

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 079912/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. stavby rodinného domu č.p. 317, která je součástí pozemku parcela č. 550 - zastavěná plocha a nádvoří, stavby garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parcela č. 564/2 - zastavěná plocha a nádvoří vše v části obce Újezd, v obci Trmice a dále pozemku ve funkčním celku parcela č. 564/1 - zahrada vše na LV 180 pro katastrální území Koštov a obec Trmice.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 25023217, slečna Stanislava Víchová
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 071/2023-N

TRŽNÍ HODNOTA	3 850 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 27 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.1.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 3.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. stavby rodinného domu č.p. 317, která je součástí pozemku parcela č. 550 - zastavěná plocha a nádvoří, stavby garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku parcela č. 564/2 - zastavěná plocha a nádvoří vše v části obce Újezd, v obci Trmice a dále pozemku ve funkčním celku parcela č. 564/1 - zahrada vše na LV 180 pro katastrální území Koštov a obec Trmice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro připravovanou 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 30.1.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a manžela vlastníka.

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, z databází znalce 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.mfer.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.vychodo.ceskereality.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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace

- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření proběhlo na místě samém dne 30.1.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a pravděpodobně manžela vlastníka (předpoklad znalce), který nebyl přítomen. Pán zástupci znalecké kanceláře sdělil, že vnitřní prohlídku nemovitostí neumožní a že závazky uhraní. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru, odhad základních směrových a výškových mír a fotodokumentaci.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, <https://www.severoceskereality.cz/>, www.stedoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

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

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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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 novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. 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 např. v úrovni nabídkových cen.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Trmice, k.ú. Koštov
Adresa nemovité věci: Újezd 317, 400 04 Trmice

Vlastnické a evidenční údaje

Tereza Pánková, Újezd 317, 400 02 Trmice, LV: 180, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 30.1.2024 v dopoledních hodinách za účasti zástupce znalecké kanceláře a pána, který se nepředstavil, pravděpodobně manžel vlastníka, ten řekl, že **paní Tereza Pánková není přítomna a že vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitostí neumožní**. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí, odhad základních směrových a výškových mír a fotodokumentace. Dokumentace stavby RD č.p. 317 ani garáže 64 nebyly předloženy.

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 externí prohlídky odhadnuty na základě odborného odhadu. Tato skutečnost může mít vliv na stanovenou tržní hodnotu, jelikož se předpoklady znalce ohledně vybavení, zařízení a technického stavu staveb může od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

Místopis

Trmice jsou město v okrese Ústí nad Labem v Ústeckém kraji a přímo sousedí s územím statutárního města Ústí nad Labem. Žije zde cca 3300 obyvatel. První dočasné osídlení v oblasti Koštova a sousedních Stadic je staré přes 25 000 let, což dokládají nálezy z roku 1987. V obci převládá nízkopodlažní zástavba rodinných domů, je zde potřebná infrastruktura a základní občanská vybavenost

Objekt rodinného domu č.p. 317 se nachází v jižní části města Újezd v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnými komunikacemi ve vlastnictví Města Trmice. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitost neleží v záplavovém území.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> 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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

557 Město Trmice
530/1 Město Trmice

Celkový popis nemovité věci

Celý areál tvoří rodinný dům č.p. 317 a pozemky parcela č. 550 - zastavěná plocha a nádvoří, která je na části své výměry zastavěna touto stavbou a pravděpodobně dalšími vedlejšími stavbami (z chodníku nebylo možno ověřit) a přes příjezdovou komunikaci je umístěna garáž bez č.p./č.e. na parcele č. 564/2 - zastavěná plocha a nádvoří, která je vedle další parcely č. 564/1 - zahrada. na této parcele jsou umístěny též vedlejší stavby, které nebylo možno z chodníku blíže specifikovat. Dále celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy.

