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

Znalecký posudek o obvyklé ceně
Číslo 872-161/2020

NEMOVITOST:	
Nemovitost:	**BJ Děčín VI - Letná, č. 1526/30**
Adresa nemovitosti	Krásnostudenecká 1526, Děčín VI-Letná, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Část obce: Děčín VI-Letná [407275], Katastrální území: Podmokly [625141], Číslo LV: 2561, Číslo LV: 5684, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	p. č. 3466/4
Vlastník BJ:	Václav Minczer, Krásnostudenecká 1526/34, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Josef Prostinák, Krásnostudenecká 1526/34, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Václav Minczer, Krásnostudenecká 1526/34, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 503/36748 Josef Prostinák, Krásnostudenecká 1526/34, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 503/36748

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

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

ÚČEL POSUDKU:	**Určení obvyklé ceny nemovitostí pro dražbu**

OBVYKLÁ CENA	**1 600 000 Kč**

Datum místního šetření: 11.8.2020 Datum zpracování : 17.8.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 17.8.2020

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:	**BJ Děčín VI - Letná, č. 1526/30**
Adresa nemovitosti	Krásnostudenecká 1526, Děčín VI-Letná, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Část obce: Děčín VI-Letná [407275], Katastrální území: Podmokly [625141], Číslo LV: 2561, Číslo LV: 5684, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	p. č. 3466/4

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 provedeno dne 11.08.2020 v čase 9:00 - 9:30 hod. za účasti znalce. BJ byl zpřístupněna, znalci byly poskytnuty klíče, prohlídka předmětu ocenění byla provedena.

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 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 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 nepronajímají 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 l m3 obestavěného prostoru, nebo l 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 přepisu (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, jíž 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 tísni 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 užitkovosti.

- 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:	**BJ Děčín VI - Letná, č. 1526/30**
Adresa nemovitosti	Krásnostudenecká 1526, Děčín VI-Letná, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Děčín [562335], Část obce: Děčín VI-Letná [407275], Katastrální území: Podmokly [625141], Číslo LV: 2561, Číslo LV: 5684, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	p. č. 3466/4
Vlastník BJ:	Václav Minczer, Krásnostudenecká 1526/34, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Josef Prostinák, Krásnostudenecká 1526/34, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Václav Minczer, Krásnostudenecká 1526/34, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 503/36748 Josef Prostinák, Krásnostudenecká 1526/34, Děčín VI - Letná, 40502 Děčín, spoluvlastnický podíl: 503/36748

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.

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

Oceňovaný byt č. 1526/30 je situován v 8.NP v bytovém domě č. p. 1526, stojící na p. č. 3466/4, katastrální území: Podmokly [625141], číslo LV: 5684. K bytu náleží podíl o velikosti 503/18374 na společných částech domu č.p. 1526 a na parcele č. 3466/4, katastrální území: Podmokly [625141], číslo LV: 2561. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 se sestává z předsíně, kuchyně, pokoje 1, pokoje 2, koupelny s WC, k užívání bytu náleží lodžie a sklep/kóje o ploše cca 1m2 v suterénu domu. Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu,střecha je plochá, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště je železobetonové prefabrikované, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy svislých konstrukcí BD jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou. V bytovém domě je výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení bytu je ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, umyvadlo, WC mísa, kuchyňská linka, dřez, digestoř, sporák, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, plynu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody. Podlahy bytu jsou opatřeny dlažbou a plovoucí podlahou. Stáří a stavební stav: Bytový dům odhadem z poloviny 80.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 35 let, bytový dům prošel revitalizací. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je dobrý. Dům je běžně udržován. Bytová jednotka je udržovaná, po částečné rekonstrukci interiéru - podlahy, kuchyňská linka, koupelna.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY		
Číslo bytové jednotky	1526/30	
Podlaží	8	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	Cca 51,00	m^2
Balkon	Cca 3,00	m^2
Terasa	0,00	m^2
Sklep	Cca 1,00	m^2
Zahrada	0,00	m^2
Garážové stání	0,00	m^2
Celková podlahová plocha	Cca 55,00	m^2
Podíl na společných částech domu	503/18374	
Podíl na společných částech pozemku	503/18374	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Bytový dům (BJ) se nachází v ulici Krásnostudenecká, v části města Letná, v docházkové vzdálenosti základní občanská vybavenost - školka, škola, sportoviště, obchody, úřady.				
Počet obyvatel	48594				
Okolí:	[x] bytová zóna	[ ] průmyslová zóna	[ ] smíšená zóna	[ ] nákupní zóna	[ ] ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		[x] MHD	[x] železnice	[x] autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		[x] dálnice/silnice I. tř.	[x] silnice II., III.tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
[x] zpevněná komunikace	[ ] nezpevněná komunikace	[ ] jiná komunikace
[x] 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
3466/1	Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	jiná plocha
3466/11	Statutární město Děčín, Mírové nám. 1175/5, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín	ostatní komunikace

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/BJ. BJ k datu ocenění prázdná, nevyužívaná.

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	Přídatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Rozsáhlé chráněné území.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Minczer Václav Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Prostinák Josef, Zahájení exekuce - Minczer Václav, Zahájení exekuce - Prostinák Josef

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
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 5684			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Děčín
Obec:	Děčín	Katastrální území:	Podmokly [625141]
Ulice:	Krásnostudenecká	č.o.:	

Vlastníci	**Podíl**
Václav Minczer - Krásnostudenecká 1526/34, Děčín VI - Letná , 40502 Děčín	1/2
Josef Prostinák - Krásnostudenecká 1526/34, Děčín VI - Letná , 40502 Děčín	1/2

Stavba		**je součástí**	
Bytová jednotka č. 1526/30	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 1526	p. č. 3466/4

Pozemky			
3466/4	zastavěná plocha a nádvoří	301 m^2	Číslo LV: 2561, rozsáhlé chráněné území

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
8.NP			
chodba	9,00 m^2	1,00	9,00 m^2
koupelna s WC	3,50 m^2	1,00	3,50 m^2
kuchyň	11,00 m^2	1,00	11,00 m^2
lodžie	3,00 m^2	0,50	1,50 m^2
pokoj	18,00 m^2	1,00	18,00 m^2
pokoj	8,00 m^2	1,00	8,00 m^2
šatna	2,00 m^2	1,00	2,00 m^2
8.NP - celkem	**54,50 m^2**		**53,00 m^2**
Celkem	**54 m^2**		**53 m^2**

Konstrukce (převažující)	**Popis**
Základy	základové pasy, beton, izolace
Zdivo	montované, panel
Stropy	rovné, železobetonové
Střecha	plochá, s mírným spádem ke střešním vpustím, pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	sokl s kameninovým nástřikem
Vnitřní obklady	kuchyň
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	plov. laminátové
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, dálková příprava
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	dálková příprava
Instalace plynu	ano, ale odpojen
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací
Ostatní	

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m^2]	55
Jednotková cena (JC)	[Kč/m]^3	35 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 925 000
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení odhadem	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**1 251 250**

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	47,00	0,00	2+1	1 680 000	35 744	1,00	35 744

Byt o velikosti 2+1 s balkonem, 47 m2 v lokalitě Děčín VI-Letná v I. NP panelového domu. Byt se prodává včetně kompletního vybavení (bez TV). Okna jsou plastová se žaluziemi. V kuchyni a obývacím pokoji plovoucí podlaha, dětský pokoj koberec. Koupelna zděná s vanou, umyvadlem a WC. Zavedeno UPC - internet + kabelová televize. Vytápění ústřední dálkové. K bytu náleží sklepní kóje. Dům je kompletně revitalizován. Společenství bez úvěru. Parkování je možné před domem. V těsné blízkosti domu se nachází škola, školka a zastávka MHD. Jedná se o okrajovou část sídliště, která zajišťuje pohodové a klidné bydlení.

Hodnocení: Po rekonstrukci, vedlejší ulice, 1.NP.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	62,00	0,00	2+1	1 690 000	27 258	0,95	25 895

2+1 ve vyhledávané a klidné lokalitě města Děčín - nedaleko náměstí, ul. Labská. Byt se nachází v 1.patře (2.NP) sedmipodlažního domu s výtahem. Byt prošel částečnou rekonstrukcí - velká zděná koupelna s vanou, kuchyňská linka s plynovým sporákem, prostorná vstupní chodba s velkou skříní. Součástí bytu veškeré vybavení (viz foto) a sklepní kóje.

Hodnocení:V centru města.

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	79,00	0,00	3+1	2 580 000	32 658	0,90	29 392

3+1+2*L, který se nachází v centru města Děčína, ulice Řetězová. Bytová jednotka je situována v 1.NP panelového domu. Bytová je po kompletní rekonstrukci- nová zděná koupelna s rohovou vanou, nové rozvody elektřiny v mědi, odpad v plastu, nová kuchyně a komora. V pokojích plovoucí podlaha, v koupelně dlažba. Možnost zanechání části vybavení. Plastová okna se žaluziemi. V bytě je možnost připojení kabelové televize a internetu. K bytu náleží sklepní koje. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti domu.

Hodnocení: Centrum obce, 3+1, 1.NP.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	25 895 Kč/m^2	Minimální cena:	1 372 400 Kč
Průměrná jednotková cena	30 343 Kč/m^2	Průměrná cena	1 608 200 Kč
Maximální jednotková cena	35 744 Kč/m^2	Maximální cena	1 894 400 Kč
Stanovená jednotková cena	**30 343 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota**	**1 608 179 Kč**

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1526/30 vč. spoluvlastnického podílu 503/18374 na společných částech domu č.p. 1526 a pozemku p.č. 3466/4, k.ú. Podmokly, obec: Děčín, byla odhadnuta ve výši 1.600.000,- Kč (slovy : jedenmilionšestsettisíckorunčeských). 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

+ dobrá občanská vybavenost v místě
+ BJ po částečné rekonstrukci
+ BD po revitalizaci
+ výhled do okolí

Slabé stránky nemovitosti

- dispozice pouze 2+1

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 251 250 Kč
Porovnávací hodnota	1 608 179 Kč
Obvyklá cena	**1 600 000 Kč**

Slovy : jedenmilionšestsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 17.8.2020

Jan Mikloško Digitálně podepsal Jan Mikloško

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. 872-161/2020 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. 5684 str.1	1

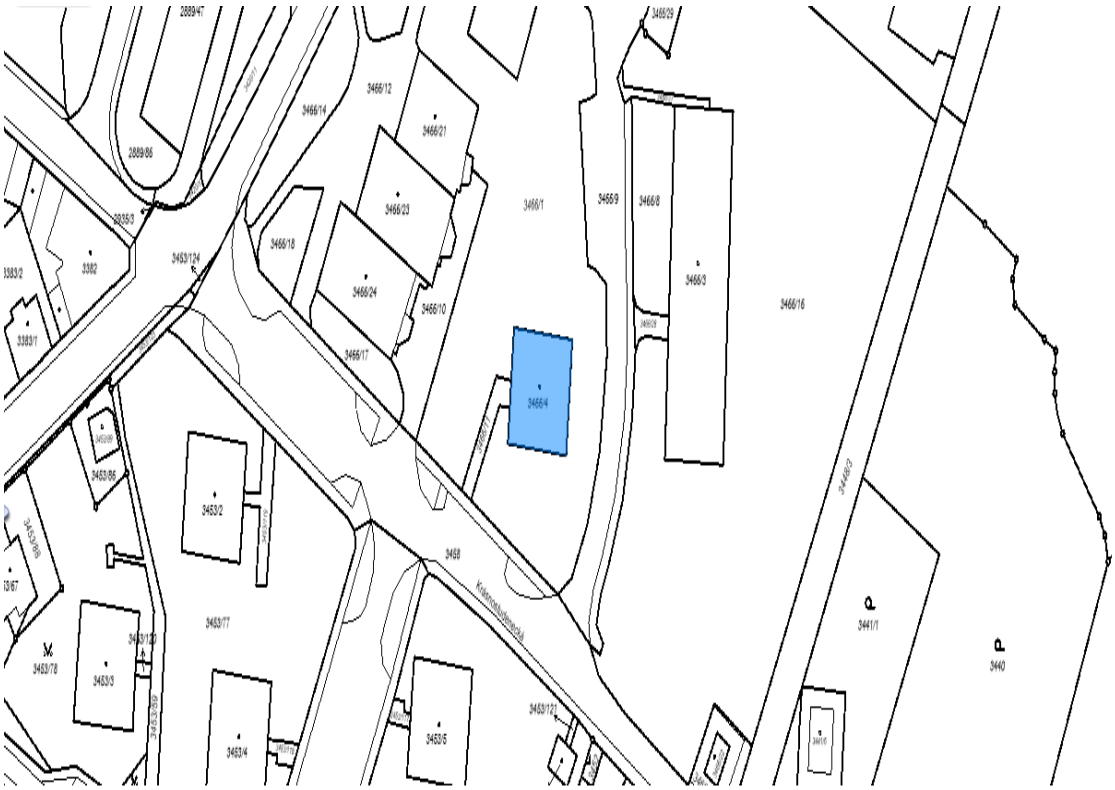
Osvědčení:

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.

