

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 858-147/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení Kozlíky č.p. 26, Rtně nad Bílinou
Adresa nemovitosti	Kozlíky 26, Rtně nad Bílinou, 415 01
Katastrální údaje:	Obec: Rtně nad Bílinou [567809], Katastrální území: Velvěty [743127], Číslo LV: 203, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	st. 80; součástí pozemku je stavba, 217/1, 218/2, 652, 906, 1026
Vlastník stavby:	Radim Lůžek, Americká 2302/24, 41501 Teplice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Radim Lůžek, Americká 2302/24, 41501 Teplice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

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 potřeby dražby

OBVYKLÁ CENA

1 900 000 Kč

Datum místního šetření: 29.7.2020

Datum zpracování : 29.7.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 29.7.2020

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 Kozlíky č.p. 26, Rtně nad Bílinou
Adresa nemovitosti	Kozlíky 26, Rtně nad Bílinou, 415 01
Katastrální údaje:	Obec: Rtně nad Bílinou [567809], Katastrální území: Velvěty [743127], Číslo LV: 203, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	st. 80; součástí pozemku je stavba, 217/1, 218/2, 652, 906, 1026

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 29.7.2020 od 08:00 do 08:45 hod. za účasti znalce a vlastníka, 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 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 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 Kozlíky č.p. 26, Rtně nad Bílinou
Adresa nemovitosti	Kozlíky 26, Rtně nad Bílinou, 415 01
Katastrální údaje:	Obec: Rtně nad Bílinou [567809], Katastrální území: Velvěty [743127], Číslo LV: 203, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	st. 80; součástí pozemku je stavba, 217/1, 218/2, 652, 906, 1026
Vlastník stavby:	Radim Lůžek, Americká 2302/24, 41501 Teplice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Radim Lůžek, Americká 2302/24, 41501 Teplice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Rtně nad Bílinou se nachází v okrese Teplice v Ústeckém kraji. Kozlíky je malá vesnice, část obce Rtně nad Bílinou v okrese Teplice. Nachází se 2 km na severozápad od Rtně nad Bílinou a 5 km jihovýchodně od Teplic. V roce 2009 zde bylo evidováno 27 adres. Kozlíky leží v katastrálním území Velvěty. V místě min. občanská vybavenost.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930
Dílčí rekonstrukce v roce	Cca 2014 - 2015
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílčí
[x] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	průměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný objekt k bydlení, nepodsklepený, samostatně stojící, dvoupodlažní, se šikmou, sedlovou střechou. Střešní krytina taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s pozinkovanou úpravou, částečně chybí, nebo jsou poškozené. Okna plastová, střešní okna dřevěná, dveře dřevěné náplňové, stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky částečně zateplené (2.NP), vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně a v kuchyni. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, sporákem, myčkou a digestoří. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru a ve slunečních kolektorech. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, plyn, vodu z řadu, připojení na kanalizaci s přepadem do místní vodoteče. Dispozice objektu je 3+1, kde v 1.NP je vstup, chodba, koupelna, kuchyň a pokoj, ve 2.NP potom podesta a dva pokoje. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, dílna, skladové prostory ve svahu za objektem, přístavby, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, zidky. Venkovní úpravy a příslušenství zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Objekt k bydlení je dle zjištění na místě se zanedbanou údržbou, k částečné rekonstrukci a dokončení některých stav. prací. Objekt je využíván vlastníkem resp. jeho rodinnými příslušníky k bydlení.

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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
3+1	Cca 150	1008	Cca 480	Cca 100

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	ÚT, plynový kotel				
Popis: ÚT, plynový kotel, rozvod do radiátorů po objektu					
Přípojky	<input 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	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v části Kozlíky, při silnici spojující hlavní silnici č. 8 s Velvěty a dále vedoucí do Rtně.				
Počet obyvatel	785				
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 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
611/5	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	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

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 k bydlení užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k rodinnému bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem - ZDR-30/2020.

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

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Přes silnici potok Bystřice, nedaleko protéká řeka Bílina. Objekt pod svahem. Nedaleko frekventovaná silnice č. 8 (odhlučňovací zeď, zvýšená prašnost). V Bystřanech čistíčka odpadních vod (cca 1,5km vzdušnou čarou, občasný zápach). Ve Velvětech průmyslový areál - chemická výroba Czech Aerosol, a.s.

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)
Ano	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní

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)
Ne	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

Dokončení zateplení objekt, zanedbaná údržba a tech. stav.

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 203			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Teplice
Obec:	Rtyně nad Bílinou	Katastrální území:	Velvěty [743127]
Ulice:	Kozlíky	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Radim Lůžek - Americká 2302/24 , 41501 Teplice		1/1
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 26	zastavěná plocha a nádvoří		st. 80
Pozemky			
st. 80	zastavěná plocha a nádvoří	171 m ²	Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem. Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
217/1	orná půda	177 m ²	Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba. Zemědělský půdní fond.
218/2	zahrada	226 m ²	Zemědělský půdní fond.
652	ostatní komunikace	49 m ²	Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba. Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
906	jiná plocha	341 m ²	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
1026	ostatní plocha	44 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	100,00	90,00
2.NP		60,00
Celkem	100	150

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	90,00 m ²	1,00	90,00 m ²
	1.NP - celkem	90,00 m²		90,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²
	2.NP - celkem	60,00 m²		60,00 m²
	Celkem	150 m²		150 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	100,00	2,80	280,00
2.NP/podkroví a zastřešení	100,00	2,00	200,00
Obestavěný prostor celkem			480,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	část. zateplená, část. poškozena, nebo chybějící
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová, střešní dřevěná
Podlahy obytných místností	pvc, plov. laminátové, dlažba
Podlahy ostatních místností	pvc, dlažba
Vytápění	ÚT, kotel na plyn
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová

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

Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler, sluneční kolektory
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, pravděpodobně jímka s trativodem
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	100
Obestavěný prostor	[m] ³	480,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 160 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	80
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 080 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Zděná stavba/sklad/kůlna	652,217/	200,00	2 500	500 000	50,00	250 000
Popis:	Zděná přístavba navazující z boční a ze zadní strany na č.p. 26. Nezanášeno v KN - nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba ZDŘ-30/2020.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						250 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky st. 80, 217/1, 218/2, 652, 906, 1026 v obci Rtyň nad Bílinou, k.ú. Velvěty. Pozemky se nachází v části Kozlíky, při silnici spojující hlavní silnici č. 8 s Velvěty a dále vedoucí do Rtyně. Pozemky jsou ve svahu, část rovinatá, obdélníkového tvaru (zastavěná). Pozemek č. 906 je přes silnici a je využíván jako odstavná plocha.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné ze silnice. Možnost napojení na rozvod ele. energie, plynu, vody z řadu. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 1200,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena 800,-Kč/m² za pozemky ve funkčním celku a 200,-Kč/m² u pozemku p.č. 906.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
jiná plocha	906	341	200	1/1	68 200
orná půda	217/1	177	800	1/1	141 600
ostatní komunikace	652	49	800	1/1	39 200
ostatní plocha	1026	44	800	1/1	35 200
zahrada	218/2	226	800	1/1	180 800
zastavěná plocha a nádvoří	st. 80	171	800	1/1	136 800
Celková výměra pozemků:		1 008,00		Hodnota pozemků celkem:	601 800

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

Prodej rodinného domu	150,00	215,00		1 490 000	9 933	0,95	9 436
-----------------------	--------	--------	--	-----------	-------	------	-------

Velice klidná a slušná obec Kostomlaty pod Milešovkou se nachází na hranici Českého středohoří. Kolem dokola skutečně hezká příroda. Dojezdová vzdálenost do města Bílina cca 8km/nová silnice 5minut/. V obci Základní škola i Mateřská školka, restaurace, obchod s potravinami atd. Nemovitost-Patrový Rodinný dům se nachází v ulici Krátká, mimo hlavní komunikaci v obci. Klidné místo s minimálním provozem. Příjezdová komunikace-asfalt.Dům jako takový na vlastním pozemku zast. plocha a nádvoří o výměře 215m²+garáž s pozemkem o výměře 24m².Stavba domu v dobrém stavu, střecha 1/2 přeložená, malá část domu je podsklepena. U domu přístavek-dílna. Dům je osazen plastovými okny.Půdorysně lze uvést, že v přízemí jsou dvě obytné místnosti/kuchyně se sociálním zařízením a koupelnou, na chodbě uhelna s kotlem a el. bojlerem a samostatná místnost v soč. době jako obývací pokoj.1.Patro další 4 obytné místnosti. Vše v dobrém stavu, do současnosti v podstatě užívané.



Hodnocení:Lokalita dál od TP, ale vyhledávaná k bydlení, obč. vybavenost v místě.

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

Prodej rodinného domu	140,00	318,00		2 200 000	15 714	0,86	13 514
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Polořadový, částečně podsklepený rodinný dům s přístavbou a zahradou, který se nachází v klidné části města Dubí, ulice Zahradní.1.PP - malý sklep vhodný k uchování potravin nebo jako odkládací prostor.1.NP - vstupní chodba, schodiště do 2. NP, obývací místnost, kuchyně, koupelna a toaleta + další místnost, která může sloužit třeba jako pracovna nebo šatna.2.NP - dvě velké ložnice a dvě menší místnosti, druhá toaleta. Objekt napojen na kanalizaci, elektřinu a vodu, s možností připojení plynu pro případné vytápění. Díky vhodné poloze zahrady vůči příjezdové komunikaci lze zřídit parkovací místo na pozemku.




Hodnocení:Lokalita s lepší obč. vybaveností.

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	200,00	220,00		3 500 000	17 500	0,86	15 050
<p>Rodinný dům, který se nachází v klidné ulici v obci Bžany-Lysec nedaleko města Teplice. Dům prošel celkovou rekonstrukcí, chybějí poslední dokončovací práce uvnitř např. obložky a dveře, složení kuchyňské linky (spotřebiče a linky zakoupeny - velmi kvalitní trouby, myčky, sklokeramické desky a keramické dřezy, zabudování toalet (zakoupeny) zvenku fasáda (nátěr zakoupen). Většina materiálu k dokončení prací je v domě a je součástí prodeje. Topení je řešeno novým kotlem na tuhá paliva a je rozvedeno centrálně po domě. Dům je připojen na vodovodní řád a má svojí čističku odpadů. Ohřev vody je řešen bojlerem. K domu patří dvůr o vel. cca 70 m² a zahrada o vel. 406 m² momentálně je však špatně přístupná. Je zde možnost přenechání pronájmu zahrady hned pod domem od obce, smlouva je na neurčito a nájem je 200 Kč za rok. V domě se nachází 3 patra, každé o rozloze 70m². PRÍZEMÍ - tvoří vstupní chodba, kotelná, velká místnost s komínem připraveným na krb, kuchyně bez kuchyňské linky, místnost na wc a místnost připravená na umyvadlo nebo sprchu. 1. PATRO- 2+1 s koupelnou, která je připravena na sprchový kout, vanu a umyvadlo, místnost se samostatným wc, velká komora. Spotřebiče a dřez jsou nakoupeny, ale nejsou zabudovány. 2. PATRO- 2+1 s koupelnou a vstup z kuchyně na zahradu. Tento byt je až na obložky a dveře dokončen. Dům se nachází v klidné ulici, která slouží jen k příjezdu k rodinným domům. Z domu je hezký výhled do okolí.</p>							
							
Hodnocení: Po celkové rekonstrukci (90%)							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	9 436 Kč/m ²	Minimální cena:	1 415 400 Kč
Průměrná jednotková cena	12 666 Kč/m ²	Průměrná cena	1 900 000 Kč
Maximální jednotková cena	15 050 Kč/m ²	Maximální cena	2 257 500 Kč
Stanovená jednotková cena	12 666 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 899 900 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 26 vč. parcel č. st. 80, 217/1, 218/2, 652, 906, 1026, LV č. 203, k.ú. Velvěty, obec Rтынě nad Bílinou byla odhadnuta ve výši 1.900.000,- Kč (slovy : jedenmiliondevětsettisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + lokalita blízko Teplíc
- + samostatně stojící objekt

Slabé stránky nemovitosti

- zanedbaná údržba
- riziko sesuvu skalního masivu za objektem
- hůře využitelná plocha zahrady (ve svahu, část není ve funkčním celku)

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 931 800 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 899 900 Kč
Obvyklá cena	1 900 000 Kč

Slovy : jedenmiliondevětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 29.7.2020

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. 858-147/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

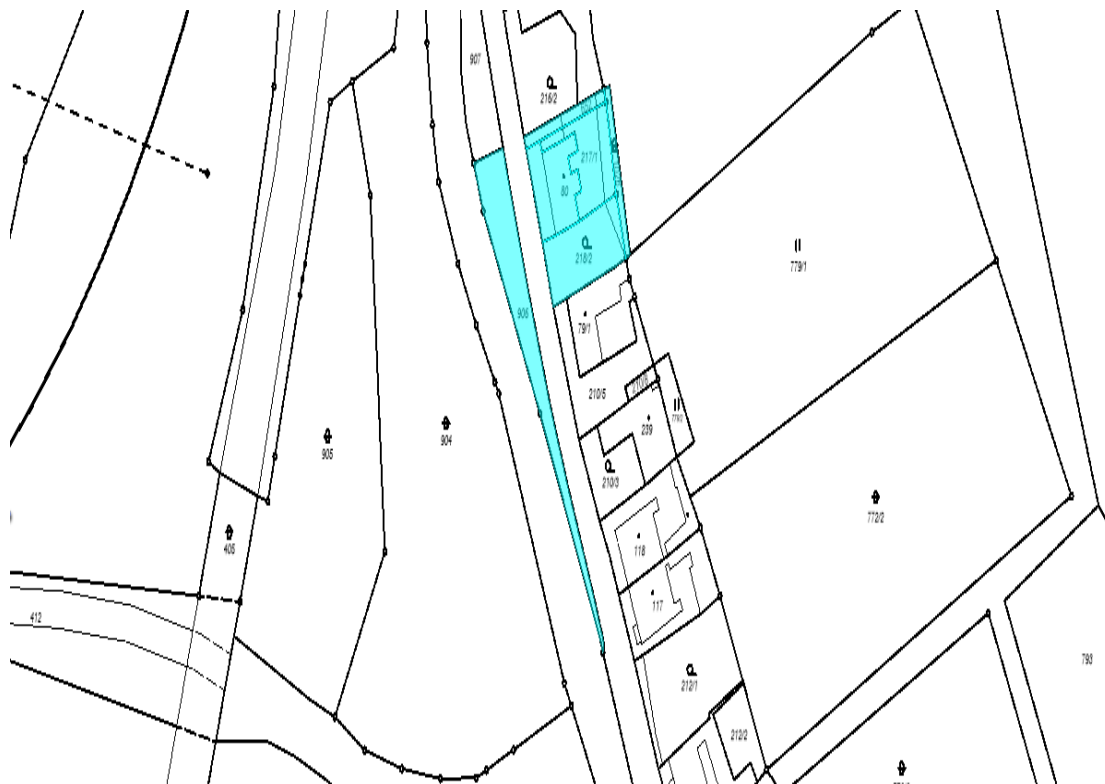
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 203	3

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.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

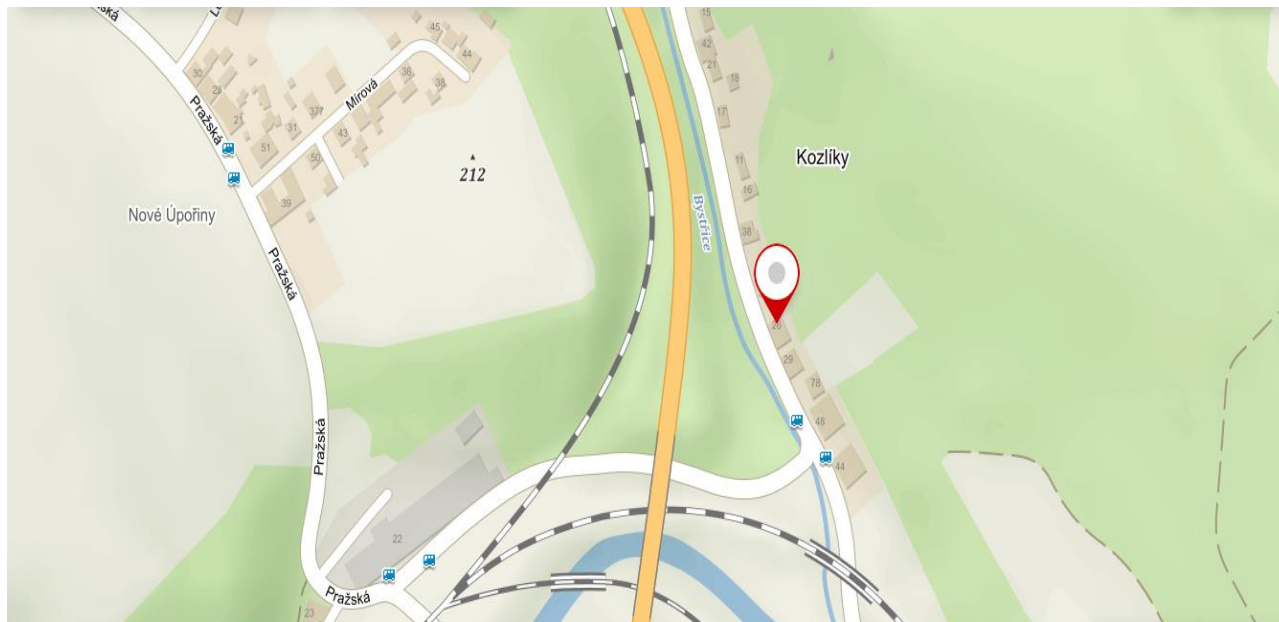


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

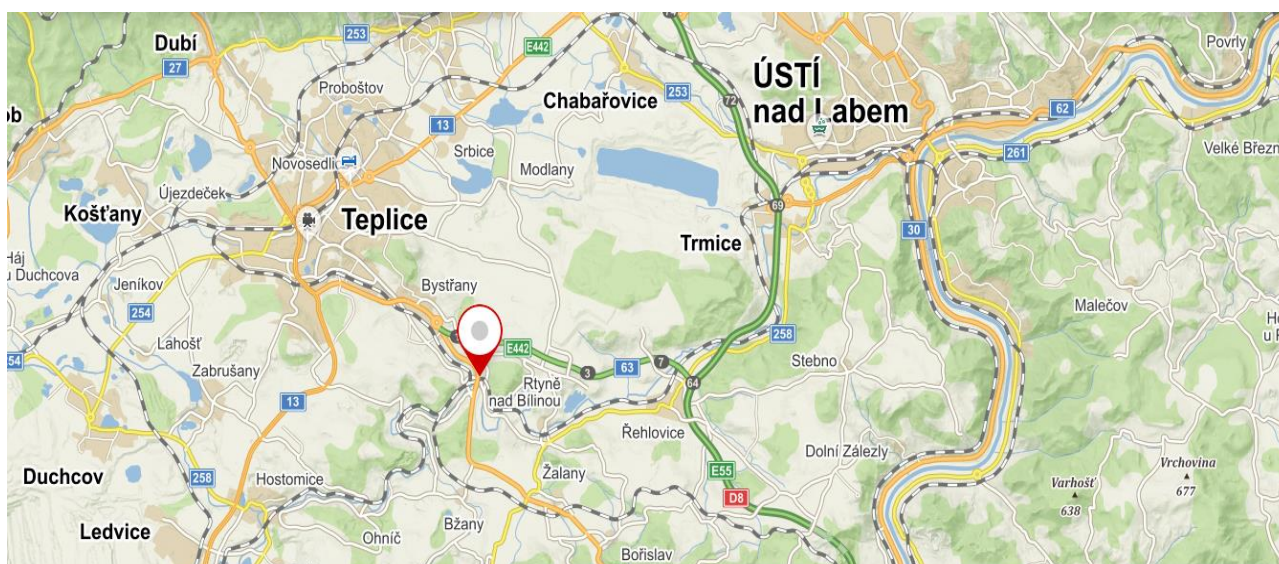
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

