



CENOVÁ STUDIE

Analýza potenciálních odchylek od obvyklé ceny bytů ve vlastnictví Města
Žatec

SHRNUTÍ PRO ZADAVATELE

17. 05. 2022

Město Žatec
Náměstí Svobody 1
438 01 Žatec
IČO: 00265781

(dále také „Zadavatel“)

Vážený,

na základě objednávky ze dne 7. 1. 2022 si Vám dovolujeme předložit tuto cenovou studii provedení analýzy potenciálních odchylek od obvyklé ceny bytů ve vlastnictví Města Žatec ve více variantách vypracovanou naší společností Grant Thornton Appraisal services a.s. (dále také „GT“ nebo „my“).

Předmětem této studie jsou nemovitě věci definované v kapitole 1.3 této cenové studie, přičemž při analýze potenciálních odchylek od obvyklé ceny bytů a dalších zákonných podmínek byla zohledněna východiska specifikovaná Zadavatelem (blíže viz kapitola 1.1 této cenové studie) a bylo vycházeno zejména ze Zadavatelem poskytnutých podkladů a propočtů provedených GT.

Tato studie vyjadřuje náš kvalifikovaný odhad vzhledem k nám dostupným informacím. S ohledem na účel této cenové studie jsme provedli místní šetření jednotlivých předmětných nemovitých věcí. Pro potřeby zpracování této cenové studie jsme dále vycházeli především z informací, které nám byly poskytnuty Zadavatelem a tyto informace a podklady považujeme za věrohodné, pravdivé a správné. Takto je třeba nahlížet na vypovídací schopnost této cenové studie. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly při zpracování této cenové studie použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. V případě, že Zadavatel této

cenové studie nepředložil podklady a informace, které mohly mít vliv na její závěry, nepřijímáme jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

Veškerá východiska, přístupy a závěry této cenové studie jsou uvedeny dále v tomto dokumentu.

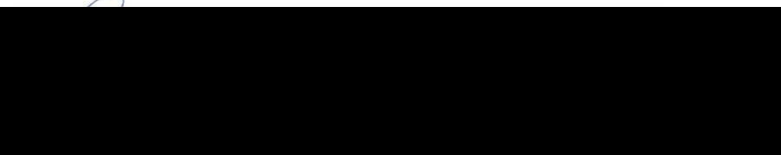
K časové platnosti této cenové studie uvádíme, že za standardních podmínek se v případě ocenění nemovitostí uvažuje s platností výsledné odhadnuté hodnoty po dobu cca 6 měsíců od zpracování ocenění (resp. data ocenění). V daném případě, kdy je současný trh rezidenčních nemovitostí v rámci města Žatec značně turbulentní (meziroční nárůsty hodnoty nemovitostí tohoto charakteru jsou v řádu nikoliv jednotek ale desítek procent), je třeba být s určením platnosti odhadované hodnoty opatrnější. Bude-li v následujících 6 měsících trvat stávající trend růstu hodnoty rezidenčních nemovitostí, považujeme za relevantní platnost cenové studie v délce 3 měsíce. Dojde-li k uklidnění situace (resp. některými odborníky prognózované stagnaci cen nemovitostí), lze za relevantní uvažovat platnost cenové studie v délce 6 měsíců.

Zdůrazňujeme, že vyhodnocení relevance použití jednotlivých potenciálních odchylek od obvyklé ceny závisí zcela na posouzení Zadavatele.

Dovolujeme si vás upozornit, že v případě této cenové studie se nejedná o znalecký posudek. Tento dokument není evidován v rámci znaleckého deníku ani v jiné znalecké evidenci naší společnosti.

V případě jakýchkoli dotazů či připomínek se na nás neváhejte kdykoliv obrátit.

S přátelským pozdravem



Grant Thornton Appraisal services a.s.

1 VÝCHODISKA CENOVÉ STUDIE

1.1 Zadání cenové studie

Úkolem této cenové studie je zpracování variantní analýzy potenciálních odchylek od obvyklé ceny bytů ve vlastnictví Města Žatec.

Analýza potenciálních odchylek od obvyklé ceny vychází zejména ze Zadavatelem poskytnutých podkladů, které námi byly na základě proběhlých diskuzí v průběhu zpracování této cenové studie vyžádány, dále (částečně Zadavatelem) specifikovaných východisek této cenové studie (např. ve věci nahlížení na podílové spoluvlastnictví jednotlivých nemovitostí, zohlednění dotačních titulů, historicky proběhlých plateb města i nájemníků včetně akontací, uzavřených smluv o spolupráci při výstavbě bytového domu a z nich pramenících povinností a očekávání, následných plnění města do údržby, oprav, správy, změny cen v průběhu cca 24 let, investice, změny v osobách nájemců a související vypořádání atd.), zjištění v rámci provedených místních šetření řešených nemovitostí a námi provedených propočtů.

1.1.1 Východiska cenové studie

Zmiňovanými východisky této cenové studie se rozumí zejména následující:

