

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1557/107/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka, BJ č. 127/3 v BD čp. 125, 126, 127 a 128 na pozemku p.č.246, s příslušenstvím a podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 733/20728, vše v k.ú. a obci Děčín, zapsané na LV č. 2971 a 1792, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Děčín

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín
Adresa nemovité věci: Duchcovská 127, 405 02 Děčín

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda

Adresa objednavatele: Beranových 130, 199 000 Praha 18

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny k exekučnímu řízení č.j.184 EX 3362/17-33 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

980 000 Kč

Stav ke dni : 6.6.2018

Datum místního šetření: 6.6.2018

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 12.6.2018

Ing. Michal Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- I. nemovitostí povinné a jejich součástí
- II. určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí
- III. zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená
- IV. vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku, budovy a bytu, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako byt ve stavbě pro bydlení a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek se vzhledem k neumožnění prohlídky předpokládá ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 2971 a 1792
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 6.6.2018. Povinná Marie Příbylová byla vyzvána doporučeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilka byla vhozena do schránky dne 29.5.2018. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací od sousedů a ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.

5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 3362/17-33
9. Povodňová zpráva z www.cap.cz
10. Částečné prohlášení vlastníka

Místopis

Děčín je okresní město v Ústeckém kraji na soutoku řek Labe a Ploučnice. Od 1. července 2006 je statutárním městem. Zaujímá rozlohu 118,04 km² a v roce 2011 zde žilo přes 50 tisíc obyvatel. Okres Děčín má celkovou rozlohu 909 km² a žije v něm cca 135,5 tis. obyvatel. Je významným říčním přístavem, důležitou železniční křižovatkou a leží na křižovatce několika významných silničních tahů. Dnešní Děčín sestává ze dvou původně samostatných měst, Děčína (na pravém břehu Labe, spolu se Starým městem a Podmokel (na levém břehu), která byla sloučena roku 1942 do jednoho města s německým názvem Tetschen-Bodenbach. Od 1947 má město krátký český název Děčín. Děčín je nejnižší položené město v České republice. Jeho centrum má nadmořskou výšku 135 metrů. Leží na soutoku Labe, Ploučnice (pravý přítok) a Jílovského potoka (levý přítok). Území Děčína je velmi rozlehlé a členité, rozkládá se na rozhraní 3 větších horských celků - Děčínských stěn, Labských pískovců a Českého středohoří. Centrum Děčína je vzdáleno asi 25 km severně od Ústí nad Labem, 31 km severozápadně od České Lípy, 35 km severovýchodně od Teplic a 14 km jižně od hranice s Německem (hraniční přechod Hřensko - Schmilka). V Děčíně se střetávají silnice I. třídy I/13 a I/62. Silnice I/13 protíná celé severní Čechy a spojuje Podkrušnohorskou oblast s Libereckým krajem. Silnice I/62 vede z hraničního přechodu Hřensko přes Děčín do Ústí nad Labem. Z Hřenska do Děčína vede po pravém břehu Labe, v Děčíně řeku po Novém mostě překračuje, dále pokračuje po břehu levém. Děčínem prochází i silnice II. třídy II/261 a II/262. Silnice II/261 je levobřežní komunikací spojující Liběchov, Štětí, Litoměřice a Ústí nad Labem s Děčínem. Silnice II/262 je do Děčína trasována z České Lípy údolím Ploučnice. V současnosti se Děčín skládá z 22 katastrálních území, na kterých leží 35 místních částí. Na jaře 2009 vznikla nová místní část Chlum z části Bechlejovic, která ležela na katastru Chlum u Děčína. Děčín je okresním městem a také obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Obvod obce s rozšířenou působností zahrnuje 34 obcí.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
				<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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: okrajová část - sídlištní zástavba

Celkový popis

Nemovitost BD je situována ve východní okrajové části města Děčín, v okolní smíšené zástavbě BD a komerčních staveb, v blízkosti centra obce a vodního toku řeky Labe. Nemovitosti jsou přístupné z ulice Duchcovská, ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku p.č. 2883, ve vlastnictví města. Nemovitosti jsou vzdálené cca. 150 m od autobusové zastávky, v dochozí vzdálenosti centra a jeho komplexní občanské vybavenosti (sít' úřadů, pošta, soud, MŠ, ZŠ, SOŠ, VŠ, gymnázium, policie, hasiči, sportovní hala, sokolovna, knihovna, nemocnice, lékaři, obchody a restaurační zařízení). Území je kompletně zainvestované, možnost napojení na el. sít', veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Parkovací možnosti jsou negarantované na parkovacích místech v okolí stavby BD.

Vzhledem k tomu, že znaleci nebyl umožněn přístup do jednotky nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Lze předpokládat, že je jednotka běžně užívána v souladu s její kolaudací a opotřebení není nad rámec standardního užívání a stáří jednotky. Stavba BD je po dílčí revitalizaci (část oken, střecha, v minulosti zateplena fasáda s plat.obkladem- neodpovídá souč.požadavkům).

