

Znalecký posudek č. 182/9122/2022

odhad tržní hodnoty nemovité věci pro účel převodu vlastnictví

Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor		ocenění stávajícího stavu
Název nemovité věci:	Pozemek čís. parcely St. 2115, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Žatec, č.p. 1963, rodinný dům a pozemek čís. parcely 4475/1, zahrada, s příslušenstvím a součástmi, k.ú. Žatec, obec Žatec		
Číslo popisné:	1963	Na pozemku parc. č.:	St. 2115
Pozemky parc. č.:	St. 2115, 4475/1		
Ostatní stavby:	oplocení, komunikace, studna		
Katastrální území:	Žatec	LV č.:	2874
Kraj:	Ústecký	Okres:	Louny
Obec:	Žatec	Část obce:	Žatec
Ulice:	Jungmannova	Číslo orientační:	PSC: 43801



Vlastník stavby: LIVINGS a.s., Perneroва 697/35, 18600 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: LIVINGS a.s., Perneroва 697/35, 18600 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel: Ústecký kraj **tel.:** 475 657 443
Adresa: Velká Hradební 3118 / 48, 400 01 Ústí nad Labem

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí (ocenění stávajícího stavu)

Tržní hodnoty **Stav ke dni / Prohlídka:** 13.10.2022 / 13.10.2022
Tržní hodnota stávající: **8 500 000 Kč** z toho činí tržní hodnota pozemků: 3.545.400,- Kč,
(cena dle stavu ke dni ocenění) **tržní hodnota stavby RD s příslušenstvím : 4.954.600,- Kč**
Prodejnost nemovité věci: prodejná do 6 měsíců

Vypracoval: ENI CONSULT, spol.s r.o., znalecká kancelář
Adresa: Chomutovská 2233, 434 01 Most
Datum: 14.10.2022

tel.: [redacted]

Tento odhad obsahuje 27 stran textu včetně 15 stran příloh

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Ústecký	Obec, část obce: Žatec, Žatec	Počet obyvatel: 18 823
KÚ: Žatec	Ulice: Jungmannova	Číslo popisné: 1963

Rodinný dům	stávající stav	budoucí stav
Počet podlaží PP/NP/Podkroví	1/2/ANO	//
Počet bytových jednotek / typy	2 5+1, 5+1	
Garáže v objektu / počet stání:	ne 0	
Zastavěná plocha INP:	190 m ²	
Obestavěný prostor:	2 194 m ³	
Jednotková cena:	7 500 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	1 803 m ²	
Započitatelná plocha	459,83 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	608,08 m ² 0,00 m ²	
Stáří / další životnost:	88 32	
Opotřebení celkové:	55,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není
Vytápění:	ústřední / etážové-elektřina
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	soliterní
Forma užívání:	bydlení
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	„ celková x dílčí 2007
Provedené dílčí rekonstrukce:	x střecha „ fasáda, zateplení x okna, dveře x ostatní

Místopis a inženýrské sítě

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	„ MHD x železnice x autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	x dálnice/silnice I. tř „ silnice II.,III.tř
Okolí nemovité věci:	x bytová zóna „ průmyslová zóna „ nákupní zóna „ ostatní
Poloha v obci:	Širší centrum-zástavba RD
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 6 měsíců
Připojky (veřejné / vlastní):	x / „ voda x / „ kanalizace „ / „ plyn x / „ elektro „ telefon / dat. síť
Příjezd:	x zpevněná komunikace

Rekapitulace rizik

Rizika:	Stavby dlouhou dobu neužívané
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	stávající stav
Porovnávací hodnota	8 500 000 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	11 029 631 Kč
Reprodukční hodnota-hlavní stavby	16 451 625 Kč
Reprodukční hodnota-vedlejších staveb	180 000 Kč
Tržní hodnota	8 500 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	3 545 400 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Oceňovaná nemovitost se nachází v širším centru města Žatec, ulice Jungmannova leží východně od centrálního Náměstí Svobody, příjezd do lokality odbočkou z komunikace ul. Plzeňské, navazující ul. Nákladní, dále přes Kruhové náměstí, ul. Pod Střelnici a odbočkou do ul. Jungmannovy.

Město Žatec leží na jižním okraji Ústeckého kraje na spojnici měst Most a Plzeň-silnice I/27- ve vzdálenosti 23km jižně od Mostu, příjezd je také možný exitem č.66 z dálnice D7 (spojnice Louny- Chomutov), město Žatec je vzdáleno cca 23km jihozápadně od města Louny.

Okolní zástavbu v místě tvoří stávající rodinné domy, vzdálenost od centra cca 10 min. pěší chůze- v centru objekty občanského vybavení v rozšířeném rozsahu, kompletní služby pak ve městě Louny případně ve městě Most.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Širší centrum-zástavba RD

