

## Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 986-11/2021



### NEMOVITOST:

Nemovitost:	<b>Rozest. RD Dolní Habartice, okr. Děčín</b>
Adresa nemovitosti	Dolní Habartice, Dolní Habartice, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Dolní Habartice [545856], Katastrální území: Dolní Habartice [629049], Číslo LV: 276, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	st. 249, st. 272, 543/4, 543/5
Vlastník stavby:	Zdeněk Reichert, Sokolovská 103, 40722 Benešov nad Ploučnicí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Zdeněk Reichert, Sokolovská 103, 40722 Benešov nad Ploučnicí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### OBJEDNATEL

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

### ZHOTOVITEL

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

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

**OBVYKLÁ CENA**

**3 550 000 Kč**

Datum místního šetření: 6.1.2021

Datum zpracování : 19.1.2021

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 19.1.2021

## 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:	<b>Rozest. RD Dolní Habartice, okr. Děčín</b>
Adresa nemovitosti	Dolní Habartice, Dolní Habartice, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Dolní Habartice [545856], Katastrální území: Dolní Habartice [629049], Číslo LV: 276, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	st. 249, st. 272, 543/4, 543/5

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na, a provedeno dne 6.01.2021 od 09:00. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena 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 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 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 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 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 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.

<b>OCEŇOVACÍ METODY</b> (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>Rozest. RD Dolní Habartice, okr. Děčín</b>
Adresa nemovitosti	Dolní Habartice, Dolní Habartice, 405 02
Katastrální údaje:	Obec: Dolní Habartice [545856], Katastrální území: Dolní Habartice [629049], Číslo LV: 276, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín
Pozemky:	st. 249, st. 272, 543/4, 543/5
Vlastník stavby:	Zdeněk Reichert, Sokolovská 103, 40722 Benešov nad Ploučnicí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Zdeněk Reichert, Sokolovská 103, 40722 Benešov nad Ploučnicí, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Dolní Habartice se nachází v okrese Děčín v Ústeckém kraji. Rozkládá se v Českém středohoří v údolí říčky Bystrá, asi devět kilometrů jihovýchodně od Děčína, v severovýchodním sousedství města Benešov nad Ploučnicí. V místě základní občanská vybavenost.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 2015 - 2016
Dílní rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková [ ] dílní
[ ] střecha	[ ] fasáda [ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře [ ] interiér
Stavebně technický stav	rozest.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Předmětem ocenění je zděná, podsklepená, samostatně stojící dvoupodlažní (1.NP a podkroví) rozestavěná stavba se šikmou, sedlovou střechou. Vnitřní prohlídka objektu ocenění nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce, zjištění na místě šetření a veřejně dostupných informací. V rozest. stavbě (RD) se předpokládá jedna bytová jednotka cca 5+kk. Střešní krytina taška, klempířské konstrukce (svody, žlaby) měděné, event. plechové s povrchovou úpravou. Rozest. stavba (RD) je napojena, nebo je možnoji napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, připojení na vlastní jímku/septik. Stropní konstrukce s rovnými podhledy, stavba bez fasádní úpravy, sokl bez obkladu. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, vnitřní keramické obklady pravděpodobně v kuchyni, koupelně a na WC. Vnitřní vybavení pravděpodobně není (vana, sprchový kout, umyvadla, kuchyňská linka, spotřebiče). Rozvod SV i TUV, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru (pravděpodobně chybí). Dveře a obložky pravděpodobně nejsou, okna dřevěná. V objektu pravděpodobně dřevěné schodiště event. betonové. El. instalace světelná. Vytápění nezjištěno - zjištěn vyvložkovaný komín. Venkovní úpravy chybí - oplocení, zpevněné plochy, úprava terénu, vrata. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z oceňovaných, přístupných pozemků. Interiér nebyl zpřístupněn, znalci nebyly vlastníkem předány podklady potřebné pro výpočet (např. projektová dokumentace oceňovaných staveb), předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rozestavěné budovy. Objekt ocenění je již několik let rozestavěn, nedokončen, neudržován.