- Odchyly od obvyklé ceny je třeba chápat jako úpravy obvyklé ceny jednotlivých bytových jednotek, které jsou ve vlastnictví jediného vlastníka – Město Žatec.
- Zpracování analýzy potenciálních odchylek od obvyklé ceny bytů je provedeno ve více variantách dle požadavků Zadavatele.
- Obvyklá cena vyplývá ze znaleckého posudku č. 085/2022 „Stanovení hodnoty nemovitých věcí v katastrálním území Žatec“ zpracovaného GT k datu ocenění 31. 3. 2022 a 31. 5. 2020 (dále také „Znalecký posudek“).
- Kalkulace odchylek od obvyklé ceny bytů má být zpracována k datu 31. 5. 2020 dle zadání Zadavatele (dále také „Varianta 1“).
- Kalkulace odchylek od obvyklé ceny bytů má být zpracována v aktuální cenové úrovni (k datu 31. 3. 2022) dle zadání Zadavatele (dále také „Varianta 2“).
- Soupis bytových jednotek, které nemají být uvažovány v rámci kalkulace analýzy obvyklé ceny, byl převzat z podkladů dodaných Zadavatelem.
- Vstupní investice budoucích kupujících (v podobě finančního příspěvku na krytí nákladů spojených s dostavbou bytového domu dále také jako „Finanční příspěvek“) jsou uvažovány jako potenciální odchylka od obvyklé ceny.
- Dotace poskytnuté Okresním úřadem Louny a Ministerstvem pro místní rozvoj na výstavbu bytového domu jsou uvažovány jako potenciální odchylka od obvyklé ceny.
- Nabytí rozestavěné stavby neboli „Investice Okresního úřadu Louny před nabytím Městem Žatec“ je uvažováno jako potenciální odchylka od obvyklé ceny.
- Zaplacené nájemné jednotlivých budoucích kupujících (resp. současných nájemců) je uvažováno jako potenciální odchylka od obvyklé ceny.
- Provozní náklady vynaložené Městem Žatec na správu, opravu a údržbu jsou uvažovány jako potenciální připočitatelná odchylka k obvyklé ceně.
- Rozdíl na nájemném je uvažován jako potenciální připočitatelná odchylka k obvyklé ceně.
- Tzv. „ekonomické očekávání“ budoucích kupujících je uvažováno jako potenciální odchylka od obvyklé ceny.
- Vstupní údaje (výše dotačních titulů, historicky proběhlé platby města i nájemníků včetně akontací, uzavřených smluv o spolupráci při výstavbě bytového domu a z nich pramenících povinností a očekávání, následná plnění města do údržby, oprav, správy, změny cen v průběhu cca 24 let, investice, změny v osobách nájemců a související vypořádání atd.) budou převzaty z podkladů dodaných Zadavatelem (blíže viz kapitola 1.2 této cenové studie).
- Veškeré výnosy (placené nájemné) a náklady vstupující do kalkulace analýzy obvyklé ceny musí být (dle našeho názoru) indexovány na současnou cenovou úroveň, přičemž jednotlivými uvažovanými indexy jsou
 - v případě placeného nájemného Index cen bytů pro Ústecký kraj publikovaný Českým statistickým úřadem;

- v případě nákladů na správu a opravy a údržbu Index spotřebitelských cen publikovaný Českým statistickým úřadem;
- V případě Finančního příspěvku je současná cenová úroveň stanovena pomocí Indexu cen stavebních prací publikovaného Českým statistickým úřadem.
- V případě dotací je současná cenová úroveň stanovena pomocí Indexu cen stavebních prací publikovaného Českým statistickým úřadem.
- Pro veškeré uvažované indexy (pro potřeby přepočtu dílčích propočtů a vstupů na požadovanou cenovou úroveň) byly převzaty nejaktuálnější údaje z Českého statistického úřadu k datu vypracování této cenové studie.
- Placené nájemné a náklady na správu a opravy a údržbu jsou uvažovány v období od data podpisu nájemní smlouvy aktuálními nájemci do jednotlivých dat ocenění na základě podkladů poskytnutých Zadavatelem.
- Finanční příspěvek a ekonomické očekávání jsou uvažovány pro potřeby valorizace k datu podpisu smlouvy o finanční spolupráci.
- Vyhodnocení relevance použití jednotlivých potenciálních odchylek od obvyklé ceny závisí na rozhodnutí Zadavatele.

Tato cenová studie je vztažena k datu jejího vypracování.

1.2 Použité podklady

Pro zpracování této cenové studie nám byly Zadavatelem předloženy níže uvedené dokumenty:

- A. Kopie výpisu z katastru nemovitostí ze dne 22. 9. 2021 - list vlastnictví číslo 12132, katastrální území 794732 Žatec, obec 566985 Žatec;
- B. Dokument „NS neurčito 2835-7_vývoj nájemného“;
- C. Smlouva o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci mezi Okresním úřadem jako poskytující a Městem Žatec jako přijímajícím ze dne 28. 11. 1997;
- D. Smlouva o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci mezi Ministerstvem pro místní rozvoj a Městem Žatec ze dne 19. 5. 1998;

- E. Dokument „Kolaudační rozhodnutí“;
- F. Dokument „EL 2835 bytů NS neurčito“;
- G. Dokument „EL 2836 bytů NS neurčito“;
- H. Dokument „EL 2837 bytů NS neurčito“;
- I. Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě včetně přílohy ze dne 30. 4. 2021;
- J. Protokol z odborné zkoušky elektrického výtahu na adrese Dr. Václava Kúrky 2837 – Žatec ze dne 14. 9. 2020;
- K. Protokol z odborné zkoušky elektrického výtahu na adrese Dr. Václava Kúrky 2836 – Žatec ze dne 14. 9. 2020;
- L. Protokol z odborné zkoušky elektrického výtahu na adrese Dr. Václava Kúrky 2835 – Žatec ze dne 14. 9. 2020;
- M. Dokument „Scanned document_dostavba domu“;
- N. Dokument „Scanned document_vybavení bytu“;
- O. Jednotlivé smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu mezi Městem Žatec a jednotlivými nájemci;
- P. Další informace získané prostřednictvím e-mailové komunikace se zástupci Zadavatele.

Dále byla tato cenová studie zpracována na základě následujících (např. veřejně dostupných) podkladů a informací o předmětu ocenění k datu vypracování této cenové studie. Těmito podklady byly mimo jiné:

- Q. Informace o předmětných nemovitostech dostupné z internetového portálu katastru nemovitostí České republiky;
- R. Údaje o dosažných cenách vybraných nemovitostí dostupné pomocí dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí České republiky za období 2019 až 2022;
- S. Český statistický úřad – hlavní orgán státní statistické služby.
- T. www.mapy.cz, www.maps.google.com, www.geoportal.gepro.cz - veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků.
- U. HB Index – index vývoje cen nemovitostí vydávaný kvartálně Hypoteční bankou, který představuje změnu odhadních cen nemovitostí. Index je sledován pro celou Českou republiku a sleduje ceny rodinných domů, bytů a pozemků.

V. Znalecký posudek č. 085/2022 „Stanovení hodnoty nemovitých věcí v katastrálním území Žatec“ zpracovaný GT.

1.3 Identifikace řešených nemovitostí

Předmětem této cenové studie jsou vybrané nemovité věci evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 12132, katastrální území 794732 Žatec, obec 566985 Žatec:

i) pozemek p. č. st. 5089/1, výměra: 277 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Pozemek 5089/1“), součástí pozemku je stavba: Žatec č.p. 2835, 2836, 2837, způsob využití: objekt k bydlení;

ii) pozemek p. č. st. 5090/1, výměra: 278 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Pozemek 435“), součástí pozemku je stavba: Žatec č.p. 2835, 2836, 2837, způsob využití: objekt k bydlení;

iii) pozemek p. č. st. 5091/1, výměra: 278 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří (dále také „Pozemek 5091/1“), součástí pozemku je stavba: Žatec č.p. 2835, 2836, 2837, způsob využití: objekt k bydlení (dále také „Bytový dům Žatec“);

(vše společně dále také „Nemovitosti Žatec“)

2 POLOHA A POPIS ŘEŠENÝCH NEMOVITOSTÍ

2.1 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno ve dnech 4. 4. 2022 a 6. 4. 2022 na adrese Dr. Václava Kůrky 2835, 2836 a 2837 438 01 Žatec za účasti zástupce Zadavatele cenové studie a zástupců GT. V rámci místního šetření byla provedena prohlídka Nemovitostí Žatec a zjištěn jejich skutečný stav k datu provedení místního šetření, přičemž tento dle informací poskytnutých Zadavatelem odpovídá skutečnému stavu Nemovitostí Žatec k datu ocenění.

S ohledem na požadavek Zadavatele vycházející z logiky zvažované transakce (převodu jednotlivých bytových jednotek) uvádíme, že pro potřeby této cenové studie bude na bytové jednotky nahlíženo jako na bytové jednotky v původním stavu (tedy před provedením jakýchkoliv rekonstrukcí) s opotřebením odpovídajícím běžně prováděné údržbě.

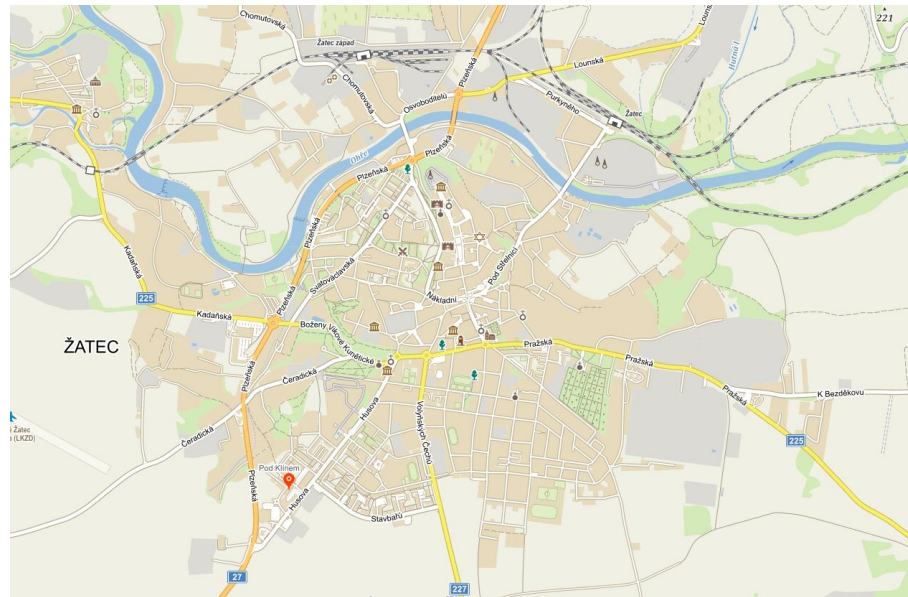
Řešenými nemovitostmi jsou bytové jednotky ve vlastnictví Města Žatec. Následující kapitoly jsou zpracovány na základě informací poskytnutých Zadavatelem a informací získaných z veřejně dostupných zdrojů.

2.2 Poloha Nemovitostí Žatec

2.2.1 Poloha Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec se nachází v jihozápadní části Města Žatec, v Ústeckém kraji.

Obrázek 2-1 Lokalizace Nemovitostí Žatec v rámci města Žatec



Zdroj: www.geoportal.gepro.cz

Počet obyvatel města Žatec činí k datu vypracování této cenové studie 18 823.

Žatec je město ležící v okrese Louny v Ústeckém kraji přibližně 69 km jihozápadně od krajského města Ústí nad Labem. Městem protéká řeka Ohře.

Dopravní dostupnost města Žatec je na velmi dobré úrovni. Městem prochází při jeho západním okraji silnice I. třídy č. 27 vedoucí z jihu ze Železné Rudy až na sever do Dubí. Jižním směrem od města Žatec vede silnice II. třídy č. 227 vedoucí do Rakovníka. Železniční doprava ve městě je zajištěna pomocí tratě číslo 124 vedoucí do Chomutova a Lužné a dále tratě číslo 160, která vede do Plzně.

Město Žatec disponuje komplexní občanskou vybaveností. Nachází se zde soustava správních úřadů, obchodů a restaurací, zdravotnické zařízení, muzea, mateřské a základní školy či gymnázia, a dále sportovní i kulturní zařízení.

Západně od Nemovitostí Žatec prochází výše zmíněná silnice I. třídy č. 27. Dopravní obslužnost zajišťují linky městské hromadné dopravy, nejbližší autobusová zastávka „Žatec, Klín“ se nachází přibližně 115 m jižně od Nemovitostí Žatec.

Okolní zástavbu Nemovitostí Žatec tvoří na severu a východě rezidenční objekty, na jihu komerční objekty a orná půda. Naproti bytovému domu Žatec se nachází supermarket a lékárna.

2.3 Popis Nemovitostí Žatec

2.3.1 Popis Nemovitostí Žatec

Bytový dům Žatec představuje soubor 72 bytových jednotek situovaných v bytovém domě se třemi vchody, z toho předmětem ocenění je pouze 52 bytových jednotek dle požadavků Zadavatele.

Z konstrukčního hlediska se jedná o bytový dům s devíti nadzemními podlažími a s půdorysem ve tvaru přibližně obdélníka. Jedná se o stavbu s obvodovým pláštěm z třívrstvých sendvičových panelů bez zateplení. Střecha bytového domu je plochá, třívrstvá ve spádu ke středovému úžlabí. Bytový dům Žatec disponuje výtahem, který byl k datu provedení místního šetření funkční, pohyb mezi podlažími je také umožněn po schodišti. Přístup do bytového domu Žatec je možný z ulice Dr. Václava Kúrky. Bytový dům Žatec je napojen na všechny inženýrské sítě a je užíván od roku 1998.

První nadzemní podlaží tvoří sklepní dřevěné kóje a společné prostory. Další nadzemní podlaží bytového domu Žatec tvoří bytové jednotky a společné prostory domu. V bytovém domě Žatec se nachází bytové jednotky o velikostech 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1 s podlahovými plochami přibližně od 37 m² do 96 m². Bytové jednotky mají plastová okna, která byla instalována v roce 2005 dle poskytnutých informací od Zadavatele. Na základě provedeného místního šetření bylo zjištěno, že okna jsou ve špatném stavu, okny zatéká při dešti do bytových jednotek a proniká vítr. Vytápění v bytovém domě Žatec je ústřední. Bytové jednotky o velikostech 3+1 a 4+1 disponují lodžii. Stěna u lodžie nebyla při výstavbě bytového domu vyzděná, ale vytvořena z prken a dřevotřískových desek.

