

## ***Znalecký posudek o obvyklé ceně*** **číslo 942-231/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Duchcov, č.p. 634, okr. Teplice</b>
Adresa nemovitosti	Družby 634/22, Duchcov, 419 01
Katastrální údaje:	Obec: Duchcov [567515], Katastrální území: Duchcov [633712], Číslo LV: 4269, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	1061/1; součástí pozemku je stavba, 1061/2; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	Tomáš Fischer, Družby 634/22, 41901 Duchcov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Tomáš Fischer, Družby 634/22, 41901 Duchcov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

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

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**3 200 000 Kč**

Datum místního šetření: 13.11.2020

Datum zpracování : 13.11.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

**V Pardubicích dne 13.11.2020**

## 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:	<b>Objekt k bydlení, Duchcov, č.p. 634, okr. Teplice</b>
Adresa nemovitosti	Družby 634/22, Duchcov, 419 01
Katastrální údaje:	Obec: Duchcov [567515], Katastrální území: Duchcov [633712], Číslo LV: 4269, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	1061/1; součástí pozemku je stavba, 1061/2; součástí pozemku je stavba

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 13.11.2020 od 10.30 - 11.00. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena (IS poskytl klíče od části předmětu ocenění) pouze za účasti znalce. 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 prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

### **DEFINICE POJMŮ** (definování použitých pojmů)

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

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

#### Cena sjednaná

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

#### Cena pořizovací

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

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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:	<b>Objekt k bydlení, Duchcov, č.p. 634, okr. Teplice</b>
Adresa nemovitosti	Družby 634/22, Duchcov, 419 01
Katastrální údaje:	Obec: Duchcov [567515], Katastrální území: Duchcov [633712], Číslo LV: 4269, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	1061/1; součástí pozemku je stavba, 1061/2; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	Tomáš Fischer, Družby 634/22, 41901 Duchcov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Tomáš Fischer, Družby 634/22, 41901 Duchcov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Duchcov je město v severních Čechách, v okrese Teplice, v Ústeckém kraji a rozkládá se v podkrušnohorské uhelné pánvi cca 7 km západním směrem od okresního a lázeňského města Teplice. Město je známé pobytem Giacoma Casanovy v 18. století a tzv. duchcovskou stávkou v období velké hospodářské krize ve 30. letech 20. století. Střed města byl v roce 1992 zrenovován a prohlášen za městskou památkovou zónou. V místě : MÚ, MŠ, ZŠ, SŠ, nemocnice, supermarkety, sportoviště, kulturní zařízení.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930	
Díličí rekonstrukce v roce	Cca 2010	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> díličí
<input type="checkbox"/> střecha	<input checked="" type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input checked="" type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input checked="" type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	průměrný	

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděný, řadový, podsklepený objekt k bydlení, se 2NP a podkrovním prostorem se šikmou, sedlovou střechou. V objektu se nachází bytové jednotky a nebytový prostor (1.NP). Střešní krytina je tvořena osinkocementovými šablonami, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s nátěrem nebo pozinkované. Objekt je napojen nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, plyn, vodu z řadu, veřejnou kanalizaci. Stropní konstrukce s rovnými podhledy, nad 1.PP potom cihelné klenby, fasádní omítky nezateplené, částečně poškozené, sokl z ulice částečně obložen keramickým obkladem. Vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v kuchyních, koupelnách (vana, umyvadlo, sprch. kout ) a na WC. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna dřevěná, el. instalace světelná i motorová. Vytápění ÚT plynovým kotlem. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – část zpevněné plochy okolo domu (beton, dlažba), přípojky inž. sítí, oplocení, stavba bez č.p./ev.č. s bytovou jednotkou, vše součástí ceny obvyklé. K datu ocenění objekt k bydlení se zanedbanou údržbou, prázdný, nevyužívaný.

