

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 893-182/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Ústí nad Labem, Předlice, č.p. 175
Adresa nemovitosti	Řeháčkova 175, Ústí nad Labem - Předlice, 400 01
Katastrální údaje:	Obec: Ústí nad Labem [554804], Katastrální území: Předlice [775002], Číslo LV: 522, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem
Pozemky:	129
Vlastník stavby:	Petr Horvát, Mahenova 230/9, Předlice, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Petr Horvát, Mahenova 230/9, Předlice, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu

OBVYKLÁ CENA

1 300 000 Kč

Datum místního šetření: 4.9.2020

Datum zpracování : 18.9.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 12 stran

V Pardubicích dne 18.9.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

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

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

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Ústí nad Labem, Předlice, č.p. 175
Adresa nemovitosti	Řeháčkova 175, Ústí nad Labem - Předlice, 400 01
Katastrální údaje:	Obec: Ústí nad Labem [554804], Katastrální území: Předlice [775002], Číslo LV: 522, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem
Pozemky:	129

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 4.9.2020 v čase 15:00 - 15:45 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a k předmětu ocenění sdělil znalci 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: **RD Ústí nad Labem, Předlice, č.p. 175**
Adresa nemovitosti: Řeháčkova 175, Ústí nad Labem - Předlice, 400 01
Katastrální údaje: Obec: Ústí nad Labem [554804], Katastrální území: Předlice [775002], Číslo LV: 522, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem
Pozemky: 129
Vlastník stavby: Petr Horvát, Mahenova 230/9, Předlice, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Petr Horvát, Mahenova 230/9, Předlice, 40001 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Ústí nad Labem leží v krajině Labského údolí na severu České republiky. Od hlavního města Prahy je vzdáleno necelých 90 km, od německých Drážďan pouhých 66 km. Se svými bezmála 93 000 obyvateli je 7. největším městem České republiky a sídlem Ústeckého kraje. Město dříve známé převážně průmyslem je dnes významným kulturním, sportovním a obchodním centrem. Město disponuje úplnou občanskou vybaveností včetně vysokého školství.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 30.léta 20.stol.
Dílčí rekonstrukce v roce	2010
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílčí
[x] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 175 je zděný, podsklepený, řadový objekt, má tři NP a mansardovou střechou. Střešní krytina je taška pálená. Dům je vystavěn na kamenných základech s betonovými prvky bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla), stropy jsou rovné v části klenba, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena, omítka v zadní poškozena, zeředu novější s finální úpravou. Vnitřní obklady jsou na WC, v koupelnách, v chodbách a v dalších místnostech. Dveře jsou dřevěné, hladké, lakované, do ocelových zárubní, část chybí. Okna jsou plastová, vstupní dveře plastové. Na podlahách dlažba, betonová stěrka. V domě rozvod ústředního topení v podlahách, pravděpodobně nefunkční. Příprava TUV v ele. boilerech, pravděpodobně nefunkční. Odkanalizování je od hygienických zařízení, původně zřejmě i rozvod TUV a SV do jednotlivých podlaží, funkčnost nezjištěna. RD je připojen, nebo je možno připojit na veřejný rozvod vody, na kanalizační síť, rozvod ele. energie. V současné době vše odpojeno. Dispozice objektu : v 1. PP sklepní prostory, v každém NP potom bytová jednotka cca 1+1 event. 2+1. Pod zastřešením půdní prostor. Celkově je nemovitost ve zhoršeném technickém stavu s poškozenými zejména prvky krátkodobé životnosti.

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

Chybí vybavení kuchyní, vybavení koupelen a WC pravděpodobně nefunkční, pravděpodobně nefunkční i vytápění a rozvody TUV a SV. Nemovitost zřejmě bez oprávnění obývána cizími osobami, které zapříčinily současný technický stav nemovitosti.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
3 x BJ	Cca 165	153	Cca 930	Cca 75

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:	Způsob vytápění: dálkové				
Popis: Způsob vytápění: dálkové (zdroj teplárna v Trmicích), rozvod v podlahách, pravděpodobně nefunkční.					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> teplovod	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v lokalitě zastavěné převážně průmyslovými stavbami a objekty k bydlení v městské části Ústí nad Labem-Předlice, ulice Řeháčkova. Lokalita se nachází v západní části města Ústí nad Labem a je dobře dostupná do centrální části města Ústí nad Labem silniční dopravou a městskou hromadnou dopravou.				
Počet obyvatel	92984				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

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

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo p.č. 167	Vlastník pozemku Město Ústí nad Labem	Komentář
----------------------------	--	----------

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 ocenění k datu ocenění neudržovaný, neobyvatelný.

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	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Lokalita Předlic je označena jako vyloučená oblast.

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
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ano	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, Zahájení exekuce - Horvát Petr

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

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

Objekt k datu ocenění neobyvatelný, poškozeny rozvody, SDK, vybavení, nepořádek, v objektu pravděpodobně přespávají drogově závislí.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 522			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem	Katastrální území:	Předlice [775002]
Ulice:	Řeháčkova	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	Petr Horvát - Mahenova 230/9, Předlice , 40001 Ústí nad Labem		
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 175	zastavěná plocha a nádvoří		129
Pozemky			
129	zastavěná plocha a nádvoří	153 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.PP	0,00	25,00
1.NP	75,00	55,00
2.NP	0,00	55,00
3.NP	0,00	55,00
Celkem	Cca 75	Cca 190

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	50,00 m ²	0,50	25,00 m ²
	1.PP - celkem	50,00 m²		25,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	55,00 m ²	1,00	55,00 m ²
	1.NP - celkem	55,00 m²		55,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	55,00 m ²	1,00	55,00 m ²
	2.NP - celkem	55,00 m²		55,00 m²
3.NP				
	plocha 3.NP	55,00 m ²	1,00	55,00 m ²
	3.NP - celkem	55,00 m²		55,00 m²
	Celkem	215 m²		190 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	60,00	2,00	120,00
1.NP	75,00	3,00	225,00
2.NP	75,00	2,90	217,50
3.NP	75,00	2,90	217,50
půda/zastřešení	75,00	2,00	150,00
Obestavěný prostor celkem			930,00

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

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen, bez zjištěné izolace
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba, nad 1.PP
Střecha	mansardová
Krytina	pálená taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, do ulice po rekonstrukci
Vnější obklady	ano, keramický obklad soklu
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně
Schody	kamenné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	dlažba
Podlahy ostatních místností	beton, dlažba
Vytápění	ÚT, dálková příprava
Elektroinstalace	ano, poškozena
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV, pravděpodobně nefunkční
Zdroj teplé vody	ele. boiler, pravděpodobně nefunkční
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	zbytky kuch. linek
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací - poškozeno, pravděpodobně již nefunkční
Ostatní	

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	75
Obestavěný prostor	[m ³]	930,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 720 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 674 000

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek p.č. 129 v obci Ústí nad Labem, k.ú. Předlice. Pozemek se nachází ve smíšené zástavbě obce, je rovinný, obdélníkového tvaru. Pozemek je zčásti zastavěn rodinným domem č.p. 175, nezastavěná část pozemku je využívána jako dvůr.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve středu rozpětí, tj. 1000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	129	153	1 000	1/1	153 000
Celková výměra pozemků:		153,00	Hodnota pozemků celkem:		153 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	380,00	244,00		3 200 000	8 421	0,77	6 484
<p>Objekt se zastavěnou plochou 244 m² a 3 nadzemními podlažními a půdou. K domu náleží pozemek o celkové výměře 380m². 1PP = (3 místnosti + kotelná sklad a garáž) 1NP = (3+1 byt) 2NP = (3+1 byt) 3NP = (3+1 byt) Půda nabízí příležitost pro další vestavbu. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci a plyn. V domě je možnost 3 druhů vytápění (elektrina , tuhá paliva a parovod.) k domu náleží 3 garáže a dva menší sklady. Lokalita je vybavena veškerou občanskou infrastrukturou, dopravní obslužnost MHD – BUS stanice je vzdálena 300 metrů od domu. Koupě domu lze financovat pomocí hypotečního úvěru. Dům je možné dům využít jako víceúčelové zařízení např. jako ubytovací zařízení nebo vytvořit byty pro pronájem či následný prodej.</p>							
							
Hodnocení: 3 x BJ, větší výměry, lepší lokalita, lepší tech. stav celého objektu i BJ.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	217,00	433,00		1 880 000	8 663	0,86	7 450
<p>Prodej RD v Ústí nad Labem - Předlice. V domě je pět bytových jednotek. Přízemí: 2+1, 1.patro: 1+1, 2+1 a 2. patro: 1+1, 2+1. Byty jsou z větší části obsazené nájemníky. Výnosnost je 24.100,- Kč.</p>							
							
Hodnocení: 5 x BJ, funkční objekt.							

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	400,00	618,00		2 800 000	7 000	0,86	6 020
Prodej domu o 4 NP., v dobrém technickém stavu, celý dům je podsklepen. K domu patří garáž a vlastní dvůr. Výhodné jako investice.							
							
Hodnocení: V lepším tech. stavu, větší už. plocha, garáž.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	6 020 Kč/m ²	Minimální cena:	1 143 800 Kč
Průměrná jednotková cena	6 651 Kč/m ²	Průměrná cena	1 263 766 Kč
Maximální jednotková cena	7 450 Kč/m ²	Maximální cena	1 415 500 Kč
Stanovená jednotková cena	6 651 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 263 690 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitosti č.p. 175 vč. pozemku p.č. 129 byla odhadnuta ve výši 1.300.000,- Kč (slovy : jedenmiliontřístatisíkorunčeských). 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

+ občanská vybavenost krajského města

Slabé stránky nemovitosti

- demograficky zatížená lokalita
- záplavové území
- technický stav, k rekonstrukci

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 827 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 263 690 Kč
Obvyklá cena	1 300 000 Kč

Slovy : jedenmiliontřístatisíc Kč

V Pardubicích dne: 18.9.2020

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. 893-182/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 522	5

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.