

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1103-128/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 216 o výměře 428 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Dubí, č.p. 246, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 216, vše zapsané na LV č. 1820, pro k.ú. Dubí u Teplic, obec Dubí, okres Teplice, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice.*

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	4 700 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 26 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 9.7.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 2.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku parc. č. 216 o výměře 428 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Dubí, č.p. 246, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 216, vše zapsané na LV č. 1820, pro k.ú. Dubí u Teplíc, obec Dubí, okres Teplice, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro veřejnou dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.07.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

informace od vlastníka

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP.cz povodňové mapy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena 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. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Dubí, k.ú. Dubí u Teplíc
Adresa nemovité věci: Zahradní 246/41, 417 01 Dubí

Vlastnické a evidenční údaje

Miloslava Schäferová, Zahradní 246/41, 417 01 Dubí, LV: 1820, podíl 1 / 1

Obec: Dubí [567507]

Katastrální území: Dubí u Teplíc [633381]

Číslo LV: 1820

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace proběhla 9.7.2021. Vlastník byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka interiérů objektu k bydlení byla z větší části vlastníkem umožněna a vlastník znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Dubí leží na úpatí Krušných hor, v okrese Teplice, v Ústeckém kraji a je známo jako lázeňské středisko s rozvíjející se turistickou infrastrukturou. Nejvýznamnějším podnikem je Český porcelán,

a.s., kde se vyrábí světoznámý „Cibulák“. Ve městě je několik velkých podniků zabývajících se sklářskou výrobou. Části obce: Dubí, Běhánky, Bystřice, Drahůnky, Cínovec, Mstišov, Pozorka. V obci dostatečná občanská vybavenost, další potom v cca 4km vzdálených Teplicích.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
 Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci:
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

148/1 Město Dubí, Ruská 264/128, 41701 Dubí

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný, řadový, podsklepený objekt k bydlení, se 2NP a podkrovním prostorem se šikmou, sedlovou střechou. V objektu se nachází bytové jednotky. Střešní krytina je tvořena alukrytovými 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 pravděpodobně cihelné klenby, fasádní omítky nezateplené, částečně poškozené, sokl bez obložení. Vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v kuchyních, koupelnách (vana, umyvadlo, sprch. kout) a na WC. Rozvod SV i TUV proveden, příprava TUV v lok. plynových boilerech event. plynových kotlích. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna dřevěná (špaletová) i plastová, el. instalace světelná i motorová. Vytápění ÚT etážové, plynovými kotli nebo lokálními topidly na plyn. Dispozice objektu - vstup z ulice Zahradní, vstupní chodba, v 1. PP sklepní prostory, v 1. NP dvě bytové jednotky 1+1, chodba, vstup na zahradu, schodiště do dalších nadzemních podlaží. Ve 2. NP bytová jednotka 3+1, ve 3.NP/podkroví bytová jednotka 3+1. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, oplocení, zbytky stavby, vše součástí ceny obvyklé. K datu ocenění je objekt k bydlení udržovaný, ale již s nutnou alespoň částečnou rekonstrukcí. Objekt k bydlení je využíván vlastníkem a jeho rodinnými příslušníky k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nedaleko protéká horský potok Bystřice.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Zákaz zcizení a zatížení, Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Schäferová Miloslava

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt k bydlení užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 246
2. Pozemek p.č. 216

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Objekt k bydlení č.p. 246

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemek p.č. 216

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Objekt k bydlení č.p. 246 vč. pozemku p.č. 216

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Zahradní 246/41 417 01 Dubí
LV:	1820
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Dubí
Katastrální území:	Dubí u Teplíc
Počet obyvatel:	7 876
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 071,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 844,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = 1,050}$$

i = 2

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,071**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = **I_T** * **I_P** = **1,050**