**ZUOM, a.s., 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>				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
Cca 5+kk	Cca 150	2381	Cca 672	Cca 120

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	nezjištěno				
Popis:	nezjištěno				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

<b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>					
<input checked="" 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

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Dolní Habartice, okr. Děčín. Příklad k nemovitosti po nezpevněné cestě, odbočkou vpravo přes želez. přejezd. Okolí klidné, RD, dále už jenom louky. Ztížený příjezd zejména v zimních měsících.				
Počet obyvatel	600				
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 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 type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" 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
2406	Obec Dolní Habartice, č. p. 178, 40502 Dolní Habartice	ostatní komunikace
2407	Obec Dolní Habartice, č. p. 178, 40502 Dolní Habartice	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. Jedná se o neobyvatelný, nezkolaudovaný, rozestavěný objekt.

**VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**

**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

Na pozemcích rozestavěná stavba, nepředloženy žádné podklady k výstavbě objektu na pozemcích (RD). Na LV uvedeno stavební povolení z roku 1999.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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**

Rozsáhlé chráněné území

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	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**

Zástavní právo smluvní, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

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

Na pozemcích rozestavěná stavba, stavební činnost přerušena, na stavbě patrné lehké poškození.

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

#### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 276			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Děčín
Obec:	Dolní Habartice	Katastrální území:	Dolní Habartice [629049]
Ulice:	Dolní Habartice	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Zdeněk Reichert - Sokolovská 103 , 40722 Benešov nad Ploučnicí		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Rozest. stavba RD	zastavěná plocha a nádvoří	st. 249	
<b>Pozemky</b>			
st. 249	zastavěná plocha a nádvoří	562 m <sup>2</sup>	parcela nemá evidované BPEJ
st. 272	zbořeniště	26 m <sup>2</sup>	parcela nemá evidované BPEJ
543/4	ostatní plocha	696 m <sup>2</sup>	parcela nemá evidované BPEJ
543/5	trvalý travní porost	1 097 m <sup>2</sup>	zemědělský půdní fond

## 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		20,00
1.NP	120,00	90,00
2.NP		40,00
Celkem	Cca 120	Cca 150

##### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	plocha 1.PP	40,00 m <sup>2</sup>	0,50	20,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>		<b>20,00 m<sup>2</sup></b>
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	90,00 m <sup>2</sup>	1,00	90,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>		<b>90,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	plocha 2.NP	40,00 m <sup>2</sup>	1,00	40,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>		<b>40,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>170 m<sup>2</sup></b>		<b>150 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	50,00	2,40	120,00
1.NP	120,00	2,80	336,00
2.NP/podkroví/zastřešení	120,00	1,80	216,00
Obestavěný prostor celkem			672,00

##### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, deska, beton, izolace
Zdivo	cihly, tvárnice
Stropy	rovné, pravděpodobně železobetonové
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	plech, event. s nátěrem, měď
Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné omítky
Fasádní omítky	nevyskytují se
Vnější obklady	nezjištěny
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	pravděpodobně betonové/dřevěné
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové

**ZUOM, a.s., 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

Okna	dřevěná, zdvojená
Podlahy obytných místností	pravděpodobně beton
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, beton
Vytápění	nezjištěno
Elektroinstalace	pravděpodobně ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	pravděpodobně ano
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik
Vybavení kuchyně	pravděpodobně chybí
Vnitřní vybavení	pravděpodobně chybí
Záchod	pravděpodobně chybí

**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY**

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	120
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	672,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 688 000
Stáří	roků	5
Další životnost	roků	95
Opotřebení odhadem	%	10,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 419 200</b>

**Výpočet hodnoty pozemků****Základní popis oceňovaných pozemků**

Pozemky se nacházejí v klidné části obce, jsou neoplocené, neudržované a tvoří funkční celek (st. 249, st. 272, 543/4, 543/5). Předmětem ocenění není pozemek p.č. 543/6.

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 do 1000,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 900,-Kč/m<sup>2</sup> u pozemků st., a 400,-Kč/m<sup>2</sup> u ostatních p.č.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plocha	543/4	696	400	1/1	278 400
trvalý travní porost	543/5	1 097	400	1/1	438 800
zastavěná plocha a nádvoří	st. 249	562	900	1/1	505 800
zbořeniště	st. 272	26	900	1/1	23 400
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>2 381,00</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>1 246 400</b>

## 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>	Koefficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------

Prodej rodinného domu	280,00	1 736,00		3 680 000	13 142	0,86	11 302
-----------------------	--------	----------	--	-----------	--------	------	--------

Jedná se o samostatný rodinný dům se saunou, garáží, terasou a pergolou v obci Malý Šachov. Přízemí: chodba, společenská místnost s vchodem na zahradu, koupelna s WC, spíž, sauna, kotelna s novým kotlem zn. DAKON a skladem na uhlí a dřevo. Společenská místnost a koupelnu s WC mají el. podlahové topení. Betonové schody do patra. Patro: veranda s hlavním vchodem a vstupem do vytápěné dílny a garáže pro 2 auta, chodba, prostorný obývací pokoj s krbem a kuchyní s vestavěnými spotřebiči (lednice, mrazák, el. trouba, myčka, mikrovlnná trouba, sklokeramický sporák). Betonové schody do 2. patra. 2. patro: chodba s počítačovým koutkem a vstupem na krytou terasu, 2 pokoje, ložnice s šatnou, WC s umyvadlem, půda na skladování. Pod garáží od vstupu ze zahrady je udírna, veranda, černá kuchyň, WC, 2 skladovací místnosti. U domu je skleník se zahrádkou a na zahradě dřevěná pergola se skladem na nářadí, seníkem a místností na spaní pro děti. Elektřina 240/400 V, voda obecní, septik, bojler na ohřev vody, vytápění ústřední na tuhá paliva nebo elektrokotlem. Zastavěná plocha a nádvoří 464 m<sup>2</sup>, ostatní pozemek 1.272 m<sup>2</sup>. Pozemek u domu, který tvoří funkční celek, má výměru 690 m<sup>2</sup> a je oplocen novým dřevěným plotem. Nemovitost je v těsné blízkosti řeky Ploučnice (3. povodňový stupeň) s povodňovými kamennými zábranami pohodlně přístupné pro rybáře, je zde klidná voda. Dům je velmi vkusně a prakticky postaven pro skvělou rodinnou pohodu a relax.



**Hodnocení:** Po rekonstrukci, ihned k bydlení.

Lokalita 2	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koefficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	-------------------------	---------------

Prodej rodinného domu	125,00	256,00		3 190 000	25 520	0,86	21 947
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům ve Folknářích. Výhodou domu s pozemkem je klidná lokalita v krásném okolí. Ulice, ve které se dům nachází, je jednosměrná. Přízemí domu nabídne zádveří, chodbu se schodištěm do patra a také do sklepa. Z chodby se vchází do kuchyně a přes obývací pokoj do ložnice. Na chodbě je spíž a toaleta. V patře je samostatný pokoj a zbylé dva pokoje jsou přístupné přes malou koupelnu, jsou mezi sebou průchozí. Nad schodištěm je vchod na terasu a výlez na pochozí půdu. Ve sklepě je kotelna s kotlem na tuhá paliva. Dále je zde uhelna, místnost na skladování, koupelna s lázeňským kotlem, bývalá prádelna a úložný prostor pod schody. V okolí je spousta krásné přírody. K domu náleží pozemek o rozloze 693 m<sup>2</sup>. Dům i zahradu si nový majitel bude moci předělat dle svých představ. Z přípojek je napojena obecní voda a elektřina, kanalizace je řešena septikem. Na pozemku je hospodářské stavení.



## ZUOM, a.s., 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

**Hodnocení:** Ihned k užívání, menší pozemek.

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	160,00	1 601,00		8 925 000	55 781	0,69	38 488

6+KK a 176 m2, s rozlehlou zahradou, zastřešeným bazénem, zimní terasou, altánem a velkou garáží je určena k Vaším rukám. Bydlení v lukrativní části města Děčína, které je významným říčním přístavem a pyšní se zařízením mezi nejzelenější města České republiky je určeno pro náročné zájemce s představou klidného a bezpečného bydlení s tolik potřebným soukromím. V přízemí domu 55 m2 obývací pokoj s kuchyňským koutem oddělený jídelním stolem a vybavený krbem. Samozřejmostí je sociální zázemí v obou obytných patrech.



