

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2066-036-2017

o ceně jedné ideální polovině vzhledem k celku domu č.p. 179, rod. dům v Trmicích s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 449 - zastavěná plocha a nádvoří v obci a k.ú. Trmice, okres Ústí nad Labem.

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti EX 769/08

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.

Oceněno ke dni:

24.února 2017

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran.

V Děčíně, dne 20.dubna 2017

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v bezprostřední blízkosti řeky Bíliny (nábřeží) v okrajové části města Ústí nad Labem v obci Trmice, která přímo navazuje na toto krajské město. Je však samostatnou obcí. Obec a vlastně i dům jsou položeny nedaleko dálnice D8 cca 500m. Tato oblast je vesměs obchodní oblastí, je zde nedaleko dostupné nákupní středisko MAKRO, výrobní podnik Black Decker CZECH s.r.o., nákupní středisko Globus, Sconto nábytek, OBI atd. Jde vesměs o výrobní a obchodní část. Do centra krajského města Ústí nad Labem je vzdálenost cca 3km, dopravní dostupnost za kompletní občanskou vybaveností velmi dobrá, pravidelnou linkou MHD.

Zhruba od roku 1939 byly Trmice součástí města Ústí nad Labem. V září roku 1991 byl vytvořen samostatný městský obvod Ústí nad Labem - Trmice, do nějž spadala katastrální území Trmice, Koštov, Újezd a Tuchomyšl. 1. ledna 1994 se Trmice spolu s Koštovem a Újezdem na základě referenda oddělily od Ústí. Občanská vybavenost v obci je základní. Dům je řadový, rohový v typově konstrukčně obdobných domů s malým dvorkem, kde je postavena garáž. Dům je zjevně napojený na veřejný rozvod vody, elektřiny, napojení na kanalizaci nebylo zjištěno. V době zaměření nebyl dům přístupný, byl uzamčený, měření provedeno venkovním ohledáním a změřením obestavěného prostoru pouze z venku z ulice. Garáž nebylo možné změřit, postavena ve dvoře, dvůr nepřístupný. Nebylo zjištěno, zda dům někdo užívá. Z venkovního pohledu spíše není užíván. Výměra garáže stanovena z půdorysu nahl. do kat. nemovitostí. Nemovitost je tvořena domem čp. 179, rod. dům v Trmicích s pozemkem p.č. 449 - zastavěná plocha a nádvoří. Dům bude oceňován jako dům rodinný. Okolní zástavba a prostředí podprůměrné, ulice neutěšená, domy neopravené, povodňové pásmo. Stáří domu odhadem 80let.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Trmice, list vlastnictví č. 734, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem dne 25.1.2017. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Trmice, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem dne 25.1.2017 v měřítku 1:1000. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici. Ohledání nemovitosti bylo provedeno pouze vnějším zaměřením, objekt byl nepřístupný. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 24.2.2017 v 8.40hod.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 734 pro k.ú. Trmice, obec Trmice zapsán:

Podíl 1/4
Michal Harvan
Na poříčí 179/11
400 04 Trmice

Podíl 1/4
Renata Haravnová
Na poříčí 179/11
400 04 Trmice

Podíl 1/2
Renata Kišová
Štúrova 656/74
415 01 Teplice, Trnovany

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Rodinný dům se šikmou střechou
- 3) Garáž s plochou střechou

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek p.č. 449 - zastavěná plocha a nádvoří.

2.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektrína, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.4202

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4202$$

2.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	472,-
ZC = ZCv x Iu = 1122 Kč x 0.4202 = 472 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.5610
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.638 x 0.880		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	264,79
Cena za celou výměru 148.00 m ²	= Kč	39.189,22
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	19.594,61
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	19.595,-

2.2 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Dům čp. 179 je postaven jako řadový, rohový v zástavbě domů obdobného konstrukčního typu na nábřeží při řece Bílina v blízkosti tzv. Koňského trhu v ulici Na Poříčí. Dům je nepodsklepený na základových pasech bez izolací se dvěma nadzemními podlažními, sedlovou střechou a zřejmě půdou. Dům je velmi zchátralý, obvodové konstrukce jsou ze smíšeného zdiva kámen-cihla, okna dřevěná špaletová, krytina osink. šablony na bednění, omítky vnější opadané, částečně břizolit, objekt má tři komíny, belskosvod, klemp. konstrukce z pozink. plechu, vstupní dveře dřevěné. K domu je přistavěna garáž na OA.