Dále při provedeném místním šetření bylo zjištěno, že v krajních bytech na severní a jižní straně bytového domu z důvodu nezateplení bytového domu vznikají praskliny v panelových zdech a proniká tudy vítr.

Na bytové jednotky je nahlíženo pro účely ocenění jako na bytové jednotky v původním stavu. Výše uvedené nedostatky byly zohledněny v rámci stanovení výše obvyklé ceny Nemovitostí Žatec.

Předmětnými bytovými jednotkami se pro účely této cenové studie rozumí následující bytové jednotky rozdělené dle jednotlivých vchodů uvedené v následující tabulce.

Tabulka 2-1 Přehled předmětných bytových jednotek

Bytová jednotka	Plocha [m ²]
2835/1	77,20
2835/4	77,20
2835/6	81,35
2835/7	77,20
2835/8	52,46
2835/9	81,35
2835/10	77,20
2835/12	81,35
2835/13	77,20
2835/14	52,46
2835/15	81,35
2835/16	77,20
2835/17	52,46
2835/18	81,35
2835/20	52,46
2835/21	81,35
2835/22	77,20
2835/23	52,46
2835/24	81,35
Vchod č. 2835 celkem	1 372,15
2836/1	77,95
2836/3	81,20
2836/4	77,95
2836/5	52,86
2836/6	81,20
2836/7	77,95
2836/9	81,20
2836/10	77,95
2836/12	81,20
2836/13	77,95
2836/15	81,20
2836/16	77,95
2836/18	81,20

Bytová jednotka	Plocha [m ²]
2836/19	77,95
2836/21	81,20
2836/23	52,86
2836/24	81,20
Vchod č. 2836 celkem	1 300,97
2837/1	77,95
2837/5	37,44
2837/6	96,28
2837/7	77,95
2837/8	37,44
2837/9	96,28
2837/10	77,95
2837/11	37,44
2837/13	77,95
2837/16	77,95
2837/18	96,28
2837/19	77,95
2837/20	37,44
2837/21	96,28
2837/22	77,95
2837/24	96,28
Vchod č. 2837 celkem	1 176,81
Nemovitosti Žatec celkem	3 849,93

Zdroj: podklady od Zadavatele, vlastní zpracování

3 ANALÝZA POTENCIÁLNÍCH ODCHYLEK OD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ ŽATEC

Analýza potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec bude provedena v následujících krocích:

1. Stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Žatec k datu 31. 5. 2020 a k datu 31. 3. 2022 dle Znaleckého posudku.
2. Specifikace potenciálních odchylek od obvyklé ceny.
3. Kalkulace potenciálních odchylek od obvyklé ceny bytů Nemovitostí Žatec k datu 31. 5. 2020 neboli Kalkulace dle Varianty 1.
4. Kalkulace potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec k datu 31. 3. 2022 neboli Kalkulace dle Varianty 2.

Jednotlivé body jsou popsány v následujících kapitolách.

3.1 Stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Žatec

3.1.1 Stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Žatec k datu 31. 5. 2020

Obvyklá cena Nemovitostí Žatec k datu 31. 5. 2020 vychází z hodnot ze Znaleckého posudku, kdy obvyklá cena Nemovitostí Žatec je rozdělena na dvě skupiny bytových jednotek, a to podle jejich užitné plochy, tedy na bytové jednotky s užitnou plochou do 55 m² a na bytové jednotky s užitnou plochou nad 55 m².

Obvyklá cena Nemovitostí Žatec je zobrazena v následující tabulce.

Tabulka 3-1 Obvyklá cena Nemovitostí Žatec k datu 31. 5. 2020

Nemovitosti Žatec	Obvyklá cena [Kč]
Vchod č. 2835	23 244 000
Vchod č. 2836	21 948 000
Vchod č. 2837	19 795 000
Celkem	64 987 000

Zdroj: vlastní výpočet

3.1.2 Stanovení obvyklé ceny Nemovitostí Žatec k datu 31. 3. 2022

Obvyklá cena Nemovitostí Žatec k datu 31. 3. 2022 vychází z hodnot ze Znaleckého posudku, kdy obvyklá cena Nemovitostí Žatec je rozdělena na dvě skupiny bytových jednotek, a to podle jejich užitné plochy, tedy na bytové jednotky s užitnou plochou do 55 m² a na bytové jednotky s užitnou plochou nad 55 m².

Obvyklá cena Nemovitostí Žatec je zobrazena v následující tabulce.

Tabulka 3-2 Obvyklá cena Nemovitostí Žatec k datu 31. 3. 2022

Nemovitosti Žatec	Obvyklá cena [Kč]
Vchod č. 2835	41 674 000
Vchod č. 2836	39 121 000
Vchod č. 2837	35 366 000
Celkem	116 161 000

Zdroj: vlastní výpočet

3.2 Specifikace potenciálních odchylek od obvyklé ceny

V této kapitole je provedena specifikace odchylek od obvyklé ceny a to v souladu se smlouvou o dílo.

Pozn.: Pro potřeby analýzy potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec budou všechny potenciální odchylky od obvyklé ceny přepočteny na shodnou cenovou úroveň. S ohledem na logiku propočtu je za relevantní cenovou úroveň zvažována aktuální cenová úroveň, příp. k datu 31. 5. 2020, k níž byla provedena analýza potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec.

