

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 665-171/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Hoření Starý Dub, č. p. 18, bytový dům, podíl 1/6
Adresa nemovitosti	Hoření Starý Dub 18, Český Dub – Hoření Starý Dub, 463 43
Katastrální údaje:	Obec: Český Dub [563960], Katastrální území: Modlibohov [697796], Číslo LV: 64, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec st. 277; součástí pozemku je stavba, 968/22
Pozemky:	st. 277; součástí pozemku je stavba, 968/22
Vlastník stavby:	Alena Myšková, Hoření Starý Dub 18, 46343 Český Dub, spoluvlastnický podíl: 1 / 6
Vlastník pozemků:	Alena Myšková, Hoření Starý Dub 18, 46343 Český Dub, spoluvlastnický podíl: 1 / 6

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	7 400 000 Kč
OBVYKLÁ CENA PODÍL 1/6	990 000Kč

Datum místního šetření: 11.11.2019 Datum zpracování : 14.11.2019

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 14.11.2019

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

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Hoření Starý Dub, č. p. 18, bytový dům, podíl 1/6
Adresa nemovitosti	Hoření Starý Dub 18, Český Dub – Hoření Starý Dub, 463 43
Katastrální údaje:	Obec: Český Dub [563960], Katastrální území: Modlibohov [697796], Číslo LV: 64, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	st. 277; součástí pozemku je stavba, 968/22

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 11.11.2019 od 17.00. za účasti znalce a vlastníka 1/6 paní Aleny Myškové, která umožnila přístup do části předmětu ocenění (užívané 1/6, byt v 1.NP vpravo) a k předmětu ocenění poskytla informace. Další popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitosti odhadnuty.

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 neproňávají 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 přikládána 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 sniženou 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

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 opotřebením 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:	Hoření Starý Dub, č. p. 18, bytový dům, podíl 1/6
Adresa nemovitosti	Hoření Starý Dub 18, Český Dub – Hoření Starý Dub, 463 43
Katastrální údaje:	Obec: Český Dub [563960], Katastrální území: Modlibohov [697796], Číslo LV: 64, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	st. 277; součástí pozemku je stavba, 968/22
Vlastník stavby:	Alena Myšková, Hoření Starý Dub 18, 46343 Český Dub, spoluvlastnický podíl: 1 / 6
Vlastník pozemků:	Alena Myšková, Hoření Starý Dub 18, 46343 Český Dub, spoluvlastnický podíl: 1 / 6

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Český Dub je město na severu Čech v Libereckém kraji, které leží na jih od Ještědu, asi 12 km jižně od města Liberce. Historické jádro Českého Dubu je od roku 1992 městskou památkovou zónou. V obci MÚ, pošta, škola mateřská, základní a základní umělecká, praktičtí lékaři, stomatolog, lékárna, obchody, restaurace.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1977
Dílčí rekonstrukce v roce	Cca 2010
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílčí
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [x] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

Součástí města jsou také další části, které mají vesnický charakter, kromě jiných Hoření Starý Dub vzdálený od centra cca 2km.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 na bytovém domě č.p.18 vč. p.č.st. 277 a p.č. 968/22, vše zapsané na LV č. 64, k.ú. Modlibohov, obec Český Dub Bytový dům je samostatně stojící zděný objekt, obdélníkového půdorysného tvaru, s jedním podzemním, třemi nadzemními podlažními a půdou pod sedlovou střechou. Objekt je zděný (cihla), vnější povrch BD je nezateplen s původní fasádou (škrábaný břizolit). V bytovém domě není výtah. Střecha je sedlová krytá plechovými šablonami (Alukryt), klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou v užívaném podílu (BJ v 1.NP vpravo) plastová, dveře jsou dřevěné náplňové, vytápění je lokální na tuhá paliva s výměníkem a rozvodem do radiátorů po BJ. Dle informací získaných na místě, je v bytovém domě 6 bytových jednotek, které různě užívají spoluvlastníci podílů na objektu. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z konce 70. tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 42 let. Současný stavebně technický stav BD se jeví jako zhoršený, s mírně zanedbanou údržbou. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, venkovní schody, vše zohledněno a oceněno v celkové ceně obvyklé. Vzhledem ke skutečnosti, že nebyla umožněna prohlídka všech interiérů bytového domu, nebylo možno zjistit přesné vybavení ostatních prostor, kromě prostor užívané BJ. Užívaný byt (podíl 1/6) o velikosti 3+1 se sestává z předsíně, kuchyně, 3 x , koupelny, WC, k dispozici 2 x sklep a balkon přístupný z obývacího pokoje. Byt má vnitřní rozvod el. proudu, vody

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

včetně teplé (příprava v ele.boileru), kanalizace. Zdravotně-technické vybavení bytu je ve zděném bytovém jádru, v koupelně okno. Vybavení užívaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, umyvadlo, sprchový kout, záchod, kuch. linka, digestoř, sklokeramická deska s troubou, vytápění vč. zdroje, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace. Podlahy bytu jsou opatřeny dlažbou a laminátovou plov.podlahou. Užívaný podíl, bytová jednotka je po částečné rekonstrukci, běžně udržována, využívána vlastníkem k rodinnému bydlení.

DŮM			
Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
m²	m²	m³	m²
BD 450/ BJ 75	580	Cca 2777	224

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	Krbová vložka s výměníkem				
Popis: Lokální topidlo (krbová vložka) na TP s výměníkem a rozvodem do radiátorů po BJ.					
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input 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	Oceňované nemovitosti (BD resp. podíl 1/6 na BD a pozemcích) se nacházejí cca 2km od centra obce, v části obce Hoření Starý Dub vlevo ze silnice č. 278 směrem od Stráže pod Ralskem na Český Dub.				
Počet obyvatel	2752				
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 type="checkbox"/> MHD	<input 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 checked="" 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
968/21	Město Český Dub, nám. Bedřicha Smetany 1, Český Dub I, 46343 Český Dub	ostatní komunikace
968/8	Město Český Dub, nám. Bedřicha Smetany 1, Český Dub I, 46343 Český Dub	ostatní komunikace

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: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění (podíl 1/6) užívá vlastník k 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	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Pozn. 100m severně od předmětu ocenění se nachází skladový a výrobní areál.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	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)

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

	zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

K oceňovanému podílu 1/6 : Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Myšková Alena Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Myšková Alena, Zahájení exekuce - Myšková Alena, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu Napojení na zdroj vody z cizího pozemku, zřízeno Vodovodní družstvo.

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.
Ano	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 64			
Kraj:	Liberecký	Okres:	Liberec
Obec:	Český Dub	Katastrální území:	Modlibohov [697796]
Ulice:	Hoření Starý Dub	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Alena Myšková - Hoření Starý Dub 18 , 46343 Český Dub		1/6
Stavba		je součástí	
Bytový dům č.p.: 18	zastavěná plocha a nádvoří	p.č.st.277	
Pozemky			
st.277	zastavěná plocha a nádvoří	224 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
968/22	manipulační plocha	356 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	224,00	150,00
2.NP		150,00
3.NP		150,00
Celkem	224	450

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²
	1.NP - celkem	150,00 m²		150,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²
	2.NP - celkem	150,00 m²		150,00 m²
3.NP				
	plocha 3.NP	150,00 m ²	1,00	150,00 m ²
	3.NP - celkem	150,00 m²		150,00 m²
	Celkem	450 m²		450 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	224,00	2,40	537,60
1.NP	224,00	2,80	627,20
2.NP	224,00	2,80	627,20
3.NP	224,00	2,80	627,20
půda/zastřešení	224,00	1,60	358,40
Obestavěný prostor celkem			2 777,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	plech, pravd. alukryt
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, s původní úpravou
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC

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

Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	plovoucí
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	lokální na TP s výměníkem a rozvodem do radiátorů
Elektroinstalace	ano, světelná
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, septik pro dva BD
Vybavení kuchyně	kuchyňské linka, dřez, sklokeramická deska, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprchový kout, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	224
Obestavěný prostor	[m ³]	2 777,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	11 108 000
Stáří	roků	42
Další životnost	roků	58
Opotřebení odhadem	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	6 664 800

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o parcelu č. st. 277 o výměře 224m² zastavěná plocha a nádvoří (součástí je stavba: č. p. 18; bytový dům) a parcelu č. 968/22. Pozemky jsou v části obce Hoření Starý Dub, nedaleko od silnice č. 278, jsou neoploceny. Parcela st. 277 po celé své ploše zastavěna BD, p.č. 968/22 využíváno jako manipulační plocha, parkování.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vodu z místního zdroje, vlastní kanalizaci (pro dva sousední BD). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1200,- Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 1000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
manipulační plocha	968/22	356	1 000	1/6	356 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.277	224	1 000	1/6	224 000
Celková výměra pozemků:		580,00		Hodnota pozemků celkem:	580 000


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 činžovního domu	320,00	0,00	5BJ	6 500 000	20 312	0,77	15 640
<p>Činžovní dům se současnými 5 bytovými jednotkami. Všechny byty jsou obsazené. U domu je malá zahrada. Možnost parkování za domem. Střeška na domě je v pořádku, byla dělaná nová před několika lety. Na domě jsou nová plastová okna. Kanalizace je veřejná. Topení v bytech je převážně akumulacími kamny a krbovými kamny. Voda - městská. Skladba bytů - 2+1 50m², 2+1 56m², 2+1 60m², 2+1 62m² a 3+1 92m², k dispozici je sklep i půda. Bližší informace u makléře.</p>							
							
Hodnocení: Liberec, obdobný stav, zahrádka.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej činžovního domu	450,00	0,00	6BJ + 2 x nebyt	7 590 000	16 866	0,81	13 661
<p>Prodej dvou bytových domů v centru Liberce – ulice Valdštejská. Hlavní dům je 3. patrový a v přízemí je prostorný obchod se zázemím a se 4 výlohami přímo do hlavní ulice. Obchod je možný rozdělit na 2 obchůdky, jsou zde 2 samostatné vchody. Dále je zde 5 bytových jednotek od velikosti 60 -80m². Dva byty jsou k bydlení a 3 byty jsou k rekonstrukci. V podkroví je jeden byt, který vznikl, když se opravovala střeška a je téměř před doděláním. Je zde nový plynový kotel, z oken je krásný výhled na Ještěd a byt je orientován do klidu a na jih. Dům má novou střešku, krovy, prkna, krytinu a nové oplechování, nové rozvody v plastu, ve většině bytů jsou nová plastová okna. Každý byt i prodejna mají své vlastní měření. Mezi oběma domy je malý dvorek se zahrádkou a na dvoře je další domek s 1 bytovou jednotkou a dílnou v přízemí. Do bytu v patře je samostatný vchod a zde je byt 1+kk se sprchovým koutem a WC. V domech je zaveden plyn, kanalizace, voda i elektřina. Oba domy jsou podsklepené. Doporučuji prohlídku nemovitosti, dům leží v centru Liberce</p>							
							
Hodnocení: ČD v Liberci, 6BJ, nebytové prosotry, část po rekonstrukci, část k rekonstrukci.							

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 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej činžovního domu	400,00	0,00	6BJ	9 900 000	24 750	0,81	20 047
<p>Bytový dům o šesti bytových jednotkách v části Liberce Horní Růžodol - ul. 28. října. Dům je zděný, dvoupodlažní s obytným podkrovím. Na domě proběhla cca. před pěti lety rekonstrukce zahrnující fasádu domu, okna, okapy, kompletní rozvody elektřiny, plynu a vody. Byty jsou dispozičně řešeny jako 4x částečně rekonstruované 2+1 a 2x nové atypické podkroví. Nájem v bytech je tržní 6.000 - 6.500,- Kč/měs. a nebyly delší dobu zvyšovány, bez neplatičů či dluhů. Nájemní smlouvy jsou na dobu určitou jednoho roku. Služby jsou hrazeny samostatně nájemníkem. Jedná se o rezidenční oblast tvořenou rodinnými a menšími činžovními domy s dobrou občanskou vybaveností včetně nedaleké zastávky tramvaje. V blízkosti se nalézá areál zimních i letních sportů, školka, škola, restaurace a obchody.</p>							
							
Hodnocení: Lokalita Liberce, po částečné rekonstrukci.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	13 661 Kč/m ²	Minimální cena:	6 147 500 Kč
Průměrná jednotková cena	16 449 Kč/m ²	Průměrná cena	7 402 233 Kč
Maximální jednotková cena	20 047 Kč/m ²	Maximální cena	9 021 200 Kč
Stanovená jednotková cena	16 449 Kč/m²	Porovnávací hodnota	7 402 050 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

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytového domu č.p.18 vč. p.č.st. 277 a p.č. 968/22, vše zapsané na LV č. 64, k.ú. Modlíbohov, obec Český Dub byla odhadnuta ve výši 7.400.000,- Kč (slovy : sedmmilionůčtyřistisickorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Úkolem znalce bylo odhadnout cenu obvyklou podílu ve výši 1/6. Vzhledem k nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je u stanovení obvyklé ceny u podílu 1/6 použit koeficient 0,80.

Obvyklá cena podílu ve výši 1/6 na bytovém domě č.p.18 vč. podílu ve výši 1/6 na p.č.st. 277 a p.č. 968/22, vše zapsané na LV č. 64, k.ú. Modlíbohov, obec Český Dub byla odhadnuta ve výši 990.000,- Kč (slovy : devětsetdevadesátisickorunčeských). 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

- + lokalita nedaleko Liberce
- + pouze 6 bytových jednotek v domě

Slabé stránky nemovitosti

- nezateplený bytový dům
- nepřipojeno na veřejný vodovodní řad
- nepřipojeno na veřejnou kanalizaci
- oceňován podíl, nerozděleno na bytové jednotky prohlášením vlastníka BJ

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	7 244 800 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	7 402 050 Kč
Obvyklá cena	7 400 000 Kč

Slovy : sedmmilionůčtyřistisíc Kč

V Pardubicích dne: 14.11.2019

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.665-171/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

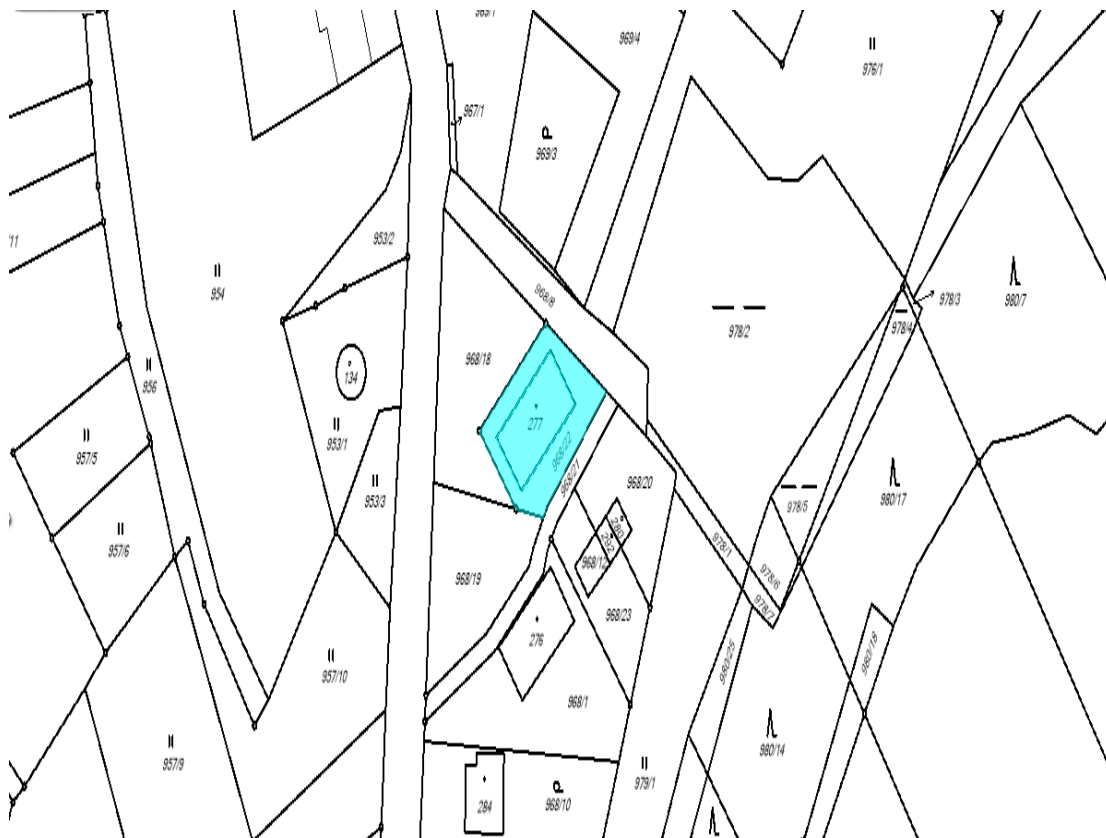
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 64	1

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

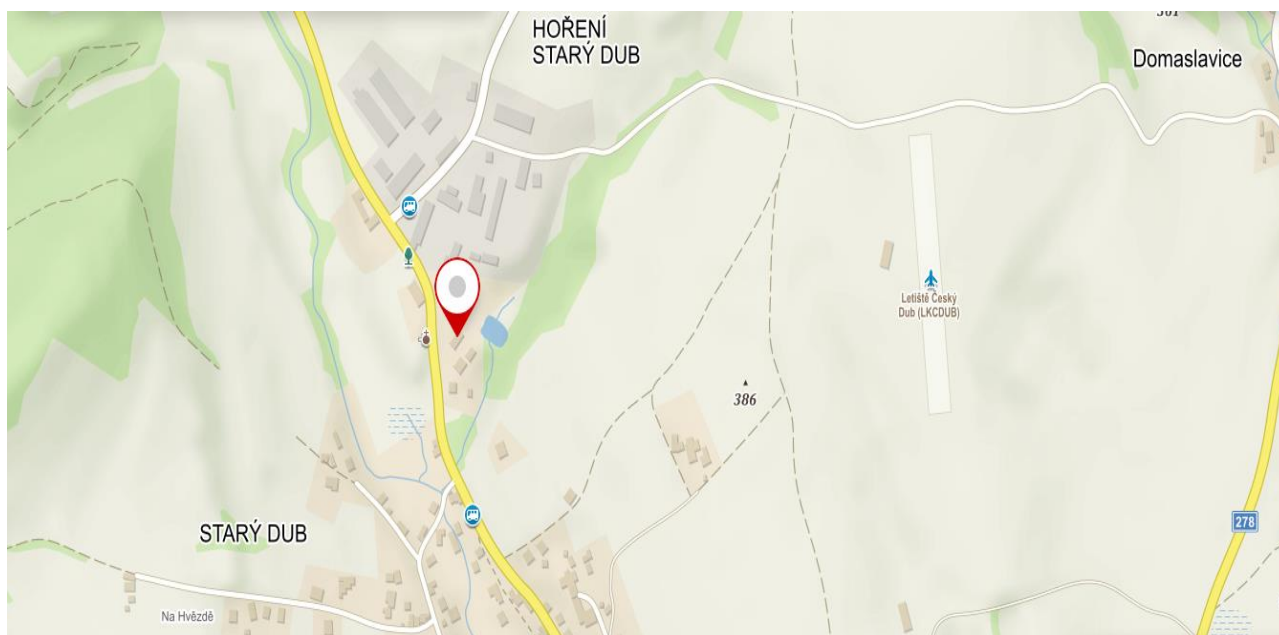


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

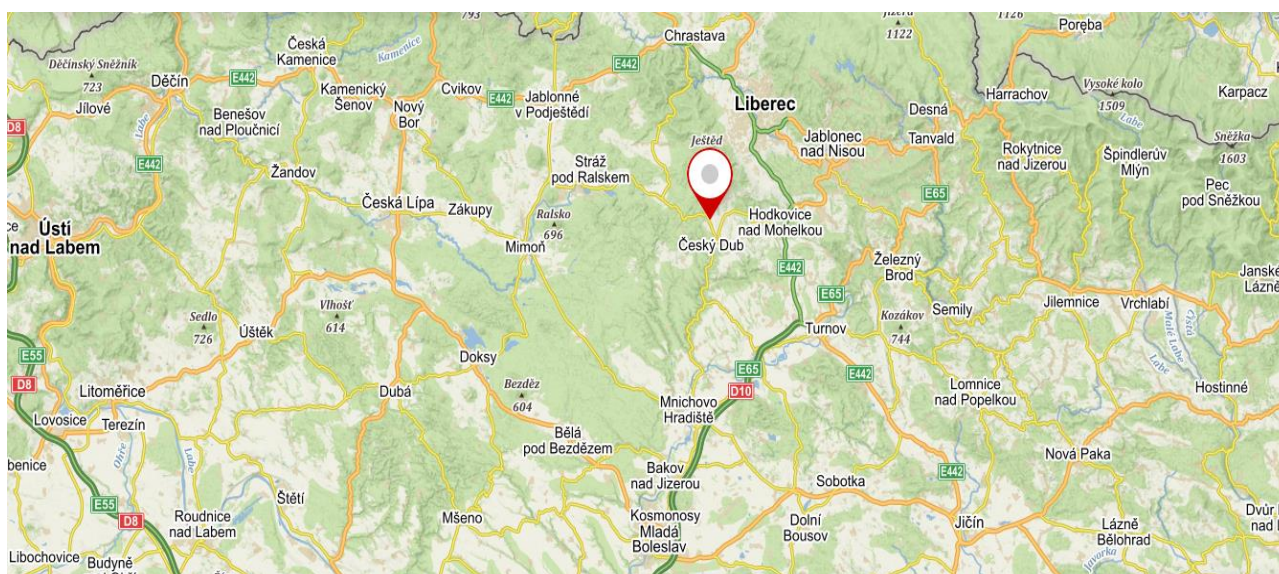
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

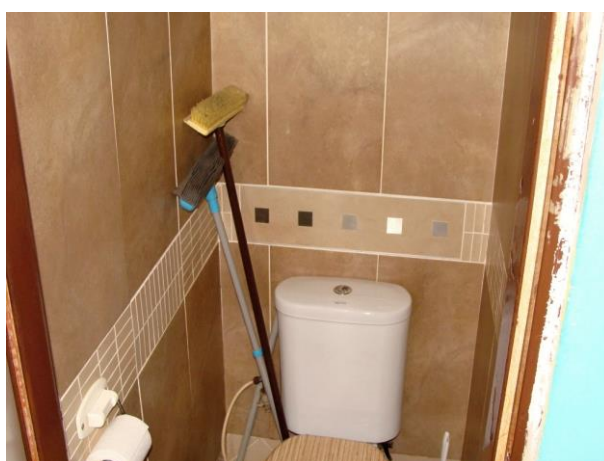
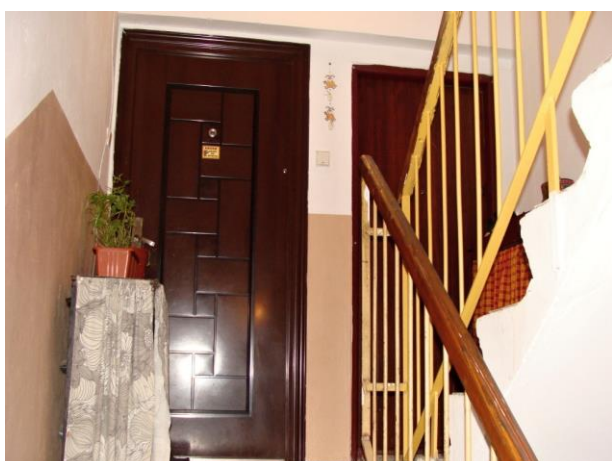
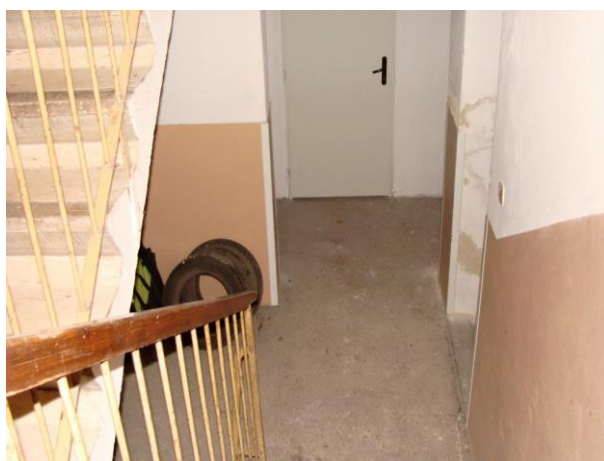
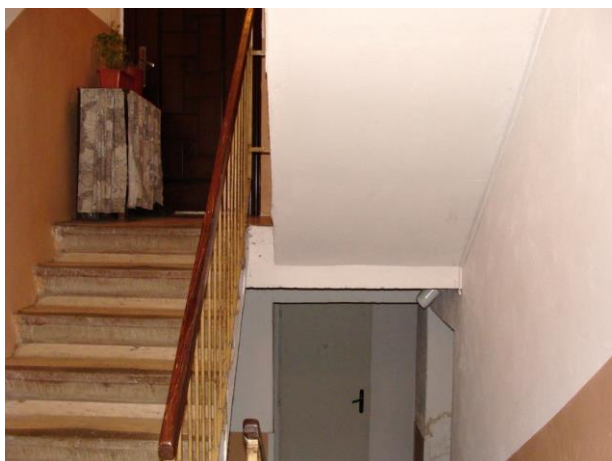


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

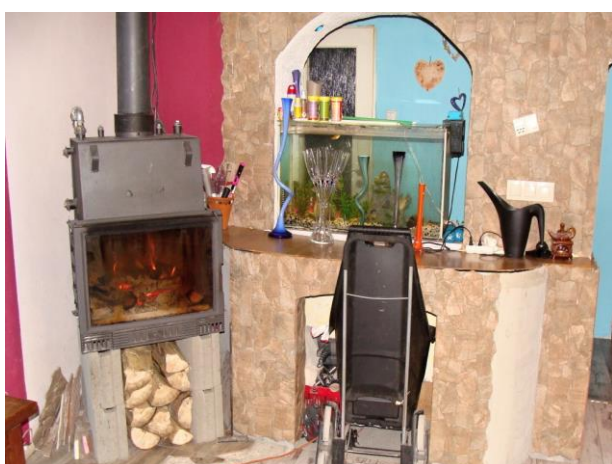
FOTODOKUMENTACE



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