**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

<b>DŮM</b>				
<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Obestavěný prostor</b>	<b>Zastavěná plocha</b>
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>Cca 385</b>	<b>232</b>	<b>Cca 1081</b>	<b>Cca 130</b>

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	ÚT, plynový kotel				
Popis: ÚT, plynový kotel, rozvod do radiátorů po objektu					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

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

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v ulici Družby, v širším centru města Duchcov v okrese Teplice. Duchcov je demograficky negativně zatížená lokalita. Objekty k bydlení (RD, BJ) jsou z uvedeného důvodu obchodovány převážně za nižší ceny v rámci ČR, nemovitosti jsou často pořizovány za účelem dalšího pronajímání. Lokalita ulice Družby je v rámci obce vyhledávaná jak k bydlení, tak podnikání - blízkost hlavní ulice, blízkost centra a obč. vybavenosti.				
Počet obyvatel	8517				
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.		

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<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	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1301/1	Město Duchcov, nám. Republiky 20/5, 41901 Duchcov	ostatní komunikace

# 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. Předmět ocenění k datu ocenění prázdný, nevyužívaný.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

BJ v jiné stavbě na p.č. 1061/2 pravděpodobně nezkolaudována.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ano	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	Přídavné spoluvlastnictví

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ano	Demograficky negativně zatížená lokalita

### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Fischer Tomáš, Zahájení exekuce - Fischer Tomáš

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)



**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	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 již přes rok nežíván.

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

**Přehled listů vlastnictví**

LIST VLASTNICTVÍ číslo 4269			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Teplice
Obec:	Duchcov	Katastrální území:	Duchcov [633712]
Ulice:	Družby	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Tomáš Fischer - Družby 634/22 , 41901 Duchcov		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Objekt k bydlení č.p.: 634	zastavěná plocha a nádvoří		1061/1
<b>Pozemky</b>			
1061/1	zastavěná plocha a nádvoří	177 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
1061/2	zastavěná plocha a nádvoří	55 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.PP		25,00
1.NP	130,00	110,00
2.NP		90,00
3.NP/podkroví		60,00
Celkem	Cca 130	Cca 285

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	plocha 1.PP	50,00 m <sup>2</sup>	0,50	25,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>		<b>25,00 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	BJ v jiné stavbě bez čp na p.č. 1061/2	75,00 m <sup>2</sup>	1,00	75,00 m <sup>2</sup>
	plocha 1.NP	110,00 m <sup>2</sup>	1,00	110,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>185,00 m<sup>2</sup></b>		<b>185,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP	90,00 m <sup>2</sup>	1,00	90,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>		<b>90,00 m<sup>2</sup></b>
<b>3.NP</b>				
	plocha 3.NP/podkroví	60,00 m <sup>2</sup>	1,00	60,00 m <sup>2</sup>
	<b>3.NP - celkem</b>	<b>60,00 m<sup>2</sup></b>		<b>60,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>385 m<sup>2</sup></b>		<b>360 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
1.PP	60,00	2,20	132,00
1.NP	130,00	3,00	390,00
2.NP	130,00	2,80	364,00
3.NP/podkroví a zastřešení	130,00	1,50	195,00
Obestavěný prostor celkem			1 081,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony, asf.pásy

# 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

Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně poškozené
Vnější obklady	ano, keramický obklad soklu
Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně, WC
Schody	betonové s keramickým obkladem
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	dlažba, dřevo
Podlahy ostatních místností	dlažba, dřevo
Vytápění	ÚT, kotel na plyn
Elektroinstalace	ano, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ano, ale odpojen
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	vany, umyvadla, sprch. kout, WC
Záchod	ano, splachovací

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	130
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	1 081,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 324 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 162 000</b>

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m <sup>3</sup>	JC Kč/m <sup>3</sup>	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Jiná stavba	1061/2	200,00	4 000	800 000	50,00	400 000
<b>Popis:</b>	Zděná stavba s plochou střechou bez č.p./ev.č. na parc. č. 1061/2 zast. plocha 55m <sup>2</sup> s bytovou jednotkou. Přístup z pozemku p.č. 1061/1 - dvorku za č.p. 634					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>400 000 Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky 1061/1 a 1061/2, pozemky jsou obdélníkového tvaru a jsou ohraničeny stavbami a zdí. Pozemek 1061/1 je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 634, zbylá část je využívána jako dvůr, 1061/2 je zastavěn stavbou bez č.p./ev.č. (bytová jednotka).

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, veř. kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,-Kč/m<sup>2</sup> do 1000,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 800,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	1061/1	177	800	1/1	141 600
zastavěná plocha a nádvoří	1061/2	55	800	1/1	44 000

**Celková výměra pozemků:**

**232,00**

**Hodnota pozemků celkem:**

**185 600**


## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	280,00	1 131,00	8+3	4 900 000	17 500	0,81	14 175
<p>Samostatný 3 generační rodinný dům 8+3+dvojaráž s dílnou v obci Duchcov, ulice Malá okružní 1005/4. Dům je ve z většiny po rekonstrukci, plastová okna, zateplení polystyrenem, nové odpady v plastu, nové rozvody el. v celém domě. Pro orientaci: 1.NP- byt 3+1 (101,6 m<sup>2</sup>) + terasa (25 m<sup>2</sup>). Otop zajišťuje plynový kotel. a ohřev vody el. bojler. 2.NP- byt 3+1 (101,6 m<sup>2</sup>) po celkové rekonstrukci viz foto, byt bude prázdný od 1.9.2020. Otop zajišťuje plynový kotel. a ohřev vody el. bojler. 3.NP- byt 2+1 (76,2 m<sup>2</sup>) + místnost ze které lze vybudovat další pokoj. Otop zajišťuje plynový kotel. a ohřev vody el. bojler. Dále je dům celý podsklepený.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Dobry tech. stav, klidná lokalita, větší pozemek.							
Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	500,00	353,00		3 000 000	6 000	0,86	5 160
<p>řadový nájemní dům se 6 byty v obci Duchcov, ulice Míru 407/19. Dům prošel rekonstrukcí v roce 2017 celé střechy, která je plechová, zateplená vatou, nová plastová okna, fasáda, odpady, odizolovaný, celého 2.3.NP- nové podlahy, štuky, podhledy, rozvody el., odpadů, vody, 4x koupelen, příprava pro kuchyňské linky. Zbývá celé 1.NP, napojení do veřejné kanalizace, el. rozvaděče a případné nové rozvody radiátorů a kotle. Pro orientaci: 1.PP-dům je podsklepený 80% domu. 1.NP-1+1 (40m<sup>2</sup>) a 4+kk(120m<sup>2</sup>), dále dvůr. 2.NP-1+1+terasa (40 m<sup>2</sup>) s novou koupelnou, dále 4+kk ( 120m<sup>2</sup>) s novou koupelnou. 3.NP-2+1 (70m<sup>2</sup>) s novou koupelnou, 3+kk(85m<sup>2</sup>) s novou koupelnou. 4.NP- půdní prostor. Dům buďto jako vícegenerační nebo vhodný jako investice. Nutno vidět. Na vyzádaní zašlu video celého vnitřku domu. V této ulici proběhne pokládka nové asfaltové silnice a nových chodníků.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> 6 BJ, po rekonstrukci.							

# 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 <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	435,00	151,00		3 199 000	7 354	0,95	6 986
<p>Řadový rodinný dům stojící v centru v Duchcova. V přízemí jsou komerční prostory se samostatným plynovým kotlem a elektroměrem, které donedávna sloužily jako obchod. V prvním patře si majitelé zřídili byt 4+1 a v půdních prostorách plánovali vestavbu podkrovního bytu .</p>							
							
<p><b>Hodnocení:</b> 1 x BJ, 1 x nebytový prostor. U náměstí.</p>							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	5 160 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 857 600 Kč
Průměrná jednotková cena	8 773 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	3 158 533 Kč
Maximální jednotková cena	14 175 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	5 103 000 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>8 773 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 158 280 Kč</b>

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 634 včetně pozemků 1061/1 a 1061/2, vše zapsané na LV č. 4269 pro k.ú. Duchcov, obec Duchcov byla odhadnuta ve výši 3.200.000,-Kč (slovy: třímilionydvěstětisíckorunčeských). 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**

- + bytové jednotky a nebytový prostor
- + možnost bydlení a podnikání v jednom objektu
- + dobrá občanská vybavenost v místě

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- nezateplený objekt
- neověřen stav TZB (rozvody vody, topení, kotel)
- menší výměra pozemků
- parkování pouze před objektem (není garáž ani vjezd na pozemek)

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	2 747 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	3 158 280 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 200 000 Kč</b>

Slovy : třímilionydvěstětisíc Kč

V Pardubicích dne: 13.11.2020

-----  
**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. 942-231/2020 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. 4269	3

### Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

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

**SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY**



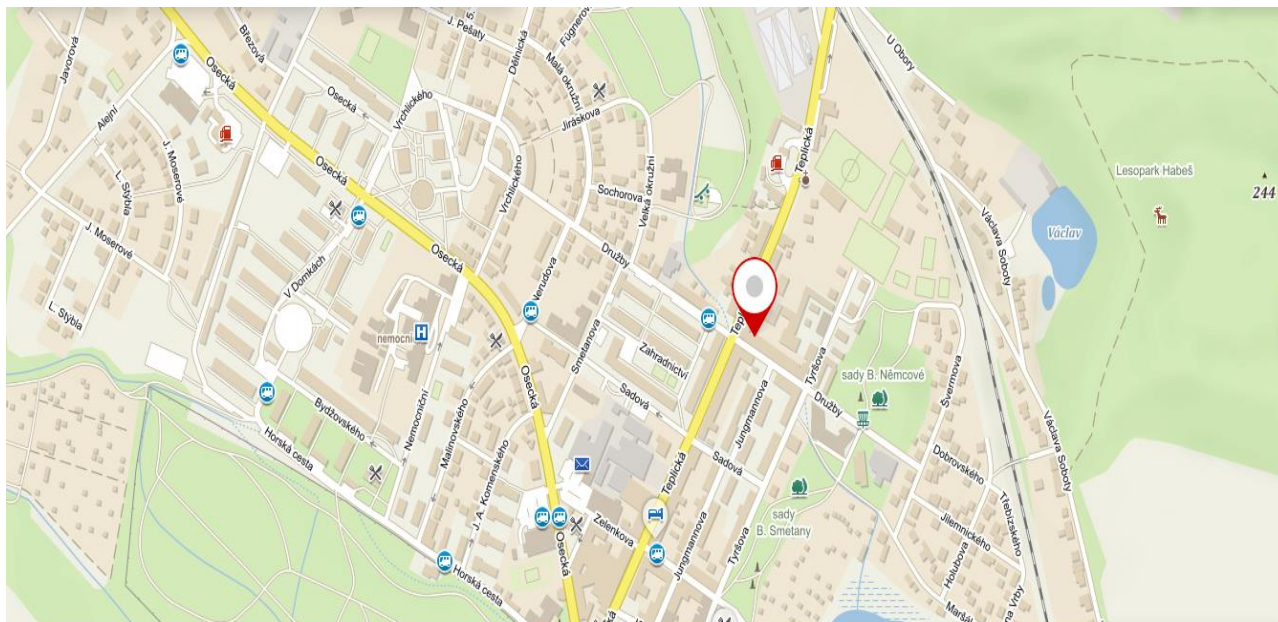


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

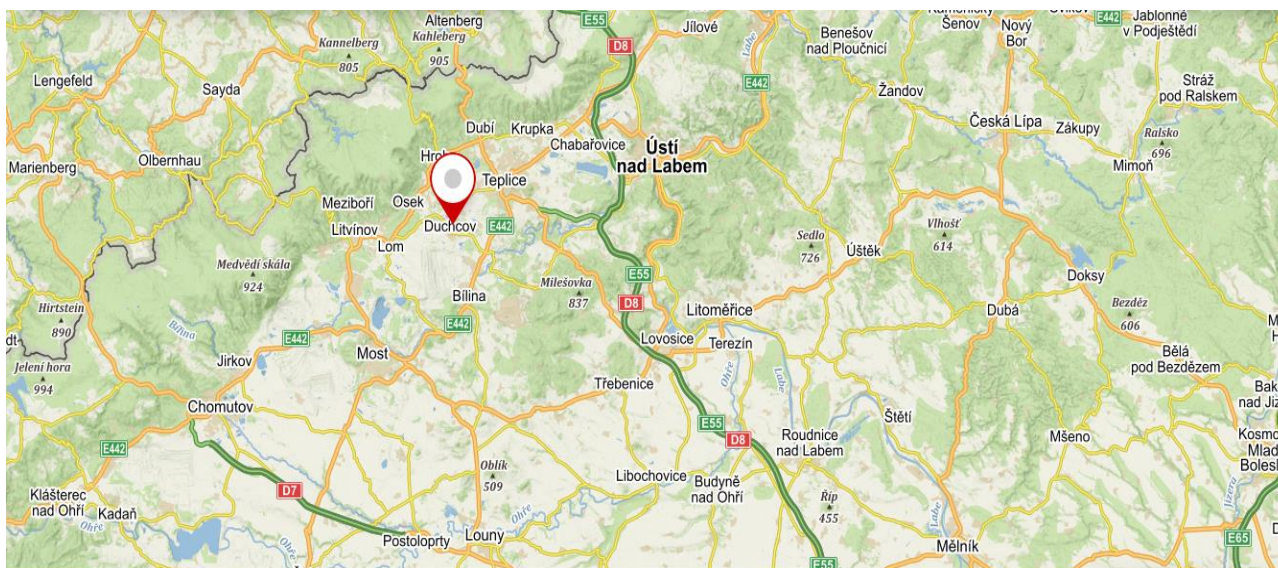
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI

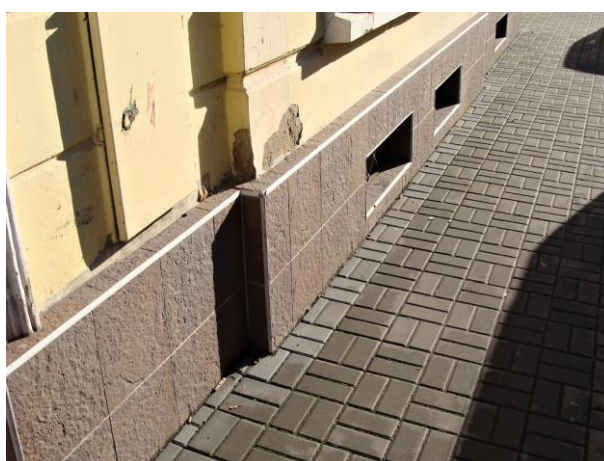
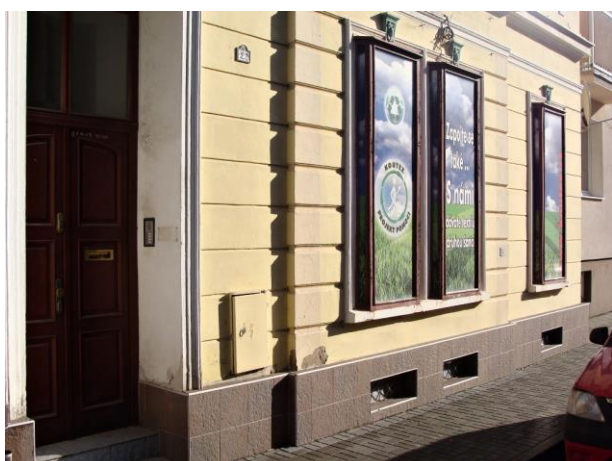
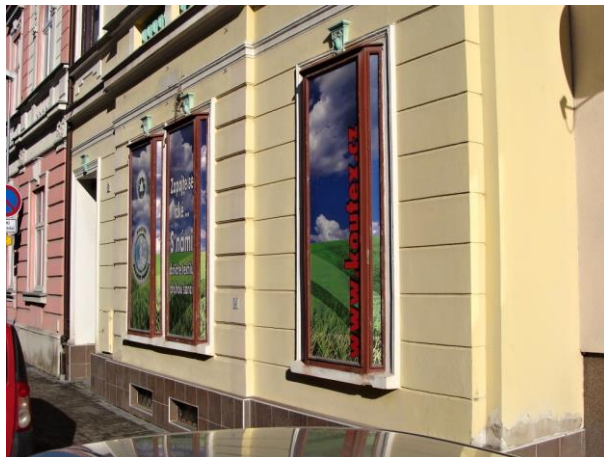


## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

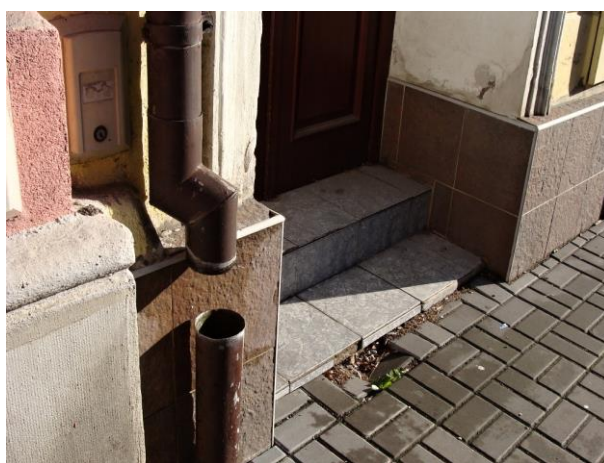
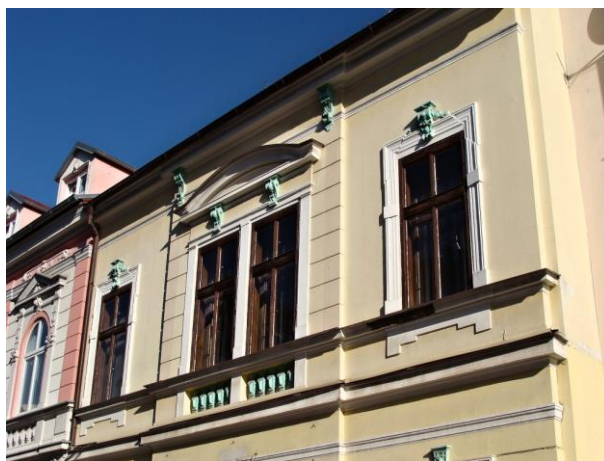
## FOTODOKUMENTACE



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

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

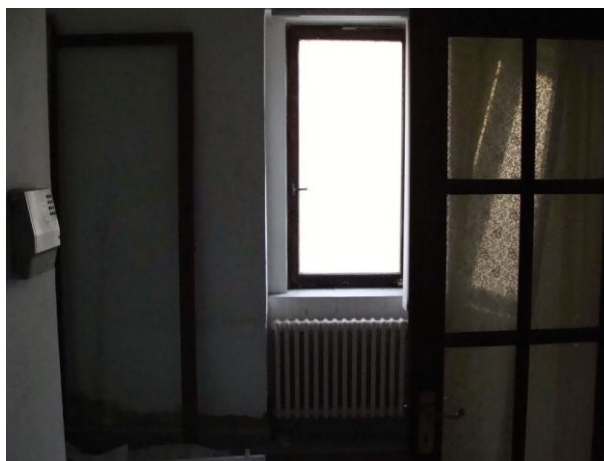
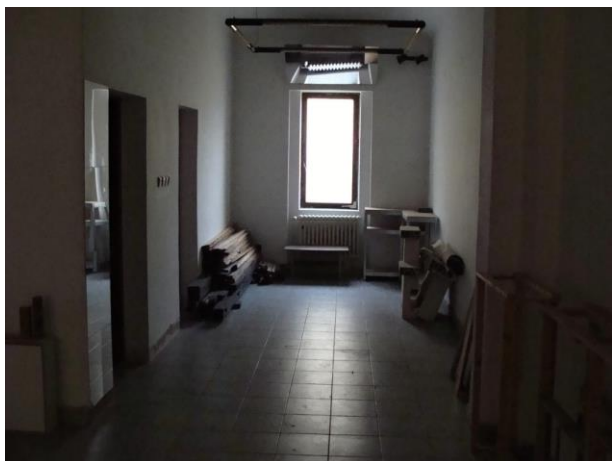
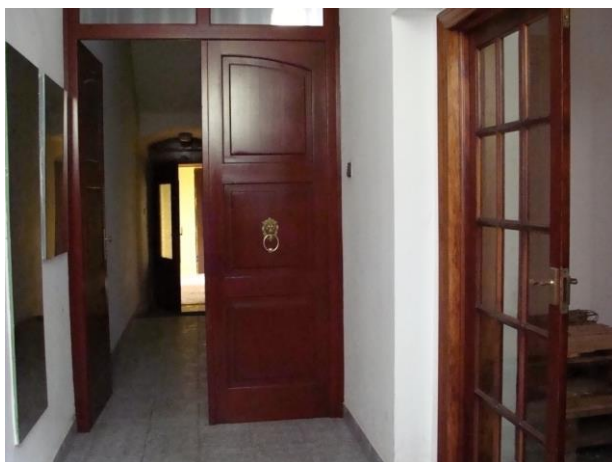
Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz



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

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

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



**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