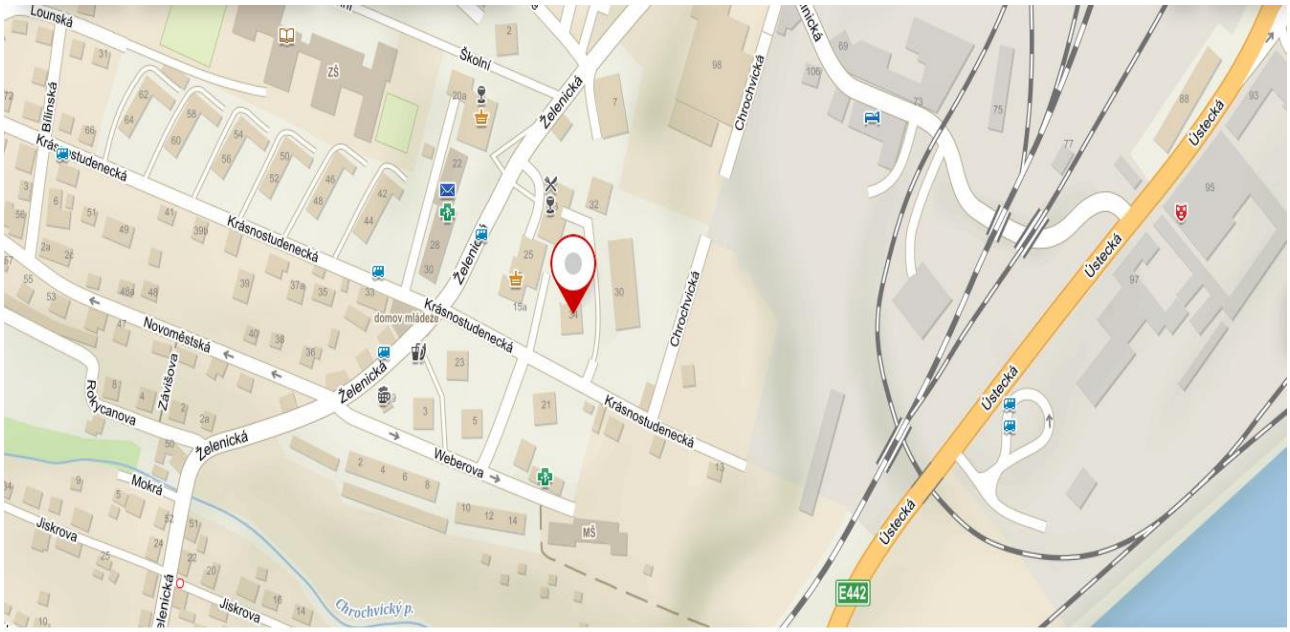
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

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

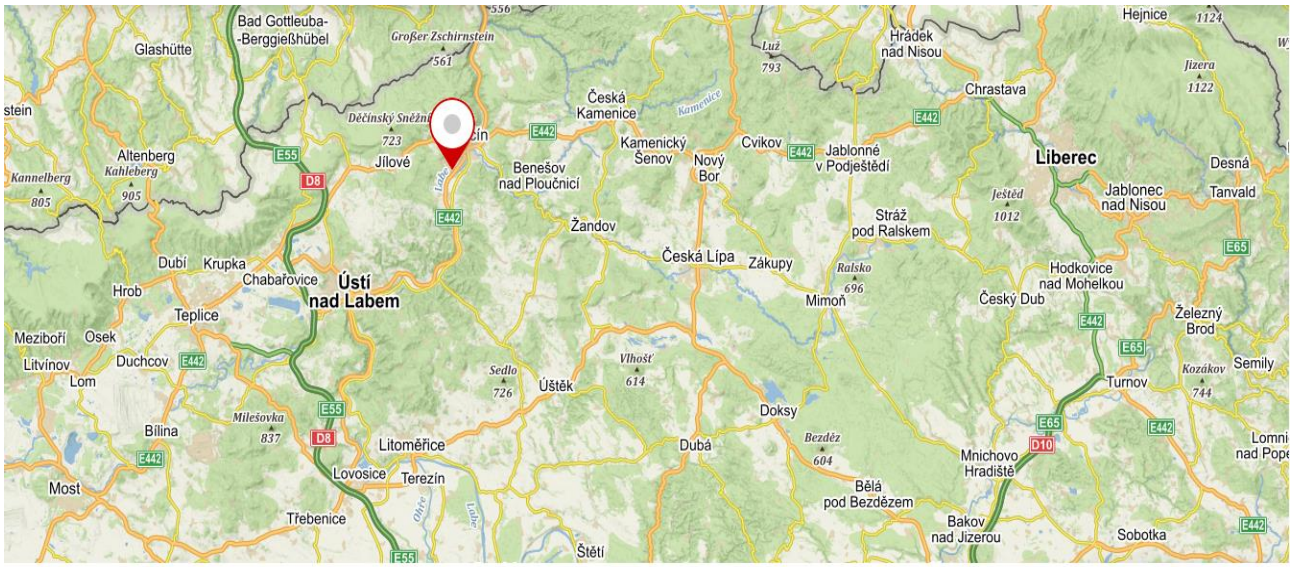
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

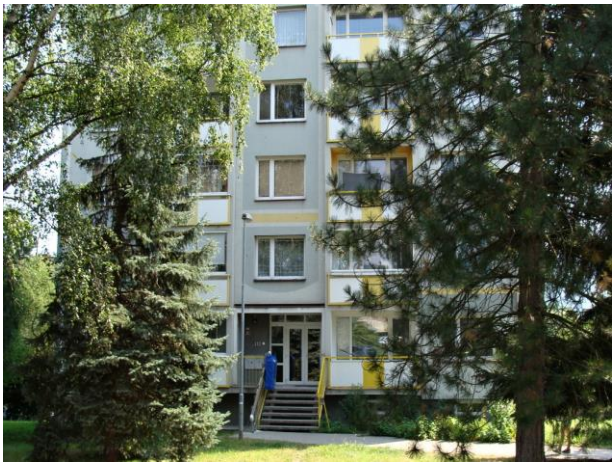
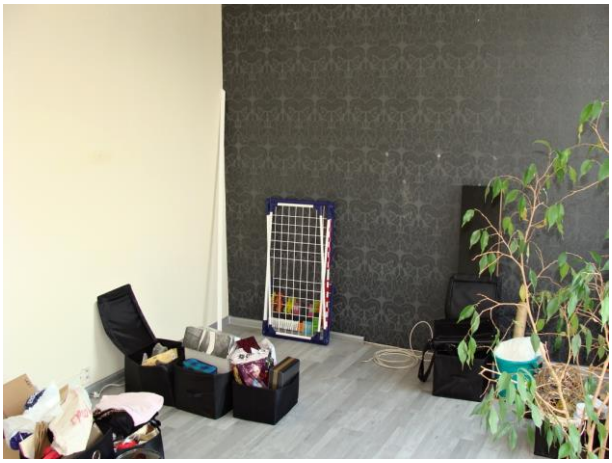
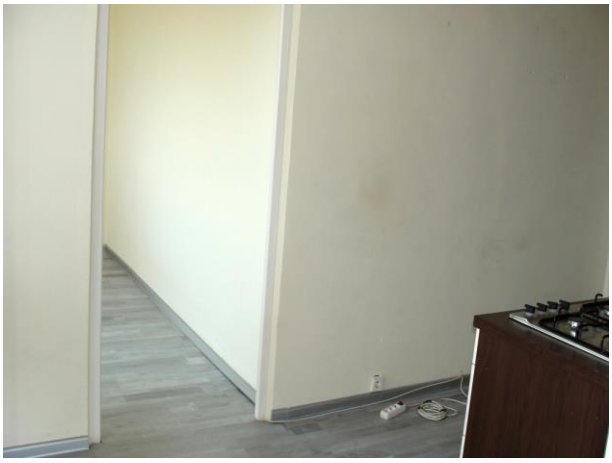


MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE