

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19797

NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 164/1, Byt Děčín XXVII-Březiny

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Březiny u Děčina
Adresa: Kosmonautů 164, 405 02 Děčín
XXVII-Březiny

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 3235/19 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 338 000 Kč

Stav ke dni: 27.5.2020

Datum místního šetření: 30.4.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 16

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.5.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 164/1 (byt) v budově Děčín XXVII-Březiny č.p. 163, 164 (bytový dům, LV 302) na pozemku parc. č. St. 370 (LV 302) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. St. 370 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 276/57 (ostatní plocha) o velikosti 630/28384 v kat. území Březiny u Děčína, obec Děčín, část obce Děčín XXVII-Březiny, okres Děčín, zapsáno na LV 1086.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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 prodejích 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 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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodeji), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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 oblíbenosti.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 7.4.2020 pod č.j. 144 EX 3235/19-59.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 30.4.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie prohlášení vlastníka.

Informace od manžela povinné po telefonu.

Předvolání k ohledání nemovité věci ze dne 7.4.2020.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Děčín se nachází v Ústeckém kraji, cca 24 km západně od města Nový Bor, cca 25 km severozápadně od města Česká Lípa a cca 18 km severovýchodně od statutárního města Ústí nad Labem. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, muzeum, galerie, zámek, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní zastavěné části města Děčín v části Děčín XXVII-Březiny v ulici Kosmonautů č.p. 164 na sídlišti.

Zastávka autobusu „Březiny, sídliště“ se nachází cca 160 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Březiny u Děčína“ se nachází cca 650 m od oceňované nemovité věci.

| | | | |
|--|--|---|--|
| Typ pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda |
| | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD | <input checked="" type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí: | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna |
| | <input type="checkbox"/> ostatní | | |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input 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. | |
| Poloha v obci: | okrajová část - sídlištní zastavba | | |
| Přístup k pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace | |

Přístup přes pozemky:

| | |
|--------|---|
| 276/84 | Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín |
|--------|---|

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům panelové konstrukce se dvěma vchody a dvěma čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 8 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 48 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střeška budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 164/1 se nachází v budově č.p. 164 v 1. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, předsíně, sklepa, komory, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou posuvné. Jádru bytu je zděné. Koupelna je s vanou a s WC. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Byt prošel před 5 lety rekonstrukcí.

Dispoziční řešení jednotky:

| | |
|---------------|----------------------------|
| kuchyně | 11,94 m ² |
| pokoj | 20,60 m ² |
| pokoj | 18,53 m ² |
| komora | 2,55 m ² |
| předsíň | 5,88 m ² |
| koupelna | 2,56 m ² |
| WC | 0,94 m ² |
| celkem | 63,00 m² |

K bytu patří sklep (1,80 m²) a lodžie (3,35 m²). Podlahová plocha lodžie a sklepa se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 63,00 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemku parc. č. St. 370 stojí bytový dům s č.p. 163, 164. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 478 m². Pozemek parc. č. 276/57 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 370 a tvoří s ním jeden funkční celek. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové výměře 577 m². Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 276/84 ve vlastnickém právu statutárního města Děčín.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 30.4.2020 bez účasti povinné. Manžel povinné poskytl informace o nemovité věci po telefonu. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: - rozsáhlé chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 164/1 Děčín - Děčín XXVII-Březiny

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 164/1 Děčín - Děčín XXVII-Březiny

| | |
|------------------------|----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 63,00 m ² |

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|----------------------|-------------------------|--|
| Název: | Byt 3+kk Děčín | | | | |
| Popis: | Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+kk, který se nachází ve městě Děčín v části Děčín XXVII-Březiny. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří 2 sklepy a půda. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem. | | | | |
| Užitná plocha: | 61,00 m ² | | | | |
| Použité koeficienty: | | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 1,00 | | |
| K2 Velikosti objektu | | | 1,00 | | |
| K3 Poloha v rámci územního celku | | | 1,00 | | |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | | | 1,00 | | |
| K5 Provedení a vybavení | | | 0,97 | | |
| K6 Celkový stav | | | 1,00 | | |
| K7 Vliv pozemku | | | 1,00 | | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 0,95 | | |
| Cena | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena | |
| [Kč] | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] | |
| 1 790 000 | 61,00 | 29 344 | 0,92 | 26 996 | |



