

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 830-119/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Děčín II - Nové Město, č.p. 964
Adresa nemovitosti	Škroupova 964, Děčín, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Katastrální území: Děčín [624926], Číslo LV: 55, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	1700; součástí pozemku je stavba, 1701
Vlastník stavby:	Irena Lenghartová, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 5/8
Vlastník pozemků:	Irena Lenghartová, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 5/8

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav	
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 konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA	3 800 000 Kč
OBVYKLÁ CENA podílu 5/8	1 900 000 Kč

Datum místního šetření: 21.5.2020 Datum zpracování : 15.6.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 16.6.2020

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

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Děčín II - Nové Město, č.p. 964
Adresa nemovitosti	Škroupova 964, Děčín, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Katastrální území: Děčín [624926], Číslo LV: 55, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	1700; součástí pozemku je stavba, 1701

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 21.05.2020 od 10:00. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena pouze za účasti znalce a dle možností z veřejné komunikace. Veškeré 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 odhadnuty. Znalec byl na místě v čase 10:00-10:30.

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

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, Děčín II - Nové Město, č.p. 964
Adresa nemovitosti	Škroupova 964, Děčín, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Katastrální území: Děčín [624926], Číslo LV: 55, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	1700; součástí pozemku je stavba, 1701
Vlastník stavby:	Irena Lenghartová, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 5/8
Vlastník pozemků:	Irena Lenghartová, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 5/8

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Děčín je statutární město v okrese Děčín v Ústeckém kraji na soutoku řek Labe a Ploučnice. Je významným říčním přístavem, důležitou železniční křižovatkou a leží na křižovatce několika významných silničních tahů. Nové Město je částí statutárního města Děčín. Nachází se ve východní části města. Děčín disponuje dostatečnou občanskou vybaveností.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930
Díleční rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] díleční
[x] střecha	[x] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	průměrný
Energetický průkaz stavby:	Ne
Energetická náročnost	G - Mimořádně ne hospodárná

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, pravděpodobně podsklepený, samostatně stojící objekt k bydlení se šikmou, polovalbovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani spoluvlastník, ani jím pověřená osoba, znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti ani na oceňované pozemky. Vnitřní prohlídka objektu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V objektu se předpokládají dvě až tři bytové jednotky (v 1.NP, 2.NP a ve 3.NP resp. podkroví). Střešní krytina osinkocementové šablony na bednění, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s nátěrem nebo pozinkované. Objekt je napojen nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, připojení na kanalizační síť je k veřejné kanalizaci, plyn (zdroj: CUZK). Stropní konstrukce pravděpodobně s rovnými podhledy (event.klenba nad 1.PP), fasádní omítky nezateplené, kamenný sokl. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyních, koupelnách (vana, umyvadlo) a na WC. Kuchyně pravděpodobně vybaveny kuchyňskými linkami, sporáky, dřezy. Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru nebo komb. plynovém kotli. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna plastová. El. instalace pravděpodobně světelná i motorová. Vytápění nezjištěno, předpokládáno ústřední s plynovým kotlem event. lokální plynové (Gamaty). Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, venkovní schody, betonová plocha, drobné stavby - garáž, kůlna, vše součástí ceny obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou

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

z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu k bydlení. Objekt je běžně udržován, v dobrém technickém stavu, pravděpodobně užíván k rodinnému bydlení.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
	Cca 260	708	Cca 906	Cca 105

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:	pravděpodobně ÚT, plyn				
Popis: pravděpodobně ÚT, plyn s rozvodem do radiátorů event. etážové nebo lokální plynové (každé podlaží resp. BJ vlastní vytápění)					
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	Oceňované nemovitosti (objekt k bydlení, pozemky, příslušenství) se nacházejí ve východní, klidné části obce, v ulici Škroupova. V okolí obdobná zástavba objektů k bydlení. Lokalita využívána k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	48594				
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	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
2966	Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-	ostatní komunikace

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

Podmokly, 40502 Děčín
PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

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

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

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

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 pravděpodobně užívají vlastníci k rodinnému bydlení nebo pronájmu.

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

Obcí protéká řeka Labe a Ploučnice, poloha objektu nad případnou hranicí povodně. Rozsáhlé chráněné území. Nedaleko teplárenské komíny - vedlejší objekt, nemocnice.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Nezjištěno	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

Věcné břemeno vedení - právo umístění a provozování distribuční soustavy pro ČEZ a.s., Zástavní právo soudcovské, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zahájení exekuce - Lenghartová Irena

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 55			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Děčín
Obec:	Děčín	Katastrální území:	Děčín [624926]
Ulice:	Škroupova	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Irena Lenghartová - U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná , 40502 Děčín			5/8
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 964	zastavěná plocha a nádvoří	1700	
Pozemky			
1700	zastavěná plocha a nádvoří	352 m ²	rozsáhlé chráněné území, parcela nemá evidované BPEJ
1701	zahrada	356 m ²	zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území

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		30,00
1.NP	105,00	80,00
2.NP		80,00
3.NP		40,00
Celkem	Cca 105	230

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	60,00 m ²	0,50	30,00 m ²
	1.PP - celkem	60,00 m²		30,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
	1.NP - celkem	80,00 m²		80,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
	2.NP - celkem	80,00 m²		80,00 m²
3.NP				
	plocha 3.NP/podkroví/půda	40,00 m ²	1,00	40,00 m ²
	3.NP - celkem	40,00 m²		40,00 m²
	Celkem	260 m²		230 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	60,00	2,30	138,00
1.NP	105,00	2,80	294,00
2.NP	105,00	2,80	294,00
3.NP/podkroví/půda/zastřešení	100,00	1,80	180,00
Obestavěný prostor celkem			906,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	polovalbová
Krytina	osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	pravděpodobně nezateplená
Vnější obklady	kamenný sokl
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelny, kuchyně, WC
Schody	pravděpodobně kamenné

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	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně prkno, pvc
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně ÚT na plyn, event. lokální plynové
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler, event. komb. plynový
Instalace plynu	ano
Kanalizace	pravděpodobně veřejná
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	105
Obestavěný prostor	[m] ³	906,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 624 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	80
Opotřebení odhadem	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 174 400

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Garáž	1700	50,00	3 500	175 000	50,00	87 500
Popis:	Garáž na pozemku p.č. 1700, zděná konstrukce, plochá střecha.					
Zděná stavba/sklad/kůlna	1700	60,00	3 000	180 000	50,00	90 000
Popis:	Zděná kůlna na pozemku p.č. 1700, sloužící pravděpodobně jako skladový prostor. Zděná konstrukce, plochá střecha.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						177 500
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o parcely 1700, 1701 zapsané na LV č. 55, k.ú. Děčín [624926], obec Děčín. Pozemky jsou mírně svažité, oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 1700 částečně zastavěn č.p. 964 a objekty bez č.p. (garáž, kůlna), Zbývá část pozemku p.č. 1700 a pozemek p.č. 1701 využívána jako dvůr resp. zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vodu z řadu, veř. kanalizaci, plyn (zdroj: CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 - 1400,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 1200,-Kč/m² u parcely č. 1700 a 400,-Kč/m² u p.č. 1701.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	1701	356	400	5/8	142 400
zastavěná plocha a nádvoří	1700	352	1 200	5/8	422 400
Celková výměra pozemků:		708,00		Hodnota pozemků celkem:	564 800

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	200,00	430,00		4 100 000	20 500	0,95	19 475
<p>Dům na Teplické ulici v Děčíně.V domě je možné vybudovat ještě dvě bytové jednotky. Nyní je zde jedna bytová jednotka o velikosti 3kk. Ta se nachází ve 3NP. K tomuto bytu patří krásná venkovní terasa . Celý dům vytápěn plynovým kotlem, ale v tomto vrchním bytě možnost přitopit krbem . Ve 2 NP je společenská místnost s krbem,posezením pod světlíkem. Dále tři pokoje a malá kuchyňka. V 1NP jsou 2 větší pokoje plus kotelna a sklep. Nutno vidět. U domu mala terasová zahrada a kryté stání pro auto.Dům bude kompletně vyklizen.Vhodné využít jako více generační dům.</p>							
							
Hodnocení: Poloha u hlavní silnice.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	250,00	145,00		3 500 000	14 000	1,04	14 560
<p>Rodinný dům v Děčíně - Boleticích nad Labem, ul. Vítězství. Jsou zde čtyři samostatné bytové jednotky a nebytový prostor, které Vám zajistí pohodlné vícegenerační bydlení se zachováním soukromí a možností propojení s komerčním využitím. Každá bytová jednotka má vlastní elektroměr, plynoměr a vodoměr. Topení a ohřev TUV je v bytech řešen vlastním plynovým kotlem a radiátory. V prvním patře je byt 2+1 o výměře 56,4 m² a byt 3+1 o výměře 54,5 m². Ve druhém byt 1+1 (38,6 m²) a 3+1 (72,6 m²). Nebytový prostor s velkými výlohami a vlastním vstupem z ulice o celkové výměře 103 m² se nachází v přízemí domu. Dům je podsklepený. Naleznete zde veškerou občanskou vybavenost.</p>							
							
Hodnocení: Horší lokalita, horší. tech. stav.							

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 ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	181,00	2 035,00		2 800 000	15 469	0,95	14 695
<p>Rodinný dům s pozemky o celkové výměře 2035 m² v klidné části obce Děčín - Loubí. Dům má dispozici 2x 2+1 a je tedy vhodný i pro vícegenerační bydlení. Má plastová okna a stejně tak vstupní dveře a dveře na terasy, které nabízí hned dvě. A stejně tak koupelny, kdy jedna je se sprchovým koutem a druhá s vanou. Dům je podsklepený, v podkroví s jednou místností, komorou a dalšími půdními prostory. Je napojen na veřejný vodovodní řad i kanalizaci. Vytápěn je v každém podlaží krbovými kamny v kombinaci s el. přímotopy. O ohřev vody se stará bojler (2x). Dům bude vyžadovat rekonstrukce. K dispozici také dvě kůlny u domu. Velkorysá zahrada v těsném kontaktu s lesem nabízí mnoho možností využití. Jedná se o klidné místo v blízkosti centra města - autem pouhé dvě minuty jízdy.</p>							
							
Hodnocení: Větší výměra pozemků.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	14 560 Kč/m ²	Minimální cena:	3 348 800 Kč
Průměrná jednotková cena	16 243 Kč/m ²	Průměrná cena	3 736 000 Kč
Maximální jednotková cena	19 475 Kč/m ²	Maximální cena	4 479 300 Kč
Stanovená jednotková cena	16 243 Kč/m²	Porovnávací hodnota	3 735 890 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, objektu k bydlení č.p. 964 vč. parcel č.1700 a p.č. 1701 vše zapsané na LV č. 55, k.ú. Děčín [624926], obec Děčín byla odhadnuta ve výši 3.800.000,- Kč (slovy : třimilionyosmsettisíckorunčeských). 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 5/8. Vzhledem k nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je u podílu 5/8 použit koeficient 0,80. Obvyklá cena podílu 5/8 na nemovitosti, objektu k bydlení č.p. 964 vč. parcel č.1700 a p.č. 1701 vše zapsané na LV č. 55, k.ú. Děčín [624926], obec Děčín byla odhadnuta ve výši 1.900.000,- Kč (slovy : jedenmiliondevětsettisíckorunčeských).

Silné stránky nemovitosti

- + dobrá lokalita k bydlení
- + dobrá občanská vybavenost
- + udržovaný objekt

Slabé stránky nemovitosti

- oceňován pouze podíl 5/8

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 916 700 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	3 735 890 Kč
Obvyklá cena	3 800 000 Kč

Slovy : třimilionyosmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 16.6.2020

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. 830-119/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 55	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

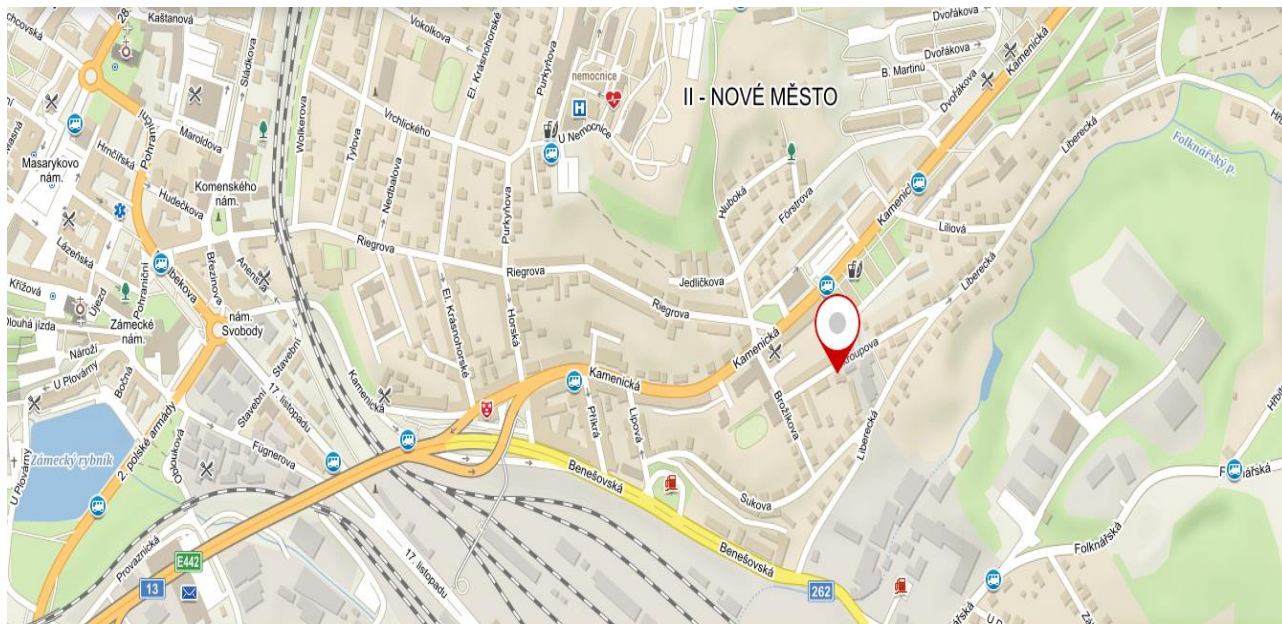


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

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

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

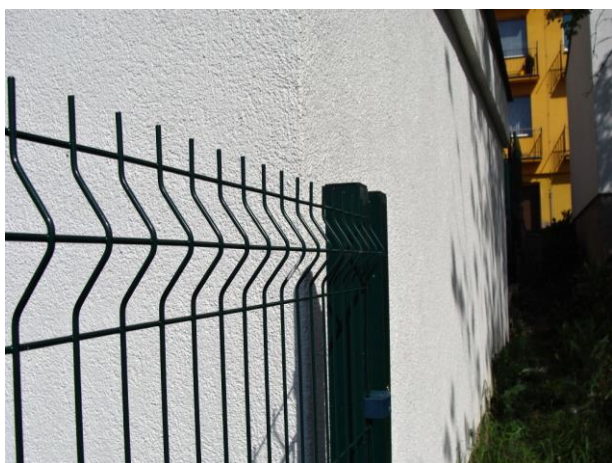
Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz



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

