

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 539-45/2019



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, č.p. 44, Dubí - Běhánky
Adresa nemovitosti	B. Němcové 44/21, Dubí, 417 02
Katastrální údaje:	Obec: Dubí [567507], Katastrální území: Běhánky [633411], Číslo LV: 146, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	63; součástí pozemku je stavba, 64
Vlastník stavby:	SJM Ivan Popovský, B. Němcové 44/21, Běhánky, 41702 Dubí, Květa Popovská, B. Němcové 44/21, Běhánky, 41702 Dubí
Vlastník pozemků:	SJM Ivan Popovský, B. Němcové 44/21, Běhánky, 41702 Dubí, Květa Popovská, B. Němcové 44/21, Běhánky, 41702 Dubí

OBJEDNATEL

Adresa:	EURODRAŽBY.CZ a.s. Čimická 780/61, 18100 Praha 8	
Telefon:		IČ:29135419
e-mail:		DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735038308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro dražbu

OBVYKLÁ CENA

1 900 000 Kč

Datum místního šetření: 25.3.2019

Datum zpracování : 29.3.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 29.3.2019

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Objekt k bydlení, č.p. 44, Dubí - Běhánky
Adresa nemovitosti	B. Němcové 44/21, Dubí, 417 02
Katastrální údaje:	Obec: Dubí [567507], Katastrální území: Běhánky [633411], Číslo LV: 146, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	63; součástí pozemku je stavba, 64

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 25.03.2019 v čase 9:00 - 9:45 hod. za účasti znalce a spoluvlastníka předmětu ocenění, pana Ivana Popovského.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

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 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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	Objekt k bydlení, č.p. 44, Dubí - Běhánky
Adresa nemovitosti	B. Němcové 44/21, Dubí, 417 02
Katastrální údaje:	Obec: Dubí [567507], Katastrální území: Běhánky [633411], Číslo LV: 146, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	63; součástí pozemku je stavba, 64
Vlastník stavby:	SJM Ivan Popovský, B. Němcové 44/21, Běhánky, 41702 Dubí, Květa Popovská, B. Němcové 44/21, Běhánky, 41702 Dubí
Vlastník pozemků:	SJM Ivan Popovský, B. Němcové 44/21, Běhánky, 41702 Dubí, Květa Popovská, B. Němcové 44/21, Běhánky, 41702 Dubí

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Dubí leží na úpatí Krušných hor, v okrese Teplice, v Ústeckém kraji a je známo jako lázeňské středisko s rozvíjející se turistickou infrastrukturou. Nejvýznamnějším podnikem je Český porcelán, a.s., kde se vyrábí světoznámý „Cibulák“. Ve městě je několik velkých podniků zabývajících se sklářskou výrobou. Části obce: Dubí, Běhánky, Bystrice, Drahůnky, Cínovec, Mstišov, Pozorka. V obci dostatečná občanská vybavenost, další potom v cca 4km vzdálených Teplicích.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca v 30.letech 20.stol.	
Dílčí rekonstrukce v roce	2008, 2012	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí
<input type="checkbox"/> střecha	<input checked="" type="checkbox"/> fasáda	<input checked="" type="checkbox"/> zateplení
<input checked="" type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input checked="" type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	průměrný	

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Objekt k bydlení je zděný, částečně podsklepený, s betonovo-kamennými základy, obvodové zdivo je zřejmě cihelné event.smišené, stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový s arkýři, střešní krytina je osinkovocementová šablona na bednění. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu (žlaby, svody). Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda ze dvou stran zateplena kontaktní izolací s povrchovou úpravou a odvětrávaným soklem obloženým keramickými pásky. Vnitřní obklady jsou v koupelně, v kuchyni. Vchodové dveře a vchod na zahradu („francouzské okno“) jsou plastové, int. dveře dřevěné, hladké nebo prosklené do ocelových zárubní. Okna jsou plastová. Podlahy jsou plovoucí, dlažba. Vytápění je ústřední, plynový kotel, rozvod do radiátorů, v obyv. pokoji v I. NP krb na tuhá paliva. Příprava TUV v ele. boileru. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování je od všech hygienických zařízení. V koupelně v I. NP je vana, umyvadlo, WC. V kuchyni v I. NP kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř. Dispozice objektu : v 1. NP se nachází vstup, chodba, doleva schodiště do 2.NP (podkroví), špajz, koupelna s WC, rovněž se nachází kuchyně se vchodem na zahradu, vpravo z chodby velký obývací pokoj s krbem. Z mezipodesty vstup do prostoru zimní zahrady s posezením, z podesty ve 2.NP (podkroví) je vstup rovněž do pokoje, za ním je další pokoj, vlevo z podesty potom vstup do ložnice. Z podesty je vlez na půdu. Plocha podkroví byla upravena koeficientem 0,8 z důvodu omezení využití celkové plochy zkosenými stropy (šikmina v podkroví). Objekt k bydlení je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, veřejnou kanalizaci, plyn. Venkovní úpravy v

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

běžném rozsahu – oploceno, část zpevněné plochy okolo domu, venkovní schody, přípojky inž. sítí, vrátka, vrata, zídky. Objekt je po částečné rekonstrukci, nová plastová okna, fasáda, interiér, je běžně udržován a využíván. Na pozemku p.č.63 se nachází vedlejší, zděná stavba s pultovou střechou, využívána jako skladový prostor. Cena stavby zohledněna v celkové ceně obvyklé.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
4+1	Cca 144	323	Cca 542	Cca 95

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	ÚT, kotel na plyn				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů, zdrojem je plynový kotel. V 1.NP zděný krb na tuhá paliva.					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v obci Dubí, části Běhánky, v ulici Boženy Němcové. Okolní zástavbu tvoří obdobné objekty k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost, zastávka autobusů, obchody, MŠ, ZŠ, sportoviště.				
Počet obyvatel	7927				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
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.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
126/1	Město Dubí, Ruská 264/128, 41701 Dubí	

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Předmět ocenění užívá vlastník k rodinnému bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Obcí (cca 150m od předmětu ocenění) protéká říčka Bystřice, v minulosti bylo okolí Bystřice již zaplaveno - přívalové deště, jarní tání. Teoretické riziko i pro oblast dále od říčky.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Dražební vyhláška Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce, Zahájení exekuce, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Popovská Květa, Popovský Ivan, Věcné břemeno (podle listiny) - zřizování, provozování, údržby a oprav zařízení distribuční soustavy - ČEZ Distribuce

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 146			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Teplice
Obec:	Dubí	Katastrální území:	Běhánky [633411]
Ulice:	B. Němcové	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	SJM Ivan Popovský - B. Němcové 44/21, Běhánky , 41702 Dubí		
	Květa Popovská - B. Němcové 44/21, Běhánky , 41702 Dubí		
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 44	zastavěná plocha a nádvoří	p.č.63	
Pozemky			
63	zastavěná plocha a nádvoří	243 m ²	
64	zahrada	80 m ²	zemědělský půdní fond, BPEJ 22110

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP		3,00
1.NP	95,00	86,00
2.NP		55,20
Celkem	95	144

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklípek	6,00 m ²	0,50	3,00 m ²
1.PP - celkem		6,00 m²		3,00 m²
1.NP				
	chodba, špajz	4,00 m ²	1,00	4,00 m ²
	koupelna	5,00 m ²	1,00	5,00 m ²
	kuchyň	18,00 m ²	1,00	18,00 m ²
	mezipodesta, schodiště	16,00 m ²	1,00	16,00 m ²
	pokoj	36,00 m ²	1,00	36,00 m ²
	předsín	5,00 m ²	1,00	5,00 m ²
	zimní zahrada v mezipatře	4,00 m ²	0,50	2,00 m ²
1.NP - celkem		88,00 m²		86,00 m²
2.NP				
	podesta/chodba	4,00 m ²	1,00	4,00 m ²
	pokoj/podkroví	20,00 m ²	0,80	16,00 m ²
	pokoj/podkroví	17,50 m ²	0,80	14,00 m ²
	pokoj/podkroví	26,50 m ²	0,80	21,20 m ²
2.NP - celkem		68,00 m²		55,20 m²
Celkem		162 m²		144 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	6,00	1,70	10,20
1.NP	95,00	3,20	304,00
2.NP/podkroví a zastřešení	95,00	2,40	228,00
Obestavěný prostor celkem			542,00

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	ano, odvětrávaný sokl
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	kamenné, dlažba
Dveře	vstupní plastové, int. dřevěné
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	dlažba, plovoucí
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, plynový kotel, krb
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	95
Obestavěný prostor	[m] ³	542,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 439 000
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 219 500

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP	JC	RC	Opotřebení	VH
		m ³	Kč/m ³	Kč	%	Kč
Zděná stavba/sklad/kůlna	63	40,00	2 000	80 000	50,00	40 000
Popis:	Zděný objekt v rohu pozemku p.č. 63 využívaný jako sklad náradí apod.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						40 000 Kč

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. 63 je rovinný, z části zastavěný objektem k bydlení č.p. 44. Část pozemku využívána jako dvorek a zahrádka (zděná kůlna). Pozemek p.č. 64 je využíván jako parkovací plocha se zpevněnou plochou. Pozemky tvoří jednotný celek, jsou oploceny a udržovány.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 800,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	64	80	800	1/1	64 000
zastavěná plocha a nádvoří	63	243	800	1/1	194 400
Celková výměra pozemků:		323,00		Hodnota pozemků celkem:	258 400

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------

Prodej rodinného domu	260,00	247,00	6+2	3 490 000	13 423	0,81	10 872
-----------------------	--------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

Rodinný dvougenerační dům je dvoupodlažní, ze 3/4 podsklepený (využito jako technické a skladovací místnosti a kotelna) a má celkem dvě samostatné bytové jednotky 3+1 s kompletním příslušenstvím v každém podlaží. Zahrada je menší, ale umožňuje parkování vozidel i vybudování např. posezení či jiného zařízení pro odpočinek. Nachází se v klidné ulici naproti menšímu parku. Dům byl kompletně rekonstruovaný (stáří rek. cca 12 let) s výjimkou zateplení a fasády (proto energ. třída G - reálné náklady na energie jsou ale běžné). Byla provedena hydroizolace (injektáž), nové rozvody vč. odpadu do kanalizace a topení (měď), plastová okna v celém domě, plynový kotel je starý cca 12-15 let. Střešní krytina jsou eternitové šablony. Dům je vytápěn plynovým kotlem, který zajišťuje i ohřev vody. Spodní byt má podlahy z PVC, v kuchyni a koupelně dlažbu, není vybaven kuchyňskou linkou. Byt v patře má v pokojích parkety a v kuchyni, koupelně a chodbě rovněž dlažbu. Kuchyňská linka v bytě zůstane. K dispozici je obsáhlá stavební dokumentace domu, pořízená při rekonstrukci, včetně zateplení (stav.povolení). Lokalita je kvalitní, s kompletní občanskou vybaveností v blízkosti (škola, školka, obchod, pošta, obecní úřad atd.) a velmi dobrou dopravní dostupností nejen směrem na TP a Ústí nad Labem, ale i do Německa (dojíždění za prací, sportovní aktivity apod.) Celkově dům umožňuje velmi kvalitní rodinné bydlení, vícegenerační bydlení a případně díky bytové jednotce v přízemí i zajímavý výnos z pronájmu či jiné využití pro podnikání.



Hodnocení:Srovnatelný stav, poloha, dvě BJ.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	--------------------	---------------

Prodej rodinného domu 190,00 669,00 6+3 1 990 000 10 473 0,90 9 425

Nabízíme k prodeji rodinný dům, který je momentálně rozdělen na tři bytové jednotky dvě jsou o velikosti 1+1 v 1NP a jedna je ve 2NP o velikosti 4+1, dům je ve stavu dle jeho stáří jsou zde pouze po částečné rekonstrukci opraveny vnitřní rozvody elektřiny a plynu.



Hodnocení:Více BJ - možnost pronájmu, větší pozemek, horší tech. stav.

