

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6827-48/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé 1/2 z celku Jednotky - bytu č. 1869/11 v obytném domě čp. 1868 , 1869 postaveném na stavební parcele č. parc. 2530/5 s podílem 1/2 z 309/10000 na společných částech domu čp. 1868, 1869 a stavební parcele č. parc. 2530/5 v obci Litoměřice, katastrální území Litoměřice.

**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: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6827

**OBVYKLÁ CENA**

**2 000 000 Kč**  
**id.1/2 1 000 000 Kč**

**Počet stran:** 22

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 22.4.2024

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 25.4.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocení bytovou jednotku č.1689/11 v obci Litoměřice, katastrální území Litoměřice.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

odhad obvyklé ceny bytové jednotky č.1689/11 jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.4.2024 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- vlastní databáze a nabídek místních RK pro nalezení obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření - venkovní prohlídka
- ZP č.5207 ze dne 1.3.2023 - Martin Buchar, Buzulucká 526 Hradec Králové

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) výpis z LV 10987

2) ZP č.5207 ze dne 1.3.2023 - Martin Buchar, Buzulucká 526 Hradec Králové

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním venkovním místním šetření a výše cit. ZP a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 tísně. 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.

## **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 zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Litoměřice, k.ú. Litoměřice  
Adresa nemovité věci: Heydukova 1869, 412 01 Litoměřice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jaroslav Karter, Heydikova 1869/30, 412 01 Litoměřice, LV: 10987, podíl: 1 / 2  
Petra Rybářová, Podsedice 70, 411 15 Podsedice, LV: 10987, podíl: 1 / 2

viz. příloha

#### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem. Znalci nebyl umožněn vstup do objektu.

#### Místopis

Jedná se o ocenění jedné poloviny z celku Jednotky - bytu č. 1869/11, která se nachází v obytném domě čp. 1869/30. Dále se jedná o ocenění jedné poloviny z 309/10000 na společných částech domu čp. 1868, 1869 a stavební parcely č. parc. 2530/5. Nemovitosti se nacházejí v obci a katastrálním území Litoměřice. Obytný dům s pozemkem jsou přístupny ze zpevněné komunikace místního významu přes chodníkové těleso. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto jsou na pozemek a do objektu obytného domu zavedeny. Jedná se o veřejný vodovod, kanalizaci, elektrickou síť, plynovodní řad a horkovod. Objekt se nachází v rezidenční zástavbě smíšené s obytnými domy, rodinnými domy a občanskou vybaveností. Jedná se o spíše okrajovou část města s dobrými docházkovými vzdálenostmi k vybudované infrastruktuře. Obytný dům s označením čp. 1868 a čp. 1869 má čtyři samostatné vchody a tyto jsou označeny čp. 1868/26, čp. 1868/28, čp. 1869/30 a čp. 1869/32. Předmětný byt, který je předmětem ocenění se nachází v čp. 1869/30 v prvním patře vpravo ve směru výstupu po schodišti. Jedná se o byt o velikosti 1 + 4 s příslušenstvím

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
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: širší centrum - bytové domy zděné  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

2530/24

Město Litoměřice, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201  
Litoměřice

## Celkový popis nemovité věci

Byt se nachází ve vchodě čp. 1869/30 ve druhém nadzemním podlaží. Jedná se o byt velikosti 1 + 4 s příslušenstvím. Byt obsahuje vstupní chodbu, šatnu, WC, lázeň, kuchyň, čtyři pokoje a sklepní kóje. Z obývacího pokoje je výstup na logii, která však patří do společných částí domu. Podlahové konstrukce jsou původní s kryty PVC ve všech místnostech. Dveře jsou osazeny do ocelových zárubní hladké a prosklené. Okna jsou vyměněna - dřevěná za plastová. Jádru je původní umakartové s původními zařizovacími předměty. Vytápění bytu je zajištěno z centrálního zdroje s radiátorovými články a poměrovými měřidly odečitatelnými dálkově. Teplá a studená voda má také své měřiče. Rozvody elektro jsou ve standardním rozsahu. Vybavení kuchyně původní s běžnými spotřebiči. Omítky jsou v bytě stěrkové, částečně poškozené v obývacím pokoji. Keramické obklady nejsou provedeny. Hlavní přívod elektro do bytu s rozvaděčem v chodbě v havarijním stavu! Byt je v celkové špatném stavu, bez běžné údržby.

Spoluvlastníkem bytu panem Karterem nebylo znalci povoleno provést fotodokumentaci bytu, bez odůvodnění! Z tohoto důvodu jsou provedeny pouze fotky předsíně, vstupních dveří do bytu a foto objektu z venkovní strany ( viz. stanovisko z výše cit. ZP )

Podle sdělení objednatele posudku nadále trvá skutečnost, že vlastník bytu neumožní prohlídku. Bytová jednotka je údajně značně zchátralá a její další užívání vyžaduje kompletní a nákladnou rekonstrukci ( nové bytové jádro, podlahy, interiéry )

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

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

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

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

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo
- Komentář: viz. LV v příloze

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

---

##### Pozemek

##### Porovnávací metoda

Stavební pozemek č. parc. 2530/5 zastavěný obytným domem čp. 1868 , čp. 1869 v obci a katastrálním území Litoměřice. Pozemek je přístupný ze zpevněné komunikace místního významu. Na pozemek jsou zavedeny tyto inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizace, plynovodní řád, elektrická síť a horkovod. Pozemek je mírně svažité a nachází se v zastavěné části obce ve smíšené zástavbě obytných domů, rodinných domů a občanské vybavenosti. Docházkové vzdálenosti jsou k vybudované infrastruktuře dobré. Jako negativum je pouze omezené parkování pro osobní automobily . Podíl oceňované BJ: **309/10000**

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 3 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	2530/5	952	3 000,00	309 / 10 000	88 250
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>952</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>88 250</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

---

##### Bytová jednotka č.1869/11

##### Věcná hodnota dle THU

Výměry - viz. výše cit. ZP a to:

chodba: ( 1,25\*1,22+2,70\*2,57 ) \* 1,00 = 8,46 m<sup>2</sup>

kuchyň: ( 2,72\*2,70 ) \* 1,00 = 7,34 m<sup>2</sup>

pokoj: ( 3,57\*2,70 ) \* 1,00 = 9,64 m<sup>2</sup>

pokoj: ( 3,17\*4,63 ) \* 1,00 = 14,68 m<sup>2</sup>

pokoj: ( 3,20\*5,95 ) \* 1,00 = 19,04 m<sup>2</sup>

pokoj: ( 4,25\*2,83 ) \* 1,00 = 12,03 m<sup>2</sup>

WC a lázeň: ( 2,52\*1,59 ) \* 1,00 = 4,01 m<sup>2</sup>

komora: ( 1,22\*2,82 ) \* 1,00 = 3,44 m<sup>2</sup>

sklepní kóje: ( 11,36 ) \* 0,10 = 1,14 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu: **79,78 m<sup>2</sup>**

### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	79,78 m <sup>2</sup>	1,00	79,78 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>79,78 m<sup>2</sup></b>		<b>79,78 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	79,78
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	70 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	5 584 600
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	65,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 954 610</b>

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Bytová jednotka č.1869/11

##### Oceňovaná jednotka

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK a výše cit. ZP.

<b>Lokalita:</b>	Heydukova
<b>Popis:</b>	panelový bytový dům
<b>Dispozice:</b>	4+1
<b>Typ stavby:</b>	zděný bytový dům
<b>Užitná plocha:</b>	79,78 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	průměr z výše cit. ZP			
<b>Užitná plocha:</b>	79,78 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví			0,90	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>



4 483 000	[m <sup>2</sup> ] 79,78	Kč/m <sup>2</sup> 56 192	Kc 0,52	[Kč/m <sup>2</sup> ] 29 220
-----------	----------------------------	-----------------------------	------------	--------------------------------

<b>Název:</b>	<b>BJ Litoměřice</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 4+kk 100 m <sup>2</sup> Heydukova, Litoměřice - Předměstí 3 990 000 Kč prodej velmi prostorného bytu 4+kk, o celkové užitné ploše 100 m <sup>2</sup> , na okraji Litoměřic. Dům je umístěn v přírodě. Nachází se v 1. nadzemním podlaží a může se chlubit nestandardně velkou lodžií o délce 6 metrů a prostorným sklepem o rozloze 14m <sup>2</sup> , po částečné rekonstrukci			
<b>Užitná plocha:</b>	100,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK				0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná BJ				1,00
K3 Poloha				1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu				0,80
K5 Celkový stav				0,80
K6 Vliv pozemku				1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví				0,90
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
3 990 000	100,00	39 900	0,52	20 748



<b>Název:</b>	<b>BJ Litoměřice</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 4+1 84 m <sup>2</sup> Vrchlického, Litoměřice - Předměstí 4 750 000 Kč Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 4+1 s lodžií v osobním vlastnictví, ulice Vrchlického. Samotný byt o výměře 84 m <sup>2</sup> se nachází ve zvýšeném přízemí zatepleného panelového domu bez výtahu v klidné a vyhledávané části Litoměřic. Hned naproti stojí mateřská školka, jen pár minut pěšky je místní základní škola, plavecký bazén a na procházku jsou k dispozici Jiráskovy sady. Do samotného centra města dojdete pěší chůzí cca za patnáct minut. Své místo na parkování najdete přímo před domem. V roce 2022 byt prošel celkovou pečlivou a nákladnou rekonstrukcí. Byla upravena dispozice zděného jádra. Moderní kuchyně s vestavěnými spotřebiči byla posunuta do zadní části bývalého jídelního prostoru. Koupelna s vanou, umyvadlem a místem na pračku se sušičkou mají svůj vstup z chodby. Naproti kuchyni je místnost, která dnes rodině slouží jako jídelna. Na jižní straně je obývací pokoj s lodžií a druhý samostatný dětský pokojík. Naproti vstupním dveřím je čtvrtá místnost - ložnice. V celém bytě jsou nové rozvody elektřiny, snížený strop s bodovými světly. Na podlaze je položen vinyl. K bytu náleží sklepní a plechová kóje.			
<b>Užitná plocha:</b>	84,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny				0,90
K2 Velikosti objektu				1,00
K3 Poloha				1,00
K4 Provedení a vybavení				0,80
K5 Celkový stav				0,80



K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
4 750 000	84,00	56 548	0,52	29 405

<b>Název:</b>	<b>BJ Litoměřice</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 4+1 92 m <sup>2</sup> Revoluční, Litoměřice - Předměstí 4 270 000 Kč prodej zrekonstruovaného bytu 4+1 v klidné části města Litoměřice. Byt 4+1 o výměře cca 92 m <sup>2</sup> se nachází ve 2. patře kompletně revitalizovaného a menšího panelového domu (2 byty na patře). Skládá se ze čtyř pokojů, kuchyně propojené s velkým obývacím pokojem a balkonem, dvou vnitřních komor!, šatny vybavené skříněmi, koupelny. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou ve tvaru U, jejíž součástí jsou zánovní spotřebiče, elektrická varná deska, vestavěná elektrická trouba, mikrovlnná trouba, lednice s mrazákem, myčka nádobí a pračka. V moderní koupelně najdeme prostornou vanu se zástěnou, umyvadlo se skříňkou, zrcadlovou skříňku a toaletu. Obývacím pokojem se vstupuje na prostorný balkon orientovaný na jižní stranu směrem k 7. ZŠ a jejímu hřišti. K bytu náleží standardní sklepní kóje.			
<b>Užitná plocha:</b>	92,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,80	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná BJ; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení; Úvaha zpracovatele ocenění - v podílovém spoluvlastnictví;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
4 270 000	92,00	46 413	0,52	24 135



Minimální jednotková porovnávací cena	20 748 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 877 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	29 405 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	25 877 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	79,78 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 064 467 Kč</b>

## Výpočet výnosové hodnoty

## Bytová jednotka 1869/11

nabídka RK:

Obvyklé nájemné za podobně velké BJ: kolem 15 000,- Kč měsíčně

### Analýza tržního nájemného

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	1.Obytné prostory		86	2 093	15 000	180 000
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>180 000</b>

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	86
Reprodukční cena	RC	Kč	5 584 600
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	2 093
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000
Pojištění	0,04 % * RC	Kč/rok	2 234
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	55 846
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	59 080
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	111 920
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>1 865 333</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 064 467 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 865 333 Kč</b>
<b>Věčná hodnota</b>	<b>2 042 860 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	88 250 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 000 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**id.1/2: 1 000 000 Kč**

slovy: Dvamiliony Kč

**Silné stránky**

- nejsou

**Slabé stránky**

- nutná celková rekonstrukce BJ

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit bytovou jednotku č.1689/11 v obci Litoměřice, katastrální území Litoměřice.

Obvyklou cenu id. 1/2 bytu č. 1869/11 s podílem na společných částech domu čp. 1868, 1869 a stavebním pozemku č. parc. 2530/5 v obci Litoměřice, k.ú. Litoměřice odhaduji na částku 1 000 000,-Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 000 000 Kč</b>
<b>id.1/52:</b>	<b>2 000 000 Kč</b>
slovy: Dvamiliony Kč	

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.  
Obvyklá cena id.1/2 je 1 000 000,- Kč.

## SEZNAM PŘÍLOH

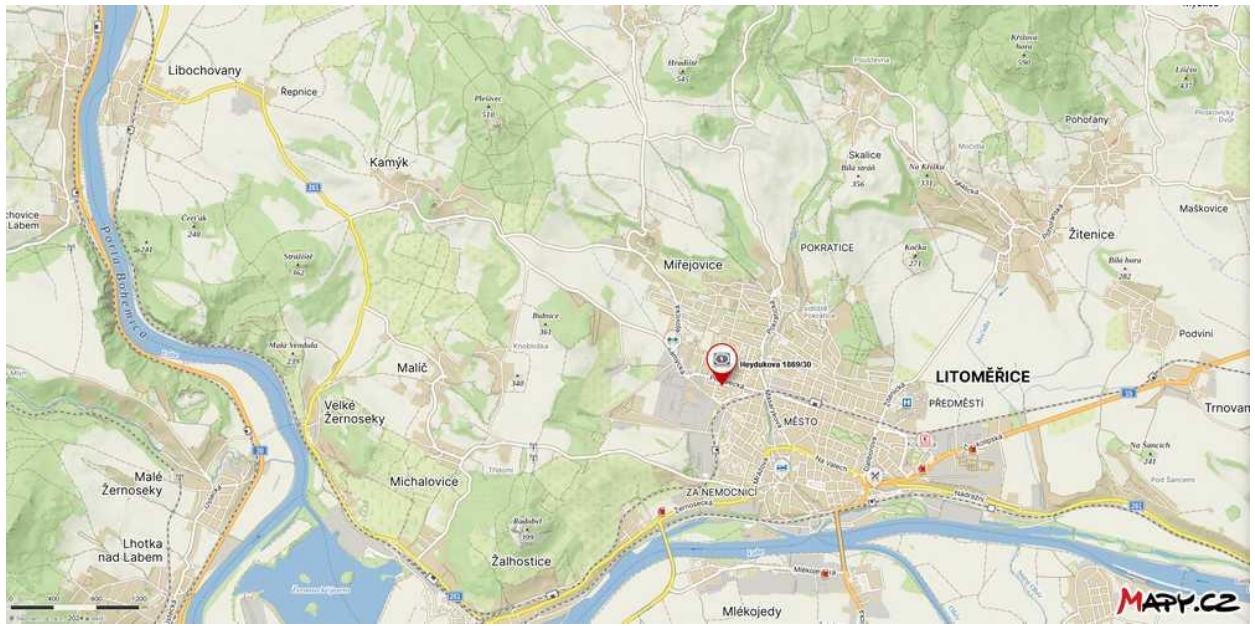
	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	1
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	2