1. Objekt k bydlení č.p. 246

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	125,00 m ²	2,00 m	250,00
1. NP	125,00 m ²	2,80 m	350,00
2. NP	125,00 m ²	2,80 m	350,00
podkroví	125,00 m ²	2,20 m	275,00
Součet	500,00 m²		1 225,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 225,00 / 500,00 = 2,45 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 500,00 / 4 = 125,00 m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	125*2,4	=	300,00 m ³
1. NP	125*3,2	=	400,00 m ³
2. NP	125*3,2	=	400,00 m ³
podkroví/zastřešení	125*1,6	=	200,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	300,00 m ³
1. NP	NP	400,00 m ³
2. NP	NP	400,00 m ³
podkroví/zastřešení	Z	200,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 300,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9728
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1571
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 459,07
Plná cena: 1 300,00 m ³ * 5 459,07 Kč/m ³	=	7 096 791,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 170 = 58,8 %		
Koeficient opotřebení: (1- 58,8 % / 100)	*	0,412
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 923 877,89 Kč
Koeficient pp	*	1,050

Cena stavby CS = **3 070 071,78 Kč**

Objekt k bydlení č.p. 246 - zjištěná cena = **3 070 071,78 Kč**

2. Pozemek p.č. 216

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	844,-	1,050		886,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	216	428	886,20	379 293,60
Stavební pozemek - celkem			428		379 293,60

Pozemek p.č. 216 - zjištěná cena celkem = **379 293,60 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 246

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	125,00 m ²	2,00 m	250,00
1. NP	125,00 m ²	2,80 m	350,00
2. NP	125,00 m ²	2,80 m	350,00
podkroví	125,00 m ²	2,20 m	275,00
Součet	500,00 m²		1 225,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\ 225,00 / 500,00 = 2,45$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $500,00 / 4 = 125,00$ m²

Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	125*2,4	=	300,00 m ³
1. NP	125*3,2	=	400,00 m ³
2. NP	125*3,2	=	400,00 m ³
podkroví/zastřešení	125*1,6	=	200,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	300,00 m ³
1. NP	NP	400,00 m ³
2. NP	NP	400,00 m ³
podkroví/zastřešení	Z	200,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 300,00 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00

11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 98,70
 Koeficient vybavení K₄: **0,9870**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9728
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1571
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 459,07
Plná cena: 1 300,00 m ³ * 5 459,07 Kč/m ³	=	7 096 791,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 170 = 58,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)

* **0,412**

Objekt k bydlení č.p. 246 - zjištěná cena

= **2 923 877,89 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. 216

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek p.č. 216, pozemek je obdélníkového tvaru a je ohraničen stavbami a zdí. Pozemek je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 246, zbylá část je využívána jako dvůr a zahrada z dalším vstupem z vedlejší ulice. Na pozemku drobné stavby a zbytky stavby.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, veř. kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1800,-Kč/m² do 2200,-Kč/m²

stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 2000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	216	428	2 000,00		856 000
Celková výměra pozemků		428	Hodnota pozemků celkem		856 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt k bydlení č.p. 246

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	500,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 300,00 m ³
Zastavěná plocha:	125,00 m ²
Plocha pozemku:	428,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytový dům, 600 m²	
Lokalita:	Sadová, Dubí, okres Teplice	
Popis:	Dům v Dubí u Teplic. Dům má 8 bytových jednotek 2+1 ve velikostech 65-92m ² . 6 bytů je vytápěno centrálním plynovým kotlem, 2 byty mají každý svůj plynový kotel. Na radiátorech jsou osazeny měřiče tepla. Voda je měřena rádiovými vodoměry v každém bytě. Rozúčtování provádí specializovaná firma. Měsíční výnos z holých nájmu 36920,-Kč. V roce 2020 vybráno 100% předpisu.	
Užitná plocha:	600,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		0,95
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Celkový stav		1,00
K6 Vliv pozemku		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Více BJ, větší užitná plocha.	
Cena k 16.2.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 500 000 Kč	0,95	4 275 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Bytový dům, 443 m²	
Lokalita:	Školní, Dubí, okres Teplice	
Popis:	Objekt o celkové rozloze 615 m ² , zastavěné ploše 410 m ² se nachází v lukrativní a vyhledávané lokalitě Dubí – Mstišov, ul. Školní. Nejvhodnější využití podsklepené (23 m ²) nemovitosti se nabízí pronájem sedmi bytových jednotek: 2x2+1 (40 m ²), 1x2+1(72 m ²), 1x2kk (72 m ²), 1x3+1 (67 m ²), 1x3+1 (72 m ²), 1x3+1 (80 m ²), nebo vyřešit vlastní bydlení. Ke každému bytu náleží kůlna a spižárna na poschodí. Šest bytů je po rekonstrukci a obsazeny nájemníky. K dispozici je zahrada a dvůr pro společné užívání. Nemovitost je pro svou výhodnou polohu s blízkou občanskou vybaveností, krátké vzdálenosti do Teplic, Ústí n/L, Děčína a napojení na dálnici,	