Okolí: x bytová zóna " průmyslová zóna " nákupní zóna " ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): " MHD x železnice x autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): x dálnice/silnice I. tř " silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Samostatně stojící objekt rodinného domu s celkovým podsklepením, dvěma nadzemními podlažími a půdním prostorem v podkroví, celkově 2 bytové jednotky velikosti 2x 5+1 s původními prostory k bydlení i v 1.PP. Nosné konstrukce objektu převážně cihelné, v menší míře v úrovni 1.PP i ze smíšeného zdiva, stropní konstrukce železobetonové deskové s rovným podhledem, krov budovy je dřevěný vaznicové soustavy, střecha valbová, střešní krytina z betonových tašek, fasáda VPC omítka původní, okna plastová s izolačním dvojsklem, ve schodišťovém prostoru v menší míře i původní dřevěná okna dvojitá, vytápění objektu etážové dvěma kotly na EI pro každé podlaží samostatně- je patrná provedená modernizace systému vytápění- rozvody v mědi, deskové radiátory a novější kotel na EI, doplňkovým zdrojem vytápění jsou krbová kamna v 1.NP a krbová vložka ve 2.NP, ohřev TUV 2x elektrickým bojlerem, vybavení bytových jednotek kuchyňskými linkami - ve 2.NP je kuchyňská linka novější - odhadem stáří 15let, koupelny v 1.PP, 1.NP a 2.NP jsou vybaveny vanami a sprchovými kouty, ve 2.NP je patrná provedená modernizace vybavení. Ve všech třech podlažích jsou umístěny 3x WC kombi. Podlahy jsou v 1.NP a 2.NP převážně dřevěné masivní-vlysové, část podlahové plochy s keramickými dlažbami, podlaha v úrovni 1.PP je betonová, vnitřní schodiště budovy je dvouramenné s podestami, schodišťové stupně teraco, vnitřní dveře dřevěné plné nebo částečně prosklené otevíravé jedno-a dvoukřídlé do dřevěných zárubní. Prohlídkou nemovitosti bylo zjištěno, že část vybavení budovy je původní v zachovalém a užívání schopném stavu, část vybavení je novější, objekt prošel modernizací odhadem v 80. letech 20. století, kdy byl dle sdělení užíván jako objekt bydlení se čtyřmi bytovými jednotkami, další modernizace spojená s částečnou změnou vnitřní dispozice byla provedena před cca 15 lety.

Vedlejší stavby: oplocení-ocelové sloupky s pletivem, zděná a betonová podezdívka s ocelovými dílci + branka pro vstup a brána pro vjezd na pozemek, dle sdělení se na p.p.č.4475/1 nachází i studna s užitkovou vodou, zpevněné plochy-chodníky

Vnitřní dispozice objektu:

1.PP-vstupní chodba se schodištěm z úrovně 1.NP, různé sklepní prostory pro skladování, prádelna, WC a koupelna s vanou, dále 4 místnosti užívané v minulosti jako obytné-nyní bez vytápění, avšak osvětlené okny s běžnou výškou parapetů

1.NP-vstup přes zádveř a vnější schodiště, chodba se schodištěm do 1.PP a do 2.NP, bytová jednotka 5+1- vstupní hala, vlevo pokoj, obývací pokoj s přístupem do zimní zahrady, rovně přes halu přístup do pokoje, vpravo z haly vstup do kuchyně se spíží a malým pokojem, dále vpravo koupelna a WC

2.NP-chodba se schodištěm do podkroví, bytová jednotka 5+1- vstupní hala, vlevo pokoj, obývací pokoj s přístupem do zimní zahrady, rovně přes halu přístup do 2 pokojů, vpravo z haly vstup do kuchyně se spíží, dále vpravo koupelna a WC

podkroví-stavebně neupravený půdní prostor přístupný schodištěm, v prostoru se nachází mansarda - obytná místnost bez vytápění

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavba dokončena v r. 1934

Dílčí rekonstrukce v r. 2007

Celková rekonstrukce v r.

Stavebně technický stav: dobře udržovaná

Průkaz energetické náročnosti budovy: Ne

Rekonstrukce stavby:

" celková x dílčí x střecha " fasáda, zateplení x okna, dveře x interiér

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	x / " voda	x / " kanalizace	" / " plyn	x / " elektro	" telefon/datová síť
Přístupová komunikace.:	x zpevněná	" nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 6949/2		
Využití:	x bydlení	" pronájem	" podnikání	" bydl. a podnik." část. obsazen	" volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

x z veřejné komunikace " přes vlastní pozemky " zajištěn věcným břemenem
" jiné zajištění přístupu k pozemkům " právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
6949/2	ostatní komunikace	Město Žatec, náměstí Svobody 1, 438 01 Žatec

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- x Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
" Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
" Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
" Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

ke dni prohlídky a ocenění je nemovitost prázdná, nevyužívaná, nepronajata

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

rizika nezjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Umístění nemovité věci v záplavové zóně nebylo hodnoceno

Nemovitá věc: " byla v minulosti zaplavena x nebyla v minulosti zaplavena

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

rizika nezjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

rizika nezjištěna

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Popis ostatních rizik

objekt RD je dlouhodobě prázdný a nevyužívaný, avšak nebyly zjištěny závady bránící užívání-rizika nezjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2874

Kraj: CZ042 Ústecký
Obec: 566985 Žatec
Ulice: Jungmannova

Okres: CZ0424 Louny
Katastrální území: 794732 Žatec
č.o.:

Vlastníci

PO IČO: 09960899 LIVINGS a.s.