Rodinný dům je dlouhodobě užívaný k bydlení, je vnitřní řadový, podsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, vodovodní přípojkou na místní vodovod a na obecní kanalizaci, v místě není zemní plyn. Garáž bez č.p./č.e. umístěna naproti RD je koncová řadová, tvoří polovinu dvojgaráže, je jednopodlažní, zděná s plochou střechou. Příjezd k objektu je možný zpevněnými komunikacemi ve vlastnictví Města Trmice.

Původní stáří oceňovaného RD je, dle údajů CÚZK z roku 1945. Z vnějšího ohlední je zřejmé, že objekt RD prošel rekonstrukcí, ale bližší informace se nepodařilo zjistit. Technický stav objektu RD je udržovaný.

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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 317
- 1.2. Garáž bez č.p./č.e. na p.č. 564/2

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Areál RD č.p. 317 vč. garáže a pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla 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, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 317

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je vnitřní řadový, jednopodlažní, pravděpodobně částečně podsklepený s provedenou vestavbou podkroví. Vstup do objektu je ze severní fasády. V objektu je pravděpodobně jedna bytová jednotka. Objekt je zděný z cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na veřejný vodovod a obecní kanalizaci. Původní stáří rodinného domu je dle zjištění z údajů CÚZK z roku 1945. Objekt je dlouhodobě užíván a běžná údržba je prováděna pravidelně.

Níže uvedené vybavení objektu je stanoveno na základě odborného odhadu a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenné omítky

Stropy : s rovným podhledem

Střeška : sedlová

Střešní krytina :tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby: plovoucí, keramická dlažba

Schodiště : dřevěné či betonové

Okna : plastová s předokenními roletami

Dveře : hladké či foliované

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové na elektrokotel či pevná paliva
 Rozvod vody : studené i teplé
 Sanitární zařízení : koupelna a splachovací záchod
 Rozvod plynu : chybí
 Zdroj teplé vody : eI bojler
 Kuchyňské vybavení : linka s dřezem, sporák a digestoř

Rozměry stavby a užitná plocha domu byly též odhadnuty na základě odborného odhadu

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep odhad 45 * 0,75	33,75 m ²	0,50	16,88 m ²	
				16,88 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory odhad 0,75 * 90	67,50 m ²	1,00	67,50 m ²	
				67,50 m²
zastřešení				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
podkroví odhad	35,00 m ²	1,00	35,00 m ²	
				35,00 m²
				119,38 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	45,00	2,30 m
1.NP	90,00	3,00 m
zastřešení	90,00	3,00 m
		225,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(45)*(2,30) =	103,50
NP	1.NP	(90)*(3,00) =	270,00
Z	zastřešení	(90)*(4,50/2) =	202,50
Obestavěný prostor - celkem:			576,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelné zdivo
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štukové
8. Fasádní omítky	strukturovaná probarvená omítka

9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	betonové či dřevěné
12. Dveře	hladké či foliované
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	etážové
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	eI bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	koupelna
25. Záchod	splachovací záchod
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	576,00 m ³
Reprodukční cena	4 032 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	217 728	217 728	5,72
2. Zdivo	23,40	943 488	943 488	24,79
3. Stropy	9,10	366 912	366 912	9,64
4. Střecha	5,40	217 728	217 728	5,72
5. Krytina	3,30	133 056	133 056	3,50
6. Klempířské konstrukce	0,80	32 256	32 256	0,85
7. Vnitřní omítky	6,10	245 952	245 952	6,46
8. Fasádní omítky	2,80	112 896	112 896	2,97
9. Vnější obklady	0,50	20 160	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	88 704	88 704	2,33
11. Schody	2,30	92 736	92 736	2,44
12. Dveře	3,20	129 024	129 024	3,39
13. Okna	5,10	205 632	205 632	5,40
14. Podlahy obytných místností	2,10	84 672	84 672	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,30	52 416	52 416	1,38
16. Vytápění	5,30	213 696	213 696	5,61
17. Elektroinstalace	4,20	169 344	169 344	4,45
18. Bleskosvod	0,60	24 192	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	116 928	116 928	3,07
20. Zdroj teplé vody	1,70	68 544	68 544	1,80
21. Instalace plynu	0,50	20 160	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	108 864	108 864	2,86
23. Vybavení kuchyně	0,50	20 160	20 160	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,30	173 376	173 376	4,56