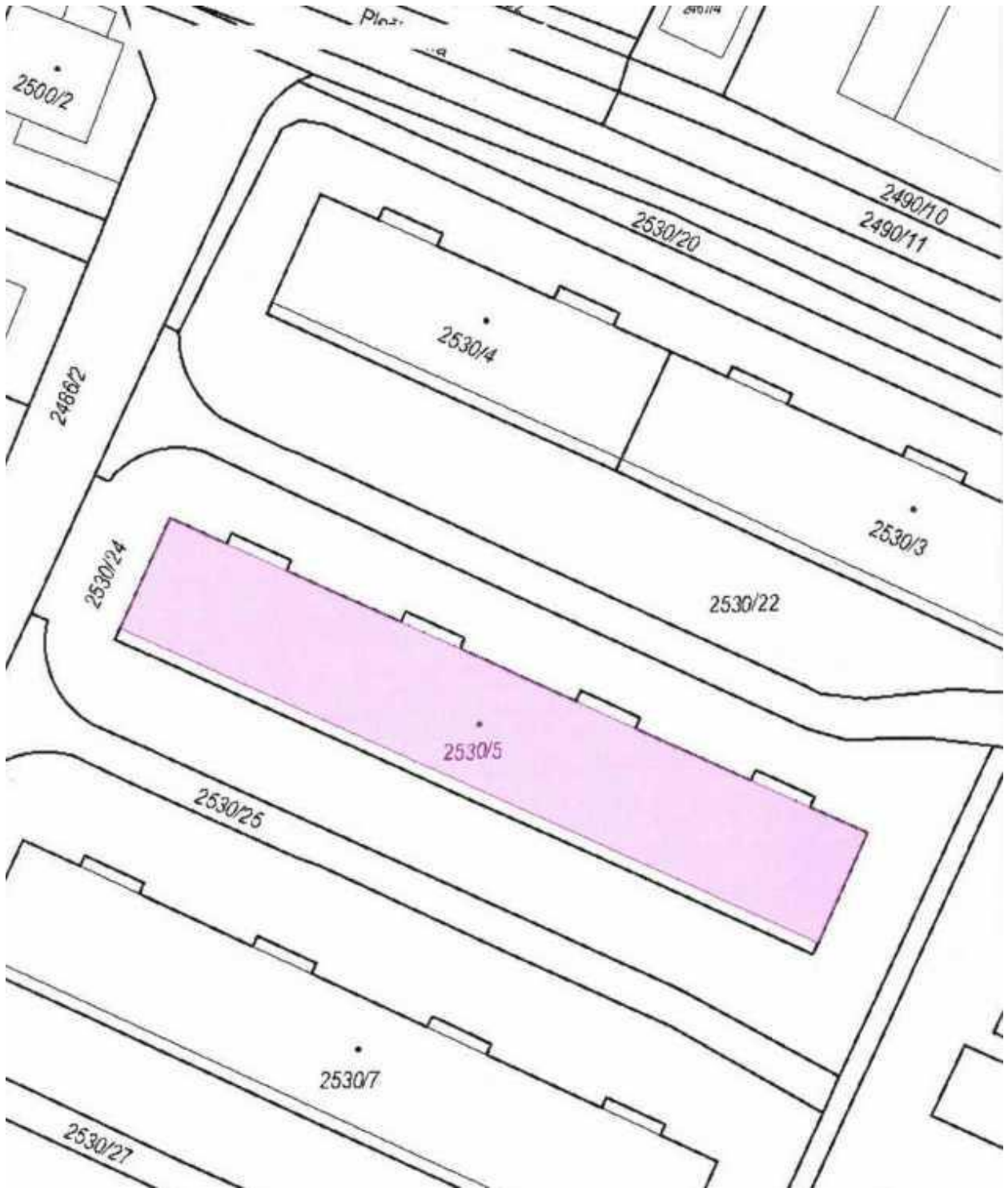












VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.03.2024 13:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 10987

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Karter Jaroslav, Heydukova 1869/30, Předměstí, 41201 Litoměřice	820415/2671	1/2
Rybářová Petra, č.p. 70, 41115 Podsedice	856214/2886	1/2

Nemovitosti

č.p./ č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1869/11	byt	chráněná krajinná oblast	byt.z.	309/10000

Vymezeno v:

Budova	Předměstí, č.p. 1868, 1869, byt.dům, LV 4951 na parcele	2530/5, LV 4951		
Parcela	2530/5	zastavěná plocha a nádvoří		952m2

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

› Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy číslo 0368619119 ve výši 1.008.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 1.008.000,-Kč, vzniklé do 30.4.2046

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 1869/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.06.2011.

V-4176/2011-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

› Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Rybářová Petra, č.p. 70, 41115 Podsedice, RČ/IČO:  
856214/2886

› Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Karter Jaroslav, Heydukova 1869/30, Předměstí, 41201  
Litoměřice, RČ/IČO: 820415/2671

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1



## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1868, 1869
Obec:	<a href="#">Litoměřice [564567]</a>
Část obce:	<a href="#">Předměstí [85456]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Litoměřice [685429]</a>
Číslo LV:	4951
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2530/5
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[1868/17](#), [1868/18](#), [1868/19](#), [1868/20](#), [1868/21](#), [1868/22](#), [1868/23](#), [1868/24](#), [1868/25](#), [1868/26](#), [1868/27](#), [1868/28](#), [1868/29](#), [1868/30](#), [1868/31](#), [1868/32](#), [1869/1](#), [1869/2](#), [1869/3](#), [1869/4](#), [1869/5](#), [1869/6](#), [1869/7](#), [1869/8](#), [1869/9](#), [1869/10](#), [1869/11](#), [1869/12](#), [1869/13](#), [1869/14](#), [1869/15](#), [1869/16](#)

[Informace z RÚIAN](#)

## Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná krajinná oblast

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.04.2024 17:00.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6827.

## **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.

## **ZNALECKÁ 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6827-48/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 25.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.