Pernerova 697/35, 18600 Praha

Podíl
1 / 1

Stavby

část obce Žatec

Rodinný dům

č.p. 1963

na pozemku p.č. St. 2115

stavba je součástí pozemku

ANO

Pozemky

St. 2115
4475/1

Stavební parcela
Pozemková parcela

Parcela KN
Parcela KN

510 m²
1 293 m²

zastavěná plocha a nádvoří
zahrad

Výpočet věcné hodnoty staveb

Samostatně stojící objekt rodinného domu s celkovým podsklepením, dvěma nadzemními podlažími a půdním prostorem v podkroví, celkově 2 bytové jednotky velikosti 2x 5+1 s původními prostory k bydlení i v 1.PP. Nosné konstrukce objektu převážně cihelné, v menší míře v úrovni 1.PP i ze smíšeného zdiva, stropní konstrukce železobetonové deskové s rovným podhledem, krov budovy je dřevěný vaznicové soustavy, střecha valbová, střešní krytina z betonových tašek, fasáda VPC omítka původní, okna plastová s izolačním dvojsklem, ve schodišťovém prostoru v menší míře i původní dřevěná okna dvojí, vytápění objektu etážové dvěma kotly na EI pro každé podlaží samostatně- je patrná provedená modernizace systému vytápění- rozvody v Cu, deskové radiátory a novější kotel na EI, doplňkovým zdrojem vytápění jsou krbová kamna v 1.NP a krbová vložka ve 2.NP, ohřev TUV 2x elektrickým bojlerem, vybavení bytových jednotek kuchyňskými linkami - ve 2.NP je kuchyňská linka novější - odhadem stárí 15let, koupelny v 1.PP, 1.NP a 2.NP jsou vybaveny vanami a sprchovými kouty, ve 2.NP je patrná provedená modernizace vybavení. Ve všech třech podlažích jsou umístěny 3x WC kombi. Podlahy jsou v 1.NP a 2.NP převážně dřevěné masivní-vlysové, část podlahové plochy s keramickými dlažbami, podlaha v úrovni 1.PP je betonová, vnitřní schodiště budovy je dvouramenné s podestami, schodišťové stupně teraco, vnitřní dveře dřevěné plné nebo částečně prosklené otevíravé jedno-a dvoukřídlé do dřevěných zárubní. Prohlídkou nemovitosti bylo zjištěno, že část vybavení budovy je původní v zachovalém a užívaném stavu, část vybavení je novější, objekt prošel modernizací odhadem v 80.letech 20.století, kdy byl dle sdělení užíván jako objekt bydlení se čtyřmi bytovými jednotkami, další modernizace spojená s částečnou změnou vnitřní dispozice byla provedena před cca 15 lety.

Vedlejší stavby: oplocení-ocelové sloupky s pletivem, zděná a betonová podezdívka s ocelovými dílci + branka pro vstup a brána pro vjezd na pozemek, dle sdělení se na p.p.č.4475/1 nachází i studna s užitkovou vodou, zpevněné plochy-chodníky

Vnitřní dispozice objektu:

1.PP-vstupní chodba se schodištěm z úrovně 1.NP, různé sklepní prostory pro skladování, prádelna, WC a koupelna s vanou, dále 4 místnosti užívané v minulosti jako obytné-nyní bez vytápění, avšak osvětlené okny s běžnou výškou parapetů

1.NP-vstup přes zádveří a vnější schodiště, chodba se schodištěm do 1.PP a do 2.NP, bytová jednotka 5+1- vstupní hala, vlevo pokoj, obývací pokoj s přístupem do zimní zahrady, rovně přes halu přístup do pokoje, vpravo z haly vstup do kuchyně se spíží a malým pokojem, dále vpravo koupelna a WC

2.NP-chodba se schodištěm do podkroví, bytová jednotka 5+1- vstupní hala, vlevo pokoj, obývací pokoj s přístupem do zimní zahrady, rovně přes halu přístup do 2 pokojů, vpravo z haly vstup do kuchyně se spíží, dále vpravo koupelna a WC

podkroví-stavebně neupravený půdní prostor přístupný schodištěm, v prostoru se nachází mansarda-obytná místnost bez vytápění

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	183,00 m ²	126,13 m ²
1.NP	190,00 m ²	159,42 m ²
2.NP	190,00 m ²	160,08 m ²
podkroví	190,00 m ²	14,20 m ²
Celkem započitatelná plocha		459,83 m²

Výčet místností

Název podlaží		Podlahová plocha	Koefficient	Započitatelná plocha
Název místnosti				
1.PP				
chodba		25,30 m ²	1,00	25,30m ²
sklep		3,83 m ²	1,00	3,83m ²
sklep		3,09 m ²	1,00	3,09m ²
sklep		3,07 m ²	1,00	3,07m ²
prádelna		11,45 m ²	1,00	11,45m ²
koupelna		6,84 m ²	1,00	6,84m ²
WC		1,55 m ²	1,00	1,55m ²
sklepní místnost		13,42 m ²	1,00	13,42m ²
sklepní místnost		13,70 m ²	1,00	13,70m ²
sklepní místnost		41,57 m ²	1,00	41,57m ²
sklep		2,31 m ²	1,00	2,31m ²
1.PP-celkem		126,13 m ²		126,13 m ²
1.NP				
vstupní zádveří		3,91 m ²	1,00	3,91m ²
chodba se schodištěm		11,55 m ²	1,00	11,55m ²
hala		21,08 m ²	1,00	21,08m ²
kuchyň		16,10 m ²	1,00	16,10m ²
spíž		2,19 m ²	1,00	2,19m ²
pokoj		8,85 m ²	1,00	8,85m ²
koupelna		6,72 m ²	1,00	6,72m ²
WC		2,17 m ²	1,00	2,17m ²
pokoj		29,20 m ²	1,00	29,20m ²
zimní zahrada		14,45 m ²	1,00	14,45m ²
obývací pokoj		26,22 m ²	1,00	26,22m ²
pokoj		16,98 m ²	1,00	16,98m ²
1.NP-celkem		159,42 m ²		159,42 m ²
2.NP				
chodba se schodištěm		13,27 m ²	1,00	13,27m ²
hala		21,60 m ²	1,00	21,60m ²
kuchyň		25,01 m ²	1,00	25,01m ²
spíž		2,19 m ²	1,00	2,19m ²
koupelna		6,72 m ²	1,00	6,72m ²
WC		2,17 m ²	1,00	2,17m ²
pokoj		11,80 m ²	1,00	11,80m ²
pokoj		17,40 m ²	1,00	17,40m ²
zimní zahrada		14,45 m ²	1,00	14,45m ²
obývací pokoj		26,32 m ²	1,00	26,32m ²
pokoj		16,90 m ²	1,00	16,90m ²
terasa nad vstupním zádveřím		4,50 m ²	0,50	2,25m ²
2.NP-celkem		162,33 m ²		160,08 m ²
podkroví				
mansarda		14,20 m ²	1,00	14,20m ²
půdní prostor		146,00 m ²	0,00	0,00m ²
podkroví-celkem		160,20 m ²		14,20 m ²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.PP	(183)*(2,85)	=	521,55 m ³
1.NP	(190)*(3,40)	=	646,00 m ³
2.NP	(190)*(3,30)	=	627,00 m ³
podkroví	(190)*(2,10)	=	399,00 m ³
Obestavěný prostor-celkem:		=	2 193,55 m ³

Konstrukce a vybavení

Konstrukce	Popis
Základy	základové pasy neizolované
Zdivo	cihelné, smíšené
Stropy	ŽB deska, rovný podhled
Střecha	valbová
Krytina	betonové tašky
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenocementové štukové
Fasádní omítky	vápenocementové hrubé původní
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	keramické v koupelnách, WC a kuchyních
Schody	dvouramenné, stupně teraco
Dveře	dřevěné plné a částečně prosklené do dřevěných zárubní
Okna	plastová s izolačním dvojsklem, dřevěná dvojitá
Podlahy obytných místností	masivní dřevěné vlysy, keramické dlažby
Podlahy ostatních místností	keramické dlažby
Vytápění	etážové-2x kotel na EI, lokálně krbová kamna a krbová vložka
Elektroinstalace	světelná, částečná rekonstrukce
Bleskosvod	není
Rozvod vody	plastové rozvody
Zdroj teplé vody	2x elektrický bojler
Instalace plynu	není
Kanalizace	plastové odpadní potrubí
Vybavení kuchyně	2x kuchyňská linka se spotřebiči
Vnitřní vybavení	3x vana, 2x sprchový kout, 2x umývadlo
Záchod	3x WC kombi
Ostatní	vestavěný nábytek ve zdech-kuchyně

Zastavěná plocha	[m ²]	190
Obestavěný prostor	[m ³]	2 193,55
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 500
Počet podzem./nadm. podlaží		1 / 2
Podlahová plocha	[m ² /m ²]	608,08 / 0,00
obytná/nebytová		
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	16 451 625
Stáří	roků	88
Další životnost	roků	32
Opotřebení	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 403 231

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Repr. cena	Rozest.	Opotř.
oplocení	ocel.sloupky + pletivo, podezdívka, ocel.dílce, branka a brána pro vjezd	st.2115, 4475/1	100 000 Kč	100 %	50 %
komunikace	zpevněné plochy-chodníky z dlažby	st.2115	30 000 Kč	100 %	30 %
studna	kopaná, užitková voda	4475/1	50 000 Kč	100 %	80 %

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky mají tvar kosodélníku, sestávající ze dvou parcel, zastavěné plochy a nádvoří a zahrady, jsou mírně sklonité směrem k východu, orientace obytných ploch k východu, jihovýchodu a jihu,

pozemek čís. parcely st.2115- zastavěná plocha a nádvoří- pozemek zčásti zastavěn budovou RD, část zpevněné plochy- chodníky a část travnatá plocha

pozemek čís. parcely 4475/1- zahrada- pozemek v celé ploše s travním porostem a ojedinělými porosty ovocných dřevin

pozemek je napojen na rozvody veřejného vodovodu, elektrické energie a veřejné kanalizace, napojení objektu na zemní plyn ke dni ocenění není, rozvody ZP se nacházejí na přilehlém pozemku čís. parcely 4475/4 - severovýchodní hranice s pozemkem čís. parcely 4475/1

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

porovnatelné pozemky- stavební s možností výstavby rodinného domu se v rámci centra města Žatce nenacházejí, centrum města je tvořeno především městskou památkovou zónou a nová zástavba zde není možná, v rámci jeho okrajových částí se však s pozemky pro výstavbu obchoduje, v závislosti na stupni vybavenosti inženýrskými sítěmi a na konkrétní poloze a dostupnosti centra a služeb se prodávají za ceny 1300,-Kč/m² až 3000,-Kč/m². Vzhledem k poloze, druhu a vybavením oceňovaných pozemků byla jednotková cena stanovena ve výši 2100,-Kč/m² s redukcí ceny vzhledem k mírnému nadměru výměry pozemků (nad 1000m²)

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 2115	510	2 100	1 / 1	1 071 000
zahrada	4475/1	490	2 100	1 / 1	1 029 000
	4475/1	803	1 800	1 / 1	1 445 400
Celková výměra pozemků:		1 803		Hodnota pozemků celkem:	3 545 400

Výpočet porovnávací hodnoty

Pro stanovení porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nemovitosti nabízené na RK serveru v místě s požadovanými cenami a také nemovitosti skutečně zobchodované v dané lokalitě se skutečně realizovanými kupními cenami-pomocí úprav koeficientů byly upraveny parametry porovnávaných a oceňované nemovitosti.

Pro zjištění předchozí kupní ceny oceňované nemovitosti byly získány z katastru nemovitostí cenové údaje z roku 2021, kdy současný vlastník (nyní prodávající) nemovitosti uvedené na LV 2874 získal do vlastnictví.