Vnitřní dispozice nebyla zjištěna. Vnitřní prvky vybavení neznámé, vytápění objektu není známo. Rozvody instalací taktéž nejsou známy. Předpoklad je ovšem, že dům má standardní rozvody vody, elektřiny a kanalizace. Dům je ve špatném stavebně - technickém stavu.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažními
Druh konstrukce:	Zděná

2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	11*8.95*6.70	=	659.61 m ³
Zastřešení	11*8.90*2.30/2	=	112.58 m ³
		celkem =	772.20 m ³

2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	11*8.95 98.45 m ²	2.60 m	2.80 m
2.NP - podkroví	11*8.95 98.45 m ²	2.60 m	2.80 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 98.45 m² a prům.výška podlaží je 2.80 m.

2.2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Negativní	1	-0.04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	2	0.80
7. Hospodářsko - správní význam obce Ostatní obce	4	0.90
8. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
9. Občanská vybavenost obce Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	2	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.14

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.14) \times 0.7416 = 0.638$$

2.2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	5	0.00
7. Osobní hromadná doprava MHD - centrum obce	4	0.03

8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	1	-0.01
Nevýhodná pro účel užití realizované stavby		
9. Obyvatelstvo	1	-0.10
Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.12

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.12) \times 1 = 0.880$$

2.2.7 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
0. Typ stavby a)	1	B
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	2	-0.01
Dvojdomek, dům řadový		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	2	0.01
Hodnota více jak 1 do 2 včetně		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 196.90 m ² / zastavěná plocha 1.NP 98.45 m ² = podlažnost 2.00		
5. Napojení na síť (přípojky)	3	0.00
Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku		
6. Způsob vytápění stavby	1	-0.08
Lokální na tuhá paliva		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	2	-0.05
Pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstand. nebo mimo stavbu RD		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	1	-0.05
Zanedbatelného rozsahu		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	1	-0.01
Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²		
12. Kriterium jinde neuvedené	1	-0.06
Významně snižující cenu		
13. Stavebně- technický stav	5	0.2800
Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=0.6+0.1 pro stáří 80 let)		

Celkem * -0.25
 * hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + -0.25) \times 0.28 = 0.210$$

2.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.628,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.210
It: index trhu		x 0.638
Ip: index polohy		x 0.880
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	191,94
Cena za celý obestavěný prostor 772.20 m ³	= Kč	148.216,99
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	74.108,50
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	74.108,-

2.3 Garáž s plochou střechou

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Zděná garáž postavená vedle domu čp. 179, přístupná z ulice Ke Koňskému trhu. Garáž byla uzamčena nepřístupná, ale z venkovního ohledání lze usoudit, že je standardního vybavení s plochou střechou a křídlovými ocelovými vraty s dřevěnou výplní.

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
 SKP: 46.21.19.9
 Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
 Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 3*9.8*2.30 = 67.62 m³

2.3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - garáž	3.5*6.2 21.70 m ²	0.00 m	2.79 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 21.70 m² a prům.výška podlaží je 2.79 m.

2.3.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
----------------	-------	------------

0. Typ stavby	2	B
Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví		
1. Druh stavby	2	0.00
Samostatně stojící		
2. Konstrukce	2	0.00
Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm		
3. Technické vybavení	2	-0.02
Jen el. proud 230 V		
4. Příslušenství - venk. úpravy	2	-0.01
Bez příslušenství		
5. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
6. Stavebně- technický stav	2	0.7500
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.75+0 pro stáří 50 let)		

Celkem * -0.03

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_6 = (1 + -0.03) \times 0.75 = 0.728$$

2.3.6 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.193,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.728
I _t : index trhu		x 0.638
I _p : index polohy		x 0.880
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	487,61
Cena za celý obestavěný prostor 67.62 m ³	= Kč	32.972,52
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	16.486,26
Garáž s plochou střechou	Cena celkem Kč	16.486,-

3. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	19.595,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	74.108,-
3) Garáž s plochou střechou	Kč	16.486,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	110.189,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	110.190,-
<hr/>		

Slovy: Jednostodesettisícjedenostodevadesát Kč

V Děčíně, dne 20.dubna 2017

.....
vypracoval

Část II. posudku:

C e n a o b v y k l á (tržní)

1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí

- Níže uvedený odhad tržní hodnoty byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.
- Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně předaného právního podkladu vlastnického práva. **Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné.**
- Informace z jiných zdrojů, na nichž jsou založeny některé části tohoto posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech písemně ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.