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 630020

| | | | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|----------------------|-------------------------|--|
| Název: | Byt 2+kk Děčín | | | | |
| Popis: | Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, který se nachází ve městě Děčín v části Děčín II-Nové Město v ulici Lipová. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je v původním stavu. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep, komora a společná zahrada s pergolou. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem. | | | | |
| Užitná plocha: | 38,00 m ² | | | | |
| Použité koeficienty: | | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 0,95 | | |
| K2 Velikosti objektu | | | 1,00 | | |
| K3 Poloha v rámci územního celku | | | 1,00 | | |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | | | 0,95 | | |
| K5 Provedení a vybavení | | | 0,97 | | |
| K6 Celkový stav | | | 1,05 | | |
| K7 Vliv pozemku | | | 1,00 | | |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 0,95 | | |
| Cena | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena | |
| [Kč] | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] | |
| 899 000 | 38,00 | 23 658 | 0,87 | 20 582 | |



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 46250

Název: Byt 4+1 Děčín

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 4+1, který se nachází ve městě Děčín v části Děčín II-Nové Město v ulici Dvořákova. Jednotka se nachází ve dvanáctém nadzemním podlaží bytového domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep a lodžie. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 98,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha v rámci územního celku | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 0,95 |
| K5 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K6 Celkový stav | 1,10 |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
728779

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 1 920 000 | 98,00 | 19 592 | 0,94 | 18 416 |

Název: Byt 2+1 Děčín

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Děčín v ulici Kamenická. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém patře bytového domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří komora. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 61,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha v rámci územního celku | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 0,95 |
| K5 Provedení a vybavení | 1,03 |
| K6 Celkový stav | 1,10 |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
56451

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 1 380 000 | 61,00 | 22 623 | 0,97 | 21 944 |

Název: Byt 4+1 Děčín

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 4+1, který se nachází ve městě Děčín v části Děčín IX-Bynov v ulici Na Pěšině. Dům má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep a lodžie. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 82,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-----------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha v rámci územního celku | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K6 Celkový stav | 1,10 |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,95 |



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 719936

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. Kc | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|--------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
| 1 520 000 | 82,00 | 18 537 | 0,99 | 18 352 |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 18 352 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 21 258 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 26 996 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

| | |
|---|--------------------------|
| Průměrná jednotková cena | 21 258 Kč/m ² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 63,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 339 254 Kč |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 164/1 Děčín - Děčín XXVII-Březiny

1 339 254,- Kč

Porovnávací hodnota

1 339 254 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 30 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

1 338 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřístatřicetosttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 164/1 (byt) v budově Děčín XXVII-Březiny č.p. 163, 164 (bytový dům, LV 302) na pozemku parc. č. St. 370 (LV 302) včetně podílu na společných částech domu a na pozemcích parc. č. St. 370 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 276/57 (ostatní plocha) o velikosti 630/28384 v kat. území Březiny u Děčína, obec Děčín, část obce Děčín XXVII-Březiny, okres Děčín, zapsáno na LV 1086.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.338.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 27.5.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

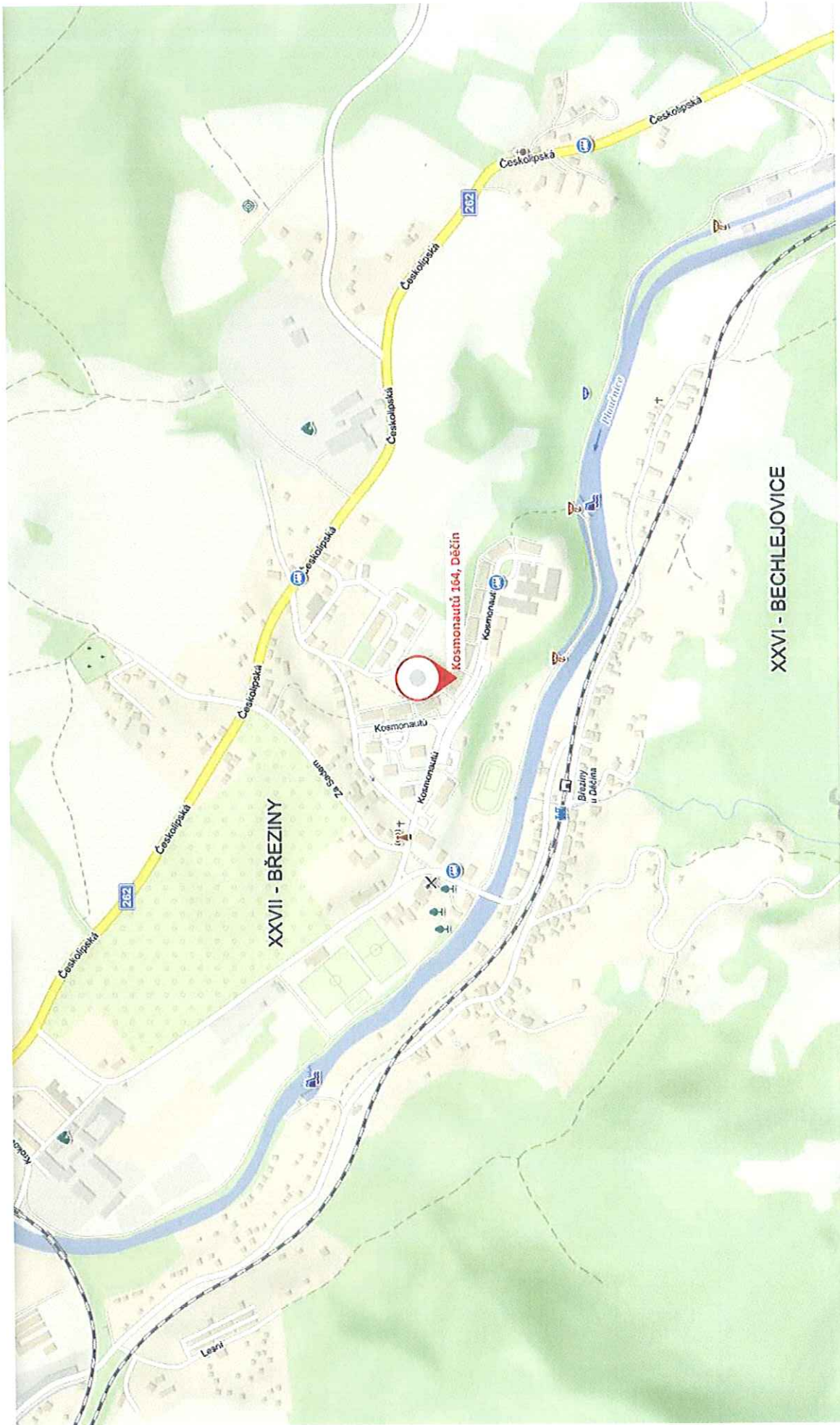
Osoby podílející se na zpracování posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepíčka
Ing. Petra Vaňková
Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepíčka

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19797 znaleckého deníku.

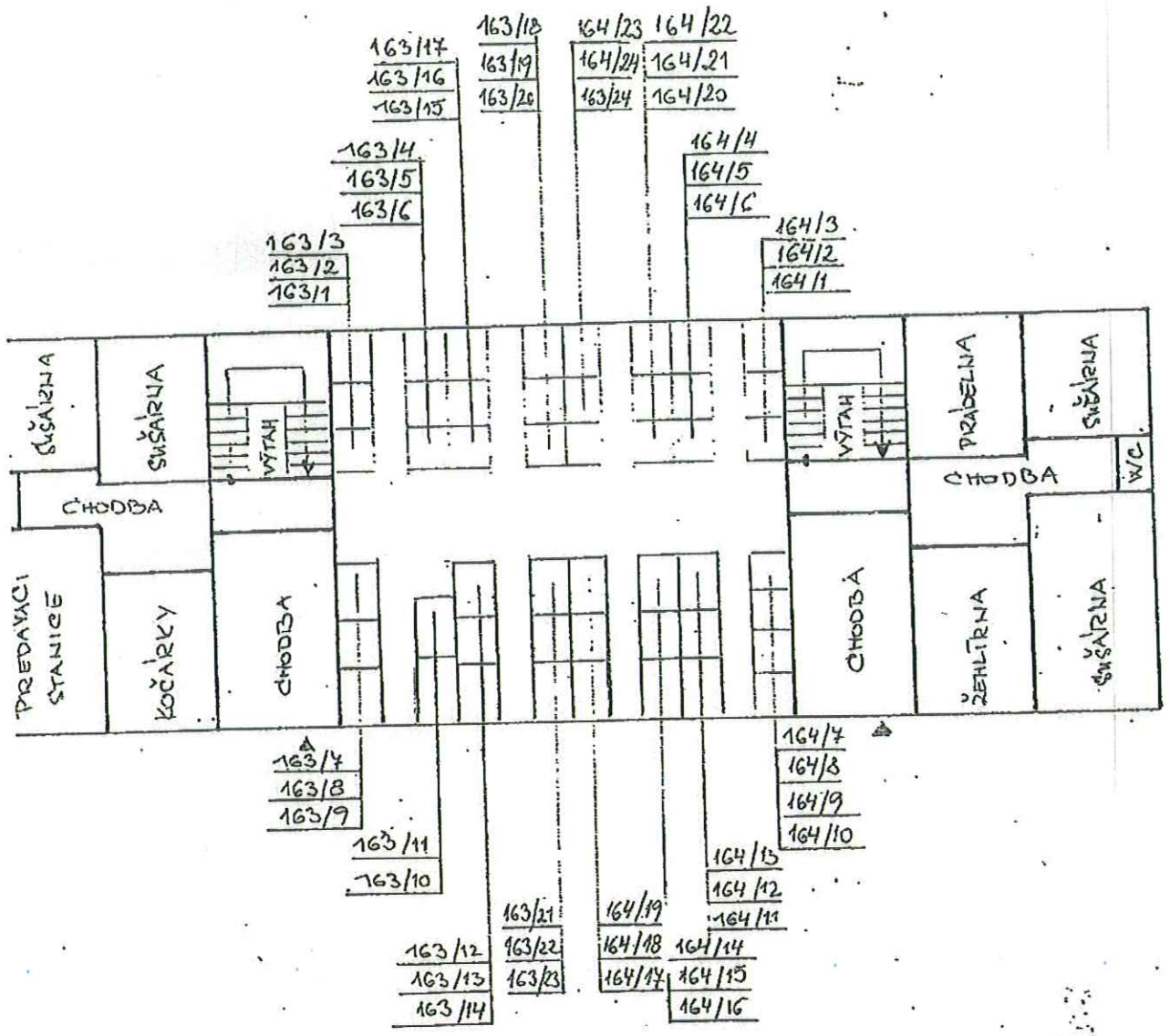
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|---|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1086 | 3 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 302 | 6 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Fotodokumentace nemovité věci | 1 |
| Schématické znázornění | 4 |

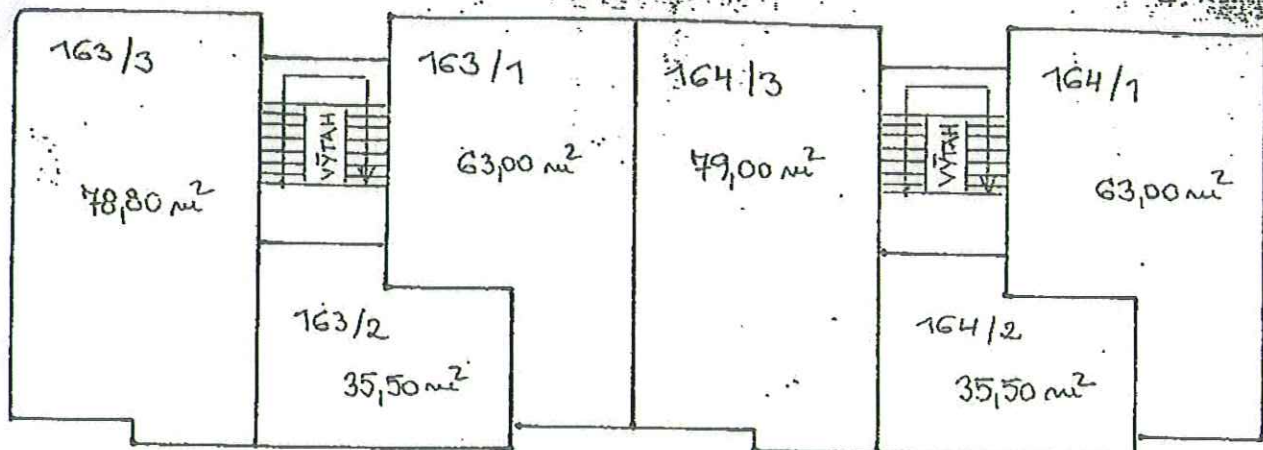


XXVII - BŘEZINY

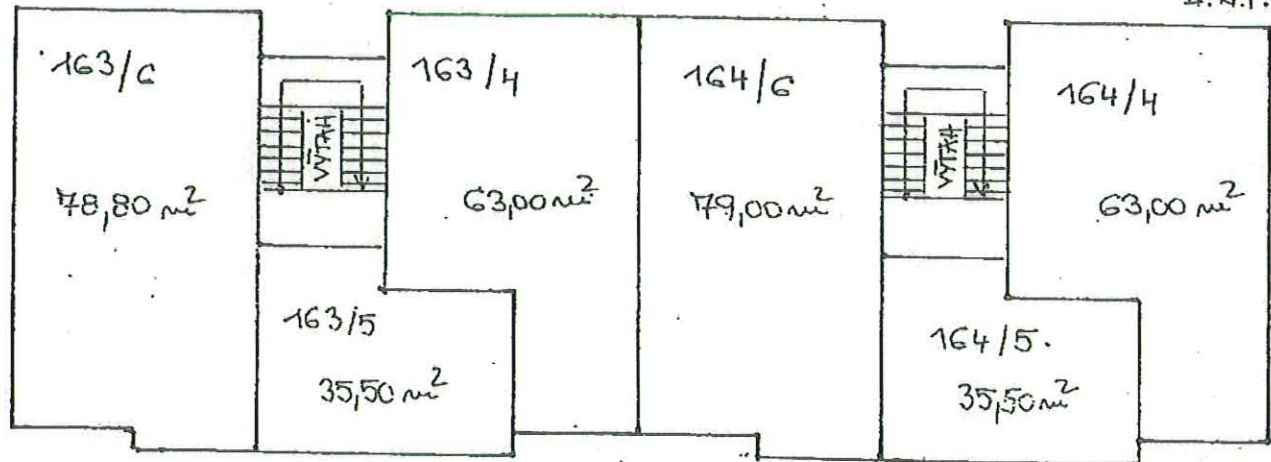
XXVI - BECHLEBOVICE



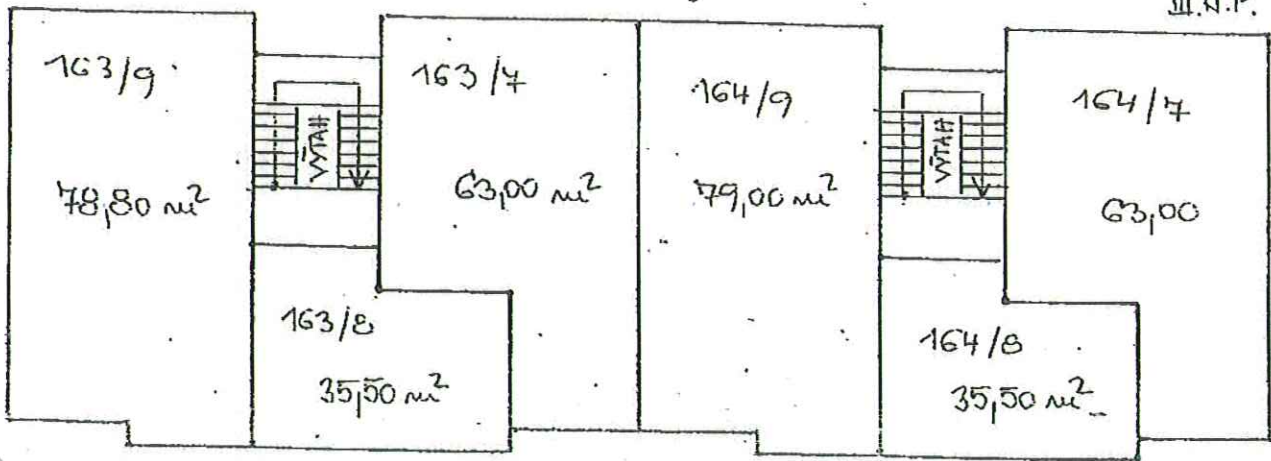
I. N.P.

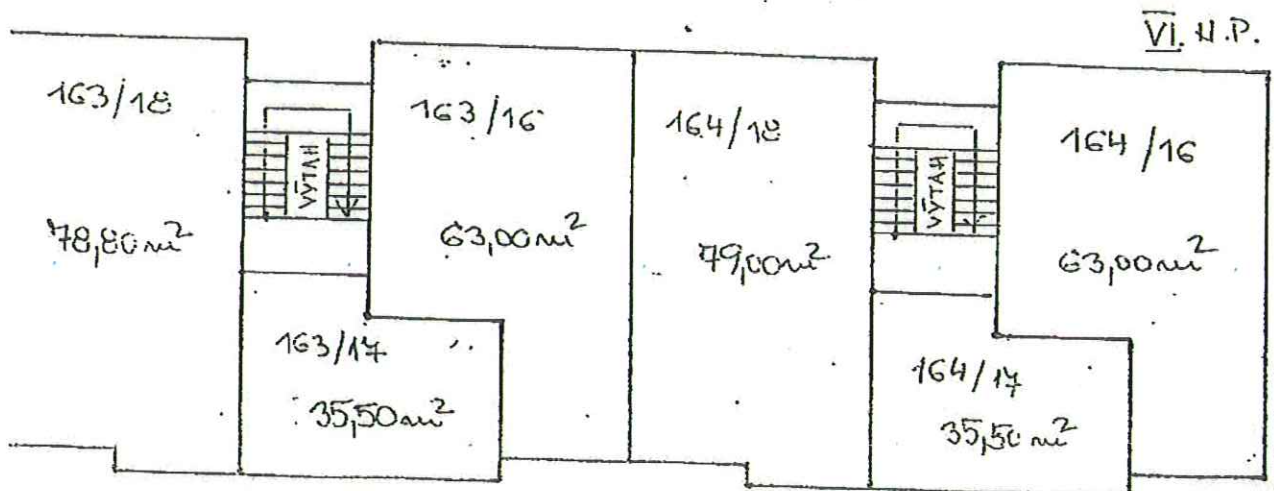
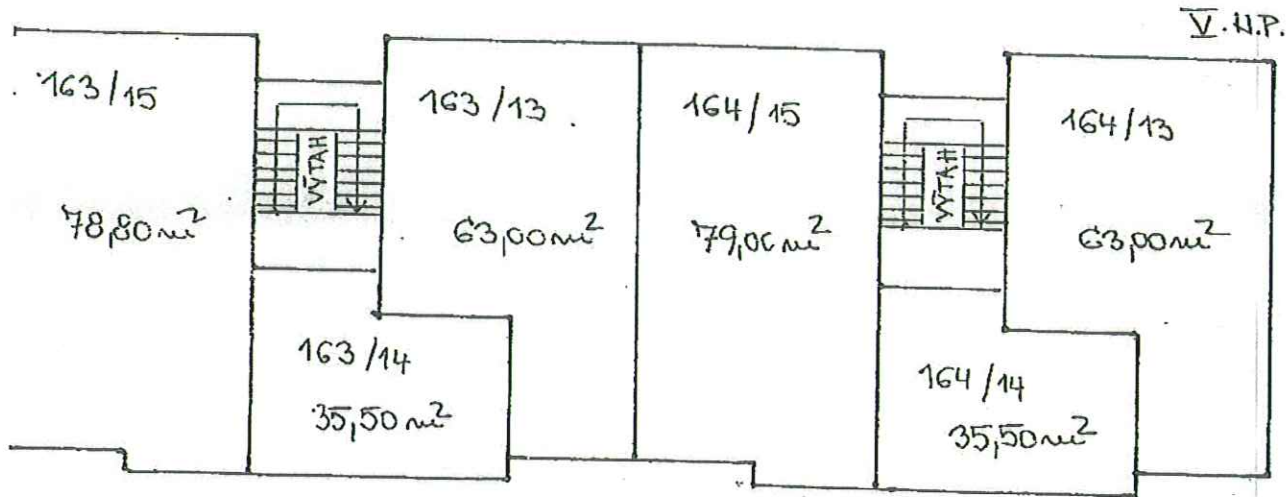
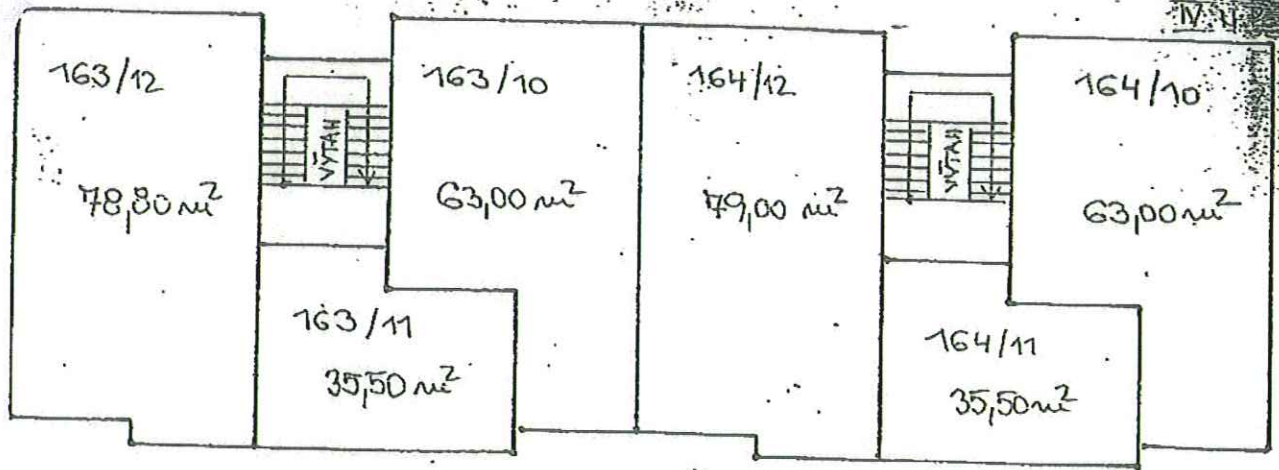


II. N.P.

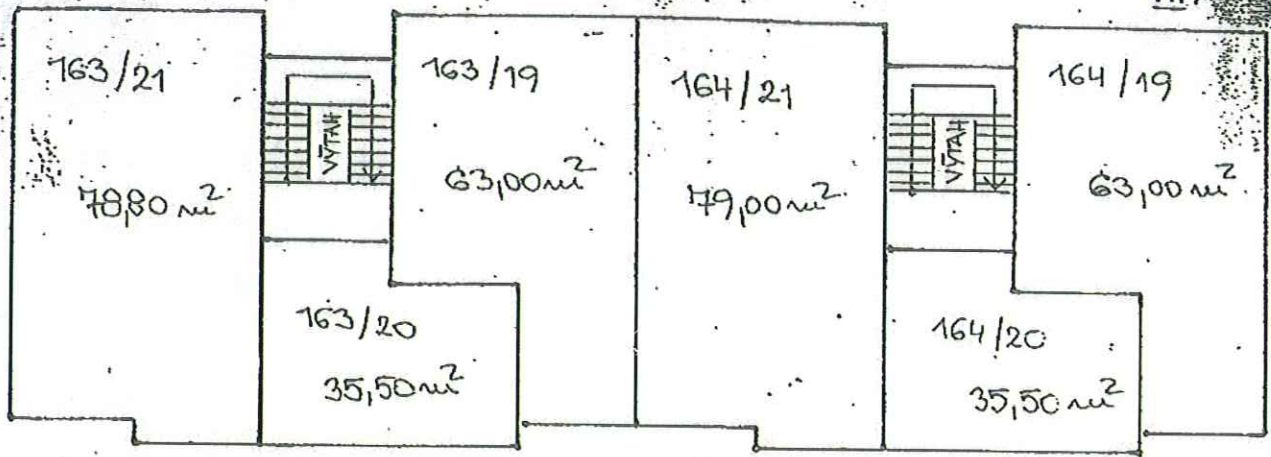


III. N.P.





VII.



VIII. N.P.

