

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1127-152/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 257/1 zapsaná na listu vlastnictví č. 1773, vymezená v budově Kamenná, č.p. 256, 257, 258, zapsané na LV č. 525, stojící na st. parcele č. 834, zapsané na LV č. 525. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 769/20743 na společných částech bytového domu č.p. 256, 257, 258, zapsaného na LV č. 525 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 769/20743 na st. parcele č. 834 o výměře 640 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 525. To vše v k.ú. Jílové u Děčína, obec Jílové, okres Děčín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

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

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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 100 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 24 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 20.9.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 22.9.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Bytové jednotky č. 257/1** zapsaná na listu vlastnictví č. 1773, vymezená v budově Kamenná, č.p. 256, 257, 258, zapsané na LV č. 525, stojící na st. parcele č. 834, zapsané na LV č. 525. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 769/20743** na společných částech bytového domu č.p. 256, 257, 258, zapsaného na LV č. 525 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 769/20743** na st. parcele č. 834 o výměře 640 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 525. To vše v k.ú. Jílové u Děčína, obec Jílové, okres Děčín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Jako jeden z podkladů pro dražební jednání.

## 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 20.9.2021.

# 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

<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

## **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 1m<sup>2</sup> 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 databáze INEM.cz a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Jílové, k.ú. Jílové u Děčína  
Adresa nemovité věci: Spojová 257, 407 01 Jílové

#### Vlastnické a evidenční údaje

Pavčina Aichingerová, Spojová 257, 407 01 Jílové, LV: 1773, podíl 1 / 1

Číslo jednotky 257/1

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 256, 257, 258

Katastrální území: Jílové u Děčína [660043]

Číslo LV: 1773

Podíl na společných částech: 769/20743

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín

#### Dokumentace a skutečnost

Pro určení ceny obvyklé bylo vycházeno z dostupných informací získaných při prohlídce, z podkladů předložených objednavatelem a z veřejně dostupných informací. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků BD, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

#### Místopis

Jílové je město v okrese Děčín. Včetně pěti dalších místních částí (vesnice Kamenec, Kamenná, Martiněves, Modrá a Sněžník) ve městě žije přibližně 5162 obyvatel. Leží v oblasti Českého Švýcarska. Městem prochází silnice I. třídy č. 13 a železniční trať Děčín – Oldřichov u Duchcova, na které je zde zřízena železniční stanice Jílové u Děčína. Na trati není od roku 2007 objednáována osobní doprava. V místě dostatečná obč. vybavenost. Úřad, pošta, školka, ZŠ, obchody, restaurace, sportoviště.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
pozemků:  
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

28/4

Město Jílové, Mírové nám. 280, 40701 Jílové

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka 257/1 o velikosti 3+1 se nachází v 1.PP (suterénu) bytového domu č.p. 256, 257, 258 a sestává se pravděpodobně z předsíně, WC, koupelny, kuchyně a tří pokojů, k dispozici sklepní prostor v 1.PP. Znalci nebyl umožněn vstup do BJ. Předpoklad znalce a informace získané na místě můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení BJ. Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou betonové, montované, vodorovné nosné konstrukce pravděpodobně tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina je z asfaltových pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště je železobetonové prefabrikované (teraco), okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy zateplené. V bytovém domě není výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno centrálně pro celý BD (kotelna v BD), zdravotně-technické vybavení BJ je pravděpodobně ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří pravděpodobně vnitřní dveře, vana a záchod, kuchyňská linka, ele. sporák, digestoř, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu pravděpodobně opatřeny dlažbou či lam. plovoucí nebo pvc. Stáří a stavební stav: Bytový dům je cca z počátku 80.let 20. stol. je tedy cca 40 let star, bytový dům prošel částečnou revitalizací. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám (střecha, okna, zateplení) a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady. Bytová jednotka pravděpodobně užívána vlastníkem 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: nejsou**

---

- |    |   |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území                      |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- |     |                |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce        |

Komentář: Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Aichingerová Pavlína, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- |    |                               |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|
- Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňované BJ. BJ pravděpodobně užívá vlastník k bydlení.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. BJ č. 257/1
2. Pozemek p.č. st. 834

#### Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. BJ č. 257/1
2. Porovnávací hodnota
  - 2.1. BJ č. 257/1

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	BJ č. 257/1
Adresa předmětu ocenění:	Spojová 257 407 01 Jílové
LV:	525
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Jílové
Katastrální území:	Jílové u Děčína
Počet obyvatel:	5 162
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>627,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 467,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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 <sub>i</sub>
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 spoluvl. 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 ambulanti 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 <sub>i</sub>
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

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

## 1. BJ č. 257/1

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

<b>Podlahové plochy bytu orientačně</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
BJ č. 257/1 vč. sklepní kóje:	76,9 * 1,00 =	<u>76,90 m<sup>2</sup></u>
Započítaná podlahová plocha bytu:		76,90 m <sup>2</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	C	0,40	100	0,00	0,00
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 98,30  
Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9830**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>20 604,35</b>
<b>Plná cena:</b> 76,90 m <sup>2</sup> * 20 604,35 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 584 474,52 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
<b>Nákladová cena C<sub>JN</sub></b>	=	<b>950 684,71 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,071
<b>Cena CJ</b>	=	<b>1 018 183,32 Kč</b>

**BJ č. 257/1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 1 018 183,32 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Podíl na pozemcích

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 0,970 * 1,050 = 1,039$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	467,-	1,039		485,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2710	337	485,21	163 515,77
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2711	307	485,21	148 959,47
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2712	306	485,21	148 474,26

Stavební pozemky - celkem 950 **460 949,50**

**Podíl na pozemcích - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 460 949,50 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 6 893 / 472 724

**Podíl na pozemcích - zjištěná cena celkem = 6 721,31 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

Podíl na pozemcích = 6 721,31 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 721,31 Kč**

**BJ č. 257/1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 1 018 183,32 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 6 721,31 Kč  
 Spoluvlastnický podíl: 769 / 20 743  
 Hodnota spoluvlastnického podílu: 6 721,31 Kč \* 769 / 20 743 + 249,18

**BJ č. 257/1 - zjištěná cena = 1 018 432,50 Kč**

**2. Pozemek p.č. st. 834**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,050**

**Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	467,-	1,050		490,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 834	640	490,35	313 824,-

Stavební pozemek - celkem 640 **313 824,-**  
**Pozemek p.č. st. 834 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 313 824,- Kč**  
 Úprava ceny vlastnickým podílem \* 769 / 20 743

Pozemek p.č. st. 834 - zjištěná cena celkem

= 11 634,32 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. BJ č. 257/1

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

##### Podlahové plochy bytu orientačně

##### koeficient dle typu podlahové plochy

BJ č. 257/1 vč. sklepní kóje:	76,9 * 1,00 =	76,90 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		76,90 m <sup>2</sup>

##### Popis a hodnocení standardu

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

##### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	C	0,40	100	0,00	0,00
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					98,30
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9830</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>20 604,35</b>
<b>Plná cena:</b> 76,90 m <sup>2</sup> * 20 604,35 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 584 474,52 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)	= 0,600

**BJ č. 257/1 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = **950 684,71 Kč**

**Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.**

Spoluvlastnický podíl je: 769 / 20 743

**BJ č. 257/1 - zjištěná cena** = **950 684,71 Kč**

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. BJ č. 257/1

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	76,90 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	76,90 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	950,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka</b>
<b>Lokalita:</b>	Mládeže, Jílové, okres Děčín
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví ve vyhledávané obci Jílové u Děčína, ul. Mládeže. Byt prošel rekonstrukcí bytového jádra, kuchyně a obývacího pokoje, nově tažená byla elektroinstalace, voda a odpady. Provedena byla též změna dispozice ze 3+1 na 4+1, kdy získaný pokoj nyní slouží jako šatna. Velikost bytu je 80 m <sup>2</sup> , disponuje lodžii, ze které je pěkný výhled na "Hornák" a k dispozici je i sklepní kóje. V domě je nový výtah, dům je zateplený a nově byla zrekonstruovaná střecha. V okolí je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, obchody, hospoda, pizzerie, městské koupaliště, autobusová zastávka apod.
<b>Užitná plocha:</b>	80,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Není přízemí (1.PP), k dispozici lodžie.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.8.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 350 000	80,00	29 375	0,95	<b>27 906</b>

**Název:** Bytová jednotka**Lokalita:** Lipová, Jílové, okres Děčín

**Popis:** 3+1 s lodžii v Jílovém okr. Děčín. Byt je v osobním vlastnictví, nachází se ve 2. NP zatepleného panelového domu s výtahem. V bytě byly provedeny částečné úpravy - obložené koupelnové jádro, vyměněná kuchyňská linka, osvětlení a další. Na podlaze je dlažba, v pokojích parkety, lodžie je zasklená. Byt se prodává kompletně vybavený. Dům je s bezproblémovými nájemníky, veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.

**Užitná plocha:** 77,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** K dispozici lodžie.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.9.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 930 000	77,00	25 065	0,95	<b>23 812</b>

**Název:** Bytová jednotka**Lokalita:** Martiněves, Jílové, okres Děčín

**Popis:** Byt s výhledem do přírody (například na Děčínský Sněžník) v Jílovém u Děčína-Martiněves, ulice Elišky Krásnohorské. Bytová jednotka 2+1/L je v osobním vlastnictví, umístěna ve 4. patře, o celkové podlahové ploše 59,90 m<sup>2</sup>. Byt je částečně zrekonstruovaný. Dispozice bytu: kuchyně, obývací pokoj s lodžii, ložnice, koupelna s WC (původní stav- jádro), chodba a kumbál. Součástí bytu je sklepní kóje. Byt je také vhodný i jako investiční. Na bytě neváznou žádné zástavy. Lokalita je plně občansky vybavena s perfektní dopravní dostupností, plná zeleně a klidu. Dům je kompletně zrevitalizovaný.

**Užitná plocha:** 60,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** 2+1, k dispozici lodžie.

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.9.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 850 000	60,00	30 833	1,00	<b>30 833</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	23 812 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 517 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	30 833 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>27 517 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	76,90 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 116 057 Kč</b>

**4.2. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. BJ č. 257/1	1 018 432,50 Kč
2. Pozemek p.č. st. 834	11 634,30 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 030 066,80 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 030 070,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřicettisícšedmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu****1 030 070 Kč**

slovy: Jedenmiliontřicettisícšedmdesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. BJ č. 257/1	950 684,70 Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. BJ č. 257/1	2 116 057,30 Kč

Porovnávací hodnota	2 116 057 Kč
Věcná hodnota	950 685 Kč

### **Silné stránky**

- + občanská vybavenost v místě
- + klidná lokalita

### **Slabé stránky**

- umístění BJ v suterénu, okna těsně nad terénem
- není lodžie

## **Obvyklá cena**

**2 100 000 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostotisíc 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 bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: bytové jednotky č. 257/1** zapsaná na listu vlastnictví č. 1773, vymezená v budově Kamenná, č.p. 256, 257, 258, zapsané na LV č. 525, stojící na st. parcele č. 834, zapsané na LV č. 525. **Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 769/20743** na společných částech bytového domu č.p. 256, 257, 258, zapsaného na LV č. 525 **a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 769/20743** na st. parcele č. 834 o výměře 640 m<sup>2</sup>, vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 525. To vše v k.ú. Jílové u Děčína, obec Jílové, okres Děčín, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

### 6.2. Odpověď

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 100 000 Kč</b>
slovy: Dvamilionyjednostotísíc Kč	

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů.

## **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 1127-152/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 22.9.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

---

**ZUOM, a.s.**

Ing. Jan Mikloško

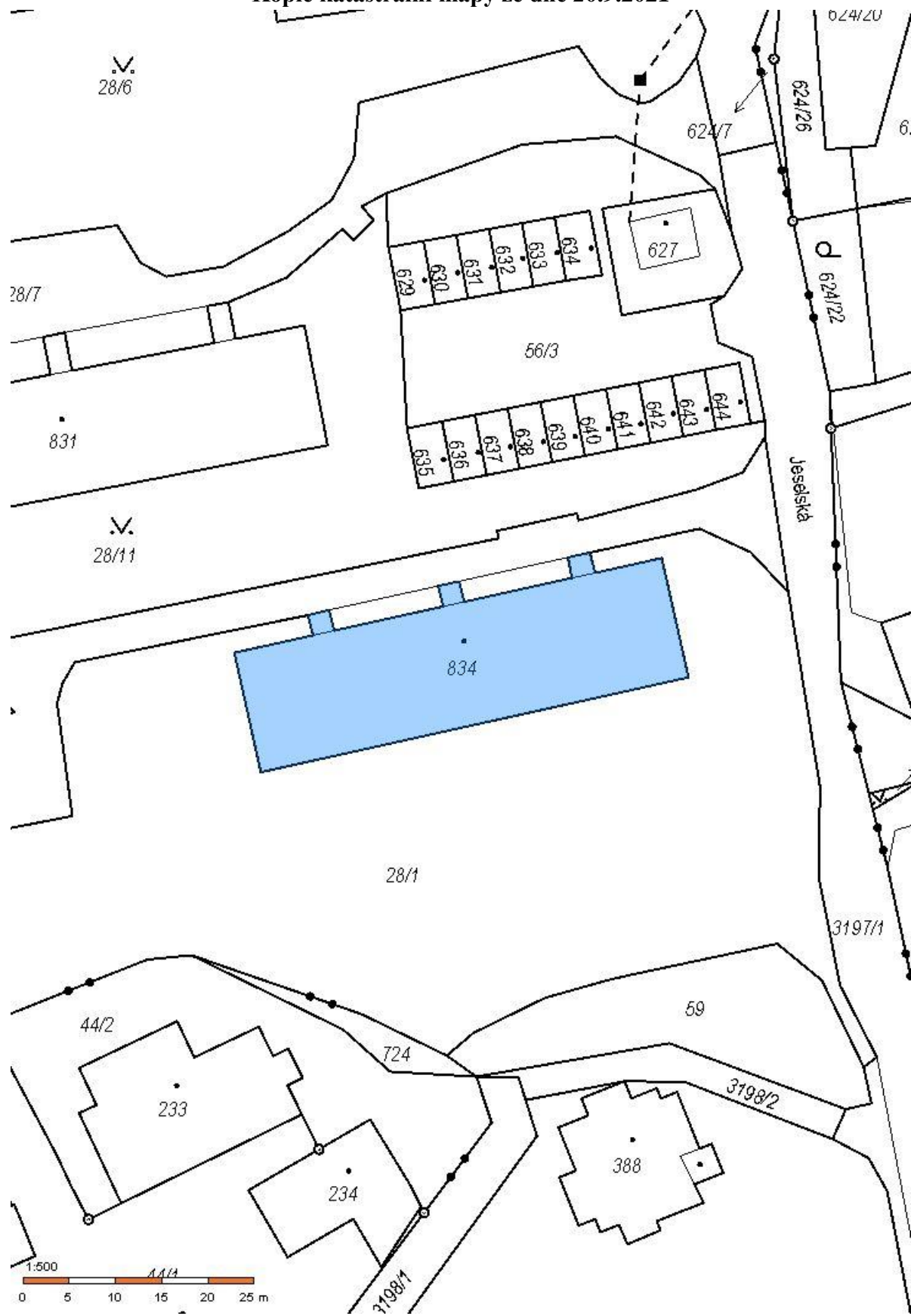
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