Tento posudek byl vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) v daném místě a čase.

Osvědčení:

Jako zpracovatel tohoto posudku prohlašuji, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast ani prospěch z nemovitosti, která je předmětem zpracovaného posudku. Hodnoty a závěry obsažené v tomto posudku jsem zpracoval osobně, podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

Podklady a použitá literatura

- informace z nahlížení do KN
- Vlastní ohledání nemovitostí
- Informace sdělené vlastníkem nemovitosti
- Informace získané v místě ohledání

Literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Teorie oceňování nemovitostí, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., CERM Brno, - IV. přepracované a doplněné vydání, Brno 1998
- Oceňování nemovitostí díl III. – Oceňování obvyklou cenou, Ing. Jiří Kokoška a kol., MMR ČR, Česká společnost pro stavební rozvoj, Praha 2000

1.2. Účel tržního ocenění:

Stanovit obvyklou cenu za celou nemovitost včetně veškerého příslušenství v čase a místě

1.3. Definice ceny:

Obvyklou cenou rozumíme finanční částku, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním prodávajícím a kupujícím. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany prodávajícího nebo ze strany kupce a znají všechna relevantní fakta.

2.1. Analýza trhu, výnos

V současné době je na místním – regionálním trhu přebytek obdobných objektů a lze konstatovat, že poptávka je po takovýchto nemovitostech minimální, zejména když se jedná pouze o spoluvlastnický podíl. Předpokládá se, že jeho prodejnost bude velice problematická.

2.3. Omezení užívání

Nebylo zjištěno

3. Odhad tržní (obvyklé) ceny nemovitosti

3.1. Věcná (nákladová) hodnota

Věcnou hodnotou rozumíme reprodukční cenu věci sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak sníženou o náklady oprav vážných závad, které znemožňují její okamžité užívání.

Věcná hodnota byla vypočtena viz. administrativní cena ZP č. 2066-036-2017. Pro tento výpočet ceny obvyklé bude k této ceně přihlédnuto a to zejména z toho důvodu, že při stanovení ceny administrativní, tedy věcné se použila metoda porovnávací, kdy dle vyhl. 443/2016Sb., se cena admin. (věcná) rovná ceně obvyklé.

3.2. Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Základním východiskem je, že hledáme jakousi optimální hodnotu, za kterou by se dala v období dvou až čtyř měsíců prodat posuzovaná nemovitost s tím, že není v zájmu prodávajícího aby nastala při

vysokém nastavení kupní ceny situace, kdy nemovitost se stane neprodejnou. Jedná se tedy vlastně o hypotetický prodej na základě námi stanovené ceny průměrnému kupujícímu, který není ničím vázán nebo ovlivněn.

Zpracovatel posudku konzultoval stav na trhu nemovitostí s realitní kanceláří v místě a vychází i ze skutečně sjednaných obchodů ve své realitní kanceláři.

Standardními cenami u prodeje obdobné nemovitosti ve standardním vybavení jsou cenové relace ovlivněny pouze umístění, resp. lokalitou, kde se objekty nacházejí. Ceny uvedené, jsou ceny realizované a odpovídající cenám na trhu v daném místě a čase. Pouze byl upraven polohový koeficient na hodnotu Kp 1,5

4.1. Odhad tržní hodnoty

Na základě uvedených zjištění, s přihlédnutím k úrovni vybavení a stavu jednotlivých nemovitostí, k současnému stavu na trhu a ke všem ostatním vlivům, je tržní hodnota stanovena pomocí porovnávací metody s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu jednotlivých nemovitostí. Dle porovnání s uskutečněnými (realizovanými) případy lze u této nemovitosti a pozemcích, které tvoří jednotný funkční celek potvrdit, že cena administrativní v těchto případech odpovídá ceně obvyklé (tržní). Je to zejména z důvodu způsobu ocenění porovnávacím způsobem, který ve vyhlášce téměř odpovídá realitě.

Závěr: tržní hodnota nemovitostí:

1) jedné ideální polovině vzhledem k celku domu č.p. 179, rod. dům v Trmicích s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 449 - zastavěná plocha a nádvoří v obci a k.ú. Trmice, okres Ústí nad Labem.

**Obvyklá cena uvedených nemovitostí včetně příslušenství je
110.000,-KčxKp1,5=165.000,-Kč
(slovy: jednošedesátpěttisícKč.)**

V Děčíně, dne 20. dubna 2017

.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7.7.1993, č.j.Spr. 3364, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2066-036-2017.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII