

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 6564-18/2022

Obor/odvětví/specializace: ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví - stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“, jako podklad pro dražbu

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o.
Dlouhá 4433
760 01 Zlín

Číslo jednací: 6564

OBVYKLÁ CENA	650 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.2.2022

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 17.2.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.

1.2. Účel znaleckého posudku

ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“. **jako podklad pro dražbu**

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.2.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) výpisy z LV
- 2) SÚP obce v platném znění

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 hodnotou 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 jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 3 vybrané porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Použité koeficienty K1 –K8 vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Předmětem ocenění je ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“. **Dá se obecně konstatovat, že hodnota tohoto podílu je rovna obvyklé ceně bytu propočteného porovnávací metodou.**

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Osek, k.ú. Osek u Duchcova
Adresa nemovité věci: Hrdlovská 641, 417 05 Osek

Vlastnické a evidenční údaje

"641 - Bytové družstvo Osek", RČ/IČO: 64653153, Hrdlovská 641/23, 417 05 Osek, LV: 1152, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě prohlídky a kontrolního zaměření.

Místopis

Město Osek 7 km SV od Litvínova. Ve městě rozšířená občanská vybavenost a kompletní infrastruktura. Dopravní spojení železniční a autobusovou dopravou s okolními městy. Bytový dům č.p.641 po levé straně ulice Hrdlovské na Z okraji města ve stávající rezidenční zástavbě - vše viz. situace v příloze.

Situace

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

Přístup přes pozemky

720/64

Město Osek, Zahradní 246, 41705 Osek

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům na LV 1152 v k.ú. Osek u Duchcova

Bytový dům s jedním vchodem č.p.641 s třinácti nadzemní podlažími a plochou střechou. V I. NP společné prostory a jednotlivé sklepy k bytům, ve II.až 13.NP jednotlivé byty (bytový dům není rozdělen na bytové jednotky)

Byt č.4 v I.NP velikosti 2+1 ve II.NP.

Bytový dům v původním stavu se zateplenou fasádou a novou krytinou ze 70.let minulého století. Vlastní bytová jednotka v původním stavu. Dům je postaven na st. p.č. 735 o výměře 598 m², která není předmětem ocenění neboť na obvyklou cenu nemá vliv.

Dům má 15 NP. Je běžně udržován, jeho technický stav odpovídá stáří. Je napojen na rozvody elektroinstalace, kanalizace, vodovodu, plynovodu a dálkové vytápění. Byt je v původním stavu bez revitalizace bytového jádra. UP plocha bytu 40 m².

Dispoziční řešení: byt velikosti 2+1 s 2 balkony a sklepní místností.

Technické řešení: standartní panelový bytový dům, plochá střecha a foliová izolace klempířské konstrukce z poplast.plechu, vnější zateplená fasáda, betonové vnitřní schodiště. Byt má standartní rozvody zdravotnické a elektroinstalace, standartní zařizovací předměty - v koupelně vana a umyvadlo, samostatný splachovací záchod a standartní kuch. linka ,plynový sporák Vytápění ústřední centrální. Byt má plastová okna, vnitřní dřevěné dveře do ocel. zárubní, typovou úpravu panelů, typové umakartové bytové jádro, betonové podlahy - krytina PVC

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. byt č.4 - ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. byt č.4 - ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.

2. Výnosová hodnota

2.1. byt č. 4 - ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.

3. Porovnávací hodnota

3.1. byt č.4 - ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	byt č.4
Adresa předmětu ocenění:	Hrdlovská 641 417 05 Osek
LV:	1152
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Osek
Katastrální území:	Osek u Duchcova
Počet obyvatel:	4 670

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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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	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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,081}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,059}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,039}$$

1. byt č.4 ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO

OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.

standartní panelový bytový dům, plochá střecha a foliová izolace klempířské konstrukce z poplast.plechu, vnější zateplená fasáda, betonové vnitřní schodiště. Bytová jednotka má standartní rozvody zdravotnické a elektroinstalace, standartní zařizovací předměty - v koupelně vana a

umyvadlo, samostatný splachovací záchod a standardní kuch. linka ,plynový sporák Vytápění ústřední centrální. Bytová jednotka má plastová okna, vnitřní dřevěné dveře do ocel. zárubní, typovou úpravu panelů, typové umakartové bytové jádro, betonové podlahy - krytina PVC
Předmětem ocenění není pozemek.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	15 396,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
celkem:	40 * 1,00 = 40,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	40,00 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = 0,775$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,775 = 0,659$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,081**

Index polohy pozemku **I_P = 0,980**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 15\,396,- \text{ Kč/m}^2 * 0,659 = 10\,145,96 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 40,00 \text{ m}^2 * 10\,145,96 \text{ Kč/m}^2 * 1,081 * 0,980 = 429\,937,08 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 429 937,08 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. byt č.4 - ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.