vhodná pro uvedené záměry. V obci je známá obora Dvojhradí a další pěkná místa.

Užitná plocha: 615,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Větší užitná plocha, lepší tech. stav.

Cena k 21.6.2021

6 900 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,90

Upravená cena

6 210 000 Kč

Název: Rodinný dům, 156 m²

Lokalita: Mírová, Dubí, okres Teplice

Popis: Dům o dispozici 5-ti bytových jednotek (4 krát 1+1 a 1 krát 3+1). Měsíční výnos činí kolem 30-ti tisíc. Nyní obsazen platícími nájemníky. Dům vhodný k rekonstrukci dle svých představ, investiční záměr v případě zrekonstruování - možností rozprodat na bytové jednotky. K domu náleží zahrada o velikosti 263 m², kde stojí garáž. Vytápění v domě je na kotel, který se nachází ve sklepě.

Pozemek: 263,00 m²

Užitná plocha: 156,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Menší pozemek.

Cena k 5.4.2021

3 500 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,05

Upravená cena

3 675 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

3 675 000 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

4 720 000 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

6 210 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

4 720 000 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

4 720 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 246

3 070 071,80 Kč

2. Pozemek p.č. 216

379 293,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

3 449 365,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 449 370,- Kč

slovy: Třimilionyčtyřistačtyřicetdevěttisícťřístasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 449 370 Kč

slovy: Třimilionyčtyřistačtyřicetdevěttisícťřístasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 246 2 923 877,90 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek p.č. 216 856 000,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt k bydlení č.p. 246 4 720 000,- Kč

Porovnávací hodnota	4 720 000 Kč
Věcná hodnota	3 779 878 Kč
z toho hodnota pozemku	856 000 Kč

Silné stránky

- + dobrá občanská vybavenost v místě
- + 4 x BJ
- + pozemek přístupný i z vedlejší ulice

Slabé stránky

- objekt k částečné rekonstrukci
- v blízkosti areál továrny na porcelán

Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

4 700 000 Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 4.700.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemku parc. č. 216 o výměře 428 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Dubí, č.p. 246, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 216, vše zapsané na LV č. 1820, pro k.ú. Dubí u Teplíc, obec Dubí, okres Teplice, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice.

6.2. Odpověď

Tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	4 700 000 Kč slovy: Čtyřimilionysedmsettisíc Kč
--	---

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686,533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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 číslem 1103-128/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 2.8.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

