

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 829-118/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Děčín XXVII - Březiny, č.p. 107
Adresa nemovitosti	Březiny 107, Děčín, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Katastrální území: Březiny u Děčína [614190], Číslo LV: 222, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	st. 235; součástí pozemku je stavba, 308/1, 312/3, 312/8, 312/12, 313/3
Vlastník stavby:	SJM Alois Lenghart, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, Irena Lenghartová, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín
Vlastník pozemků:	SJM Alois Lenghart, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, Irena Lenghartová, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín

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 info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

2 200 000 Kč

Datum místního šetření: 21.5.2020

Datum zpracování : 12.6.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 15.6.2020

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Děčín XXVII - Březiny, č.p. 107
Adresa nemovitosti	Březiny 107, Děčín, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Katastrální území: Březiny u Děčína [614190], Číslo LV: 222, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	st. 235; součástí pozemku je stavba, 308/1, 312/3, 312/8, 312/12, 313/3

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 09.00. 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 nemovitostí odhadnuty. Znalec byl na místě v čase 8:50 - 9:30.

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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. 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 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 XXVII - Březiny, č.p. 107
Adresa nemovitosti	Březiny 107, Děčín, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Katastrální území: Březiny u Děčína [614190], Číslo LV: 222, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	st. 235; součástí pozemku je stavba, 308/1, 312/3, 312/8, 312/12, 313/3
Vlastník stavby:	SJM Alois Lenghart, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, Irena Lenghartová, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín
Vlastník pozemků:	SJM Alois Lenghart, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, Irena Lenghartová, U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín

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. Březiny jsou XXVII. částí statutárního města Děčín. Nachází se na jihovýchodě Děčína. V místě základní občanská vybavenost, úplná (centrum Děčíně) cca 5km.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	1930
Dílcí rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílcí
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, pravděpodobně částečně podsklepený, samostatně stojící dvoupodlažní objekt (objekt k bydlení) se šikmou, mansardovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, 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 bytové jednotky (v 1.NP a ve 2.NP). 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 - zásobník (zdroj: CUZK). Stropní konstrukce pravděpodobně s rovnými podhledy (event.klenba nad 1.PP), fasádní omítky nezateplené, břizolitové, částečně již poškozené, sokl bez obkladu. 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, vstupní plastové, okna část. plastová, část. dřevěná. El. instalace pravděpodobně světelná i motorová. Vytápění nezjištěno, předpokládáno ústřední s kotlem na TP nebo plyn. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, venkovní schody, betonová plocha, drobné stavby, vše součástí ceny obvyklé. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace

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

získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení objektu k bydlení.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
	Cca 250	3244	Cca 800	Cca 125

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	pravděpodobně ÚT, plyn/TP				
Popis:	pravděpodobně ÚT, plyn/TP s rozvodem do radiátorů				
Přípojky	☐ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☐ kanalizace vlastní	☒ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☒ plyn	☐ teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☒ bydlení	☒ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti (objekt k bydlení, pozemky, příslušenství) se nacházejí v jihovýchodní části obce Děčín, v části Březiny, nad údolím řeky Ploučnice. Okolí dále tvoří zástavby objektů k bydlení nebo rodinné rekreaci.				
Počet obyvatel	48594				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1266	Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín	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

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.

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

Obec má povodňový plán, oceňované nemovitosti se nacházejí v údolí řeky Ploučnice, reálné riziko spíše při lokálních záplavách - objekt ve svahu směřujícím k řece Ploučnici. Rozsáhlé chráněné území.

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

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Lenghart Alois, Zahájení exekuce - Lenghartová Irena

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo

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

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

Nebyla umožněna prohlídka předmětu ocenění. Riziko nefunkčnosti resp.demontáže TZB (technické vybavení budov).

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

Přehled listů vlastnictví**LIST VLASTNICTVÍ číslo 222**

Kraj: Ústecký

Okres:

Děčín

Obec: Děčín

Katastrální území: Březiny u Děčína [614190]

Ulice: Březiny

č.o.:

Vlastníci**Podíl**

1/1

SJM Alois Lenghart - U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná , 40502 Děčín

Irena Lenghartová - U Tvrze 1443/21, Děčín VI - Letná , 40502 Děčín

Stavba**je součástí**

Objekt k bydlení č.p.: 107

zastavěná plocha a nádvoří

st. 235

Pozemky

st. 235	zastavěná plocha a nádvoří	294 m ²	rozsáhlé chráněné území
308/1	trvalý travní porost	83 m ²	zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
312/3	zahrada	57 m ²	zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
312/8	trvalý travní porost	2 253 m ²	zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
312/12	zahrada	53 m ²	zemědělský půdní fond, rozsáhlé chráněné území
313/3	trvalý travní porost	504 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	125,00	110,00
2.NP		80,00
Celkem	125	220

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	110,00 m ²	1,00	110,00 m ²
1.NP - celkem		110,00 m²		110,00 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
Celkem		250 m²		220 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	125,00	2,80	350,00
2.NP/půda/zastřešení	125,00	2,50	312,50
Obestavěný prostor celkem			800,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	mansardová
Krytina	eternit
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, břizolit, část. již poškozena
Vnější obklady	nezjištěny
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelny, kuchyně, WC
Schody	pravděpodobně betonové
Dveře	vstupní plastové, int. pravděpodobně dřevěné, náplňové

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

Okna	několik plastových (1.PP, 2.NP), dále dřevěná zdvojená
Podlahy obytných místností	pravděpodobně prkno, dlažba, pvc
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	pravděpodobně ÚT na plyn nebo TP
Elektroinstalace	ano, pravděpodobně odpojena
Bleskosvod	nezjištěno
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	pravděpodobně ano
Kanalizace	pravděpodobně veřejná
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	125
Obestavěný prostor	[m] ³	800,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 200 000
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 440 000

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o parcely st. 235, 308/1, 312/3, 312/8, 312/12, 313/3 zapsané na LV č. 222, k.ú. Březiny u Děčína [614190], obec Děčín. Pozemky jsou 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 ze zásobníku (zdroj: CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 800,- Kč/m². Znalcem byla stanovena cena ve výši 800,-Kč/m² u parcely č. st. 235 a 200,-Kč/m² u ostatních parcel.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	308/1	83	200	1/1	16 600
trvalý travní porost	312/8	2 253	200	1/1	450 600
trvalý travní porost	313/3	504	200	1/1	100 800
zahrada	312/3	57	200	1/1	11 400
zahrada	312/12	53	200	1/1	10 600
zastavěná plocha a nádvoří	st. 235	294	800	1/1	235 200
Celková výměra pozemků:		3 244,00	Hodnota pozemků celkem:		825 200

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------	---------------	-----------	--------------------	--------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu 326,00 326,00 2 990 000 9 171 0,95 8 712

Prostorný dům o rozloze 326 m2, který se nachází v Děčíně v ulici Teplická. K domu náleží zahrada s exotickými rostlinami o rozloze 1058 m2. Nemovitost je dispozičně řešena jako 8+2 a lze ji rozdělit na tři bytové jednotky. Na zahradě se nachází bazén, rybníček, venkovní posezení a venkovní kuchyňka. Po celém domě jsou plastová okna, střecha z kanadského šindele, voda a odpady v plastu, rozvody elektřiny v mědi. V domě najdeme vinárnu, prádelnu, kotelnu, sklad a prostornou garáž. Dům je vytápěn kombinací plynového kotle a elektrického podlahového topení. Vyvýšená zahrada je od rušné ulice dobře izolovaná neprůhledným plotem, zajišťuje tak dostatek soukromí a relaxace.



Hodnocení:Menší pozemek, u hlavní silnice.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------	---------------	-----------	--------------------	--------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu 225,00 942,00 1 770 000 7 866 0,95 7 472

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Děčíně - Březiny. Příjezd k pozemku, kterého součástí je garáž o rozloze 23 m2, je po zpevněné obecní komunikaci. Na svažitě zahradě o rozloze 761 m2 je postaven altán, skleník a kůlna na nářadí. Dům o zastavěné ploše 158 m2 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:Poloha u hlavního tahu.

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 t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	210,00	3 893,00		3 490 000	16 619	0,81	13 461
Dvougenerační rodinný dům s pozemkem o celkové výměře 3893 m². Dům prošel částečnou rekonstrukcí a je rozdělen na 2 bytové jednotky s vlastní koupelnou. Horní část domu nabízí velkou terasu s úžasným výhledem. V domě jsou nové rozvody vody, elektřiny a plastová okna. Vytápění je ústřední, kotlem na tuhá paliva a ohřev vody je kombinovaný jak kotlem, tak elektřinou. Vše je umístěno ve sklepě domu. Na pozemku se nachází jezírko s rybami, které je svým umístěním ozdobou celé zahrady. Na zahradě je dále altánek, udírna, skleník a místo připravené včetně elektrické přípojky pro bazén nebo vířivku. Idylický dojem doplňuje splav řeky Ploučnice, který je za zahradou. Velikost pozemku nabízí soukromí a velký potenciál k budoucímu využití. Bechleovice jsou vzdáleny 4 km od Děčína a je zde občanská vybavenost včetně oblíbené cyklostezky podél břehu řeky Ploučnice.							
							
Hodnocení: Zahrada v rovině, u řeky.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	7 472 Kč/m ²	Minimální cena:	1 643 800 Kč
Průměrná jednotková cena	9 881 Kč/m ²	Průměrná cena	2 173 933 Kč
Maximální jednotková cena	13 461 Kč/m ²	Maximální cena	2 961 400 Kč
Stanovená jednotková cena	9 881 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 173 820 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, objektu k bydlení č.p. 107 vč. parcel č. st. 235, 308/1, 312/3, 312/8, 312/12, 313/3 vše zapsané na LV č. 222, k.ú. Březiny u Děčína [614190], obec Děčín byla odhadnuta ve výši 2.200.000,- Kč (slovy : dvamilionydvěstětisícikorunčeských). 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

- + klidná lokalita k bydlení
- + dostatečná výměra pozemků

Slabé stránky nemovitosti

- objekt k bydlení k rekonstrukci
- pozemky ve svahu

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 265 200 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 173 820 Kč
Obvyklá cena	2 200 000 Kč

Slovy : dvamilionydvěstětisíc Kč

V Pardubicích dne: 15.6.2020

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.829-118/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 222	3

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.