Věcná hodnota dle THU

standartní panelový bytový dům, plochá střecha a foliová izolace klempířské konstrukce z poplast.plechu, vnější zateplená fasáda, betonové vnitřní schodiště. Bytová jednotka má standartní rozvody zdravotnické a elektroinstalace, standartní zařizovací předměty - v koupelně vana a umyvadlo, samostatný splachovací záchod a standartní kuch. linka ,plynový sporák Vytápění ústřední centrální. Bytová jednotka má plastová okna, vnitřní dřevěné dveře do ocel. zárubní, typovou úpravu panelů, typové umakartové bytové jádro, betonové podlahy - krytina PVC

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²
Celková podlahová plocha		40,00 m²		40,00 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací
2. Svislé konstrukce	sendvičové s izolací o min. tl. 24 cm
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	PVC fólie
6. Klempířské konstrukce	poplastované
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou,
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	železobetonové, povrch PVC
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	standartní
13. Okna	standartní plastová
14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	SLP, STA, vest.skříně
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	50 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	40,00 m ²
Reprodukční cena	2 000 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	108 000	108 000	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	364 000	364 000	18,44
3. Stropy	8,40	168 000	168 000	8,51
4. Krov, střecha	4,90	98 000	98 000	4,96
5. Krytiny střech	2,30	46 000	46 000	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	14 000	14 000	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	114 000	114 000	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	58 000	58 000	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	26 000	0	0,00
10. Schody	2,90	58 000	58 000	2,94
11. Dveře	3,30	66 000	66 000	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	106 000	106 000	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	60 000	60 000	3,04
15. Vytápění	4,80	96 000	96 000	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	102 000	102 000	5,17
17. Bleskosvod	0,40	8 000	8 000	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	64 000	64 000	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	62 000	62 000	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	8 000	8 000	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	44 000	44 000	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	38 000	38 000	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	78 000	78 000	3,95
24. Výtahy	1,30	26 000	26 000	1,32
25. Ostatní	5,70	114 000	114 000	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	74 000	74 000	3,75

Upravená reprodukční cena	1 974 000 Kč
Podlahová plocha	40,00 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	49 350 Kč/m ²

Výpočet věčné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	40,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	49 350
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 974 000
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
Věčná hodnota (VH)	Kč	987 000

2. Výnosová hodnota

2.1. byt č. 4 - ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.

Obvyklé nájemné v místě a čase za podobné byty: do 8 000,- Kč měsíčně .

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				8 000	96 000	6,00
	Celkový výnos za rok:					96 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	1 974 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	96 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	91 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	987
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	39 480
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	1 974
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	43 241
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	47 959
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	799 317

3. Porovnávací hodnota

3.1. byt č.4 - ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK . Podíl id.1/2 a skutečnost, že se jedná o družstevní byt je zohledněna v pol. K7. Cena podílu v BD se je propočtena porovnávací metodou jako cena bytu č.4 o velikosti 2+1 užívaného dlužníkem Zdeňkem Menouškem.

Užitná plocha:	40,00 m ²
Plocha pozemku:	598,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

BJ 3+1

Popis:

Prodej bytu 3+1 64 m2 náměstí 9. května, Chodov 1 450 000 Kč

k prodeji bytovou jednotku o dispozici 3+1, o velikosti 64,8m2, nacházející se ve 2. patře zatepleného panelového domu s eurovýtahem. Byt je v původním, velmi dobrém, udržovaném stavu, s plastovými okny, s elektroinstalací částečně v Cu. Bytové jádro je umakartové, s vanou se zástěnou, toaleta odděleně, dlažba. Zánovní kuchyňská linka, kuchyně a chodba s dlažbou. Všechny tři pokoje jsou samostatné, s parketami. Okna bytu jsou situována na JV a SZ

Užitná plocha:

64,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK

0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt

1,00

K3 Poloha - v podobné poloze

1,00

K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení

0,95

K5 Celkový stav

0,95

K6 Vliv pozemku

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v družstevním vl. a ve II.NP nad tech. I.NP

0,90

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v družstevním vl. a ve II.NP nad tech. I.NP;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 450 000	64,00	22 656	0,73	16 539



Název:

byt Osek

Popis:

Prodej bytu 2+1 54 m2 Hrdlovská, Osek 1 350 000 Kč

k prodeji byt 2+1 s lodžií.Byt se nachází v 1.patře panelového domu. Dům je po celkové revitalizaci- zateplení, fasáda, střecha, plastová okna, stoupačky, 2 výtahy. Výhodou tohoto bytu jsou velmi nízké náklady. K bytu náleží sklepní kóje.

Byt je v původním udržovaném stavu připravený k okamžitému užívání.

Užitná plocha:

54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK

0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt

1,00

K3 Poloha - v podobné poloze

1,00

K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení

0,90

K5 Celkový stav

0,90

K6 Vliv pozemku

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - družs.byť ve II.NP nad technickým I.NP

0,90

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - družs.byť ve II.NP nad technickým I.NP;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

Kc

[Kč/m²]

1 350 000

54.00

25 000

0.66

16 500



Název: byt Osek
Popis: Prodej bytu 2+1 67 m² Hrdlovská, Osek 1 599 000 Kč
 byt dispozičně řešený jako 2+1 o výměře 67 m² se dvěma balkony a krásným výhledem v ulici Hrdlovská ve městě Osek. Bytová jednotka je světlá a vhodná k okamžitému nastěhování. Z chodby se dostaneme do koupelny, samostatné toalety, obývacího pokoje, za kterým je kuchyně, a ložnice. Předností bytu jsou dva balkony umístěné u obývacího pokoje a ložnice.

Dům je ve výborném stavu s bezbariérovým přístupem.

Užitná plocha: 67,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný byt	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - družst. byt ve II.NP nad technickým I.NP	0,90



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný byt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - družst. byt ve II.NP nad technickým I.NP;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 599 000	67,00	23 866	0,66	15 752

Minimální jednotková porovnávací cena	15 752 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 264 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 539 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	16 264 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	40,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	650 560 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. byt č.4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641 resp.ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.	429 937,- Kč resp.214 969,- Kč 1/2
--	---------------------------------------

Výsledná cena - celkem:

429 937,- Kč
resp.214 969,- Kč
1/2

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

429 940,- Kč
resp. 214 970,- Kč

slovy: Čtyřistadvacetdevěttisícdevětsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

429 940 Kč resp.214 970 Kč

slovy: Čtyřistadvacetdevěttisícdevětsetčtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. byt č.4 - ocenění bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641. resp. ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.	987 000,- Kč resp.493 500,- Kč
--	-----------------------------------

2. Výnosová hodnota

2.1. byt č. 4 -ocenění bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641 resp.ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.	799 317,- Kč resp.399 659,- Kč
--	-----------------------------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. byt č.4 - ocenění bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641 resp.ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“.	650 560,- Kč resp.325 280,- Kč
--	-----------------------------------

Porovnávací hodnota	650 560 Kč	id.1/2: 325 280 Kč
Výnosová hodnota	799 317 Kč	id.1/2: 399 659 Kč
Věcná hodnota	987 000 Kč	id.1/2: 493 500 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nutnost revitalizace bytu
- byt nad nevytápěným I.NP

Obvyklá cena 650 000 Kč id.1/2: 325 000 Kč slovy: Šestsetpadesáttisíc Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

obvyklou cenu bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641 resp. ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“. odhaduji na částku 650 000,- Kč. resp. 325 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

650 000 Kč id.1/2: 325 000 Kč

slovy: Šestsetpadesát tisíc Kč

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny bytu č.4 v bytovém domě č.p. 641 zapsaném na LV č. 1152 pro katastrální území Osek u Duchcova ,resp.ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“. .

Obvyklou cenu bytu č.4 v bytovém domě č.p.641 zapsaném na LV 1152 v k.ú. Osek u Duchcova resp. ocenění ideální 1/2 podílu v bytovém družstvu „641 – BYTOVÉ DRUŽSTVO OSEK“, IČ: 646 53 153, se sídlem: Hrdlovská 641, 417 05 Osek, resp. členských práv a povinností v „641 Bytovém družstvu OSEK“, se kterým je spojeno právo užívání bytu č. 4 o velikosti 2+1 v 1. NP v domě Osek, ulice Hrdlovská, č.p. 641“. odhaduji na částku 650 000,- Kč resp. 325 000,- Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

fotodokumentace	3
situování nemovitosti	3
výpisy z LV	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6564.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6564-18/2022 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 17.2.2022

OTISK ZNALCKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6564-18/2022

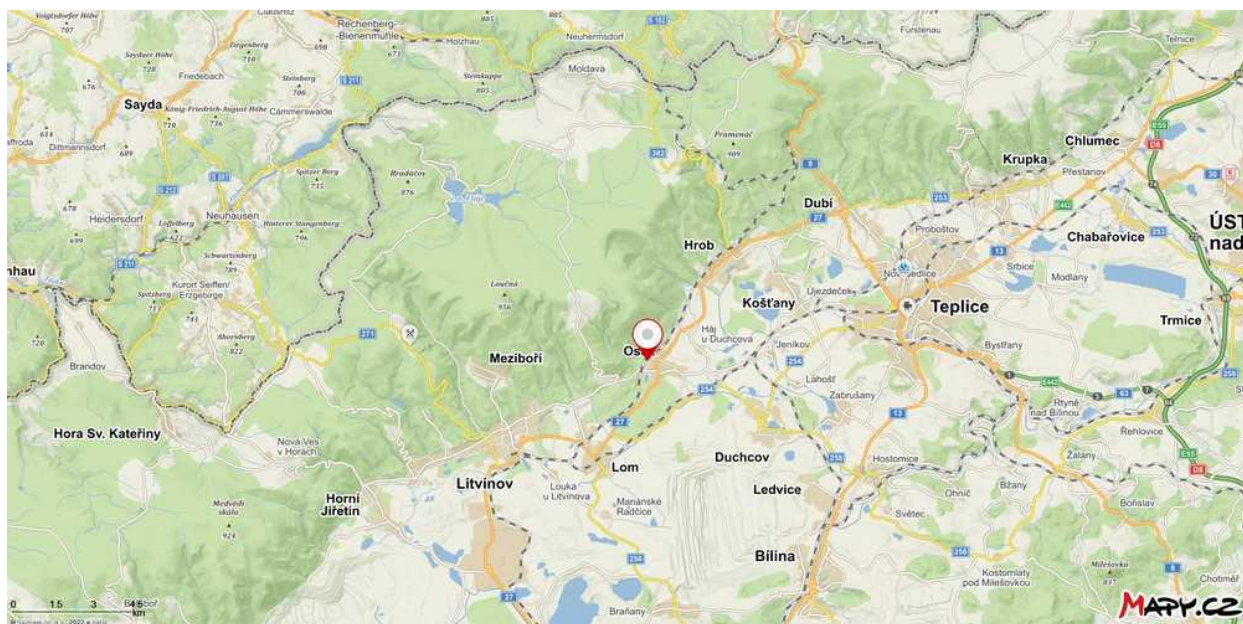
	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	3
situování nemovitosti	3
výpisy z LV	1

exteriéry

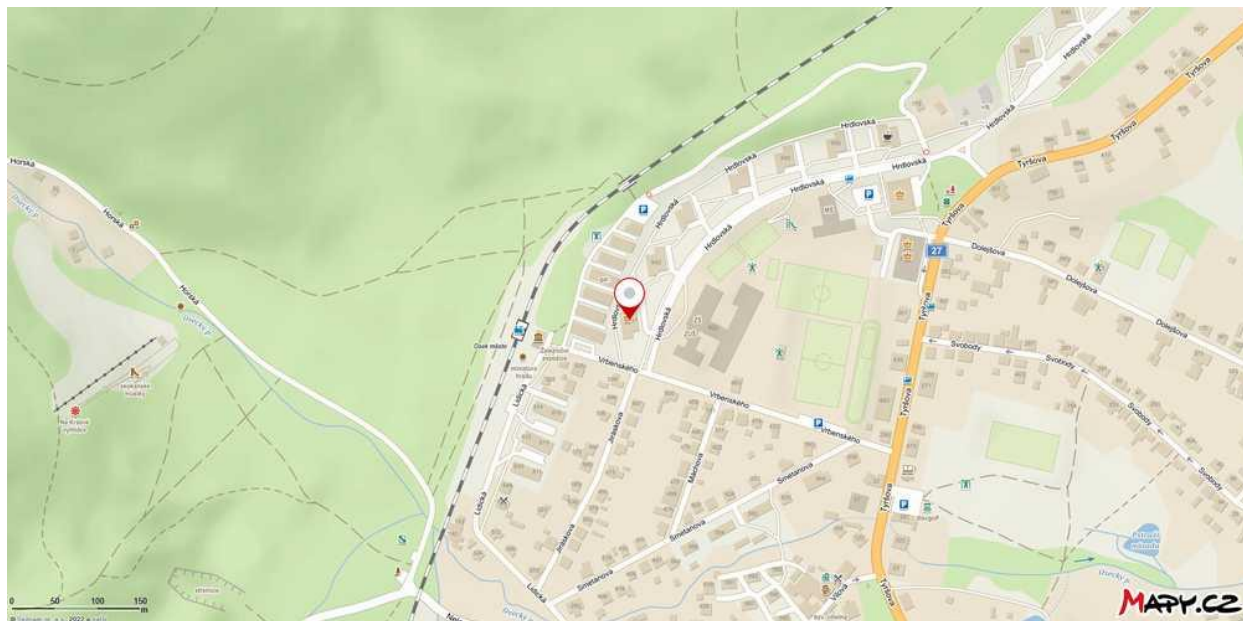








bytový dům, pozemky p.č.14/2,14/1 a 1415





Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 735
Obec:	Osek [567779]
Katastrální území:	Osek u Duchcova [712981]
Číslo LV:	1152
Výměra [m ²]:	598
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Osek [409367] ; č. p. 641; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 735
Stavební objekt:	č. p. 641
Ulice:	Hrdlovská
Adresní místa:	Hrdlovská č. p. 641

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.02.2022 14:00.