

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020386/2024

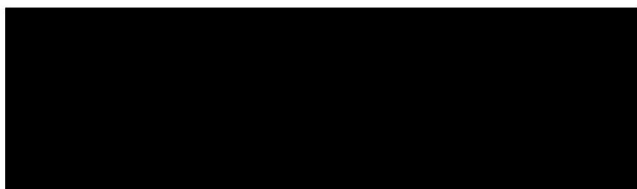
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je zjištění ceny obvyklé a určení ceny zjištěné řadové garáže ev.č. 451, na parc.č. st. 2570/14 - zast.pl. a nádvoří, lokalita Popeliště, Žatec, k.ú. Žatec, okres Louny, Ústecký kraj, LV č. 10001.

Znalec:



IČ: 63129752 datová schránka: pc27ux9
Číslo posudku v evidenci znalce: 5260/08/2024

Zadavatel:

Město Žatec, Městský úřad Žatec,
Odbor rozvoje a majetku města, IČ: 0265781
nám.Svobody 1
43801 Žatec
IČ: 0265781

OBVYKLÁ CENA

137 000 Kč

Počet stran: 17 a 6 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.3.2024

Vyhotoveno: V Žatci 23.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem - odbornou otázkou zadavatele je zjištění ceny obvyklé a určení ceny zjištěné řadové garáže ev.č. 451, na parc.č. st. 2570/14 - zast.pl. a nádvoří, lokalita Popeliště, Žatec, k.ú. Žatec, okres Louny, Ústecký kraj, LV č. 10001.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro vlastní potřebu objednatele, z důvodu sjednávání KC.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

-dle sdělení zadavatele se jedná o řadovou vnitřní garáž, v době místního šetření je neobsazená, bez napojení na inž. sítě, se staticky narušeným obvodovým zdívkem (praskliny), poškozenými vraty, podlahou a stropem. Celkový stav se jeví jako zchátralý, bez prováděné údržby. Stáří dle sdělení vlastníka lze počítat od roku 1984.

Jiné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku zadavatel znalci nesdělil, nesdělil.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.3.2024 za přítomnosti [REDACTED]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

-data potřebná pro zpracování ZP byla získána od objednavatele, z veřejně dostupných placených zdrojů z internetu, při místním šetření

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- obj. bez č., ze dne 01.03.2024
- LV č. 10001, ze dne 29.02.2024
- ortofoto mapa
- povodňová mapa
- fotodokumentace
- cenové informace získané z KN (uložené u znalce)
- skutečnosti zjištěné na místě

2.3. Věrohodnost zdroje dat

-předložená data a informace jsou posuzována jako data relevantní, vycházející z veřejně dostupných (placených) zdrojů, které předložil objednatel nebo byla doplněná z veřejných placených zdrojů znalcem

-data, která pořídil zpracovatel vychází z veřejně dostupných placených nebo volně dostupných zdrojů, zjištěných osobně, při MŠ, pořízené fotodokumentaci a provedené osobní prohlídky

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

-data potřebná pro zpracování ZP byla získána od objednavatele, z veřejně dostupných placených zdrojů z internetu, při místním šetření

3.2. Popis postupu při zpracování dat

-všechna data byla seříděná, zpracována dle druhu dokumentu (tištěný/elektronický fotodokumentace a jiný zdroj). Data jsou přiřazena jako příloha k vypracovanému ZP

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Žatec, k.ú. Žatec
Adresa nemovité věci: lokalita Popeliště 451, 438 01 Žatec

Vlastnické a evidenční údaje

Město Žatec, Městský úřad Žatec, Odbor rozvoje a majetku města, IČ: 0265781, nám. Svobody 1, 43801 Žatec, podíl 1 / 1

Výpis z KN LV č. 10001, k.ú. Žatec.

Tento posudek neřeší vlastnická práva. Předmětem ocenění nejsou starožitnosti, ani umělecká díla.