25. Záchod	0,30	12 096	12 096	0,32
26. Ostatní	4,00	161 280	0	0,00
Upravená reprodukční cena			3 806 208 Kč	
Množství			576,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 608 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	90
Užitná plocha (UP)	[m ²]	119
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	576,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 608
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 608
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 806 208
Stáří	roků	79
Další životnost	roků	41
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 474 035

1.2. Garáž bez č.p./č.e. na p.č. 564/2

Věcná hodnota dle THU

Objekt garáže je koncový řadový a je postaven na části pozemku p.č. 564/1. Je jednopodlažní, nepodsklepený s plochou střechou bez vestavby podkrovní. Objekt je zděná konstrukce a je užíván ke garážování.

vybavení stavby je odhadnuto na základě odborného odhadu.

Základy : betonové či kamenné pasy

Nosná konstrukce : zděná konstrukce

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Vnitřní povrchy : omítky vápenné

Strop : nevyskytuje se

Střecha : plochá

Střešní krytina : asfaltové pásy

Vrata či dveře : výklopná kovová

Okna : luxfery

Klempířské konstrukce : z pozinkovaného plechu

Podlahy : beton

Bleskosvod : není proveden

Vnitřní rozvody : světelný rozvod EI

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP a zastřešení			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklad	27,40 m ²	0,00	0,00 m ²
			0,00 m²
			0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP a zastřešení	6,10 * 3,20 =	19,52	3,10 m
		19,52 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP a zastřešení	(6,10 * 3,20)*(3,10) =	60,51
Obestavěný prostor - celkem:			60,51 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové a kamenné pasy
2. Obvodové stěny	cihelné zdivo
3. Stropy	rovné
4. Krov	plochá střecha
5. Krytina	pravděpodobně asfaltové natavované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úpravy povrchů	štukové
8. Dveře	nezjištěno
9. Okna	luxfery
10. Vrata	výklopná kovová
11. Podlahy	beton
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	4 000 Kč/m ³
Množství	60,51 m ³
Reprodukční cena	242 048 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	15 007	15 007	6,37
2. Obvodové stěny	30,10	72 856	72 856	30,94
3. Stropy	26,20	63 417	63 417	26,93
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	13 797	13 797	5,86
6. Klempířské konstrukce	2,90	7 019	7 019	2,98
7. Úpravy povrchů	4,80	11 618	11 618	4,93
8. Dveře	2,70	6 535	0	0,00
9. Okna	1,40	3 389	3 389	1,44
10. Vrata	6,80	16 459	16 459	6,99
11. Podlahy	7,20	17 427	17 427	7,40
12. Elektroinstalace	6,00	14 523	14 523	6,17
Upravená reprodukční cena			235 513 Kč	
Množství			60,51 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 892 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	20
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	60,51
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 892
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 892
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	235 513
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	106
Opotřeбенí	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	141 308

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Trmice a okolí se pohybuje v rozmezí 1 000 - 1 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem pod střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možností napojení na inženýrské sítě ve výši 1 250,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	550	197	1 250,00		246 250
zahrada	564/1	649	1 250,00		811 250
zastavěná plocha a nádvoří	564/2	24	1 250,00		30 000
Celková výměra pozemků		870	Hodnota pozemků celkem		1 087 500


3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál RD č.p. 317 vč. garáže a pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	119,38 m ²
Obestavěný prostor:	614,01 m ³
Zastavěná plocha:	109,52 m ²
Plocha pozemku:	870,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Ústí nad Labem			
Lokalita:	zastavěná část obce Předlice, ul. Prostřední			
Popis:	Objekt RD č.p. 154, který prošel částečnou rekonstrukcí, má dvě bytové jednotky o velikosti 2+1 s možností rozšíření o další byt ve druhém patře. Dům je vytápěný elektrickým kotlem a je započata příprava na vyhřívání párou. Střecha byla dělaná v roce 2021. Elektřina je v mědi. Dům je napojený na veřejnou kanalizaci. Nemovitost bude k dispozici v lednu 2024 jelikož prochází procesem dědického řízení. Jednotlivé domy v ulici postupně prochází revitalizací. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA převzata z inzerátu: 0,75 * 100 m ² 1.NP + 0,70 * 100 m ² 2. NP = 145 m ²			
Pozemek:	158,00 m ²			
Užitná plocha:	145,00 m ²			
Zastavěná plocha:	100,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší			1,05	
K3 Poloha - horší			1,10	
K4 Provedení a vybavení - horší			1,05	
K5 Celkový stav - horší			1,15	
K6 Vliv pozemku - menší výměra			1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				
				Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 600 000	145,00	24 828	1,44	35 752

Název:	RD v obci Trmice			
Lokalita:	zastavěná část obce Trmice, ul. U Mlýnského potoka			
Popis:	RD se 2 bytovými jednotkami, který se nachází v ulici U Mlýnského potoka v Trmicích. Celý dům je po rekonstrukci. Celková plocha prodávaných nemovitostí je 420 m ² . Bytové jednotky nejsou odděleny samostatnými vstupy, takže bydlení je vhodné např. pro rodiče a			

prarodiče, kteří spolu užívají společnou zahradu. Po vstupu do domu se ocitneme v chodbě, která spojuje zadní část domu, kde je zahrada. Chodba odděluje technické zázemí a byt. V přední části je místnost, která slouží jako dílna, vedle které je technické zázemí domu, kde je přípojka na parovod a bojler a vstup do menšího sklepa. Uprostřed chodby je vstup do bytu o velikosti 1+1 bez kuchyňské linky (cca 40m²), vstup do koupelny, kde je sprchový kout je přes společnou chodbu. Na chodbě je sauna, která zde zůstává.

Do bytu v patře se dostaneme po schodech ze společné chodby. V patře je menší chodbička, z které se dostaneme do pokojíčku, obývacího pokoje, kuchyně a vstupu na půdu. V pokojíčku je na zemi pvc lino a vestavěná skříň, výhled je na zahradu. Z obývacího pokoje je vstup do ložnice, kde je nová vestavěná skříň přes celou stěnu, nové letiště a komoda, vše v ložnici je součástí prodeje domu. Výhled z těchto dvou místností je do ulice, na zemi je plovoucí podlaha. Kuchyň je nová - vyrobená na míru, která zde rovněž zůstává. Z kuchyně je vstup do koupelny, kde je vana. Schody se dostaneme na půdu, která je velice prostorná a lze zde udělat další byt.

Za domem je zahrada o výměře 198 m², kde je pergola s krbem, místo pro bazén a vstup na pronajatou zahradu (cca 200m²), kde se pěstuje zelenina. Přes zahradu se dostaneme ke garáži 37 m², do které je vjezd z Tylovy ulice. Celá zahrada je oplocena zděnými stěnami a vzrostlými okrasnými stromy, které tvoří živý plot. Dům je z ulice zateplen polystyrenem a má novou fasádu. Zadní fasáda není natřená, ale barva je připravena. Dům má novou střechu a tato střešní krytina je rovněž i v pergole. Je napojen na vodu a veřejnou kanalizaci. Vytápění domu je zajišťováno dálkovým topením, každý měsíc se hradí spotřeba, měřák je umístěn v domě vedle dílny. V celém domě jsou nová topná tělesa a regulovatelnými ventily. Dům je zabezpečen alarmem.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA převzata z inzerátu: 150 m²