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Příbylová Marie, Duchcovská 127/17, Děčín I-Děčín, 40502 Děčín

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Příbylová Marie

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.06.2018 13:00:00.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, byt dle sdělení sousedů užívá vnučka povinné.*

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou zastavěné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním BD byly porovnány stavební pozemky a pozemky ve FC nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Bylo zjištěno, že v tržní hodnota stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 400-800,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je stanovena ve výši 520,- Kč/m².

Předmětem ocenění je pozemek podíl na pozemku p.č. 246 o výměře 831 m², který je rovinatý, zastavěný vlastní stavbou BD. Pozemek je kompletně zainvestován sítěmi (VV, NN, VK a plyn). Užívání v souladu s právním stavem.

Pozemky se stavbou BD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že v tržní hodnota stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 500 - 1 200,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je stanovena ve výši 870,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	246	831	870,00	733 / 20 728	25 566
Celková výměra pozemků			831	Hodnota pozemků celkem	25 566

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ č. 127/3

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 127/3 o velikosti 2+1, situovaná v 2 NP samostatně stojícího BD, se čtyřmi sekcemi a čp., bez výtahu. V sekci s oceňovanou jednotkou je celkem 8 bytů a společné prostory, v suterénu sklepy. Parkování je negarantované, možné na nedostatku parkovacích míst v docházkové vzdálenosti.

Vybavení dle prohlášení vlastníka:

Kuchyňská linka, plynový nebo el. sporák, vana, WC mísa s nádrží, topná tělesa 3x, vestavěné skříně, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, vodoměr na studenou a teplou vodu.

Součástí bytu jsou:

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, stropní vestrojení prostor v místnostech bytu, nenosné vodorovné konstrukce, nenosné svislé konstrukce, vstupní a vnitřní dveře včetně zárubní a okna včetně okenních rámu příslušející k jednotce, veškeré vnitřní potrubní instalace v jednotce, tj. potrubní instalace vody za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně všech zařizovacích předmětů, porubní vedení odpadní vody od zaústění do stoupacího vedení, vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) včetně hlavního el. jističe pro jednotku a bytového rozvaděče el. proudu.

Příslušenstvím bytu je sklepní koje v suterénu a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 733/20728 .

Společné části domu:

Základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny a průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí budovy, vyjma vstupních dveří do všech jednotek a oken, které jsou přístupné přímo z jednotek, chodby, rozvody studen vody, rozvody tepla včetně regulací, rozvody teplé vody, rozvody plynu, rozvody kanalizace, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, hromosvody, dešťové svody, hydranty včetně rozvodů.

St. tech. stav:

Budova byla kolaudována v r. 1970 jako obytný dům, panelové montované konstrukce, na betonových základech se zateplenou fasádou, stropní konstrukce jsou betonové, střecha je plochá s asfaltovou krytinou. V BD provedena revitalizace před cca. 5 lety - střecha, okna izolační, zateplená fasáda. Vzhledem k neumožnění prohlídky se byt předpokládá v původním stavu se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
obytné prostory	Obytné prostory	73,30 m ²	1,00	73,30 m ²
Celková podlahová plocha		73,30 m²		73,30 m²

Jednotková cena	23 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	73,30 m ²
Reprodukční cena	1 685 900 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	91 039	91 039	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	306 834	306 834	18,44
3. Stropy	8,40	141 616	141 616	8,51
4. Krov, střecha	4,90	82 609	82 609	4,96
5. Krytiny střeš	2,30	38 776	38 776	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	11 801	11 801	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	96 096	96 096	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	48 891	48 891	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	21 917	21 917	1,32
10. Schody	2,90	48 891	48 891	2,94
11. Dveře	3,30	55 635	55 635	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	89 353	89 353	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	50 577	50 577	3,04
15. Vytápění	4,80	80 923	80 923	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	85 981	85 981	5,17
17. Bleskosvod	0,40	6 744	6 744	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	53 949	53 949	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	52 263	52 263	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	6 744	6 744	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	37 090	37 090	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	32 032	32 032	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	65 750	65 750	3,95
24. Výtahy	1,30	21 917	0	0,00
25. Ostatní	5,70	96 096	96 096	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	62 378	62 378	3,75

Upravená reprodukční cena	1 663 983 Kč
Podlahová plocha	73,30 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	22 701 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	73,30
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	22 701
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 663 983
Stáří	roků	48
Další životnost	roků	52
Opotřebení	%	48,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	865 271

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými byty s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– BJ o velikosti 3+1 v původním, v BD po revitalizaci, situovaném v blízkosti centra obce, s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností.

Lokalita:	Děčín, Duchcovská
Popis:	BJ v přepokládaném původním stav
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	Revitalizovaný panelový BD
Podlaží:	2
Užitná plocha:	73,30 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ 3+1 79 m²			
Lokalita:	Na Valech, Děčín - Děčín IV-Podmokly			
Popis:	BJ 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví , který se nachází v 7.N.P.(6.patro) zatepleného a zmodernizovaného panelového domu v Děčíně IV ve vyhledávané lokalitě ulice Na Valech. Tento vkusně zmodernizovaný byt má zděnou koupelnu , plastová okna , kuchyňskou linku na míru včetně vestavěných spotřebičů. V kuchyni , předsíni a koupelně je na zemi položena dlažba. V obývacím pokoji dřevěná plovoucí podlaha. V předsíni se nachází moderní vestavěná skříň.			
Užitná plocha:	79,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,80	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,93	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 550 000	79,00	19 620	0,71	13 867


Zdroj: www.sreality.cz

Název: BJ 3+1 81 m²
Lokalita: Na Valech, Děčín - Děčín IV-Podmokly
Popis: BJv osobním vlastnictví o dispozici 3+1 ve třetím patře panelového domu o výměře 81 m². Bytová jednotka se skládá z předsíně se šatnou, umakartového jádra s obloženou koupelnou se sprchovým koutem a WC, kuchyně s kuchyňskou linkou a tři pokojů. Byt je v původním udržovaném stavu,

Užitná plocha: 81,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	0,96
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz


Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 200 000	81,00	14 815	0,77	11 368

Název: BJ 3+1 70 m²
Lokalita: Dvořákova, Děčín - Děčín II-Nové Město
Popis: BJ 3+1 v OV ve vyhledávané lokalitě Děčín II u parku pod nemocnicí. Dům prošel před dvěma lety kompletní revitalizací - zateplení, střechy, rozvody, prostorný nový výtah, kamerový systém, vestibulu a bezbariérového přístupu. byt o výměře 70m² je prostorný a zajímavě řešen. Celé patro pod uzavřením, kde vede velká chodba k bytům. Součástí bytu na chodbě naproti dveřím je koje na uskladnění věcí a sušárna na prádlo s okýnkem. V bytě dvě předsínky - z jedné se vejde do kuchyně a dále do větší obývací místnosti, která je přepažená sádkokartonem na ložnici. Z druhé předsíně se jde do zděné koupelny, zvláště větší WC a prostorného pokoje. Byt je slunečný, okna plastová, podlahy plovoucí, PVC a dlažba.

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	0,93
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 399 000	70,00	19 986	0,72	14 409

Název: BJ - stejný BD
Lokalita: Duchcovská, Děčín
Popis: jednotka č. 1250011 s podílem na společných částech domu a pozemku 611/20728

Užitná plocha:	61,10 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: www.cuzk.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
700 000	61,10	11 457	1,00	11 457

Název:	BJ			
Lokalita:	Duchcovská, Děčín			
Popis:	jednotka č. 1030006 s podílem na společných částech domu a pozemku 794/37072			
Užitná plocha:	79,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: www.cuzk.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 000 000	79,40	12 594	1,00	12 594

Název:	BJ			
Lokalita:	Duchcovská, Děčín			
Popis:	jednotka č. 1120014 s podílem na společných částech domu a pozemku 609/22401			
Užitná plocha:	60,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: www.cuzk.cz
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 000 000	60,90	16 420	1,00	16 420

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 11 000,-Kč do 16 000,- Kč. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 368 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 353 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 420 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované jednotky	13 353 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	73,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	978 775 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	978 775 Kč
Věcná hodnota	890 837 Kč
z toho hodnota pozemku	25 566 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **BJ o velikosti 3+1 v Děčíně, předpokládaném původním stavu se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, s dálkovým topením, v BD po revitalizaci, situovaném na velmi pěkném místě v blízkosti centra Děčína, v lokalitě s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitost je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 978 775,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 2971 a 1792, zaokrouhleno

11. nemovitostí povinného a jejich přísl.	980 000,-Kč
12. příslušenství uvedených nemovitostí - sklepní koje v suterénu a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 733/20728 - zahrnuto v ceně	0,-
13. věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěno	0,-
výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

Obvyklá cena

980 000 Kč

slovy: Devětsetosmdesát tisíc Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí: BJ č. 127/3 v BD čp. 125, 126, 127 a 128 na pozemku p.č.246, s příslušenstvím a podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 733/20728, vše v k.ú. a obci Děčín, zapsané na LV č. 2971 a 1792, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Děčín; se zohledněním práv a závad:**

**ve výši
980 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 12.6.2018

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: 499732407
e-mail: mdanielis@volny.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1557/107/2018 znaleckého deníku.

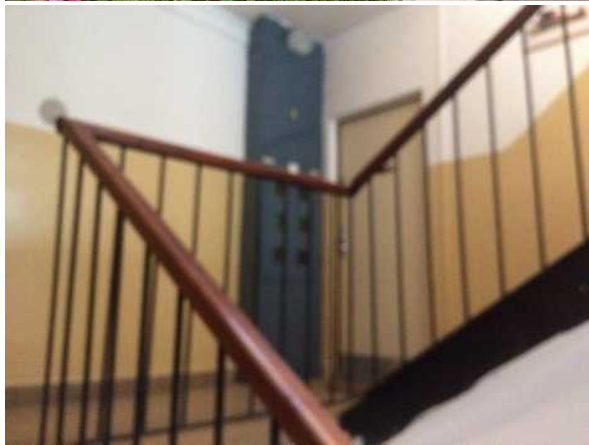
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 107.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Snímek katastrální mapy





Mapa oblasti

