

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2613-008-2025

o ceně bytové jednotky 2521/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 2520 a 2521, byt. dům (LVč. 7159) a pozemku p.č.st. 3144 - zastavěná plocha a nádvoří (LVč. 7159), kú. a obec Žatec v rozsahu podílu 606/12992, GPS 50.3254928N, 13.5337047E.

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112 EX 1690/21-13

Oceňovací předpis:

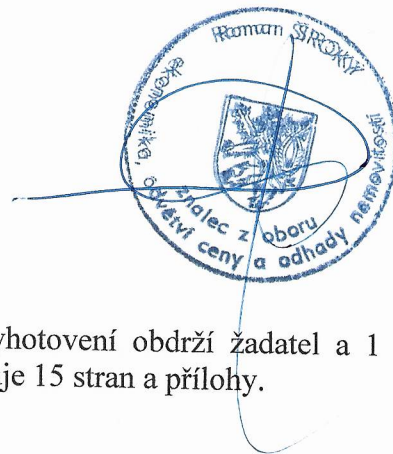
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023 a č. 370/2024 Sb. účinné od 1.1.2025.

Oceněno ke dni:

4.února 2025

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 15 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 5.února 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Stanovit cenu obvyklou bytové jednotky 2521/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 2520 a 2521, byt. dům (LVč. 7159) a pozemku p.č.st. 3144 - zastavěná plocha a nádvoří (LVč. 7159), kú. a obec Žatec se v rozsahu podílu 606/12992, GPS 50.3254928N, 13.5337047E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Žatec, list vlastnictví č. 7749 a 7159, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec dne 7.11.2024. Kopie katastrální mapy pro k.ú. a obec Žatec, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec ze dne 4.2.2025. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 4.2.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 4.2.2025. Povinnému byl zaslán doporučený i obyčejný dopis se žádostí o prohlídku bytu, povinný komunikoval, veškeré informace poskytl.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Žatec je město na severozápadě Česka, v Ústeckém kraji, v okrese Louny. Leží na řece Ohři. Žije zde přibližně 19 tisíc obyvatel, což ze Žatce činí největší město okresu. Historické centrum s jeho průmyslovou čtvrtí z 19. století, ve které je největší koncentrace staveb spojených se zpracováním chmele a obchodováním, bylo roku 2023 zapsáno na Seznam světového kulturního dědictví UNESCO. Žatec dne 18. dubna 2024 obdržel ocenění Historické město roku 2023 a osmkrát získal obdržení Historické město kraje. Východní část městského jádra je na tom velmi špatně (tj. oblast Chelčického náměstí), neboť byla v dřívějších letech obývána nepřizpůsobivými obyvateli. V roce 2006 byla provedena rekonstrukce náměstí Svobody (prostranství před radnicí). Ve městě je nemocnice, gymnázium, dvě obchodní akademie, dvě odborná učiliště, čtyři základní školy, mateřské školy a speciální základní škola a dvě nádraží. Dále pak divadlo kino, letní kino. Bezpečnost zajišťuje Hasičský záchranný sbor, městská policie i Policie ČR, ve městě sídlí vojenská posádka Žatcem vede silnice I/27, na kterou se v něm napojují silnice II. třídy: II/225, II/250 a II/227. Z železničních tratí městem prochází železniční tratě Žatec - Obrnice, Lužná u Rakovníka - Chomutov a Plzeň - Žatec, které se křižují ve stanici Žatec. Ve městě je koupaliště s wellnes centrem a sportovištěm, město disponuje 2 fotbalovými hřišti, z toho jedno je přístupné pro veřejnost. Obchodní Centrum Kaufland, které zahrnuje obchody Takko, Sportisimo, Kik, Elektro, Dračík, Jysk a další. Dále zde funguje Tesco, Lidl, Penny Market, Norma, Exe, ArmyShop, kavárny, cukrárny, čajovna a skateshop.

Samotný dům se nachází v ulici Svatováclavská, nedaleko Chmelařského náměstí a náměstí 28.října v samotném centru města Žatec v zatepleném bytovém domě o čtyřech nadzemních podlažích s výtahem a revitalizovanými společnými prostory, střechy, klemp. konstrukcí, plast. oken. Dům je napojen na veškeré inž. sítě.

Předmětem ocenění je bytová jednotka 2521/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 2520 a 2521, byt. dům (LVč. 7159) a pozemku p.č.st. 3144 - zastavěná plocha a nádvoří (LVč. 7159), kú. a obec Žatec se spoluvlastnickým podílem na budově a pozemku v rozsahu podílu 606/12992.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jak vlastník nemovitostí na listu vlastnictví č. 7749 a č. 7159 pro k.ú. a obec Žatec zapsán:

Petr Hrůza
Svatováclavská 2521
438 01 Žatec

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace
LV
Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Stanovit cenu obvyklou bytové jednotky 2521/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 2520 a 2521, byt. dům (LVč. 7159) a pozemku p.č.st. 3144 - zastavěná plocha a nádvoří (LVč. 7159), kú. a obec Žatec se v rozsahu podílu 606/12992, GPS 50.3254928N, 13.5337047E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Bytová jednotka v sousedním domě čp. 2523, bytová jednotka 2523/12, LVč. 8141, Žatec, ulice Svatováclavská, Smlouva kupní RH-1995/2024 ze dne 1.11.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 5.11.2024, zápis proveden 28.11.2024, čj. V-3252/2024-533, byt totožný v sousedním domě ve stejném patře a výměra taktéž totožná s oceňovaným bytem 60.6m², kupní cena 2.130.000,-Kč. Vzhledem k nemožnosti stanovit úroveň bytu bez osobní prohlídky se bude vnitřní vybavení bytu považovat jako standardní.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: Svatováclavská
Místnosti: 2+1
Příslušenství: standardní
Stáří: 1985

4.1.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	0.90
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.95
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.855

4.1.1.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.130.000,-
Pramen zjištění ceny: smlouva kupní		

Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.8550
Z toho cena za m² při výměře 60.60 m²

= Kč 2.491.228,-
= Kč 41.109,37

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny za 1m² podlahové plochy bytů u srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku okolo 40tis,-Kč/1m² a kdy administrativní cena byla vypočtena na částku 2.408.611,- Kč, včetně spoluvlastnického podílu na pozemku, stanovuji cenu rovnající se průměru za 1m² srovnatelných objektů tj. částku ve výši 2.439.896,-Kč, zaokr. 2.440.000,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Svatováclavská 2521, Žatec
Místnosti: 2+1
Stáří: 45

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	2130000	0.855	2491228
2	2300000	0.950	2421053
3	1950000	0.810	2407407
Celk.prům.			2439896
Minimum			2407407
Maximum			2491228

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:

Minimální cena = Kč 2.407.407,-
Průměrná cena = Kč 2.439.896,-
Maximální cena = Kč 2.491.228,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální)) = Kč 2.427.323,-
Výměra předmětu ocenění = 60.70 m²
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy = Kč 2.440.000,-

Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	2.440.000,-
--	-----------------------	--------------------

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Bytová jednotka v sousedním domě čp. 2522, bytová jednotka 2522/4, LVč. 8122, Žatec, ulice Svatováclavská, Smlouva kupní ze dne 27.12.2024, právní účinky zápisu k okamžiku

27.12.2024, zápis proveden 21.12.2025, čj. V-3785/2024-533, byt totožný v sousedním domě ve II.NP, výměra obdobná s oceňovaným bytem 59.4m², kupní cena 2.300.000,-Kč. Vzhledem k nemožnosti stanovit úroveň bytu bez osobní prohlídky se bude vnitřní vybavení bytu považovat jako standardní.

4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Svatováclavská
Místnosti: 2+1
Příslušenství: stejné
Stáří: 1985

4.1.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	0.95
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.00
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.95

4.1.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.300.000,-
Pramen zjištění ceny: smlouva kupní		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.9500	= Kč	2.421.053,-
Z toho cena za m ² při výměře 59.40 m ²	= Kč	40.758,47

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Bytová jednotka v sousedním domě čp. 2516, bytová jednotka 2516/9, LVč. 8071, Žatec, ulice Svatováclavská, Smlouva kupní ze dne 5.9.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 18.9.2024, zápis proveden 10.10.2024, čj. V-2758/2024-533, byt totožný v sousedním domě ve II.NP, výměra obdobná s oceňovaným bytem 63.8m², kupní cena 1.950.000,-Kč. Vzhledem k nemožnosti stanovit úroveň bytu bez osobní prohlídky a dle ceny za kterou byl prodán se bude vnitřní vybavení bytu považovat jako mírně podstandardní.

4.1.4.2 Charakteristika

Lokalita: Svatováclavská
Místnosti: 2+1

Příslušenství: stejné
Stáří: 1985

4.1.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	0.90
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.90
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.81

4.1.4.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.950.000,-
Pramen zjištění ceny: smlouva kupní		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.8100	= Kč	2.407.407,-
Z toho cena za m ² při výměře 63.80 m ²	= Kč	37.733,65

4.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č.st.3144 - zastavěná plocha a nádvoří.

4.1.5.2 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. 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 a)	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci	1	1.00

Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Součin hodnot	0.6864
---------------	--------

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.6864$$

4.1.5.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.550,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 2258 \text{ Kč} \times 0.6864 = 1550 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 1.1970
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.050 \times 1.140$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.855,35
Cena za celou výměru 415.00 m ²	= Kč	769.970,25
Započtení spoluhl.podílu 607/12992	= Kč	35.973,83
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	35.974,-

4.1.6 Byty v domech vícebytových

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Byt se nachází bytovém domě o 5ti podlažích z toho 1.PP, kde jsou umístěny sklepní kóje a čtyřmi nadzemními podlažími. Dům ve velmi dobrém stavebně - technickém stavu, společné prostory jsou revitalizované, osazeny výtah, dům je zateplený, jsou osazena plastová okna a revitalizace střešní krytiny. Bytová jednotka se nachází ve 4.NP, dispozice 2+1 (60.7m²), po kompletní rekonstrukci (rozvody elektro, koupelna s velkou vanou a umyvadlem

obklad, plovoucí podlahy v koupelnách a kuchyni velkoformátová dlažba, obložkové dveře, nová KL.

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.1..1
 Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
 Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

4.1.6.3 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	6	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
9. Občanská vybavenost obce	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		0.00

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.00) \times 1.05 = 1.050$$

4.1.6.4 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.03
Střed obce - centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	4	0.03
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	3	0.04
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem *

0.14

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.14) \times 1 = 1.140$$

4.1.6.5 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	3	0.05
2.- 4. NP s výtahem		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		
6. Základní příslušenství bytu a)	4	0.05
Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardní provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	2	-0.01
Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jinde neuvedené	4	0.05
Mírně zvyšující cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	1	0.9188
Byt ve výborném stavu (hodnota 1.05 vynásobena koef. $s=0.775+0.1$ pro stáří 45 let)		

Celkem *

0.14

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.14) \times 0.9188 = 1.047$$

4.1.6.6 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

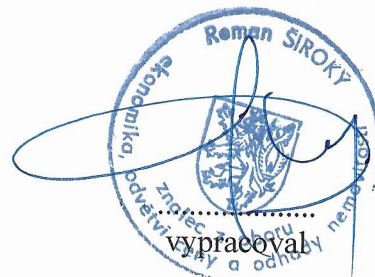
Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	31.189,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 1.047
It: index trhu		x 1.050
Ip: index polohy		x 1.140
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	39.087,93
Cena za celou podlahovou plochu 60.70 m ²	= Kč	2.372.637,12
Byty v domech vícebytových	Cena celkem Kč	2.372.637,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	2.440.000,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	2.440.000,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.440.000,-

Slovy: Dvamilionyčtyřistačtyřicettisíc Kč

V Děčíně, dne 5.února 2025



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena bytové jednotky 2521/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 2520 a 2521, byt. dům (LVč. 7159) a pozemku p.č.st. 3144 - zastavěná plocha a nádvoří (LVč. 7159), kú. a obec Žatec se spoluvlastnickým podílem na budově a pozemku v rozsahu podílu 606/12992, GPS 50.3254928N, 13.5337047E, je **2.440.000,-Kč**.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 010784/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII