

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 941-230/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení, Dubá č.p. 182
Adresa nemovitosti	Jana Roháče 182/142, Dubá, 471 41
Katastrální údaje:	Obec: Dubá [561533], Katastrální území: Dubá [633291], Číslo LV: 904, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa st. 117, 97/2
Pozemky:	
Vlastník stavby:	Monika Kováčová, Jana Roháče 182/142, 47141 Dubá, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Květa Mužová, Běchary č.p. 121, 50732 Běchary, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	Monika Kováčová, Jana Roháče 182/142, 47141 Dubá, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Květa Mužová, Běchary č.p. 121, 50732 Běchary, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

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
e-mail:	info@zuom.cz
	IČ:02777339
	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání dražby

OBVYKLÁ CENA

300 000 Kč

Datum místního šetření: 24.10.2020

Datum zpracování : 11.11.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 14 stran

V Pardubicích dne 11.11.2020

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:	Objekt k bydlení, Dubá č.p. 182
Adresa nemovitosti	Jana Roháče 182/142, Dubá, 471 41
Katastrální údaje:	Obec: Dubá [561533], Katastrální území: Dubá [633291], Číslo LV: 904, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	st. 117, 97/2

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 24.10.2020 v čase 10:00 - 10:30 hod. za účasti znalce. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena (jedná se o přístupný objekt, částečně zabezpečený) pouze za účasti znalce. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

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 oblíbenosti. 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 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 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, Dubá č.p. 182
Adresa nemovitosti	Jana Roháče 182/142, Dubá, 471 41
Katastrální údaje:	Obec: Dubá [561533], Katastrální území: Dubá [633291], Číslo LV: 904, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa
Pozemky:	st. 117, 97/2
Vlastník stavby:	Monika Kováčová, Jana Roháče 182/142, 47141 Dubá, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Květa Mužová, Běchary č.p. 121, 50732 Běchary, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemků:	Monika Kováčová, Jana Roháče 182/142, 47141 Dubá, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Květa Mužová, Běchary č.p. 121, 50732 Běchary, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Dubá je město na jihozápadě Libereckého kraje cca 16 km jižně od České Lípy a 9 km jihozápadně od Máchova jezera. Město se nachází v Chráněné krajinné oblasti Kokořínsko a je obklopeno členitou krajinou, lesy a pískovcovými skalami. Jde o přirozené středisko chalupářů z okolních vsí a osad, z nichž většina je k Dubé přičleněna. Městem procházela tranzitní silnice I/9 z Prahy na hraniční přechod Rumburk/Neugersdorf, v roce 2017 byl dokončen nový obchvat města.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Před více než 100 lety	
Dílčí rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný	

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 182 je tvořen dvěma NP a půdním prostorem. Objekt je zděný v kombinaci kámen (opuka)/cihla s půdním prostorem pod polovalbovou střechou. Objekt je vystavěn na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené, stropy pravděpodobně dřevěné rovné (v části event. i klenba), částečně poškozené, nebo chybějící, krov je dřevěný vaznicový. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, parapety) většinou chybí, nebo jsou poškozeny. Vnitřní omítky původně vápenné hladké, fasáda nezateplená, poškozená. Dveře a zárubně chybějí, nebo jsou poškozeny. Okna dřevěná, část chybí nebo je poškozena, zabezpečení okenních otvorů dřev. deskami. Podlahy poškozeny, chybějící. Vytápění chybí. Rozvod světelné elektroinstalace poškozen, nebo chybí. Rozvod SV a TUV chybí, nebo poškozen. Odkanalizování pravděpodobně s napojením na vlastní kanalizaci (žumpa/septik) nenalezen, v ulici veř. kanalizace. Celkový stav nemovitostí je špatný, dlouhodobě neudržovaný, k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti, k datu ocenění je neobyvatelný - havarijný stav střešní konstrukce i vodorovných a svislých konstrukcí.

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
nezjištěno	Cca 160	149	Cca 730	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:	bez funkčního vytápění				
Popis: bez funkčního vytápění					
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 type="checkbox"/> teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input 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	Objekt k bydlení se nachází v ulici Jana Roháče, jižně od centra obce u silnice č. 259. V docházkové vzdálenosti je centrum obce a místní občanská vybavenost. Okolí tvoří objekty rodinného bydlení a občanské vybavenosti.				
Počet obyvatel	1721				
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 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
3008/1	Město Dubá, Masarykovo náměstí 138/1, 47141 Dubá	ostatní komunikace
3010/10	Město Dubá, Masarykovo náměstí 138/1, 47141 Dubá	ostatní plocha

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 ocenění k datu ocenění neudržovaný, neobyvatelný k celkové rekonstrukci nebo odstranění stavby (kulturní památka!).

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

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, nemovitá kulturní památka, rozsáhlé chráněné území

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Předkupní právo, Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Kováčová Monika, Nařízení exekuce - Mužová Květa, Zahájení exekuce - Kováčová Monika

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ano	Předkupní právo

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

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

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

Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

Objekt neobyvatelný, k celkové rekonstrukci, nebo k odstranění.

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 904			
Kraj:	Liberecký	Okres:	Česká Lípa
Obec:	Dubá	Katastrální území:	Dubá [633291]
Ulice:	Jana Roháče	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
Monika Kováčová - Jana Roháče 182/142 , 47141 Dubá			1/2
Květa Mužová - Běchary č.p. 121 , 50732 Běchary			1/2
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 182	zastavěná plocha a nádvoří	st.117	
Pozemky			
st.117	zastavěná plocha a nádvoří	127 m ²	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, nemovitá kulturní památka, rozsáhlé chráněné území
97/2	zahrada	22 m ²	zemědělský půdní fond, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, rozsáhlé chráněné území

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	100,00	80,00
2.NP		60,00
Celkem	Cca 100	Cca 140

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	80,00 m ²	1,00	80,00 m ²
	1.NP - celkem	80,00 m²		80,00 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	140 m²		140 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	100,00	3,00	300,00
2.NP	100,00	2,80	280,00
půda/zastřešení	100,00	1,50	150,00
Obestavěný prostor celkem			730,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny (opuka), cihla
Stropy	pravděpodobně rovné
Střecha	polovalbová
Krytina	střešní taška
Klempířské konstrukce	poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	poškozené nebo chybí
Schody	pravděpodobně kamenné
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové, poškozené, chybějící
Okna	dřevěná, poškozená, nebo chybějící
Podlahy obytných místností	dřevěné, poškozené nebo chybějící
Podlahy ostatních místností	dřevěné, poškozené nebo chybějící
Vytápění	chybí

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

Elektroinstalace	ano, poškozena
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně nefunkční
Zdroj teplé vody	chybí
Instalace plynu	není
Kanalizace	pravděpodobně veřejná (CUZK.cz)
Vybavení kuchyně	není
Vnitřní vybavení	chybí, nebo poškozeno, nefunkční
Záchod	chybí, nebo poškozeno, nefunkční

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	100
Obestavěný prostor	[m] ³	730,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	3 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 555 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	20
Opotřebení odhadem	%	80,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	511 000

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky p.č. st. 117 a 97/2 v obci Dubá, k.ú. Dubá. Pozemky se nacházejí nedaleko centra obce, je obdélníkového tvaru. Pozemek st. 117 je zčásti zastavěn č.p.182.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace (dle CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 400 - 600,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 500,-Kč/m² za pozemky ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	97/2	22	500	1/2,1/2	11 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.117	127	500	1/2,1/2	63 500
Celková výměra pozemků:		149,00		Hodnota pozemků celkem:	74 500

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	372,00	1 015,00		450 000	1 209	0,73	882
<p>Rodinný dům určený ke kompletní rekonstrukci v žádané lokalitě. Předmětem prodeje je i ID. 1/2 na pozemku příjezdové cesty o výměře 367 m². Objekt je částečně podsklepený s obytným podkrovím a půdním prostorem. Výměra sklepa činí 90 m², 1. NP 186 m² a 2. NP 186 m². Střecha je sedlová s dřevěnou konstrukcí. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu, kde částečně chybí nebo jsou poškozeny. Okna jsou špaletová dřevěná, která jsou poničená nebo chybí. Veškeré rozvody vody, el. energie, topení a dopadu chybí. Významné statické poruchy na domě nebyly zjištěny.</p>							
							
Hodnocení: Špatný tech. stav, k odstranění, výrazně větší výměra pozemku.							
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	220,00	354,00		750 000	3 409	0,77	2 624
<p>Rodinný dům v obci Loučky, na velice klidném místě u Bobřího potoka za kamenným mostem. Chráněná krajinná oblast České středohoří. Dům je určen k rekonstrukci, vodu je možné přivést z nedaleké studánky, kanalizace není, o elektřinu je zažádáno, možno přikoupit okolní pozemky.</p>							
							
Hodnocení: Klidná lokalita, horší obč. vybavenost..							

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	250,00	399,00		999 000	3 996	0,74	2 957
<p>RD v obci Vrutice. Dům je určený k rekonstrukci a realizaci vlastních představ. Dispozice domu je 5+1. V přízemí domu najdeme vstupní předsíň, dva pokoje, kuchyň (komoru) a koupelnu. Z venku je ještě samostatný vchod do sklepa. V patře domu najdeme další čtyři místnosti a vstup na půdu. Půda je velmi prostorná a je možné z ní vybudovat obytné podkroví. Současná obytná plocha činí okolo 200 m². Okna byla v patře z části vyměněna za plastová. Střecha je šikmá s pálenou taškou. Do domu je přivedena kanalizace, obecní voda a elektrina. K domu patří ještě stodola, kterou lze využít různorodě (kůlna, dílna, dřevník). Na dvůr je vjezd přes původní vstupní bránu. Celková vybavenost obce v posledních letech velmi rozkvétá. Velmi dobrá dostupnost do města Litoměřice, Roudnice i Štětí. Mezi občanskou vybavenost patří mateřská škola, obchod, hostinec, sportovní vyžití.</p>							
							
Hodnocení: Větší výměry.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	882 Kč/m ²	Minimální cena:	123 500 Kč
Průměrná jednotková cena	2 154 Kč/m ²	Průměrná cena	301 633 Kč
Maximální jednotková cena	2 957 Kč/m ²	Maximální cena	414 000 Kč
Stanovená jednotková cena	2 154 Kč/m²	Porovnávací hodnota	301 560 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, objektu k bydlení č.p. 182 vč. pozemků p.č.st. 117 a p.č. 97/2, LV č. 904, obec: Dubá, k.ú.: Dubá byla odhadnuta ve výši 300.000,- Kč (slovy: třístatisíckorunčeských). 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

+ vyhledávaná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- minimální výměra pozemků
- havarijní stav objektu
- nemovitá kulturní památka

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	585 500 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	301 560 Kč
Obvyklá cena	300 000 Kč

Slovy : třístatisíc Kč

V Pardubicích dne: 11.11.2020

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. 941-230/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

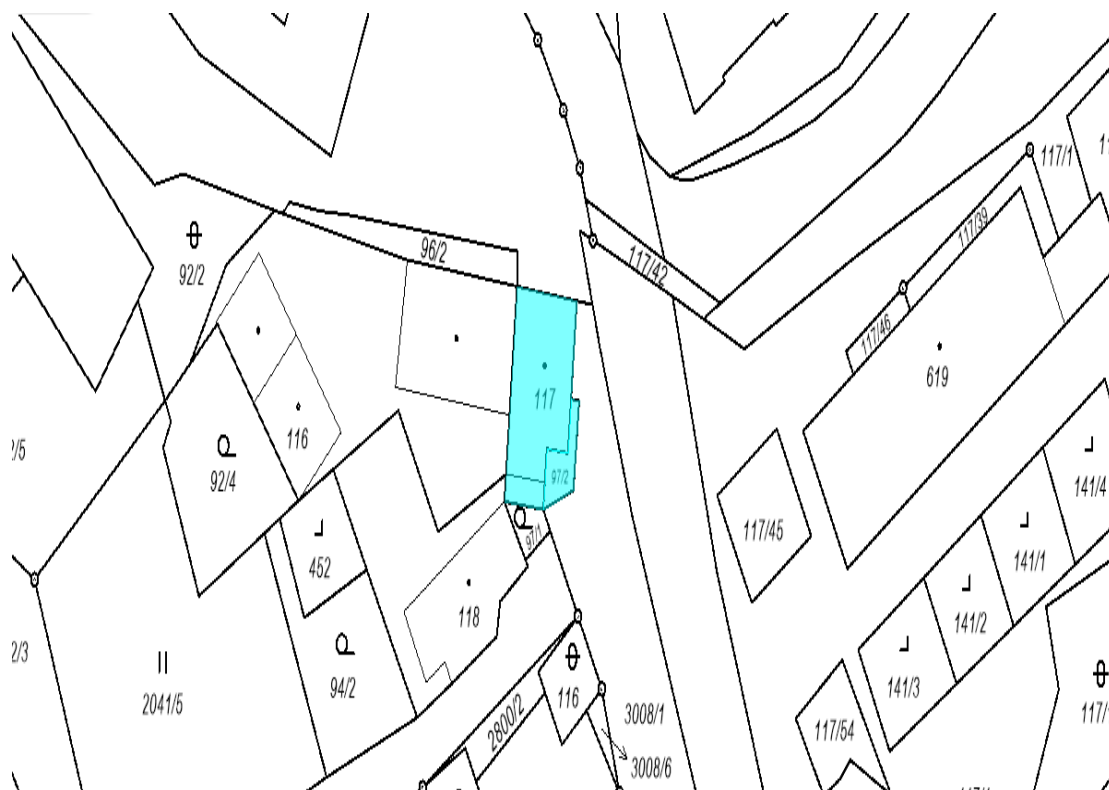
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 904	8