Dokumentace a skutečnost

-nebyla předložena žádná dokumentace. Další skutečnosti jsou doplněné na základě provedeného místního šetření (MŠ). Jedná se především o prohlídku, pořízení fotodokumentace

Místopis

Město Žatec se skládá z částí (Žatec, Bezděkov, Milčeves, Radičeves, Trnovany, Velichov), má vybudovanou kompletní síť obchodů, supermarketů, zdravotního zařízení, restaurací, sportoviště, bank, notáře, policie, střední školy, autoprodejny. V místě a v blízkém okolí je nabídka pracovních příležitostí. Do centra je bezproblémová pěší dostupnost. Ze Žatce je dobrá dojezdová vzdálenost do okolních měst (Ústí nad Labem-68km, Vroutek-22km, Blšany-16km, Podbořany -16km, Most-23km, Chomutov-21km, Kadaň-25km, Praha 85km, Plzeň-80km, Karlovy Vary-68km).

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input checked="" type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

6629/4 ost.kom., - ost. komunikace, vlastník Město Žatec
6624/1 ost.pl., - man.pl., vlastník Město Žatec

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je řadová vnitřní jednopodlažní garáž ev.č. 451, na parc.č.st. 2570/14, lokalita Popeliště, Žatec, k.ú. Žatec, okres Louny, Ústecký kraj, LV č. 10001. V době místního šetření je garáž volná, nosná konstrukce je mírně narušená (trhliny v obvodovém zdivu), žádný dokument od statika nebyl doložený. Dále je poškozená podlaha, strop a dřevěná vrata. Stavebně - technický stav se jeví jako zchátralý, bez prováděné údržby. Stáří dle sdělení zadavatele počítám od roku 1984.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: -rizika nezjištěná

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: -rizika nezjištěná

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: -změna výměr obnovou operátu, povinnost k parc.č.st. 2570/14

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: -rizika nezjištěná

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. řadová garáž ev.č. 451, parc.č.st. 2570/14
2. Pozemek

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. garáž ev.č. 451, parc.č.st. 2570/14
2. Věcná hodnota staveb
 - 2.1. řadová garáž ev.č. 451, parc.č.st. 2570/14
3. Hodnota pozemků
 - 3.1. Pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

-data pro vypracování ZP byla pořízená z dálkového přístupu, doložená zadavatelem a zjištěná při místním šetření

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	LV č. 10001
Adresa předmětu ocenění:	lokalita Popeliště 45 I 438 01 Žatec
LV:	10001
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Žatec
Katastrální území:	Žatec
Počet obyvatel:	19 044
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 129,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 538,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a

vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -změna výměr obnovou operátu, povinnost k parc.č.st. 2570/14	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,050$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,02
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,05
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,768$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,806$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,768$$

1. řadová garáž ev.č. 451, parc.č.st. 2570/14

Základy jsou betonové, nosné zdivo zděné - popraskané, pultová střecha, podbitá heraklitem, s omítkou, krytina je z vlnitého eternitu, klempířské konstrukce chybí, hladké poškozené omítky vnitřní i vnější, vrata dřevěná - silně poškozená, podlaha prakticky chybí, původně snad betonová dlažba, bez inž. sítí. Větrání vyzděným komínkem v zadní části. Stavebně - technický stav je zchátralý, bez prováděné údržby. Garáž lze užívat ke svému účelu po zabezpečení poškozených vrat.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 786,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: = 17,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	17,00 m ²	2,47 m

Obestavěný prostor

$$1.NP: (17,00) * (2,47 + 2,77) / 2 = 44,54 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = 44,54 \text{ m}^3$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = 0,800$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,484}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,768}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,786,- \text{ Kč/m}^3 * 0,484 = 1\,348,42 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 44,54 \text{ m}^3 * 1\,348,42 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,768 = 46\,125,03 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 46 125,03 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,768}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,768 = \mathbf{0,768}$

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	1 538,-	0,768		1 181,18	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2570/14	17	1 181,18	20 080,06
Stavební pozemek - celkem			17		20 080,06

Pozemek - zjištěná cena celkem

= 20 080,06 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. garáž ev.č. 451, parc.č.st. 2570/14

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	14,90 m ²
Obestavěný prostor:	44,54 m ³
Zastavěná plocha:	17,00 m ²
Plocha pozemku:	17,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	řadová garáž ev.č. 453, parc.č.st. 2570/16			
Lokalita:	lokalita Popeliště, Žatec,			
Popis:	-řadová garáž v lokalitě Popeliště, zděná vnitřní, s jedním nadz. podlažím, pultová střecha, vlnitý eternit, bez klemp. konstrukcí, vrata svlaková, bez TZB			
Pozemek:	17,00 m ²			
Obestavěný prostor:	44,54 m ³			
Užitná plocha:	14,90 m ²			
Zastavěná plocha:	17,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - KS/2023			1,00	
K2 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K3 Typ stavby - srovnatelná			1,00	
K4 Stáří - srovnatelné			1,00	
K5 Garáž - ano			1,00	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Vybavení - srovnatelné			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
100 000	14,90	6 711	1,00	6 711



Zdroj: V-1874/2023-533

Název:	řadová garáž ev.č. 452, parc.č.st. 2570/15			
Lokalita:	lokalita Popeliště, Žatec,			
Popis:	-řadová garáž v lokalitě Popeliště, zděná vnitřní, s jedním nadz. podlažím, pultová střecha, vlnitý eternit, klemp. konstrukce pozink, vrata kovová, bez TZB			
Pozemek:	17,00 m ²			
Obestavěný prostor:	44,54 m ³			
Užitná plocha:	14,90 m ²			
Zastavěná plocha:	17,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS/2023	1,00
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - srovnatelná	1,00
K4 Stáří - srovnatelné	1,00
K5 Garáž - ano	1,00
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 Vybavení - srovnatelné	1,00



Zdroj: V-1874/2023-533

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
100 000	14,90	6 711	1,00	6 711

Název: řadová garáž ev.č. 448, parc.č.st. 2570/11**Lokalita:** lokalita Popeliště, Žatec,**Popis:** -řadová garáž v lokalitě Popeliště, zděná vnitřní, s jedním nadz. podlažím, pultová střecha, vlnitý eternit, klemp. konstrukce pozink, vrata kovová, bez TZB**Pozemek:** 17,00 m²**Obestavěný prostor:** 44,54 m³**Užitná plocha:** 14,90 m²**Zastavěná plocha:** 17,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - KS/2023	1,00
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - srovnatelná	1,00
K4 Stáří - srovnatelné	1,00
K5 Garáž - ano	1,00
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 Vybavení - srovnatelné	1,00



Zdroj: V-2632/2023-533

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
250 000	14,90	16 779	1,00	16 779

Název: řadová garáž ev.č. 444, parc.č.st. 2570/7**Lokalita:** lokalita Popeliště, Žatec,**Popis:** -řadová garáž v lokalitě Popeliště, zděná vnitřní, s jedním nadz. podlažím, pultová střecha, vlnitý eternit, klemp. konstrukce pozink, vrata svlaková, bez TZB**Pozemek:** 18,00 m²**Obestavěný prostor:** 45,00 m³**Užitná plocha:** 15,00 m²**Zastavěná plocha:** 18,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - KS/2024	1,00
K2 Lokalita - srovnatelná	1,00
K3 Typ stavby - srovnatelná	1,00
K4 Stáří - srovnatelné	1,00



Zdroj: V-57/2024-533

K5 Garáž - ano			1,00	
K6 Velikost - srovnatelná			1,00	
K7 Vybavení - srovnatelné			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
99 000	15,00	6 600	1,00	6 600

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota vychází z již uskutečněných prodejů v místě a čase.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 600 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 200 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 779 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	9 200 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	14,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	137 080 Kč