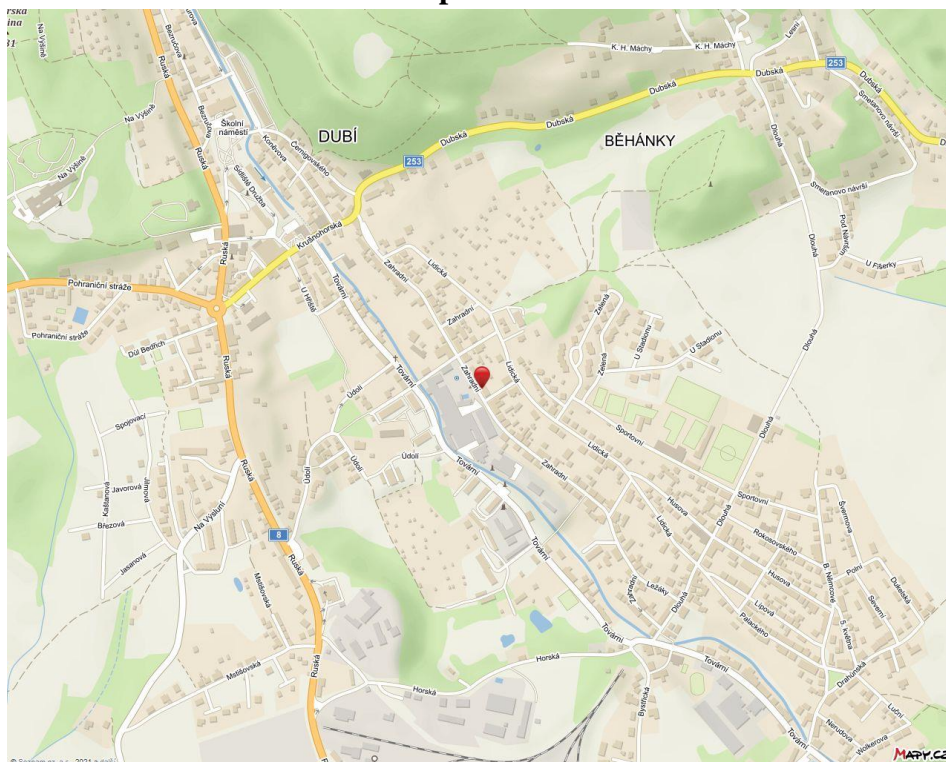
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
MAPA OBCE, OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	5

Kopie katastrální mapy ze dne 2.8.2021

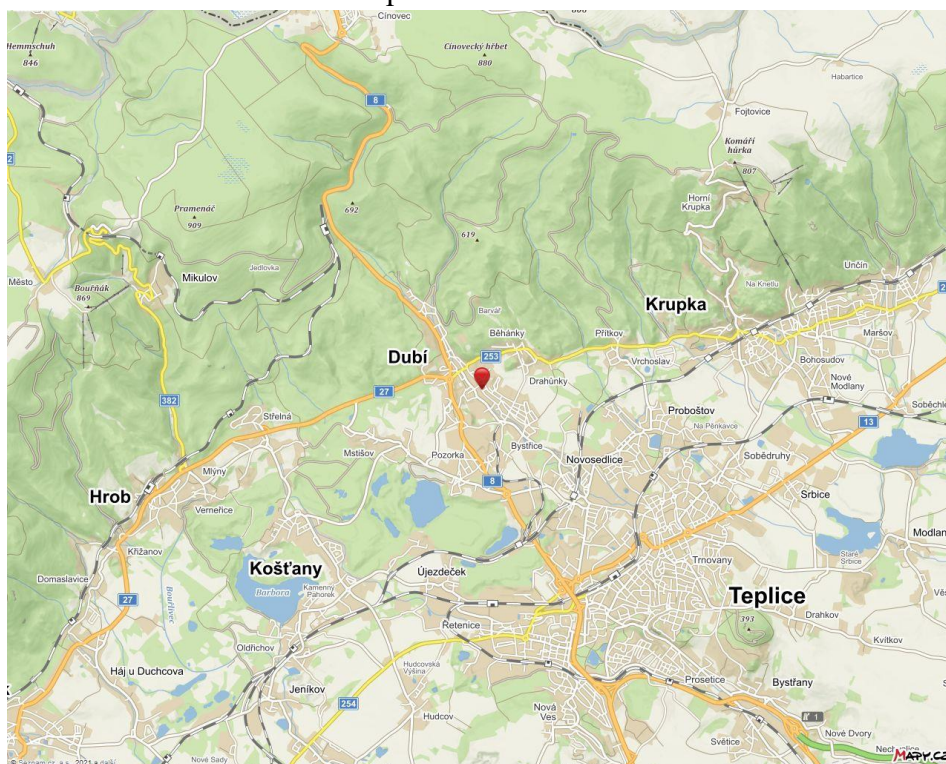


Pozemek p.č. 216 v k.ú. č. 633381

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 216 v k.ú. č. 633381



Pozemek p.č. 216 v k.ú. č. 633381