3.2.1 Definice pojmů – přehled potenciálních odchylek od obvyklé ceny

Pro potřeby této cenové studie analýzy potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec jsou uvažovány následující potenciální odchylky od obvyklé ceny:

- **Finanční příspěvek** – dle poskytnutých podkladů od Zadavatele rozumíme Finančním příspěvkem počáteční investici zaplacenou současnými nájemníky (finanční příspěvek na krytí nákladů spojených s dostavbou Nemovitostí Žatec). Výše částky skutečně zaplaceného Finančního příspěvku byla upravena k datu 31. 5. 2020 a k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem;

- **Dotace** – představují peněžní částky poskytnuté Okresním úřadem Louny a Ministerstvem pro místní rozvoj na výstavbu bytového domu. Dle zadání Zadavatele je na dotace nahlíženo jako na počáteční investici a výše dotací byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 5. 2020 a k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem;
- **Nabytí rozestavěné stavby** – tato odchylka od obvyklé ceny představuje investici Okresního úřadu Louny na stavbu Nemovitostí Žatec před nabytím Městem Žatec. Dle zadání Zadavatele je na nabytí rozestavěné stavby nahlíženo jako na počáteční investici, výše nabytí rozestavěné stavby byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 5. 2020 a k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem;
- **Zaplacené nájemné** – tato odchylka od obvyklé ceny představuje uhrazené nájemné nájemci za období od data podpisu nájemní smlouvy aktuálními nájemci do jednotlivých dat ocenění. Výše zaplaceného nájemného byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 5. 2020 a k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu cen bytů pro Ústecký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem;
- **Provozní náklady vynaložené Městem Žatec** – dle poskytnutých podkladů od Zadavatele vynaložilo Město Žatec v průběhu sledovaného období provozní náklady na správu domu, opravy a údržbu Nemovitostí Žatec. Tyto náklady jsou alokovány na jednotlivé bytové jednotky na základě podlahových ploch jednotlivých bytových jednotek. Náklady mají být připočteny k obvyklé ceně Nemovitostí Žatec dle požadavků Zadavatele. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 5. 2020 a k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem;
- **Rozdíl na nájemném** – dle poskytnutých informací od Zadavatele rozumíme, že hrazené nájemné ve sledovaném období odpovídalo výši regulovaného nájemného dle podmínek stanovených v uzavřených smlouvách o spolupráci při výstavbě bytového domu a v poskytnutých dotacích. Vzhledem ke skutečnosti, že zákonem stanovené regulované nájemné bylo ukončeno v Žatci ke konci roku 2010, a smluvní nájemné předmětných bytových jednotek od roku 2011 do současnosti bylo nižší než průměrné nájemné ostatních městských bytů, tak dle požadavků Zadavatele je rozdíl mezi nájemným ostatních městských bytů a smluvním

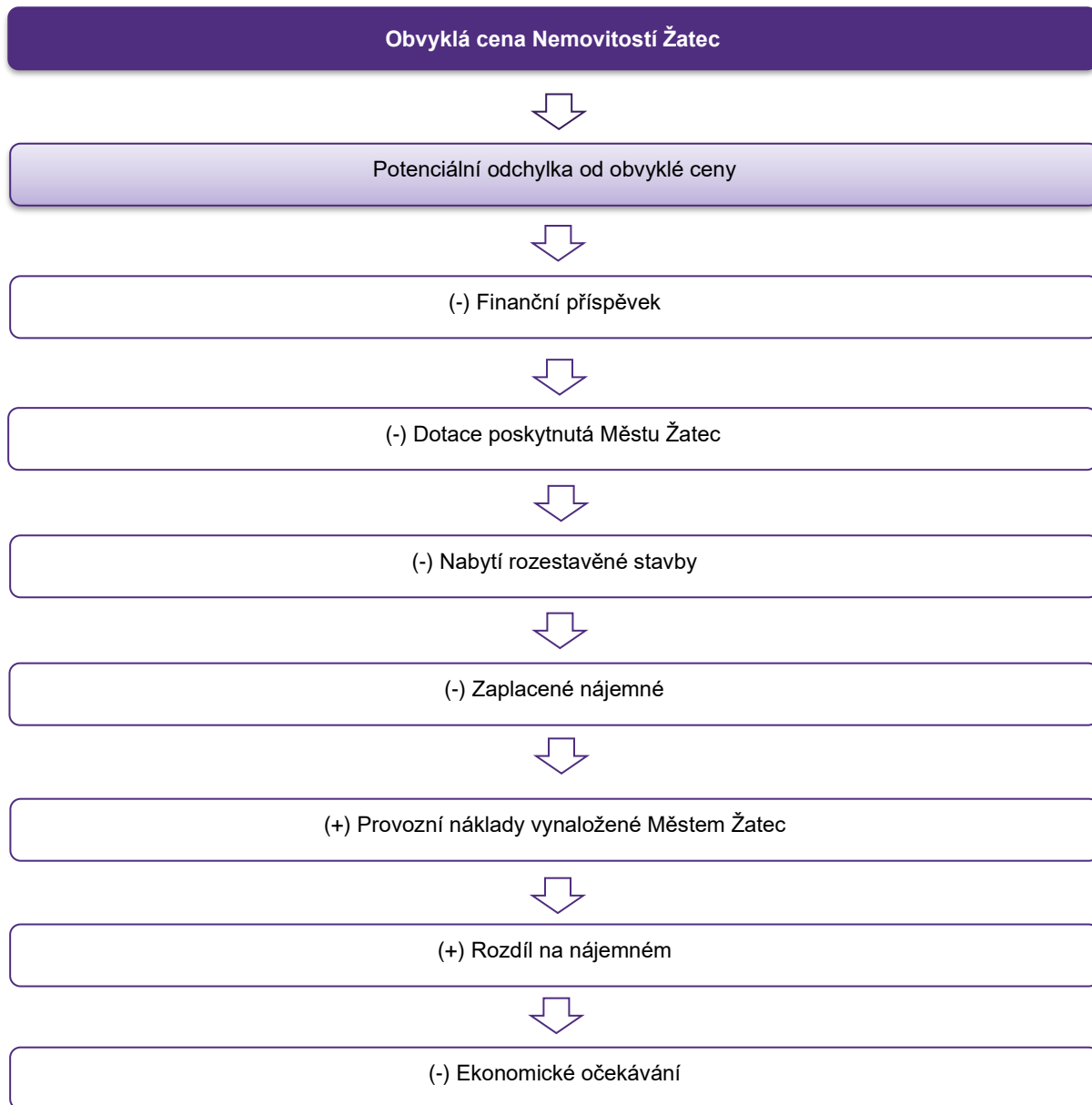
nájemným předmětných bytových jednotek definován jako připočitatelná odchylka od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 5. 2020 a k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu cen bytů pro Ústecký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem;

- **„Ekonomické očekávání“** – tato korekce kupní ceny zohledňuje očekávání budoucích kupujících ohledně kupní ceny bytových jednotek. Ekonomickým očekáváním rozumíme částku, která představuje rozdíl mezi počtem ročních platů pro Ústecký kraj potřebných ke koupi dané bytové jednotky v roce uzavření smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu mezi Městem Žatec a jednotlivými nájemci a počtem ročních platů pro Ústecký kraj potřebných ke koupi dané bytové jednotky k datu 31. 5. 2020 a k datu 31. 3. 2022. Výše ročních platů byla převzata z údajů Českého statistického úřadu. V případě ekonomického očekávání se v podstatě jedná o vyjádření rozdílu kupní síly k datu uzavření smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu a kupní síly k datu 31. 5. 2020 a k datu 31. 3. 2022.

3.2.2 Schéma možné kalkulace potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec

Možnost uplatnění jednotlivých potenciálních odchylek od obvyklé ceny zobrazuje schéma kalkulace potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec uvedené níže, přičemž platí, že vyhodnocení relevance použití jednotlivých potenciálních odchylek od obvyklé ceny zcela závisí na posouzení Zadavatele.

Obrázek 3-1 Schéma možné kalkulace potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec



Zdroj: vlastní úprava

3.3 Kalkulace potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec dle Varianty 1 (k datu 31. 5. 2020)

3.3.1 Finanční příspěvek

Dle poskytnutých podkladů od Zadavatele rozumíme Finančním příspěvkem počáteční investici zaplacenou současnými nájemníky (finanční příspěvek na krytí nákladů spojených s dostavbou Nemovitostí Žatec). Výše částky skutečně zaplaceného Finančního příspěvku byla upravena k datu 31. 5. 2020 užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše Finančního příspěvku Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-3 Finanční příspěvek Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Finanční příspěvek [Kč]
Vchod č. 2835	3 272 825
Vchod č. 2836	3 772 017
Vchod č. 2837	3 966 991
Celkem	11 011 833

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by byl finanční příspěvek uplatněn jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 3 272 825 Kč, pro vchod č. 2836 činí 3 772 017 Kč a pro vchod č. 2837 činí 3 966 991 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 1 této cenové studie.

3.3.2 Dotace

Dotace představují peněžní částky poskytnuté Okresním úřadem Louny a Ministerstvem pro místní rozvoj na výstavbu bytového domu, dle zadání Zadavatele je na dotace nahlíženo jako na počáteční investici, výše dotací byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 5. 2020 užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše dotací Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-4 Dotace poskytnutá městu Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Dotace [Kč]
Vchod č. 2835	10 126 163
Vchod č. 2836	9 600 872

Nemovitosti Žatec	Dotace [Kč]
Vchod č. 2837	8 684 595
Celkem	28 411 630

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by byly dotace uplatněny jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 10 126 163 Kč, pro vchod č. 2836 činí 9 600 872 Kč a pro vchod č. 2837 činí 8 684 595 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 1 této cenové studie.

3.3.3 Nabytí rozestavěné stavby

Tato odchylka od obvyklé ceny představuje investici okresního úřadu Louny na stavbu Nemovitostí Žatec před nabytím Městem Žatec. Dle zadání Zadavatele je na nabytí rozestavěné stavby nahlíženo jako na počáteční investici, výše nabytí rozestavěné stavby byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 5. 2020 užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše nabytí rozestavěné stavby Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-5 Nabytí rozestavěné stavby Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Nabytí rozestavěné stavby [Kč]
Vchod č. 2835	10 814 486
Vchod č. 2836	10 253 475
Vchod č. 2837	9 274 925
Celkem	30 342 886

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by bylo nabytí rozestavěné stavby uplatněno jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 10 814 486 Kč, pro vchod č. 2836 činí 10 253 475 Kč a pro vchod č. 2837 činí 9 274 925 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 1 této cenové studie.

3.3.4 Zaplacené nájemné

Tato odchylka od obvyklé ceny představuje uhrazené nájemné nájemci od data podpisu nájemní smlouvy aktuálními nájemci do 31. 5. 2020. Výše zaplaceného nájemného byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu

31. 5. 2020 užitím Indexu cen bytů pro Ústecký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše zaplaceného nájemného Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-6 Zaplacené nájemné Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Zaplacené nájemné [Kč]
Vchod č. 2835	9 837 332
Vchod č. 2836	11 075 575
Vchod č. 2837	10 817 547
Celkem	31 730 454

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by bylo zaplacené nájemné uplatněno jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 9 837 332 Kč, pro vchod č. 2836 činí 11 075 575 Kč a pro vchod č. 2837 činí 10 817 547 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 1 této cenové studie.

3.3.5 Provozní náklady vynaložené Městem Žatec

Dle poskytnutých podkladů od Zadavatele vynaložilo Město Žatec v průběhu sledovaného období provozní náklady na správu domu, opravy a údržbu Nemovitostí Žatec. Tyto náklady jsou alokovány na jednotlivé bytové jednotky na základě podlahových ploch jednotlivých bytových jednotek. Náklady mají být připočteny k obvyklé ceně Nemovitostí Žatec dle požadavků Zadavatele. Jednotlivé částky byly přepočteny na k datu 31. 5. 2020 užitím Indexu spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše provozních nákladů vynaložených Městem Žatec na Nemovitostech Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-7 Provozní náklady vynaložené Městem Žatec Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Provozní náklady vynaložené Městem Žatec [Kč]
Vchod č. 2835	1 732 924
Vchod č. 2836	1 648 524
Vchod č. 2837	1 546 583
Celkem	4 928 031

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by byly provozní náklady vynaložené Městem Žatec uplatněny jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 1 732 924 Kč, pro vchod č. 2836 činí 1 648 524 Kč a pro vchod č. 2837 činí 1 546 583 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 1 této cenové studie.

3.3.6 Rozdíl na nájemném

Dle poskytnutých informací od Zadavatele rozumíme, že hrazené nájemné ve sledovaném období odpovídalo výši regulovaného nájemného dle podmínek stanovených v uzavřených smlouvách o spolupráci při výstavbě bytového domu a v poskytnutých dotacích. Vzhledem ke skutečnosti, že zákonem stanovené regulované nájemné bylo ukončeno v Žatci ke konci roku 2010, a smluvní nájemné předmětných bytových jednotek od roku 2011 do současnosti bylo nižší než průměrné nájemné ostatních městských bytů, tak dle požadavků Zadavatele je rozdíl mezi nájemným ostatních městských bytů a smluvním nájemným předmětných bytových jednotek definován jako připočitatelná odchylka od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 5. 2020 užitím Indexu cen bytů pro Ústecký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše rozdílu na nájemném Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-8 Rozdíl na nájemném Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Rozdíl na nájemném [Kč]
Vchod č. 2835	8 956 444
Vchod č. 2836	8 393 099
Vchod č. 2837	7 735 587
Celkem	25 085 130

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by byl rozdíl na nájemném uplatněn jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 8 956 444 Kč, pro vchod č. 2836 činí 8 393 099 Kč a pro vchod č. 2837 činí 7 735 587 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 1 této cenové studie.

3.3.7 Ekonomické očekávání

Tato korekce kupní ceny zohledňuje očekávání budoucích kupujících ohledně kupní ceny bytových jednotek. Ekonomickým očekáváním rozumíme částku, která představuje rozdíl mezi počtem ročních platů pro Ústecký kraj potřebných ke koupi dané bytové jednotky

v roce uzavření smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu mezi Městem Žatec a jednotlivými nájemci a počtem ročních platů pro Ústecký kraj potřebných ke koupi dané bytové jednotky k datu 31. 5. 2020. Výše ročních platů byla převzata z údajů Českého statistického úřadu. V případě ekonomického očekávání se v podstatě jedná o vyjádření rozdílu kupní síly k datu uzavření smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu a kupní síly k datu 31. 5. 2020.

Výše ekonomického očekávání Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-9 Zaplacené nájemné Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Ekonomické očekávání [Kč]
Vchod č. 2835	858 063
Vchod č. 2836	792 942
Vchod č. 2837	199 193
Celkem	1 850 198

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by bylo ekonomické očekávání uplatněno jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 858 063 Kč, pro vchod č. 2836 činí 792 942 Kč a pro vchod č. 2837 činí 199 193 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 1 této cenové studie.

3.4 Kalkulace potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec dle Varianty 2 (k datu 31. 3. 2022)

3.4.1 Finanční příspěvek

Dle poskytnutých podkladů od Zadavatele rozumíme Finančním příspěvkem počáteční investici zaplacenou současnými nájemníky (finanční příspěvek na krytí nákladů spojených s dostavbou Nemovitostí Žatec). Výše částky skutečně zaplaceného Finančního příspěvku byla upravena k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše Finančního příspěvku Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-10 Finanční příspěvek Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Finanční příspěvek [Kč]
Vchod č. 2835	3 673 689
Vchod č. 2836	4 234 022

Nemovitosti Žatec	Finanční příspěvek [Kč]
Vchod č. 2837	4 452 881
Celkem	12 360 592

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by byl finanční příspěvek jako odchylka od obvyklé ceny uplatněn, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 3 673 689 Kč, pro vchod č. 2836 činí 4 234 022 Kč a pro vchod č. 2837 činí 4 452 881 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 2 této cenové studie.

3.4.2 Dotace

Dotace představují peněžní částky poskytnuté Okresním úřadem Louny a Ministerstvem pro místní rozvoj na výstavbu bytového domu, dle zadání Zadavatele je na dotace nahlíženo jako na počáteční investici, výše dotací byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše dotací Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-11 Dotace poskytnutá městu Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Dotace [Kč]
Vchod č. 2835	11 366 430
Vchod č. 2836	10 776 796
Vchod č. 2837	9 748 299
Celkem	31 891 525

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by byly dotace uplatněny jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 11 366 430 Kč, pro vchod č. 2836 činí 10 776 796 Kč a pro vchod č. 2837 činí 9 748 299 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 2 této cenové studie.

3.4.3 Nabytí rozestavěné stavby

Tato odchylka od obvyklé ceny představuje investici okresního úřadu Louny na stavbu Nemovitostí Žatec před nabytím Městem Žatec. Dle zadání Zadavatele je na nabytí rozestavěné stavby nahlíženo jako na počáteční investici, výše nabytí rozestavěné stavby byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem. Jednotlivé částky byly

přepočteny k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu cen stavebních prací publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše nabytí rozestavěné stavby Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-12 Nabytí rozestavěné stavby Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Nabytí rozestavěné stavby [Kč]
Vchod č. 2835	12 139 088
Vchod č. 2836	11 509 362
Vchod č. 2837	10 410 955
Celkem	34 059 405

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by bylo nabytí rozestavěné stavby uplatněno jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 12 139 088 Kč, pro vchod č. 2836 činí 11 509 362 Kč a pro vchod č. 2837 činí 10 410 955 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 2 této cenové studie.

3.4.4 Zaplacené nájemné

Tato odchylka od obvyklé ceny představuje uhrazené nájemné nájemci od data podpisu nájemní smlouvy aktuálními nájemci do 31. 3. 2022. Výše zaplaceného nájemného byla převzata z podkladů dodaných Zadavatelem. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu cen bytů pro Ústecký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše zaplaceného nájemného Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-13 Zaplacené nájemné Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Zaplacené nájemné [Kč]
Vchod č. 2835	12 684 425
Vchod č. 2836	14 194 074
Vchod č. 2837	13 808 534
Celkem	40 687 033

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by bylo zaplacené nájemné uplatněno jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 12 684 425 Kč, pro vchod č. 2836 činí 14 194 074 Kč

a pro vchod č. 2837 činí 13 808 534 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 2 této cenové studie.

3.4.5 Provozní náklady vynaložené Městem Žatec

Dle poskytnutých podkladů od Zadavatele vynaložilo Město Žatec v průběhu sledovaného období provozní náklady na správu domu, opravy a údržbu Nemovitostí Žatec. Tyto náklady jsou alokovány na jednotlivé bytové jednotky na základě podlahových ploch jednotlivých bytových jednotek. Náklady mají být připočteny k obvyklé ceně Nemovitostí Žatec dle požadavků Zadavatele. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše provozních nákladů vynaložených Městem Žatec na Nemovitostech Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-14 Provozní náklady vynaložené Městem Žatec Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Provozní náklady vynaložené Městem Žatec [Kč]
Vchod č. 2835	2 053 692
Vchod č. 2836	1 930 444
Vchod č. 2837	1 811 177
Celkem	5 795 313

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by byly provozní náklady vynaložené Městem Žatec uplatněny jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 2 053 692 Kč, pro vchod č. 2836 činí 1 930 444 Kč a pro vchod č. 2837 činí 1 811 177 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 2 této cenové studie.

3.4.6 Rozdíl na nájemném

Dle poskytnutých informací od Zadavatele rozumíme, že hrazené nájemné ve sledovaném období odpovídalo výši regulovaného nájemného dle podmínek stanovených v uzavřených smlouvách o spolupráci při výstavbě bytového domu a v poskytnutých dotacích. Vzhledem ke skutečnosti, že zákonem stanovené regulované nájemné bylo ukončeno v Žatci ke konci roku 2010, a smluvní nájemné předmětných bytových jednotek od roku 2011 do současnosti bylo nižší než průměrné nájemné ostatních městských bytů, tak dle požadavků Zadavatele je rozdíl mezi nájemným ostatních městských bytů a smluvním nájemným předmětných bytových jednotek

definován jako připočitatelná odchylka od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec. Jednotlivé částky byly přepočteny k datu 31. 3. 2022 užitím Indexu cen bytů pro Ústecký kraj publikovaným Českým statistickým úřadem.