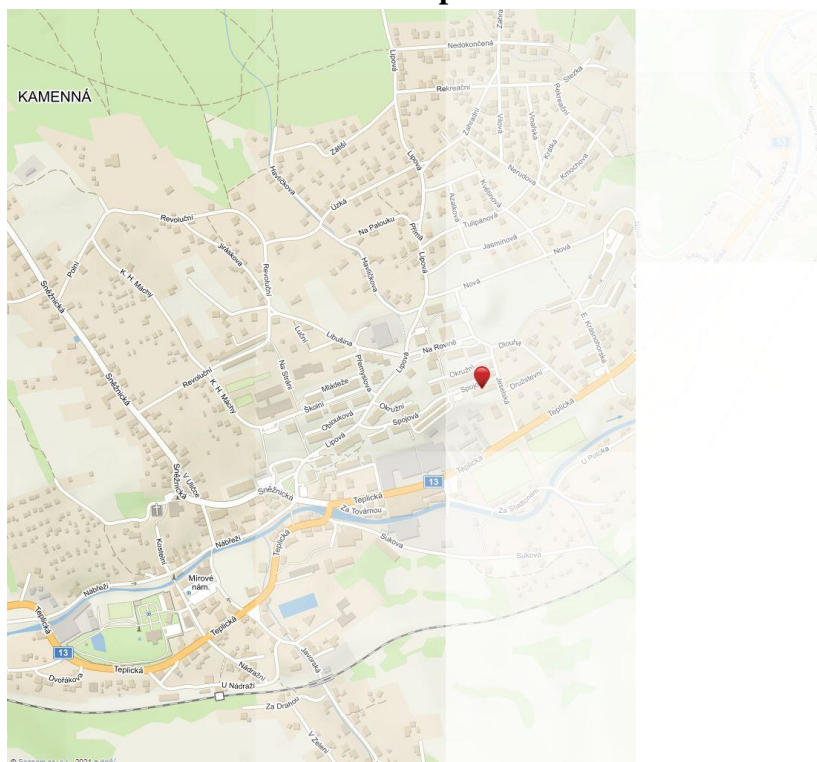
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa oblasti, obce	1
Fotodokumentace	3

Kopie katastrální mapy ze dne 20.9.2021



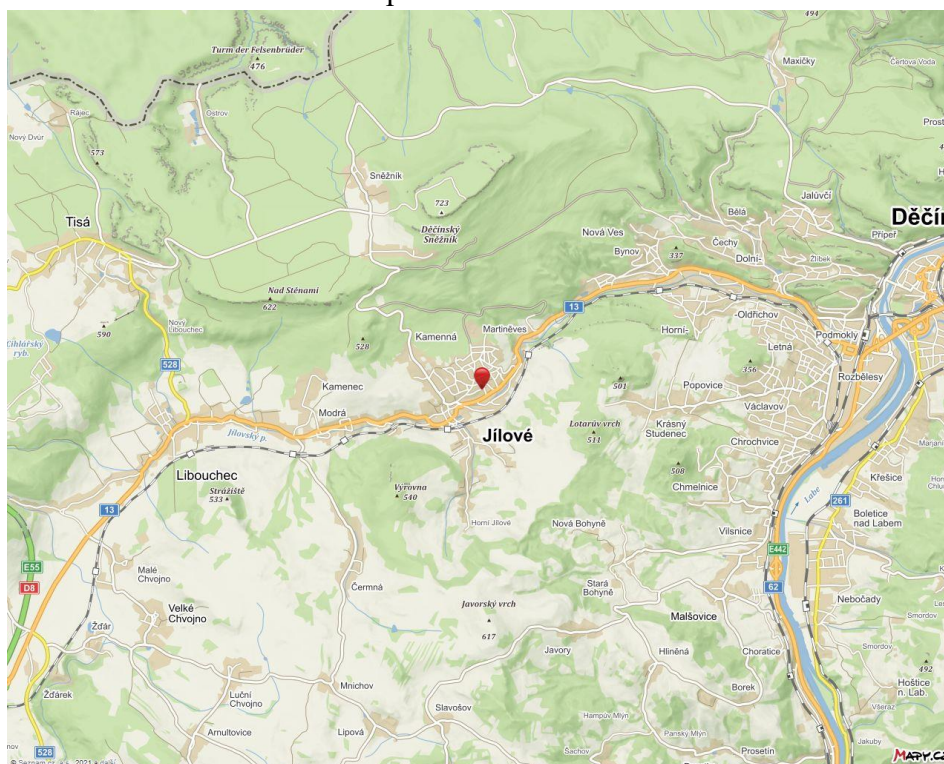
Pozemek p.č. st. 834 v k.ú. č. 660043

## Mapa oblasti



MAPY.CZ

Pozemek p.č. 834 v k.ú. č. 660043



MAPY.CZ

Pozemek p.č. 834 v k.ú. č. 660043