Pozemek: 420,00 m²
Užitná plocha: 150,00 m²
Zastavěná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,06
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 799 000	150,00	31 993	0,90	28 794

Název: RD v obci Trmice

Lokalita: zastavěná část obce Trmice, ul. Vančurova

Popis: Plně podsklepený RD s dvěma samostatnými bytovými jednotkami v Trmicích, v ulici Vančurova. Jedná se o dvoupodlažní dům s obytným podkrovím, který prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Jsou zde nová plastová okna a vchodové dveře, nově rozvedená elektřina v mědi (kromě sklepa), nové radiátory a topení po celém domě je též v mědi, rozvody vody v bytech v plastu. Ve sklepě je nový výměník na vytápění a ohřev vody, výtop je zajištěn dálkově párou, ohřev vody je možný i el. bojlerem.

V přízemí domu se nachází bytová jednotka 2+1o výměře 52,5 m² s vlastní koupelnou se sprchovým koutem a toaletou, v 1. patře další bytová jednotka 2+1 o výměře 63,6 m² s koupelnou se sprchovým koutem, toaleta k této bytové jednotce je v mezipatře. Podkroví o výměře 63,6 m² je možné předělat na byt 1+1, v tuto chvíli se zde nacházejí dvě prostorné ložnice, součástí podkrovního pokoje je další koupelna se sprchovým koutem.

Byty prošly kompletní rekonstrukcí, jsou zde nové kuchyňské linky na míru se všemi spotřebiči (el. sporák, el. trouba a vestavěná myčka), nové koupelny, převážně plovoucí podlahy, v koupelnách dlažba a keramické obklady. V bytech i na chodbě jsou snížené stropy, na chodbě je strop zateplen.

Za domem se rozkládá zahrada o velikosti 118 m², k posezení poslouží nová dřevěná pergola za domem.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA převzata z inzerátu, po kontrole : 180 m²

Pozemek: 279,00 m²
Užitná plocha: 180,00 m²
Zastavěná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 2.2.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 240 000	180,00	34 667	0,93	32 240

Minimální jednotková porovnávací cena	28 794 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 262 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 752 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	32 262 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	119,38 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 851 438 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 317	2 474 035,- Kč
1.2. Garáž bez č.p./č.e. na p.č. 564/2	141 308,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	2 615 343,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky	1 087 500,- Kč
------------------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál RD č.p. 317 vč. garáže a pozemků

3 851 438,- Kč

Porovnávací hodnota	3 851 438 Kč
Věcná hodnota	3 702 843 Kč
z toho hodnota pozemku	1 087 500 Kč

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + objekt v udržovaném stavu
- + dobrá dostupnost do Ústí nad Labem

Slabé stránky

- garáž a zahrada přes ulici
- severní orientace pozemků
- vlastníkem nebyla umožněna prohlídka a zaměření staveb

Tržní hodnota	3 850 000 Kč
slovy: Třimilionyosmsetpadesáttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů pro bydlení v obci Trmice. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v sousedním městě Ústí nad Labem. Parkování je umožněno přímo ve vlastní garáži či na komunikaci u domu. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa a nebyla sdělena ani vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3 850 000,- Kč.

Tržní hodnota

3 850 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsetpadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu, dále pak nemožnost provedení vnitřní prohlídky staveb, kdy nebylo možné jednoznačně určit užitnou plochu stavby ani její technický standard a vnitřní zařízení objektů. Na základě odborného odhadu je možno z těchto důvodů uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 15 až 20 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.180 ze dne 30.10.2023	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 30.1.2024	1
Fotodokumentace ze dne 30.1.2024	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2023 16:55:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 553697 Trmice
Kat.území: 671029 Koštov List vlastnictví: 180

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Pánková Tereza, Újezd 317, 40002 Trmice		

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 550	197	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Újezd, č.p. 317, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 550				
564/1	649	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
564/2	24	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 564/2				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky do celkové výše 1.100.000,00 Kč včetně příslušenství
- další pohledávky vzniklé do 20.06.2051 až do celkové výše 2.200.000,00 Kč dle smlouvy č. ZN/0559467189

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 550, Parcela: 564/1, Parcela: 564/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 07.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2016 11:54:01. Zápis proveden dne 02.02.2016.

V-185/2016-510

Pořadí k 11.01.2016 11:54

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započtení výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023 10:24:15. Zápis proveden dne 20.10.2023; uloženo na prac. Ústí nad Labem
Z-3217/2023-510

o Zákaz zcizení

nemovitostí podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

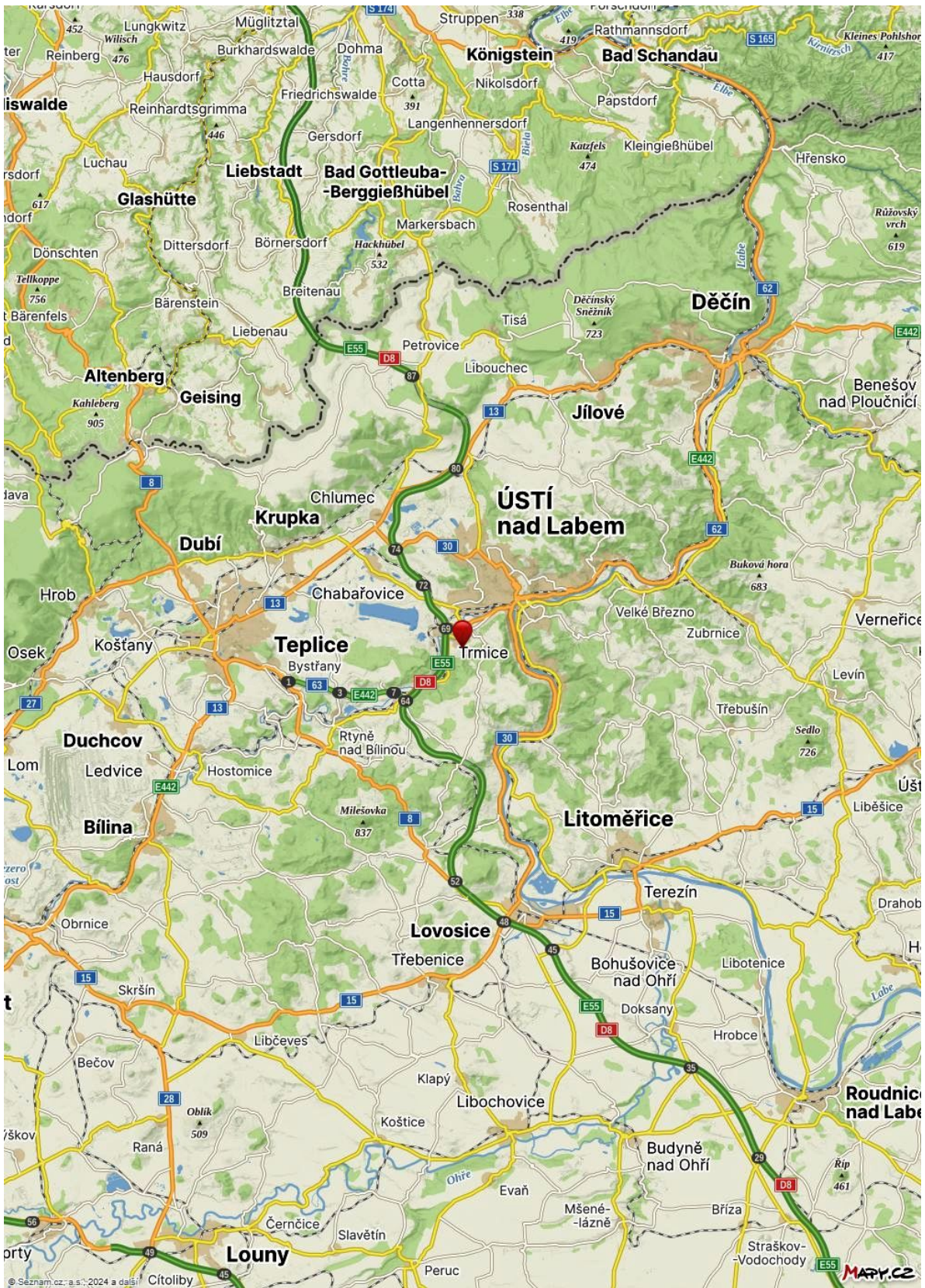
Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 1

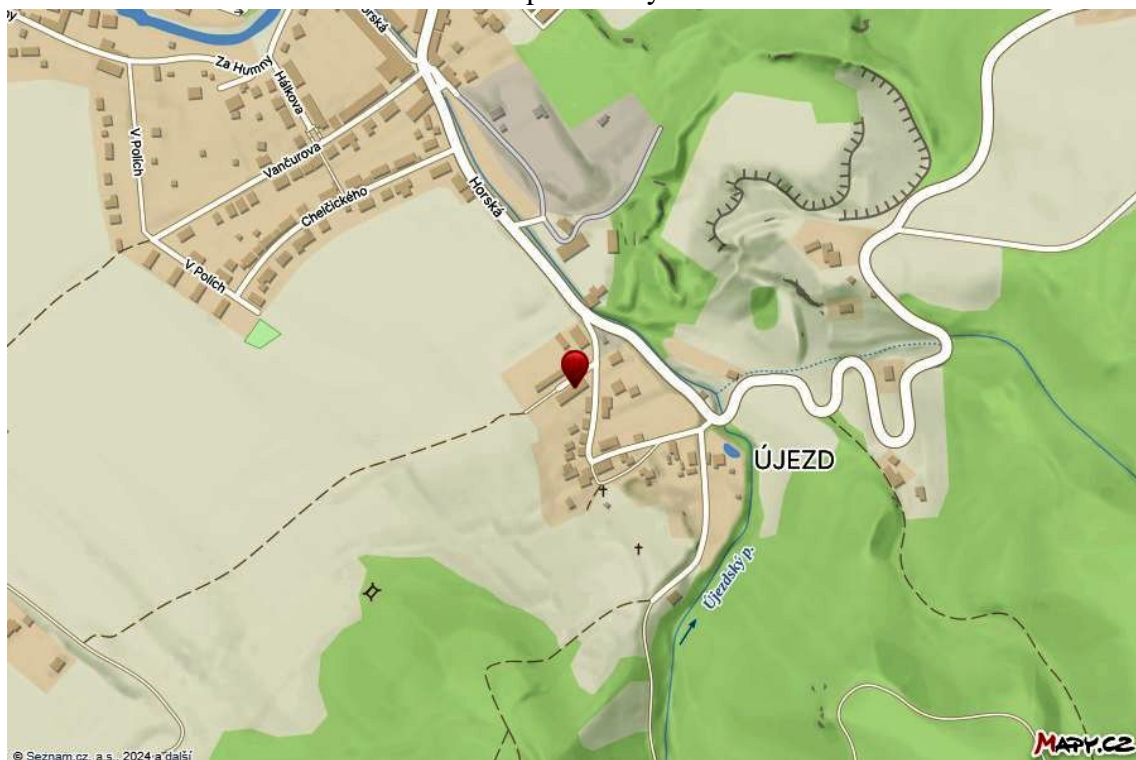


mapa oblasti

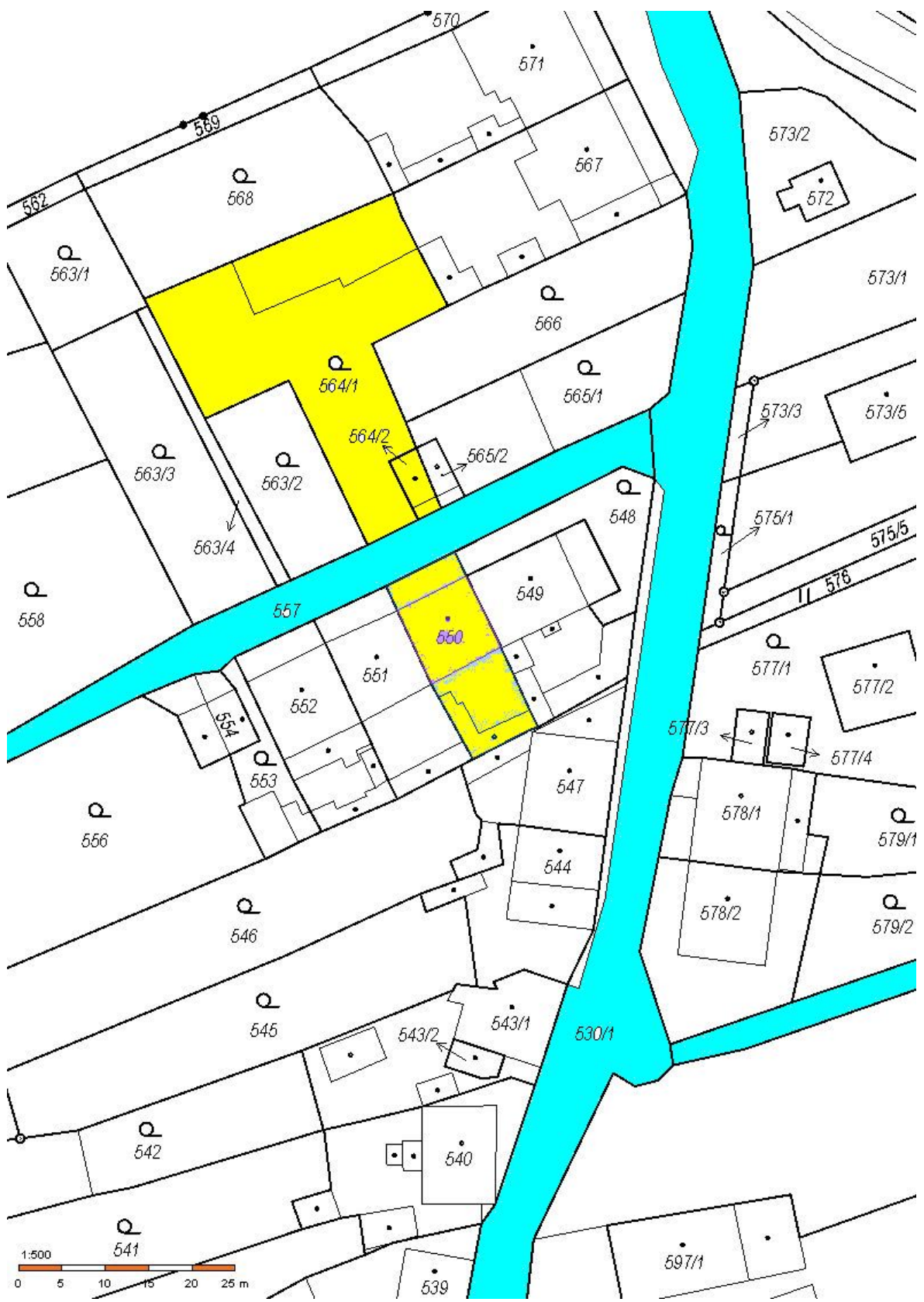
Mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované nemovitosti - žlutě, příjezd - modře









Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079912/2023.

V Českých Budějovicích 3.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.