**Hodnocení:** Novostavba, ihned k bydlení, slušná výměra pozemků.

Lokalita 4	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	229,00	336,00		3 650 000	15 938	0,81	12 909

RD se zahradou a pozemky jižní orientace, o celkové rozloze 1.205m<sup>2</sup>. Budova přístupna z obecní komunikace s možností vjezdu a parkování na vlastním pozemku, přivedeny kompletní IS včetně kanalizace, plyn nepřipojen/nevyužit. Nabízí dvě obytná patra, jedno podzemní, prostor půdy a také patrovou přístavbou, do které se dá vstoupit jak ze zahrady, tak z domu chodbou na II.podlaží a tím umožňuje velmi různorodé kombinace využití, od obytných prostor, přes úložné, nebo domácí dílnu, výrobu, chov a podobně. V současnosti je k bydlení užíváno pouze přízemní podlaží, patro minimálně a půda je nevyužita. V podzemním podlaží umístěn zdroj tepla: Benekov B20 (r.výroby 2018, palivo hnědé uhlí nebo dřevní pelety s výkonem 19kW), bojler na teplou vodu, technické zázemí a úložné prostory pro skladování paliva. Budova zděná o síle 45cm, sedlová střecha s arkýřem, možnost dvougeneračního bydlení. V přízemí rozlehlá koupelna s WC, umývadlem, prostorná kuchyně, obývací pokoj se vstupem pod zastřešené sezení a do zahrady, zádveří, komora, chodba, schodiště do patra, rozvody elektro a topení jsou v mědi. V patře koupelna s rohovou vanou a WC, pokoje obchozí dokola, kuchyně před realizací, elektro v mědi do patra přivedeno, dosud nerozvedeno.



**Hodnocení:** Lepší obč. vybavenost, ihned k bydlení.

Lokalita 5	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------	------------	-----------	-----------------	-----------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	94,00	384,00		4 098 000	43 595	0,77	33 568
-----------------------	-------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Pozemek o výměře 384 m2 s nabídkou výstavby domu na klíč v klidné části obce Benešov nad Ploučnicí, ul. Heřmanovská. Pozemek je rovinný, nestíněný a přístupný z obecní komunikaci (v komunikaci vodovodní a kanalizační řad pro napojení), situovaný v zástavbě rodinných domů. Výstavba možná v roce 2021. Jedná se o moderní stavbu dřevostavby, typ z prefabrikátu – panel. Patrový rodinný dům Atlantiko o dispozici 5+KK se zastavěnou plochou 56,12 m2 a podlahovou plochou 94,28 m2 uspokojí svou jednoduchou a praktickou dispozicí 4člennou rodinu. Projektovým řešením sedlové střechy splňuje i ty náročnější podmínky územních plánů. Dům svým venkovským vzhledem je vhodný do původní vesnické zástavby. Byl kladen důraz na efektivní využití prostoru v domě s malou chodbou, avšak s velkými pokoji. Cena zahrnuje cenu pozemku, výstavbu domu na klíč (s koupelnami, podlahami a dveřmi), základovou desku na rovinu se svažitostí do 2° a DPH.



**Hodnocení:** RD na klíč vč. pozemku, dřevostavba, menší pozemek.

### VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	11 302 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 695 300 Kč
Průměrná jednotková cena	23 642 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	3 546 420 Kč
Maximální jednotková cena	38 488 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	5 773 200 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>23 642 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 546 420 Kč</b>

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

Obvyklá cena rozest. stavby, vč. pozemků st. 249, st. 272, 543/4, 543/5, LV č. 276, k.ú. Dolní Habartice, obec Dolní Habartice byla odhadnuta ve výši 3.550.000,-Kč (slovy : třimilionpětsetpadesátisickorunčeských). 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**

- + novostavba
- + dostatečná rozloha pozemků
- + klidná lokalita

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- nedokončená, nezkolaudovaná stavba
- zhoršený přístup zejména v zimních měsících
- neznámý stav interiéru a vybavení TZB
- minimální občanská vybavenost v místě

