střešní krytina (bobrovky) ze strany k dvorní části, střecha do uliční části byla opravena, krytina je původní. Byla vyměněna okna za nová tmavohnědá euro okna, z dvorní části jsou kromě dvou oken okna původní dřevěná zdvojená. Popis bytového domu: Stavba je částečně podsklepena se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím. 1. podzemní podlaží má zastavěnou plochu o rozloze cca 150 m² (sklepy), užitná plocha 80 m². 1. nadzemní podlaží nabízí 3 nebytové prostory (reklamní agentura, čajovna a garáž). Tyto prostory propojuje prostorný průjezd. Ve 2. nadzemním podlaží se nachází 2 bytové jednotky o dispozici 3+1. Jedna bytová jednotka po plné rekonstrukci a navíc má k dispozici další hospodářskou místnost. V podkroví jsou dvě bytové jednotky o velikosti 3+1, z toho jedna z nich navíc s podkrovní komorou-šatnou. Užitná podlahová plocha k bydlení je o velikosti 534 m² a 176 m² jsou nebytové prostory (75% : 25%). Všechny prostory jsou připravené k předání. Vypracování energetického průkazu nebylo zadáno. Tato povinnost se netýká budov, které jsou kulturní památkou. Dům je ve velmi dobrém stavu. Pro více informací, poskytnutí půdorysů či dohodnutí termínu prohlídky domu kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost