

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-16435

**NEMOVITÁ VĚC:** Komerční objekt Děčín XXXI-Křešice

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Křešice u Děčína

Adresa nemovité věci: U Trati, 405 02 Děčín XXXI-Křešice

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 144 EX 4064/17 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**750 000 Kč**

Datum místního šetření: 17.05.2018

Stav ke dni: 27.06.2018

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.06.2018

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 26 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, včetně příslušenství v kat. území Křešice u Děčína, obec Děčín, okres Děčín, zapsáno na LV 972.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

## **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 04.04.2018 pod č.j. 144 EX 4064/17-35.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 17.05.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

## **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

**Místopis**

Město Děčín leží v Ústeckém kraji, na soutoku Labe a Ploučnice, cca 24 km severovýchodně od krajského města Ústí nad Labem. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně širokou nabídkou občanského vybavení. Široká nabídka občanské vybavenosti je dostupná v Ústí nad Labem. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. V Děčíně se dále nachází pošta, divadlo, kino, knihovna, galerie, muzeum, zoologická zahrada, sportovní areály. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v místní části Křešice v ulici U Trati v průmyslové lokalitě.

Zastávka autobusu „Děčín, Křešice Fruta“ se nachází cca 310 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Křešice u Děčína“ se nachází cca 260 m od oceňované nemovité věci.

| SOUČASNÝ STAV                            |  | BUDOUCÍ STAV   |  |
|--|--|--|--|
| Okolí:                                   | <input type="checkbox"/> bytová zóna<br><input type="checkbox"/> ostatní   | <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna<br><input type="checkbox"/> nákupní zóna | <input type="checkbox"/> bytová zóna<br><input type="checkbox"/> ostatní                     |
| Přípojky:                                | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda<br><input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn<br><input type="checkbox"/> telefon | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn<br><input type="checkbox"/> telefon |
|  |  |  | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna<br><input type="checkbox"/> nákupní zóna            |
|  |  |  | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace                               |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD  | <input checked="" type="checkbox"/> železnice  | <input checked="" type="checkbox"/> autobus  |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.   |  | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.                                    |
| Poloha v obci:                           | širší centrum - ostatní  |  |  |
| Přístup k pozemku                        |  |  |  |
| Přístup přes pozemky:                    |  |  |  |
| parc. č. 27/1                            | Suchánek Jaroslav, Mezná 37, 40502 Hřensko   |  |  |

### **Celkový popis**

Jedná se o samostatně stojící objekt pro výrobu a skladování s jedním nadzemním podlažím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda stavby není zateplená. Objekt není podsklepený. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z vlnovek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komíny a bleskosvodem. Objekt je částečně opatřen světlíky ze skleněných luxfer.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 26 stojí stavba pro výrobu a skladování bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 365 m<sup>2</sup>. Pozemek je obdélníkového tvaru a je celý zastavěn stavbou. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 27/1, který je ve vlastnickém právu pana Jaroslava Suchánka.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 17.05.2018 bez účasti povinného, kterému bylo zasláno předvolání o ohledání nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace. Pozemek parc. č. 26 je přístupný přes pozemek parc. č. 27/1, který je ve vlastnickém právu pana Jaroslava Suchánka.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

### Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

## OBSAH

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Křešice

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Komerční objekt Křešice

## OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Křešice

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Děčín, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 002644

**Lokalita:** ulice Klicperova a Lužní

**Popis:** Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Děčín na křižovatce ulic Klicperova a Lužní. Celková plocha pozemku je 1000 m<sup>2</sup>. Pozemek je určený k výstavbě rodinného domu městského typu. Plyn v místě není.

#### Koeficienty:

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,00 |
| velikost pozemku -           | 0,95 |
| poloha pozemku -             | 1,00 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 0,90 |
| intenzita využití poz. -     | 0,90 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 1 100 000      | 1 000                        | 1 100,00                                    | 0,73             | 804,13                                |

**Název:** Děčín, zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 631676

**Popis:** Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Děčín v ulici Vilsnická. Celková plocha pozemku je 1588 m<sup>2</sup>. Elektřina a voda je zapojena na hranici pozemku. Plyn je přibližně 15 m od hranice pozemku, přípojku lze realizovat na základě projektu, který je zpracován. Kanalizaci je možné řešit vlastním septikem či čističkou odpadních vod. Příjezdové komunikace vybudovány, v ceně pozemku je 1/4 příjezdové cesty.

#### Koeficienty:

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 0,97 |
| velikost pozemku -           | 0,90 |
| poloha pozemku -             | 1,00 |
| dopravní dostupnost -        | 1,00 |
| možnost zastavění poz. -     | 0,90 |
| intenzita využití poz. -     | 0,90 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 1 622 000      | 1 588                        | 1 021,41                                    | 0,67             | 686,16                                |

**Zjištěná průměrná jednotková cena****745,15 Kč/m<sup>2</sup>****Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném reálním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

| Druh pozemku                          | Parcela č. | Výměra [ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Celková cena pozemku [Kč] |
|---------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří            | 26         | 365                       | 745,00                                | 271 925                   |
| <b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b> |            |                           |                                       | 271 925                   |
| Rizika spojená s přístupem            |            |                           | * 0,90 =                              | 244 732,50                |
| <b>Celková výměra pozemků</b>         |            | <b>365</b>                | <b>Hodnota pozemků celkem</b>         | <b>244 733</b>            |

**2. Porovnávací hodnota****2.1. Komerční objekt Křešice**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b> |                       |
| <b>Plocha pozemku:</b>        | 365,00 m <sup>2</sup> |

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb,



tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### **Srovnatelné nemovité věci:**

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Název:</b>   | <b>Komerční objekt Libouchec</b>   |
| <b>Popis:</b>   | Na prodej obchodní prostor nacházející se v obci Libouchec. Jedná se o řadovou, krajní budovu zděné konstrukce. Jde o nemovitost vedenou jako stavba pro výrobu a skladování bez čísla popisného. Střeška budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitost má dvě nadzemní podlaží, v 1.NP byly v minulosti prodejní prostory se zázemím. Nástavba v podobě 2. NP byla realizována v roce 2010, jsou zde čtyři prostorné místnosti, sociální zázemí se sprchami a toaletami. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 230 m <sup>2</sup> . Zastavěná plocha nemovité věci je 160 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Pozemek za budovou bude mít po rozdělení geometrickým plánem velikost 70 m <sup>2</sup> . Přístup bude možný zadním vchodem přímo z budovy. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace. |
| <b>Pozemek:</b> | 230,00 m <sup>2</sup>  |

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 0,97 |
| K2 Velikosti objektu           | 1,00 |
| K3 Poloha                      | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení        | 0,95 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav                | 0,85 |
| K7 Vliv pozemku                | 1,01 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,95 |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
024-N02780

|             |                              |                      |
|-------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Cena</b> | <b>Celkový koeficient Kc</b> | <b>Upravená cena</b> |
| 999 000 Kč  | 0,79                         | 788 341 Kč           |

**Název:** Komerční objekt Ústí nad Labem - Krásné Březno

**Lokalita:** ulice Svádovská

**Popis:** Na prodej výrobní hala nacházející se v Ústí nad Labem - Krásné Březno v ulici Svádovská. Jedná se o řadovou, krajní budovu zděné konstrukce. Nemovitost dříve sloužila jako výrobní nábytku. Celý objekt je komplet vyklizený a připravený na případnou rekonstrukci, dům je kompletně podsklepený. V prvním patře najdeme nespočet místností kancelářského typu které spojuje chodba. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 801 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 321 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Pozemek:** 801,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 0,97 |
| K2 Velikosti objektu           | 0,93 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav                | 0,89 |
| K7 Vliv pozemku                | 0,96 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,95 |



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
024-N03590

|              |                              |                      |
|--------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Cena</b>  | <b>Celkový koeficient Kc</b> | <b>Upravená cena</b> |
| 1 000 000 Kč | 0,73                         | 732 217 Kč           |

**Název:** Komerční objekt Benešov nad Ploučnicí

**Popis:** Na prodej výrobní hala nacházející se v Benešově nad Ploučnicí. Jedná se o budovu smíšené konstrukce, která sloužila jako truhlárna. V současné době slouží obdélníková budova jako nebytový a skladový prostor. Objekt prošel venkovní rekonstrukcí, nová okna a omítka. Přízemí budovy tvoří garáže se čtyřmi garážovými vraty a první patro dva velké, otevřené prostory. Stavbu je možné snadno upravit pro bydlení. Celý objekt je oplocen a má dva vjezdy. Nemovitost je napojena na veřejný rozvod vody s možností napojení na plyn. Elektrická síť 220/380V. Aktuálně je pronajata polovina přízemí, s měsíčním čistým výnosem 7 000 Kč. Zastavěná plocha nemovité věci je 170 m<sup>2</sup>. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 170,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu           | 0,97 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav                | 0,80 |
| K7 Vliv pozemku                | 1,02 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
N06626

**Cena**

1 280 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,75

**Upravená cena**

962 488 Kč

**Název:** Komerční objekt Povrly

**Lokalita:** ulice Ústecká

**Popis:** Na prodej komerční objekt nacházející se v obci Povrly v ulici Ústecká. Jedná se o samostatně stojící cihlovou budovu, která je částečně podsklepena, má 1 NP. Střeška je plochá s živičnou krytinou. 1. NP je situováno ve dvou výškových úrovních. V první té s nižší střechou jsou kancelářské prostory se zázemím, v části s vyšší střechou jsou momentálně dílny. V suterénu jsou sklepní prostory, archiv a šatna. Okna jsou plastová zdvojená, vstupní dveře, také plastové. Vnitřní dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou s dlažbou, betonové a s PVC. Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde vybudované dvě sociální zařízení pro dámy a pány. Fasáda je bírozolitová, sokl je z keramických obkladů. Topení je ústřední topení s elektrokotlem. Vodovod je z řádu, kanalizace do septiku. Dříve tento objekt sloužil jako kulturní zařízení s diskotékou. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1140 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 486 m<sup>2</sup>. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 1 140,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 0,97 |
| K2 Velikosti objektu           | 0,97 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 0,82 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav                | 0,85 |
| K7 Vliv pozemku                | 0,92 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
2017030

**Cena**

1 490 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,57

**Upravená cena**

854 032 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

732 217 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

834 270 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

962 488 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

|  |        |   |                      |
|--|--------|---|----------------------|
| Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci |        |   | <b>834 270 Kč/ks</b> |
| <b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>     |        |   | 834 270              |
| Rizika spojená s přístupem                       | * 0,90 | = | 750 843,00           |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>              |        |   | <b>750 843 Kč</b>    |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| <b>1. Hodnota pozemků</b>     |              |
| 1.1. Pozemek Křešice          | 244 700,- Kč |
| <b>2. Porovnávací hodnota</b> |              |
| 2.1. Komerční objekt Křešice  | 750 843,- Kč |

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>750 843 Kč</b> |
| <b>Hodnota pozemku</b>     | <b>244 733 Kč</b> |

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 26 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### Obvyklá cena

**750 000 Kč**

slovy: Sedmsetpadesát tisíc Kč

### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 26 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: výroba, včetně příslušenství v kat. území Křešice u Děčína, obec Děčín, okres Děčín, zapsáno na LV 972.

#### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

#### III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 750.000,- Kč.

#### IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 27.06.2018

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Znalecká doložka:</b> | <p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:<br/>JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.<br/>Mgr. Petr Slepíčka<br/>Ing. Jiří Roub<br/>Ing. Michaela Holečková<br/>Jakub Chrástěcký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)<br/>Mgr. Petr Slepíčka<br/>JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p> |
|--------------------------|--|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-16435 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| <b>Podklady a přílohy</b>                  | <b>počet stran A4 příloze</b> |
|--|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 972 | 6                             |
| Snímek katastrální mapy                    | 2                             |
| Mapa oblasti                               | 1                             |
| Fotodokumentace nemovité věci              | 1                             |