2. Věcná hodnota staveb

2.1. řadová garáž ev.č. 451, parc.č.st. 2570/14

Základy jsou betonové, nosné zdivo zděné - popraskané, pultová střecha, podbitá heraklitem, s omítkou, krytina je z vlnitého eternitu, klempířské konstrukce chybí, hladké poškozené omítky vnitřní i vnější, vrata dřevěná - silně poškozená, podlaha prakticky chybí, původně snad betonová dlažba, bez inž. sítí. Větrání vyzděným komínkem v zadní části. Stavebně - technický stav je zchátralý, bez prováděné údržby. Garáž lze užívat ke svému účelu po zabezpečení poškozených vrat.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny I.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	17,00	2,47 m
	17,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(17,00) * (2,47 + 2,77) / 2 =$
		44,54

Obestavěný prostor - celkem: **44,54 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	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	kopírující pultový strop	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Úpravy povrchů	hladké omítky - poškozené	S	100
8. Dveře		C	100
9. Okna		C	100
10. Vrata	dřevěná	S	100
11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	C	7,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7980

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7980
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 264,32
Plná cena: 44,54 m ³ * 3 264,32 Kč/m ³	=	145 392,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Řadová garáž ev.č. 451, parc.č.st. 2570/14 - věcná hodnota	=	72 696,41 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,768$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - -bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,768 = 0,768$

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	1 538,-	0,768		1 181,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2570/14	17	1 181,18	20 080,06
Stavební pozemek - celkem			17		20 080,06

Pozemek - zjištěná cena celkem = 20 080,06 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. řadová garáž ev.č. 451, parc.č.st. 2570/14	46 125,- Kč
2. Pozemek	20 080,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 66 205,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 66 210,- Kč

slovy: Šedesátšesttisícdvěstědeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	66 210 Kč
--	------------------

slovy: Šedesátšesttisícdvěstědeset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. garáž ev.č. 451, parc.č.st. 2570/14 137 080,- Kč

2. Věcná hodnota staveb

2.1. řadová garáž ev.č. 451, parc.č.st. 2570/14 72 696,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek 20 080,- Kč

Porovnávací hodnota	137 080 Kč
----------------------------	-------------------

Věcná hodnota	92 780 Kč
----------------------	------------------

z toho hodnota pozemku	20 080 Kč
------------------------	-----------

Obvyklá cena	137 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Jednostotřicetsedmtisíc Kč

Silné stránky

-dobrá dostupnost občanské vybavenosti

Slabé stránky

-stavebně - technický stav je zhoršený, bez prováděné údržby

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je stanovena na základě porovnávací metody již uskutečněných prodejů v místě a čase.

Zjištěná cena vychází z cen, dle platné vyhlášky k datu MŠ. Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou je dle způsobu výpočtu, tak, jak je uvedeno výše.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

-pro samotné vypracování ZP jsou data dostačující

5.2. Kontrola postupu

-postup vychází dle zadání, tj. objednávky a to vypracovat ZP s cenou obvyklou a cenou zjištěnou

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem tohoto ZP bylo stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné. Cena obvyklá vychází z porovnávací hodnoty, již uskutečněných prodejů. Cena zjištěná je vypočítaná na základě platné vyhlášky o oceňování, ke dni MŠ. Zjištěná rizika jsou popsána v rizicích, cena platná bez omezení.

Obvyklá cena

137 000 Kč

slovy: Jednostřicetsedmtisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

-bez podmínek

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č.10001	2
ortofoto mapy	2
povodně/záplavy	1
fotodokumentace	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

-nejedná se o přezkum ZP

Konzultant a důvod jeho přibrání

-nedošlo k přibrání konzultanta

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 08/2024.

Prohlášení znalce

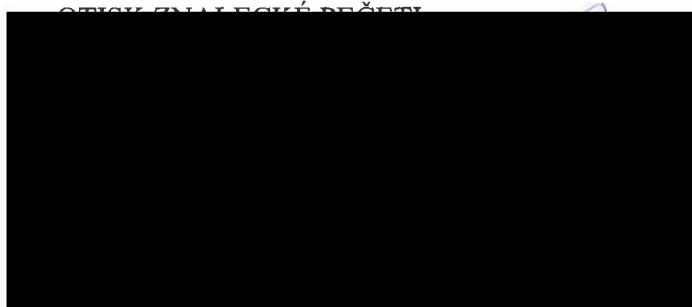
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 02.12.1996, č.j. 5807/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020386/2024.