Výše rozdílů na nájemném Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-15 Rozdíl na nájemném Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Rozdíl na nájemném [Kč]
Vchod č. 2835	12 594 873
Vchod č. 2836	11 815 444
Vchod č. 2837	10 880 649
Celkem	35 290 966

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by byl rozdíl na nájemném uplatněn jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 12 594 873 Kč, pro vchod č. 2836 činí 11 815 444 Kč a pro vchod č. 2837 činí 10 880 649 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 2 této cenové studie.

3.4.7 Ekonomické očekávání

Tato korekce kupní ceny zohledňuje očekávání budoucích kupujících ohledně kupní ceny bytových jednotek. Ekonomickým očekáváním rozumíme částku, která představuje rozdíl mezi počtem ročních platů pro Ústecký kraj potřebných ke koupi dané bytové jednotky v roce uzavření smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu mezi Městem Žatec a jednotlivými nájemci a počtem ročních platů pro Ústecký kraj potřebných ke koupi dané bytové jednotky k datu k datu 31. 3. 2022. Výše ročních platů byla převzata z údajů Českého statistického úřadu. V případě ekonomického očekávání se v podstatě jedná o vyjádření rozdílu kupní síly k datu uzavření smlouvy o spolupráci při výstavbě bytového domu a kupní síly k datu a k datu 31. 3. 2022.

Výše ekonomického očekávání Nemovitostí Žatec je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 3-16 Ekonomické očekávání Nemovitostí Žatec

Nemovitosti Žatec	Ekonomické očekávání [Kč]
Vchod č. 2835	3 152 977
Vchod č. 2836	3 510 344
Vchod č. 2837	1 945 164
Celkem	8 608 485

Zdroj: vlastní výpočet

Pokud by bylo ekonomické očekávání uplatněno jako odchylka od obvyklé ceny, tak výše odchylky pro vchod č. 2835 činí 3 297 733 Kč, pro vchod č. 2836 činí 3 510 344 Kč a pro vchod č. 2837 činí 1 945 164 Kč. Případný rozpad této odchylky na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v příloze č. 2 této cenové studie.

4 ZÁVĚR

Cílem této cenové studie bylo zpracování analýzy potenciálních odchylek od obvyklé ceny bytů ve vlastnictví Města Žatec se zohledněním východisek specifikovaných Zadavatelem, která jsou uvedena v kapitole 1.1 této cenové studie.

Na základě námi vypracované kalkulace potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec k datu 31. 5. 2020 jsou jednotlivé odchylky uvedeny v následující tabulce.

Potenciální odchylky od obvyklé ceny	Hodnota [Kč]
Obvyklá cena	64 987 000
(-) Finanční příspěvek	- 11 011 833
(-) Dotace	- 28 411 630
(-) Nabytí rozestavěné stavby	- 30 342 886
(-) Zaplacené nájemné	- 31 730 454
(+) Provozní náklady vynaložené Městem Žatec	4 928 031
(+) Rozdíl na nájemném	25 085 130
(-) Ekonomické očekávání	- 1 850 198

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě námi vypracované kalkulace potenciálních odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec k datu 31. 3. 2022 jsou jednotlivé odchylky uvedeny v následující tabulce.

Potenciální odchylky od obvyklé ceny	Hodnota [Kč]
Obvyklá cena	116 161 000
(-) Finanční příspěvek	- 12 360 592
(-) Dotace	- 31 891 525
(-) Nabytí rozestavěné stavby	- 34 059 405
(-) Zaplacené nájemné	- 40 687 033
(+) Provozní náklady vynaložené Městem Žatec	5 795 313
(+) Rozdíl na nájemném	35 290 966
(-) Ekonomické očekávání	- 8 608 485

Zdroj: vlastní zpracování

Poznámka: případný rozpad jednotlivých potenciálních odchylek od obvyklé ceny na jednotlivé bytové jednotky Nemovitostí Žatec je uveden v přílohách č. 1, 2 této cenové studie.

5 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Elektronická příloha – „01_GT_Analýza odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec k 31. 5. 2020“ modelový propočet potenciálních odchylek od obvyklé ceny jednotlivých bytových jednotek Nemovitostí Žatec k datu 31. 5. 2020
- Příloha č. 2 Elektronická příloha – „02_GT_Analýza odchylek od obvyklé ceny Nemovitostí Žatec k 31. 3. 2022“ modelový propočet potenciálních odchylek od obvyklé ceny jednotlivých bytových jednotek Nemovitostí Žatec k datu 31. 3. 2022

O GRANT THORNTON

Grant Thornton v mezinárodním prostředí

Jsme síť nezávislých auditorských, daňových a poradenských společností s více než 56 000 profesionály, kteří působí ve 140 zemích. Jsme tu proto, abychom dynamickým organizacím pomohli využít jejich růstový potenciál.

Už více než 100 let pomáháme našim klientům realizovat jejich strategické cíle. Ať už chcete financovat růst své firmy, řídit rizika a splňovat příslušné regulace, optimalizovat procesy nebo zvýšit hodnotu společnosti pro její stakeholdery, můžeme Vám pomoci.

Uvažujeme v globálním měřítku a zároveň máme znalosti o místním trhu. To znamená, že jsme všude, kde jste Vy, a také tam, kde chcete být.

Grant Thornton v České republice

Grant Thornton si za poslední dvě desetiletí vybudoval na českém trhu silnou pozici v oblasti daňového, transakčního a manažerského poradenství, auditu, oceňování včetně znaleckých služeb, účetnictví a mzdového účetnictví. Skupina v České republice v roce 2020 významně posílila a zařadila se mezi největší poradenské skupiny na trhu. Roční obrat holdingu Grant Thornton Czech Republic v současnosti dosahuje 675 milionů Kč, v kancelářích v Praze, Brně a Ostravě pracuje více než 381 profesionálů. Grant Thornton poskytuje v ČR své služby více než 1 000 klientům z privátní i veřejné sféry, mezi něž patří i polovina Czech TOP 100 firem a mnoho firem mezinárodních.



675 mil. Kč

Roční obrat 2021



22

partnerů



381

zaměstnanců



3 kanceláře

Praha • Brno • Ostrava