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	--------------------	---------------

Prodej rodinného domu 80,00 573,00 4+1 1 590 000 19 875 0,95 18 881

Nabízíme k prodeji rodinný dům, který je po částečné rekonstrukci velikosti 4+1, dům je ve stavu dle jeho stáří jsou zde pouze částečné rekonstrukce nutno vidět.



Hodnocení:Větší pozemek, pravděpodobně horší stav int.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	9 425 Kč/m ²	Minimální cena:	1 357 200 Kč
Průměrná jednotková cena	13 059 Kč/m ²	Průměrná cena	1 880 566 Kč
Maximální jednotková cena	18 881 Kč/m ²	Maximální cena	2 718 900 Kč
Stanovená jednotková cena	13 059 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 880 496 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, objektu k bydlení č.p. 44 vč. pozemků p.č.63 a p.č.64, vše zapsané na LV č. 146, k.ú. Běhánky, obec Dubí byla odhadnuta ve výši 1.900.000,- Kč (slovy : jedenmiliondevětsettisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + udržovaný objekt
- + klidná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- menší výměra pozemků
- není garáž

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 517 900 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 880 496 Kč
Obvyklá cena	1 900 000 Kč

Slovy : jedenmiliondevětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 29.3.2019

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 539-45/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

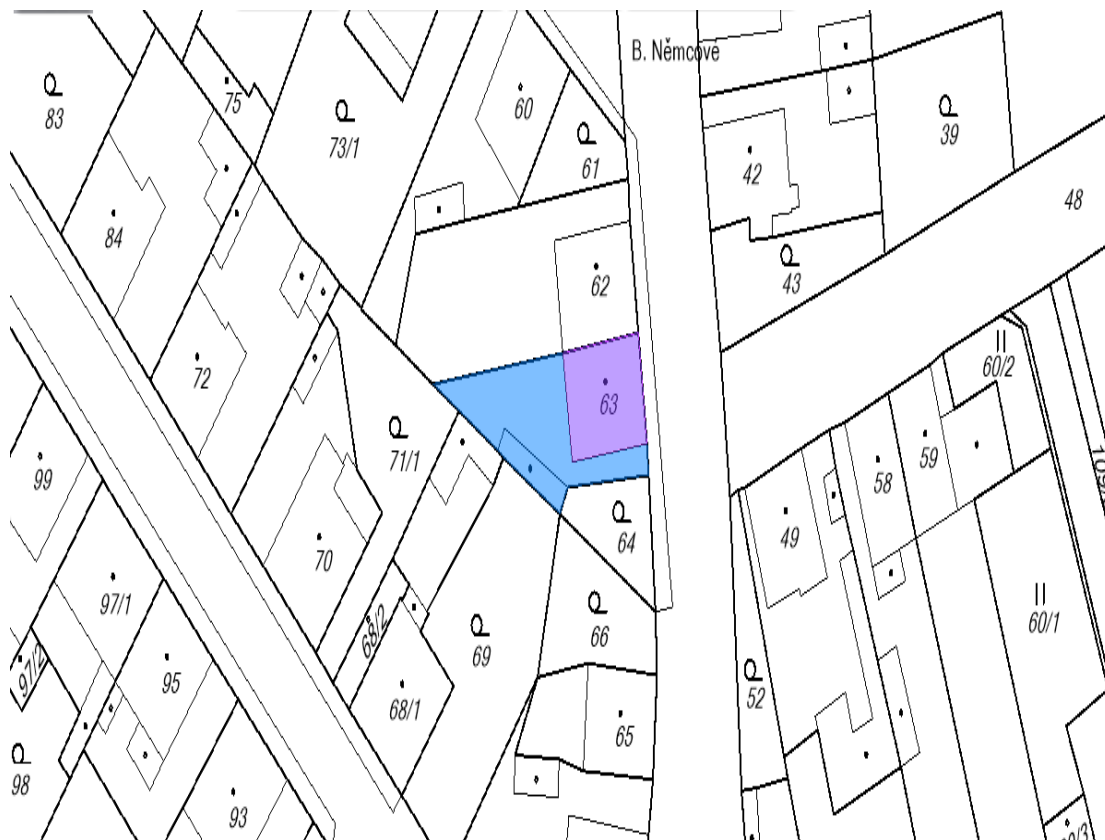
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 146	4

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

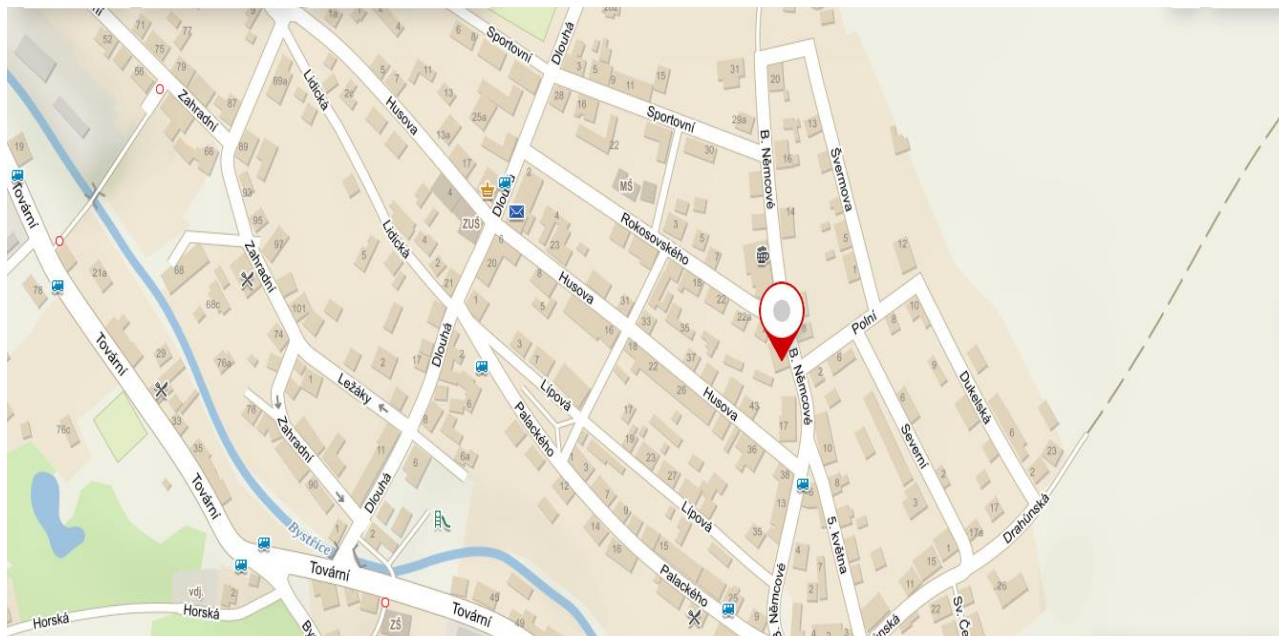


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

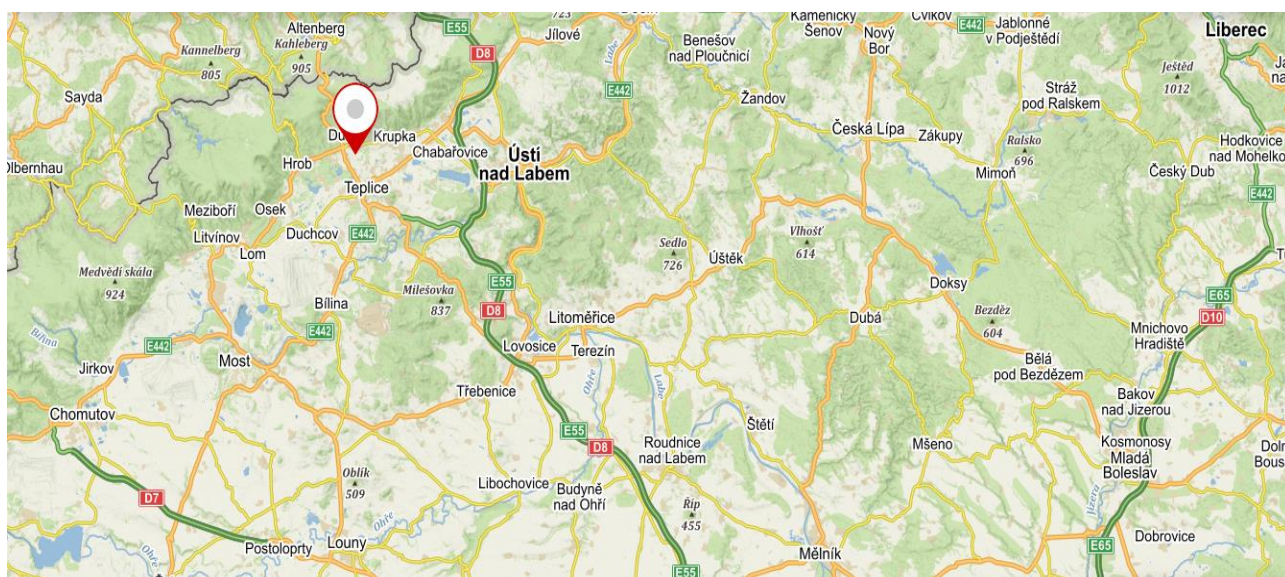
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

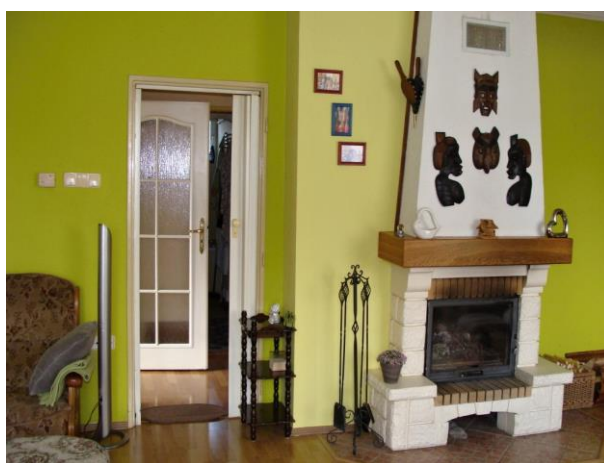
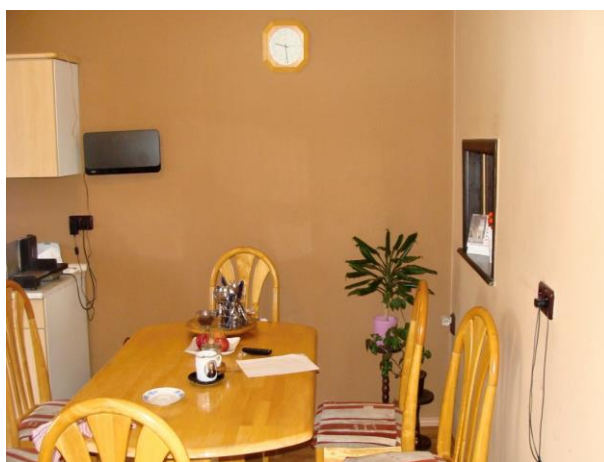
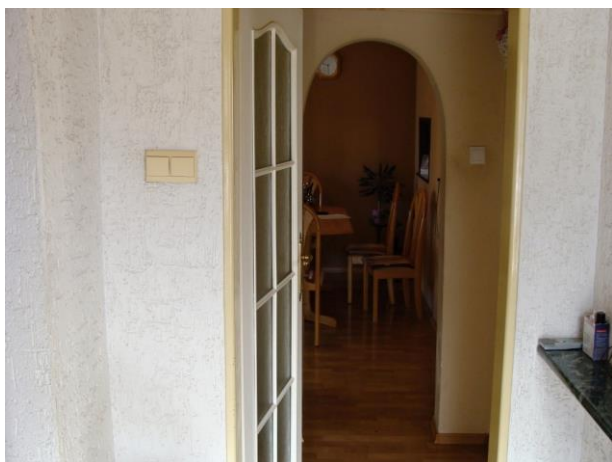
FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