V Žatci 23.03.2024



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.02.2024 11:35:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566985 Žatec

Kat.území: 794732 Žatec

List vlastnictví: 10001

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

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

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

Vyhotoveno: 29.02.2024 11:51:46

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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



1:2,000

0 20 40 60

100 FT



1:125

0 1 2 3 4 5 m



Zpráva o nebezpečí povodně

Parcela

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Louny
Obec: Žatec

Katastrální území: Žatec
Parcela: 2570/14
Typ parcely: Stavební

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

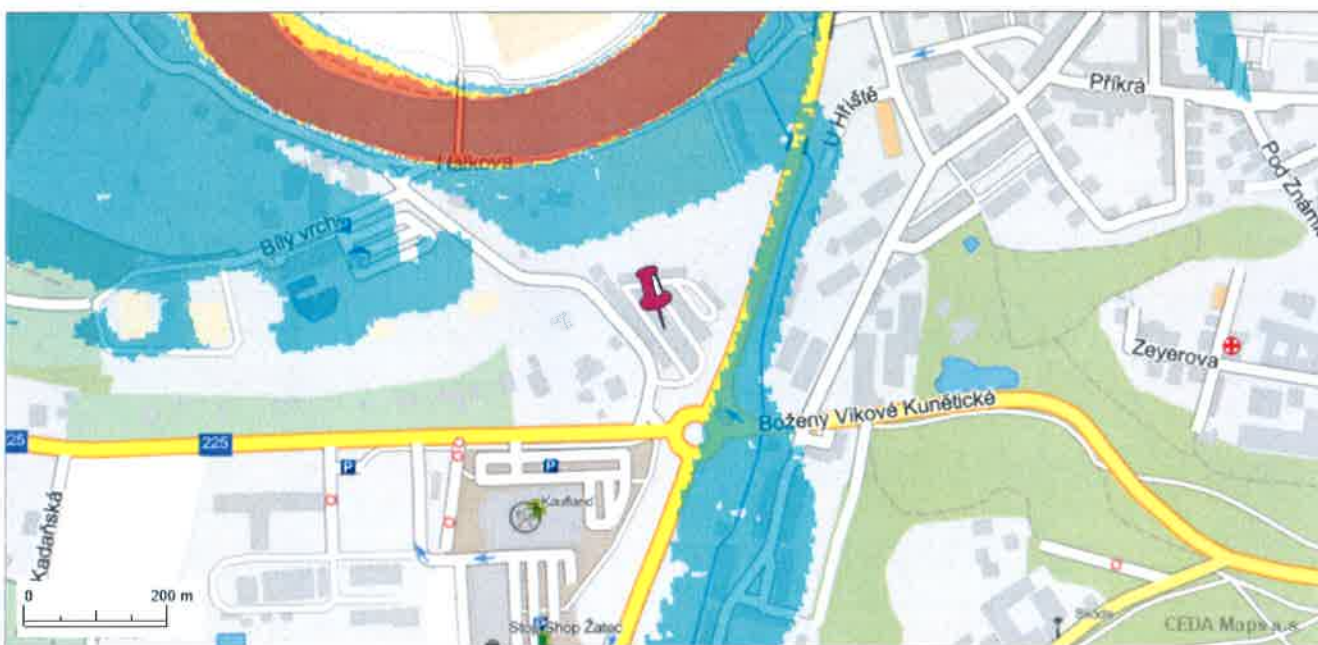
Doplňující informace

Souřadnice JTSK: X: -801978 **Y:** -1007822

Souřadnice GPS: N: 50°19'29,99" **E:** 13°31'50,44"

Kód parcely: 1533675533 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Copyright a Disclaimer – úplné znění ke stažení [zde](#).