Číslo vkladu: V-3277/2021-533 ze dne 21.9.2021, kupní cena ve výši 6.450.000,-Kč.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c		Kč/m ²
Masarykova ul., Žatec	328,00	292	4 100 000	12 500	1,09		13 625
Prodej rodinného domu 328 m2, pozemek 292m2, Cihlový dům v ulici Masarykova, centrum města Žatec. Dům je částečně podsklepený a jeho celková dispozice i lokalita poskytuje více variant, jak dům využít. Přízemí: komerční prostory (4 místnosti, sklad, chodba, WC), dále kotelná, uhelná, garáž a dvůr. V 1.patře se nachází byt 3+1 (3 pokoje, hala, kuchyně, spížírna, chodba, dvě koupelny, WC), veranda a vytápěný skleník. Prostorná půda s možností dvoupatrové půdní vestavby. Do komerčního prostoru se vstupuje jak z ulice, tak ze dvora. Obytná část má svůj samostatný vchod. Celá nemovitost se prodává vyklizená, okna jsou plastová. Parkovat lze kromě garáže ve dvoře, nebo před domem. Městské parky jsou doslova za rohem a vše podstatné najdete v pěší vzdálenosti.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny-nabídka RK-koeficient 0,90; Lokalita-srovnatelná lokalita-koeficient 1,00; Velikost objektu-větší objekt koeficient 1,05; Provedení a vybavení-lepší vybavení-koeficient 1,05; Celkový stav-srovnatelný stav-koeficient 1,00; Vliv pozemku-větší výměra pozemku-koeficient 1,10;							
ul. Karla Hynka Máchy, Žatec	130,00	605	5 500 000	42 308	0,80		33 846
Prodej rodinného domu 130m2, pozemek 605m2, Samostatně stojící rodinný dům o dispozici 4+KK v ulici Karla Hynka Máchy, v Žatci. Dům se nachází v klidné čtvrti a je zcela podsklepený, ve sklepních prostorách naleznete technickou místnost s plynovým kotlem a další samostatnou místnost. V 1. nadzemním podlaží se nachází vstupní chodba neboli veranda, kuchyně s jídelním koutem, spíž, koupelna a jeden samostatný pokoj, který slouží jako obývací pokoj. Podlahovou krytinu v celém domě tvoří beton, který je pokrytý kobercem, schody domu jsou betonové. Ve 2.nadzemním podlaží naleznete prostornou chodbu, odpočinkový pokoj či pracovnu a ložnici ze							

které je vstup na terasu s výhledem do zahrady, dále je zde koupelna s vanou a s toaletou. Samotná zahrada je udržovaná, v jedné části zahrady jsou stromy a tráva v druhé části zahrady je garáž s dřevěným přístřeškem, který může sloužit jako místo pro grilování, zahrada Vám umožní trávit příjemní letní večery v okruhu Vašich nejbližších. Nachází se zde dostatek prostoru pro vybudování bazénu, pergoly a mnoho dalšího. Vaše vozidlo můžete zaparkovat před domem, v garáži či po boku rodinného domu. V blízkém okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. Poloha nabízí skvělou dostupnost automobilem či MHD do samotného centra Žatce.

Hodnocení: Redukce pramene ceny-nabídka RK-koefficient 0,90; Lokalita-srovnatelná lokalita-koefficient 1,00; Velikost objektu-větší objekt-koefficient 1,05; Provedení a vybavení-horší vybavení-koefficient 0,90; Celkový stav-horší stav-koefficient 0,90; Vliv pozemku-větší výměra pozemku-koefficient 1,05;

Jungmannova ul., 166,00 765 4+1 2 515 000 15 151 1,10 16 666
Žatec

Rodinný dům čp.2374, samostatně stojící RD s bytovou jednotkou 4+1, podsklepený, 1NP a obytné podkrovní, technický stav dobrý, nosné konstrukce cihelné zdivo, krov dřevěný, střecha sedlová, krytina tašková, fasáda VPC hrubá, okna plastová, ÚT na ZP

cenový údaj-vlastní databáze-V-3326/2021-533 ze dne 20.10.2021



Hodnocení: Redukce pramene ceny-vlastní databáze: V-3326/2021-533 - koefficient 1,00; Lokalita-shodná lokalita-koefficient 1,00; Velikost objektu-větší objekt-koefficient 1,05; Provedení a vybavení-srovnatelné-koefficient 1,00; Celkový stav-srovnatelný-koefficient 1,00; Vliv pozemku-větší výměra pozemku-koefficient 1,05;

Klášteřní ul., Žatec 270,00 625 3 550 000 13 148 1,10 14 463

Rodinný dům čp.267, samostatně stojící objekt bydlení, podsklepený, 2NP a půdní prostor v podkrovní, technický stav dobrý, nosné konstrukce cihelné a smíšené zdivo, krov dřevěný, střecha sedlová s polovalbou, krytina tašková, fasáda VPC, okna původní dřevěná

cenový údaj-vlastní databáze-V-3403/2021-533, ze dne 26.10.2021



Hodnocení: Redukce pramene ceny-vlastní databáze: V-3403/2021-533 - koefficient 1,00; Lokalita-shodná lokalita-koefficient 1,00; Velikost objektu-srovnatelná velikost-koefficient 1,00; Provedení a vybavení-lepší vybavení-koefficient 1,05; Celkový stav-srovnatelný stav-koefficient 1,00; Vliv pozemku-větší výměra pozemku-koefficient 1,05;

Pražská ul., Žatec 416,00 737 5 750 000 13 822 1,05 14 513

Rodinný dům čp.797, samostatně stojící RD s nebytovým prostorem, podsklepený, 2NP a půdní prostor v podkrovní, technický stav dobrý, nosné konstrukce cihelné zdivo, krov dřevěný, střecha mansardová, krytina plechová, fasáda VPC štuková, okna plastová, ÚT na ZP

cenový údaj-vlastní databáze-V-2099/2021-533 ze dne 14.7.2021



Hodnocení: Redukce pramene ceny-vlastní databáze-V-2099/2021-533 - koefficient 1,00; Lokalita-shodná lokalita-koefficient 1,00; Velikost objektu-srovnatelná velikost-koefficient 1,00; Provedení a vybavení-srovnatelné vybavení-koefficient 1,00; Celkový stav-srovnatelný stav-koefficient 1,00; Vliv pozemek-větší výměra pozemku-koefficient 1,05;

Variační koeficient před úpravami:	59,29 %	Variační koeficient po úpravách:	41,23 %
Započitatelná plocha	459,83 m ²		
Minimální jednotková cena:	13 625 Kč/m ²	Minimální cena:	6 265 184 Kč
Průměrná jednotková cena:	18 623 Kč/m ²	Průměrná cena:	8 563 414 Kč
Maximální jednotková cena:	33 846 Kč/m ²	Maximální cena:	15 563 406 Kč
Stanovená jednotková cena:	18 485 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	8 500 000 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: 8 500 000 Kč

Druh dokladu: Dle sdělení realitní kanceláře

Návrh kupní smlouvy nebyl doložen, výše kupní ceny pouze dle sdělení

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Poptávka po bydlení v nemovitostech typu RD je v rámci města Žatec v posledních letech výrazně vyšší než nabídka, vzhledem k faktu, že v místě převažuje zástavba panelových objektů z výstavby 60.-80.let 20.století, je nabídka stávajících RD k prodeji nižší než nabídka bytových jednotek.

V lokalitě za posledních 15 let se výrazně zvýšila nabídka pracovních příležitostí-rozvojová průmyslová lokalita Triangl u Žatce-zvýšila se i koupěschopnost obyvatelstva i poptávka po bydlení.

Zájem o stávající RD roste i z důvodu absence nové výstavby-individuální výstavba nových RD pouze ojediněle, zájem je i o RD k rekonstrukci.

Ceny nemovitostí k bydlení typu RD v posledních letech rostly a dá se i nadále očekávat pozvolný růst cen, stagnace cen nemovitostí k bydlení ani pokles cen se neočekává.

V současnosti se stávající RD v místě obchodují za ceny v intervalu 10-30tis.Kč/m² v závislosti na technickém stavu a konkrétní poloze v rámci města Žatec.

Oceňovaná nemovitost je v dobrém stavu umožňujícím užívání, situována je v širším centru města s dosahem služeb, napojením na IS (kromě ZP), s velmi dobrou využitelností pozemku.

Byla zpracována porovnávací hodnota nemovitosti-porovnání se nemovitostmi v daném místě, s nemovitostmi srovnatelného typu-a to nejen nabízených nemovitostí na RK serveru, ale i zobchodovaných nemovitostí s konkrétními získanými cenovými údaji. Porovnávací hodnota byla stanovena pomocí úprav koeficientů vyjadřujících rozdílnost jednotlivých parametrů porovnávaných a oceňované nemovitosti.

Dále bylo zpracováno porovnání metodou VALUO- v příloze- s cenou **8.536.294,-Kč**.

Na základě uvedené porovnávací hodnoty a dalších pomocných hodnot je výsledná tržní hodnota nemovitostí stanovena částkou **8.500.000,-Kč** ve shodě s požadovanou kupní cenou nemovitosti, přičemž částka **3.545.400,-Kč** je tržní hodnotou pozemku a částka **4.954.600,-Kč** je tržní hodnotou stavby RD včetně hodnoty vedlejších staveb (příslušenství).

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	8 500 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	11 029 631 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	8 500 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	3 545 400 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	16 631 625 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	16 451 625 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	180 000 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

klidná lokalita bez dopravní a jiné zátěže, kromě zemního plynu kompletní inženýrské sítě - možnost napojení na zemní plyn, dobrý technický stav obou bytových jednotek se známkami provedené modernizace a částečné rekonstrukce, s velmi malými investičními náklady obyvatelné, velmi dobrá využitelnost pozemků, možnost vjezdu na pozemek pro parkování osobních automobilů, možnost vestavby podkrovní a k bydlení využitelná i část prostor v 1.PP (po úpravách), obytné prostory v rodinném domě orientovány příznivě ke světovým stranám, poloha bez nebezpečí zastínění okolní zástavbou

Slabé stránky nemovité věci

horší stav prostor v 1.PP, bez instalace zemního plynu, RD většího rozsahu a objemu stavby, objekt bez investic do snížení provozních nákladů, z hoho plynoucí menší atraktivita na trhu s rodinnými domy

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Tržní hodnota:		8 500 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		0Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:	0,00 %	0Kč
Z toho tržní hodnota pozemků:		3 545 400Kč
Upravená tržní hodnota:		4 954 600Kč
Započitatelná plocha:		459,83m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		10 775Kč/m²

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ENI CONSULT spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústav kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

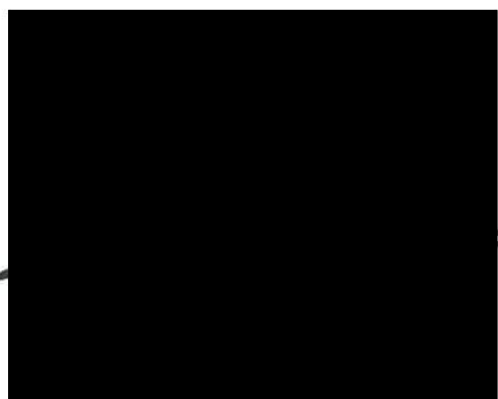
Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 182/9122/2022

Osoby podílející se na vypracování posudku:

- Ing. Vladimír Hůda, MBA,

Ing. Vladimír Hůda, MBA
jednatel

V Mostě, dne 14. října 2022



Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2874 ze dne 20.9.2022	1
Kopie katastrální mapy ze dne 13.10.2022	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci.	9
Porovnání VALUO	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 2874

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.09.2022 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0001 pro Ústecký kraj

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566985 Žatec

Kat.území: 794732 Žatec

List vlastnictví: 2874

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LIVINGS a.s., Perneroва 697/35, Karlín, 18600 Praha 8	09960899	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 2115

510 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Žatec, č.p. 1963, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2115

4475/1

1293 zahrada

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní NZ 591/2021 ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2021 13:24:05. Zápis proveden dne 13.10.2021.

V-3277/2021-533

Pro: LIVINGS a.s., Perneroва 697/35, Karlín, 18600 Praha 8

RČ/IČO: 09960899

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

4475/1

12153

1293

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

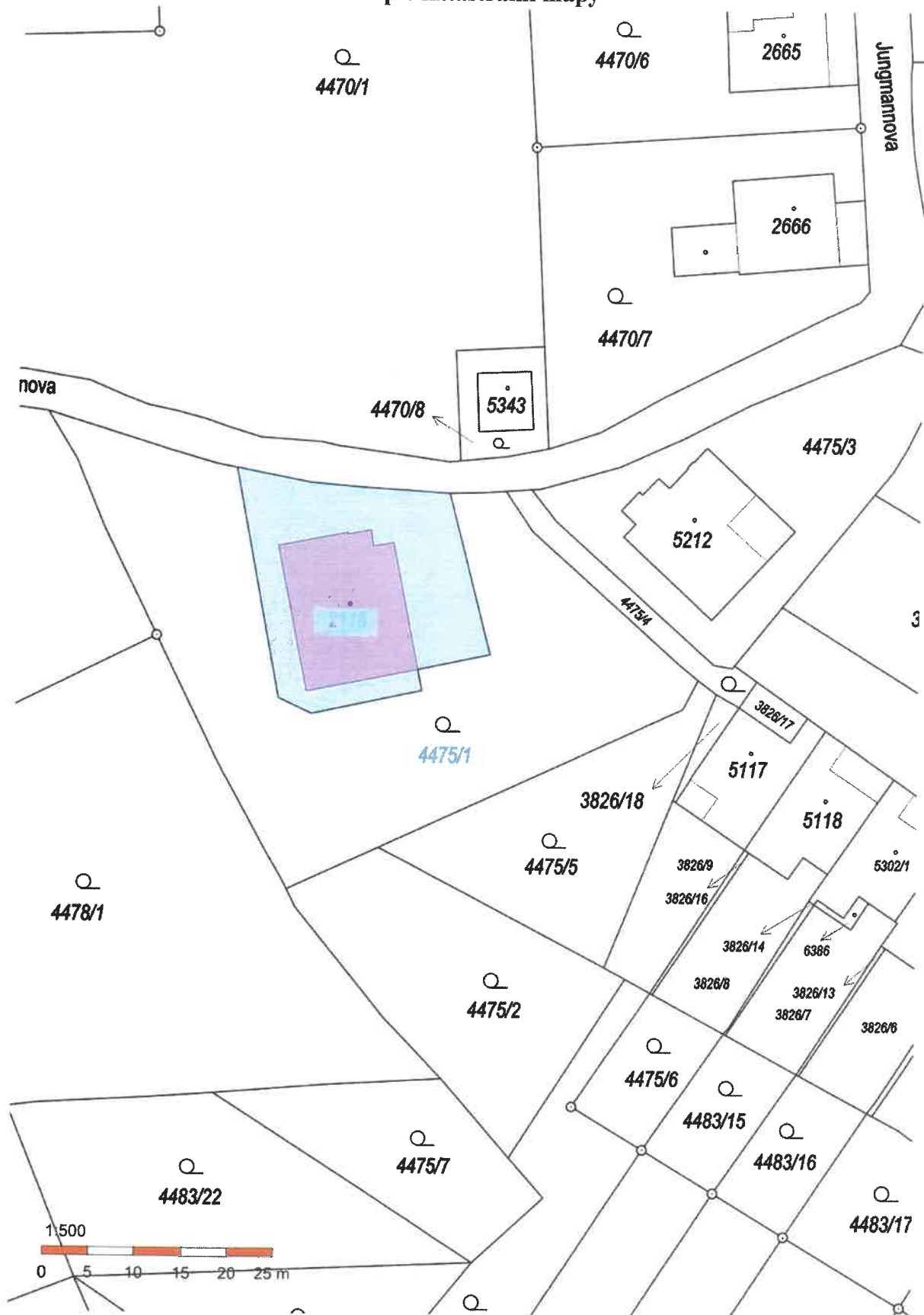
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.09.2022 12:42:54

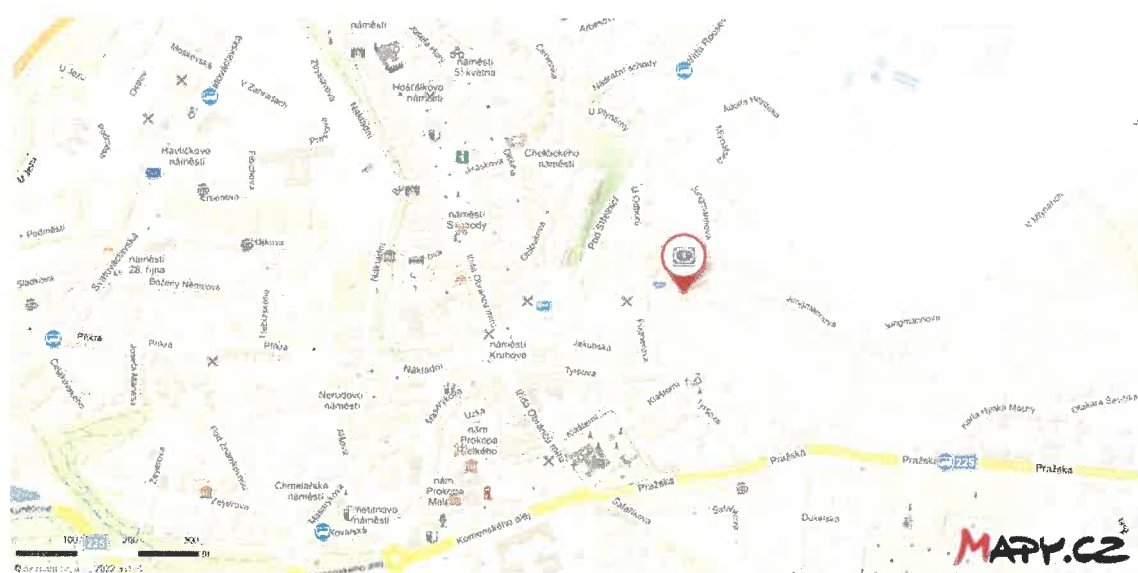
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.
strana 1

Kopie katastrální mapy



Mapa oblasti



mapa polohy nemovitosti



mapa širšího regionu

RD čp.1963, ul. Jungmannova, k.ú. a obec Žatec



čelní pohled na RD čp.1963



boční pohled na RD čp.1963



čelní pohled na RD čp.1963



detail fasády s původními okny

RD čp.1963, ul. Jungmannova, k.ú. a obec Žatec



pohled na pozemek zahrady čís.parcely 4475/1



pohled na pozemek zahrady čís.parcely 4475/1



chodník pro vstup do RD



pohled na oplocení

RD čp.1963, ul. Jungmannova, k.ú. a obec Žatec



prostory v 1.PP



prádelna v 1.PP



prostory v 1.PP



koupelna v 1.PP

RD čp.1963, ul. Jungmannova, k.ú. a obec Žatec



schodiště do 1.PP



schodiště do 1.NP



kotel na EI v 1.NP



vybavení kuchyně v 1.NP

RD čp.1963, ul. Jungmannova, k.ú. a obec Žatec



obývací pokoj v 1.NP



pokoj v 1.NP



zimní zahrada v 1.NP



pokoj v 1.NP

RD čp.1963, ul. Jungmannova, k.ú. a obec Žatec



krbová kamna v 1.NP



WC v 1.NP



koupelna v 1.NP



el.bojler v 1.NP

RD čp.1963, ul. Jungmannova, k.ú. a obec Žatec



hala v 1.NP



vybavení kuchyně ve 2.NP



kotel na EI ve 2.NP



krbové těleso ve 2.NP

RD čp.1963, ul. Jungmannova, k.ú. a obec Žatec



obývací pokoj ve 2.NP



zimní zahrada ve 2.NP



pokoj ve 2.NP



WC ve 2.NP

RD čp.1963, ul. Jungmannova, k.ú. a obec Žatec



koupelna ve 2.NP



el.bojler a sprchový kout ve 2.NP



mansarda v podkroví



půdní prostor

Porovnání VALUO

Číslo odhadu: #1058559

Odhad ceny nemovitosti k 14.10.2022

Valuo

ZKOUMANÁ NEMOVITOST

Jungmannova 1963, Žatec, Česko

Prodej rodinného domu 334m², Pozemek 1803 m², Průměrný, Cihlová konstrukce,

Sklep

VALUO ODHADOVANÁ CENA NEMOVITOSTI

8 536 294 Kč

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

Valuo



7 090 817 Kč
17 861 Kč/m²



8 536 294 Kč
21 502 Kč/m²



9 981 771 Kč
25 143 Kč/m²



114 dní



44 464 Kč



64 dní

strana 1

Porovnání VALUO

POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI (3 nejpodobnějších nemovitostí v okolí)

Valuo



Zdroj: Veřejná nabídka na internetu

Moderní dům m², Pozemek 1047 m², Píseň, Sma.

345 m² 10,71 km

Okřídá 1047 m²

01.12.2021 - 01.03.2022

Inzerovaná cena 6 240 000 Kč
opraveno o -20%



Zdroj: Veřejná nabídka na internetu

Moderní dům m², Pozemek 594 m², Píseň, Sma.

240 m² 5,93 km

zahradka (255 m²)

Směna 594 m²

16.11.2021 - 16.04.2022

Inzerovaná cena 5 700 000 Kč
opraveno o +22%



Zdroj: Veřejná nabídka na internetu

Moderní dům m², Pozemek 1197 m², Velká Dobruška, Sma.

172 m² 4,70 km

Směna 1197 m²

04.04.2022 - 30.08.2022

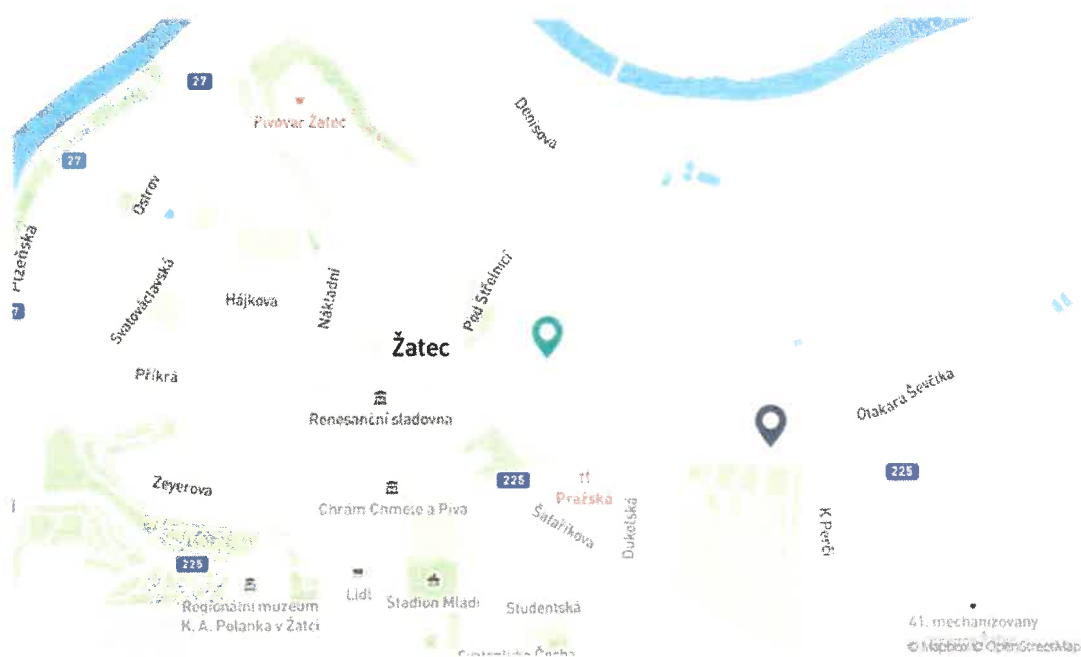
Inzerovaná cena 3 899 900 Kč
opraveno o -16%

strana 2

Porovnání VALUO

MAPA POROVNANÝCH NEMOVITOSTÍ

Valuo



strana 3