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	3 665 600 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	3 546 420 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 550 000 Kč</b>

Slovy : třimilionpětsetpadesátisíc Kč

V Pardubicích dne: 19.1.2021

-----  
**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. 986-11/2021 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. 276	3

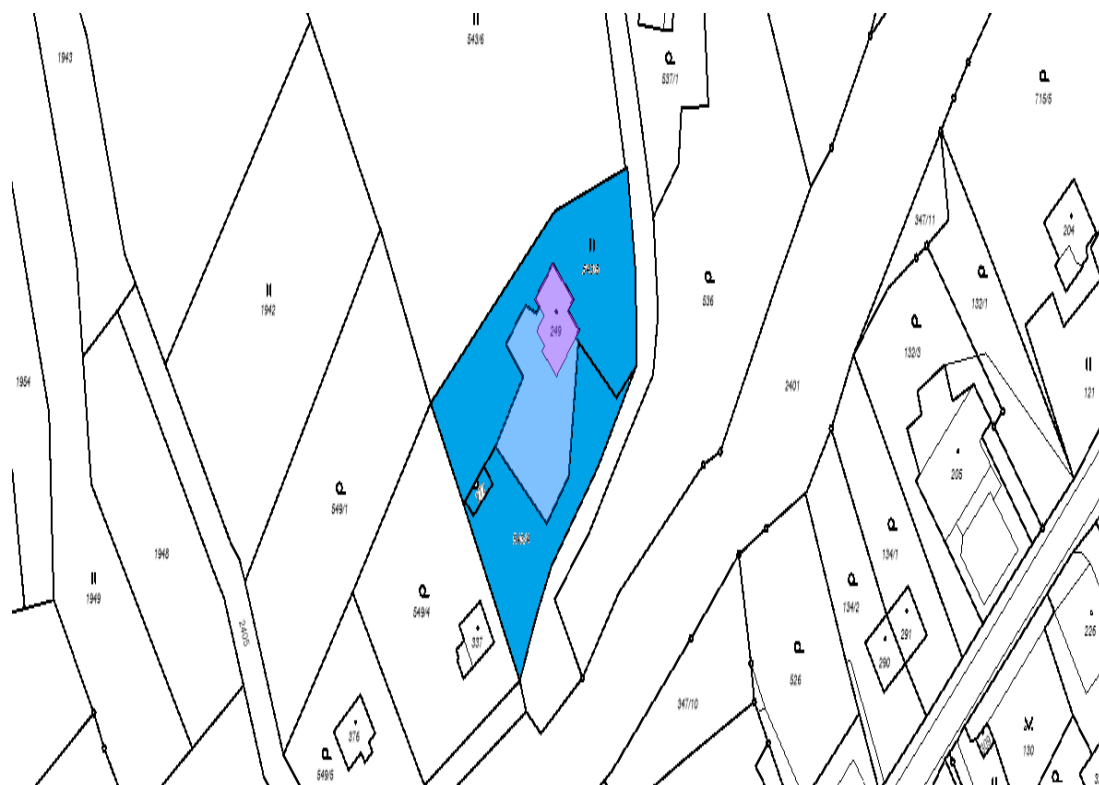
### Osvědčení:

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

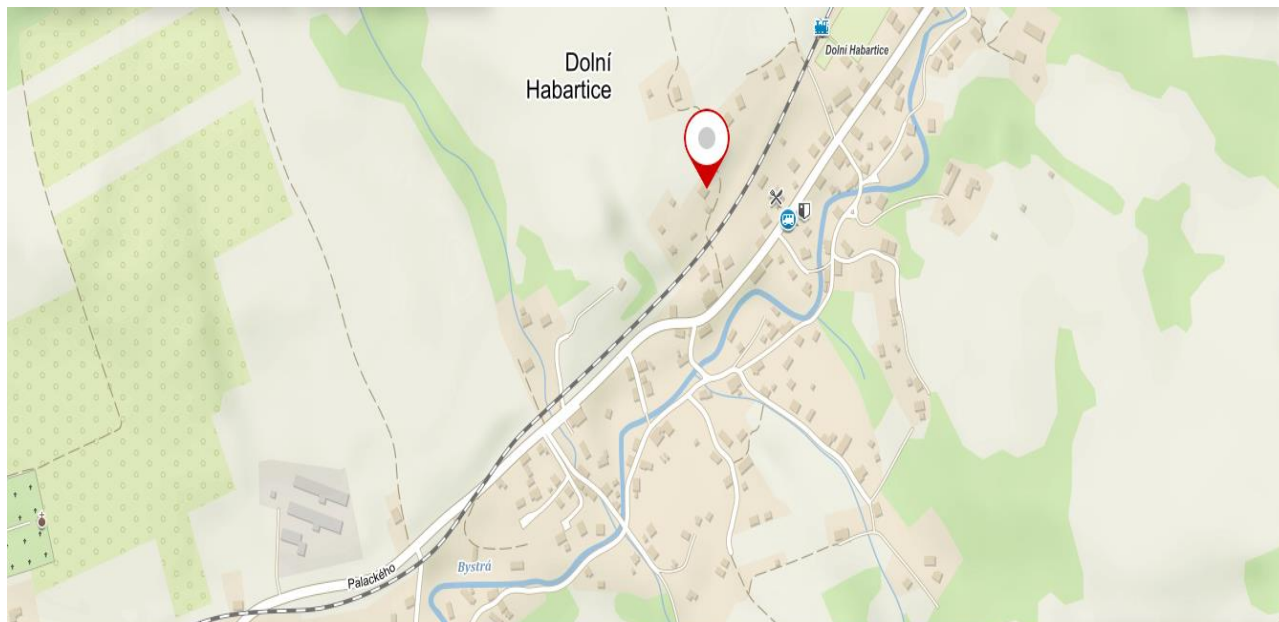


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

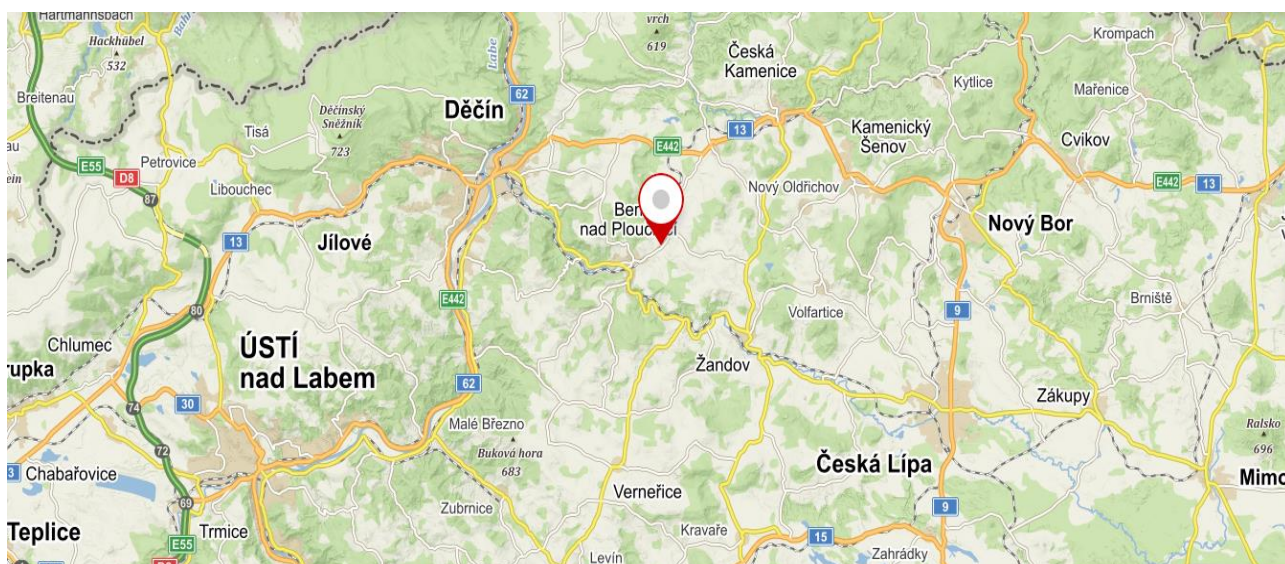
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

