

## Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 777-66/2020



### NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, č.p. 23</b>
Adresa nemovitosti	Kamenná 23, Děčín, 407 11
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Katastrální území: Boletice nad Labem [607169], Číslo LV: 696, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	574; součástí pozemku je stavba, 576/1
Vlastník stavby:	Peter Burik, Kamenná 23, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Peter Burik, Kamenná 23, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### OBJEDNATEL

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

### ZHOTOVITEL

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b>	
Telefon:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	IČ:02777339
e-mail:	735 038 308	DIČ: CZ02777339
	info@zuom.cz	

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

**OBVYKLÁ CENA**

**1 690 000 Kč**

Datum místního šetření: 10.2.2020

Datum zpracování : 19.3.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 19.3.2020

## 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:	<b>Objekt k bydlení, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, č.p. 23</b>
Adresa nemovitosti	Kamenná 23, Děčín, 407 11
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Katastrální území: Boletice nad Labem [607169], Číslo LV: 696, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	574; součástí pozemku je stavba, 576/1

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 10.02.2020 od 16.00 za účasti znalce a vlastníka, pana Petera Burika, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

### 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 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 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 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:	<b>Objekt k bydlení, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, č.p. 23</b>
Adresa nemovitosti	Kamenná 23, Děčín, 407 11
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Katastrální území: Boletice nad Labem [607169], Číslo LV: 696, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	574; součástí pozemku je stavba, 576/1
Vlastník stavby:	Peter Burik, Kamenná 23, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Peter Burik, Kamenná 23, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Boletice nad Labem jsou XXXII. částí statutárního města Děčín v Ústeckém kraji. Západní částí protéká řeka Labe. V roce 2011 zde trvale žilo 4 675 obyvatel (zdroj : RISY.cz) Původně samostatná obec byla v roce 1981 připojena k Děčínu. Bylo zde vybudováno nové panelové sídliště a s ním mnoho souvisejících prvků infrastruktury (chodníky, kanalizace, veřejné osvětlení) a dalších objektů jako základní a mateřská škola. V místě i střediska obchodů a služeb.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Před více než 100 lety
Dílčí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [ ] dílčí
[ ] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře [ ] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 23 je částečně podsklepený, samostatně stojící objekt se dvěma NP a půdním prostorem, objekt je zděný, se sedlovou střechou a střešní krytinou z osinkocementových šablon. Objekt je vystavěn na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemi vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla), strop rovný, částečně klenbový (v zadní, užitné části). Krov je dřevěný vaznicový, klempířské prvky jsou plechové, pozinkované, event. s nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena, částečně poškozena. Vnitřní obklady jsou v koupelně ve 2.NP a v kuchyni. Dveře dřevěné, hladké, nebo prosklené do plechových zárubní. Okna jsou dřevěná. Podlahy jsou opatřeny dlažbou event. laminátovou plovoucí na původní prkenné podlaze a kobercem. Vytápění je ústřední, krbovou vložkou na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů, původně byl k dispozici i plynový kotel, k datu ocenění již nefunkční. Příprava TUV v ele. boileru. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování od všech hygienických zařízení. V objektu k dispozici 2 x koupelna (plyn, kotel, vana, umyvadla, WC). V kuchyni kuchyňská linka, sporák, dřez, digestoř. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu i vlastní (studna s užitkovou vodou), vlastní kanalizaci, plyn. Dispozice objektu cca 5+1. Součástí ocenění a ceny obvyklé jsou venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, studna, část zpevněné plochy, venkovní zídky, torzo stavby (k odstranění) na

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

pozemku 576/1, přípojky inž. sítí. Na pozemku se nachází další stavba, zděná přístavba navazující na obytnou část, využívaná jako garáž a skladový prostor. Cena stavby zohledněna v celkové ceně obvyklé.

<b>DŮM</b>				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
5+1	Cca 160	1890	Cca 740 (obytná část)	Cca 100 (obytná část)

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
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:	ÚT, kotel na plyn, rozvod do radiátorů po objektu				
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

<b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>					
<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

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti (objekt k bydlení, pozemky, příslušenství) se nacházejí v jihovýchodní části obce, v části obce Boletice nad Labem, v ulici Kamenná, po pravé straně ve směru ze silnice č. 261 na Benešov nad Ploučnicí. Okolí dále tvoří zástavby objektů k bydlení nebo rodinné rekreaci.				
Počet obyvatel	49521				
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.		

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<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	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
500/1	Ústecký kraj, Velká Hradební	silnice

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

3118/48, 40001 Ústí nad Labem

## 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 užívá vlastník k rodinnému bydlení.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Změna číslování parcel, sloučení parcel.

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
Ano	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přidatné spoluvlastnictví

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Chráněná krajinná oblast, přes silnici protéká říčka Kamenička, objekt i pozemky ve svahu - riziko zaplavení při přívalových deštích.

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
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Ing. Burik Peter

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání



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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

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 696			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Děčín
Obec:	Děčín	Katastrální území:	Boletice nad Labem [607169]
Ulice:	Kamenná	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
			1/1
	Peter Burik - Kamenná 23, Děčín XXXII-Boletice nad Labem , 40711 Děčín		
<b>Stavba</b>			<b>je součástí</b>
Objekt k bydlení č.p.: 23	zastavěná plocha a nádvoří		p.č.574
<b>Pozemky</b>			
574	zastavěná plocha a nádvoří	311 m <sup>2</sup>	chráněná krajinná oblast
576/1	zahrada	1 579 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond, chráněná krajinná oblast

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.PP		15,00
1.NP	100	65,00
2.NP		80,00
Celkem	100	160

##### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	plocha 1.PP	30,00 m <sup>2</sup>	0,50	15,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>30,00 m<sup>2</sup></b>		<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	65,00 m <sup>2</sup>	1,00	65,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>		<b>65,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP	80,00 m <sup>2</sup>	1,00	80,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>80,00 m<sup>2</sup></b>		<b>80,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>175 m<sup>2</sup></b>		<b>160 m<sup>2</sup></b>

##### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.PP	30,00	2,00	60,00
1.NP	100,00	2,60	260,00
2.NP	100,00	2,70	270,00
půda/zastrešení	100,00	1,50	150,00
Obestavěný prostor celkem			740,00

##### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC
Schody	dřevěné

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	prkno, laminátová plovoucí, koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba, dřevo
Vytápění	ÚT na plyn, k datu ocenění nefunkční/krb.vložka na TP
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, vlastní septik
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	100
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	740,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 960 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 184 000</b>

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m <sup>3</sup>	JC Kč/m <sup>3</sup>	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná přístavba	574	500,00	3 000	1 500 000	60,00	600 000
<b>Popis:</b>	Zděná přístavba se sedlovou střechou navazující na obytnou část.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>600 000</b>
						<b>Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o parcelu č. 574 o výměře 311 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je objekt k bydlení: č. p. 23 a parcely p.č. 576/1 vše zapsané na LV č. 696, k.ú. Boletice nad Labem, obec Děčín. Pozemky jsou rovinné až mírně svažité, částečně oplocené a tvoří funkční celek.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vodu z řadu, kanalizaci, plyn. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 800,-Kč/m<sup>2</sup>. Znalcem byla stanovena cena ve výši 800,-Kč/m<sup>2</sup> u parcely č. 574 a 200,-Kč/m<sup>2</sup> u parcely č. 576/1.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	576/1	1 579	200	1/1	315 800
zastavěná plocha a nádvoří	574	311	800	1/1	248 800
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>1 890,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>564 600</b>

**VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY**

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

Prodej rodinného domu 200,00 980,00 2 150 000 10 750 0,95 10 212

Rodinný dům se stodolou a zahradou Starší rodinný domek se nachází v blízkosti Labské cyklostezky v jednosměrné ulici v zástavbě rodinných domů. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, velká hlavní obytná místnost s kuchyňským koutem, WC, koupelna a technická místnost. V patře se nachází 2 velké ložnice. Dům je částečně podsklepený. Na stavbu rodinného domu navazuje hospodářská stavba – stodola, v jejímž přízemí se nachází sklady a kolny. Horní část hospodářské stavby přímo navazuje na obytnou místnost umístěnou v rodinném domě. Tyto prostory je možné snadno propojit s rodinným domem a vybudovat další ložnice. Dům je napojen na veřejný rozvod vody, plynu, elektřiny. Kanalizace je svedena do septiku. Vytápění domu je ústřední plynovým kotlem. Příslušenství domu tvoří rovinatá oplocená zahrada o výměře 783 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha domu a nádvoří je 197 m<sup>2</sup>.



**Hodnocení:**Menší výměra pozemků.

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

Prodej rodinného domu 225,00 942,00 1 920 000 8 533 0,99 8 447

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Děčíně - Březiny. Příjezd k pozemku, kterého součástí je garáž o rozloze 23 m<sup>2</sup>, je po zpevněné obecní komunikaci. Na svažitě zahradě o rozloze 761 m<sup>2</sup> je postaven altán, skleník a kůlna na nářadí. Dům o zastavěné ploše 158 m<sup>2</sup> je podsklepen a má dvě nadzemní podlaží o dispozici 4 + kk a terasu orientovanou do zahrady. Rodinný dům v původním stavu před rekonstrukcí, je vytápěn elektrickým kotlem a radiátory, TUV řešena elektrickým bojlerem. Dojezd do centra Děčína do 7 min.




**Hodnocení:**U hlavní silnice, menší výměra pozemků.

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	113,00	283,00	4+kk	1 490 000	13 185	0,99	13 053
<p>Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+kk o podlahové ploše 113 m<sup>2</sup> který se nachází v zajímavé lokalitě Těchlovice s výbornou dostupností jak do Děčína tak i do Ústí nad Labem a právě v něm probíhá rekonstrukce. Dům disponuje dvěma koupelnami s WC a vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva s připojením na radiátory, dále je připojen na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod a elektrický proud. Jsou zde také udělaná plastová okna a nová elektřina.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Min.výměra pozemku, po částečné rekonstrukci.							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 447 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 351 500 Kč
Průměrná jednotková cena	10 570 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	1 691 300 Kč
Maximální jednotková cena	13 053 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	2 088 500 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>10 570 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 691 200 Kč</b>

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena nemovitostí, objektu k bydlení č.p. 23 vč. parcel č. 574, p.č. 576/1 vše zapsané na LV č. 696, k.ú. Boletice nad Labem, obec Děčín byla odhadnuta ve výši 1.690.000,- Kč (slovy : jedenmilionšestsetdevadesáttisíkorunčeských). 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**

- + dostatečná výměra pozemků
- + klidná lokalita

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- objekt k rekonstrukci

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	2 348 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 691 200 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 690 000 Kč</b>

Slovy : jedenmilionšestsetdevadesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 19.3.2020

-----  
**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. 777-66/2020 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 696	2

### 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







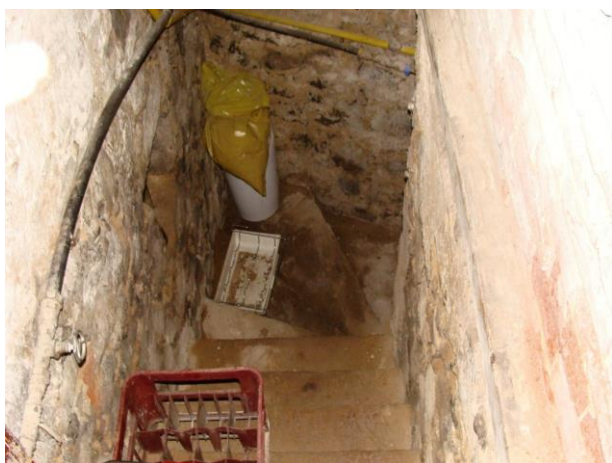
## FOTODOKUMENTACE



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

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

Tel.:735 038 308, 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.:735 038 308, 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.: 735 038 308, 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.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