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

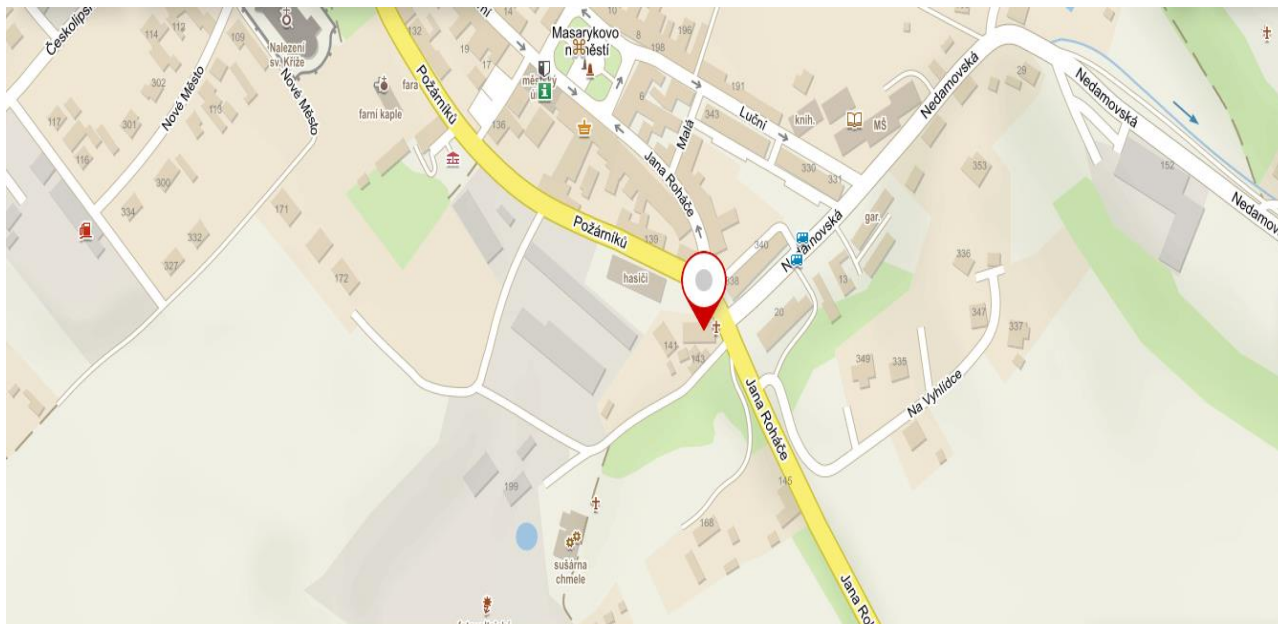


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

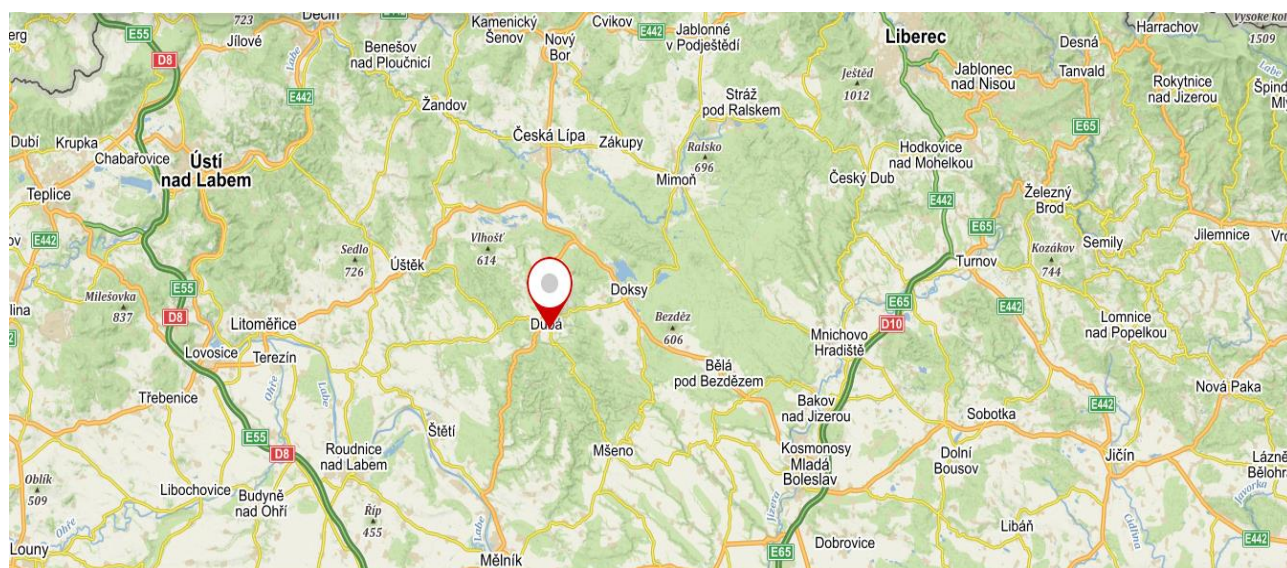
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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



