

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 41/805/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku parc.č. 185 vč. součásti stavby č.p. 247 v k.ú. Děčín, obec Děčín, LV č. 5527.

Znalec: **ESTIMATES Consulting s.r.o.**



Zadavatel: GAVLAS spol. s r.o.
Politických vězňů 21
110 00 Praha

OBVYKLÁ CENA	23 655 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 28 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 13.5.2021

Vyhotoveno: V Teplicích 25.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku parc.č. 185 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 333 m² vč. součásti stavby č.p. 247 se způsobem využití bytový dům v k.ú. Děčín, obec Děčín, LV č. 5527.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé.

1.3. Obecná omezení platnosti

Zhotovitel tohoto ocenění vychází z objednávky, jejímž předmětem byl znalecký posudek na zjištění obvyklé hodnoty. Tento znalecký posudek byl zhotoven v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- I. Znalec svou službu poskytnul a tento znalecký posudek zpracoval v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami.
- II. Znalec poskytuje službu v souladu s platnými tuzemskými právními předpisy a etickými předpoklady pro výkon znalecké a odhadcovské činnosti. Znalec je nezávislým dodavatelem a odměna za jeho službu není žádným způsobem závislá na výsledcích a závěrech zpracovaného znaleckého posudku.
- III. Konkrétní ocenění je provedeno na základě teoretických východisek platných v době zpracování tohoto znaleckého posudku s oceňovacím pramenem Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Vyjímaje tohoto zdroje, při zpracování posudku, Znalec vycházel z odborné literatury, profesních databází a vlastních dat získaných v souvislosti s historickým výkonem své znalecké činnosti a dosavadní praxe.
- IV. Podklady a informace, jejichž výčet je uveden v kapitole, Znalec považuje pro účely vypracování tohoto znaleckého posudku za spolehlivé, pravdivé a věrohodné. Ačkoliv tento předpoklad Znalec přímo neověřoval, v průběhu vypracovávání znaleckého posudku nezjistil skutečnosti, které by použití tohoto předpokladu vyloučily.
- V. Znalec si vyhrazuje právo zahrnout obchodní firmu Objednatele do seznamu svých klientů a referencí. Tím není dotčena povinnost Znalce zachovat mlčenlivost o veškerých skutečnostech, o kterých se v souvislosti se zpracováním tohoto posudku dozvěděl.
- VI. Závěry a hodnoty, k nimž se dospělo v tomto posudku, jsou platné pouze pro účel vydání tohoto posudku. Jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel Objednatelem nebo třetí stranou je neoprávněné a neplatné. Jejich využití pro jiný účel nebo třetí stranou je podmíněno souhlasem Znalce, který musí mít písemnou formu. Tím není dotčeno právo Objednatele poskytnout tento znalecký posudek třetí straně.
- VII. Výpočet průběžných čísel či hodnot uvedených v tomto znaleckém posudku byly zaokrouhlovány, zatímco v tabulkovém editoru vstupovaly bez zaokrouhlení do dalších fází výpočtu. Tyto skutečnosti mohou být v některých případech příčinou rozdílu mezi výsledem získaným při ručním přepočtu a výsledkem, který je uveden v textu tohoto znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.5.2021 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- požadavek objednatele ze dne 22.4.2021 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis LV č. 5527 pro k.ú. Děčín
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Děčín
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě šetření
- Odhad obvyklé ceny č. 64/12/2007 vypracovaný Miluší Šírovou
- částečná projektová dokumentace
- fotodokumentace
- cenové údaje z databáze OctopusPro
- cenové údaje z databáze www.cuzk.cz
- údaje z databáze www.sreality.cz
- Malý lexikon obcí, vydaný ČSÚ r. 2021
- Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb, ve znění pozdějších 237/2020 Sb.).

Tržní hodnota je 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 nikoliv tísní. Principem tržního odstupu se pro účely zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednání vzájemně nezávisle. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb, ve znění pozdějších 237/2020 Sb.).

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (dle IVS).

Reprodukční cena - věcná hodnota je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.

Porovnávací metoda tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje shromáždění potřebných informací o převodech porovnatelných nemovitostí a znalosti a analýze realitního trhu.

Výnosová metoda - tato metoda je založena z dosažitelného ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Mezinárodní oceňovací standardy (IVS)

Mezinárodní oceňovací standardy vytváří a vydává Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (dále jen „IVSC“), který je nezávislá, nezisková, organizace ze soukromého sektoru, jejímž posláním je sloužit veřejnému zájmu. IVS jsou navrženy k použití oceňování odborníkům z oblasti oceňování a mají být přínosem zejména uživatelům oceňovacích služeb a mají podporovat fungování a regulaci trhů obecně. Stěžejním cílem IVS je zvyšovat důvěryhodnost uživatelů v oceňovací služby, na které spoléhají.

IVS nepředstavují závazné legislativní normy, ale reprezentují všeobecně přijímané takzvané nejlepší postupy v profesi odhadce, které vycházejí z oceňovací teorie a z oceňovací praxe a opírají se o klíčové zásady jako zásada nezávislosti, objektivity a transparentnosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalci nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor bytového domu. Výměry byly zjištěné na základě předložené částečné projektové dokumentace. Dle sdělení jsou užívány pouze prostory v 1.NP (prodejna zlatnictví a kavárna), byty ve vyšších podlažích nejsou užívány. Současný technický stav je uvažován jako průměrný s nepravdělnou údržbou.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Děčín, k.ú. Děčín
Adresa nemovité věci: Řetězová 247, 405 02 Děčín

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

Dokumentace a skutečnost

Na základě předložených podkladů se jedná o stavbu vedenou v KN se způsobem využití bytový dům. Prohlídka vnitřních prostor nebyla znalci umožněna. Popis vnitřních prostor je převzatý z projektové dokumentace a ze znaleckého posudku č. 64/12/2007 vypracovaný Miluší Šírovou.

Místopis

Statutární město Děčín je okresní město v severních Čechách rozkládající se na obou březích Labe. V Děčíně žije 48 594 obyvatel, centrum města tvoří významný urbanistický celek, prohlášený za městskou památkovou zónu. Město je také přirozeným obchodním a kulturním centrem severních Čech. Ve městě odpovídající zastoupení orgánů státní správy a odpovídající nabídka obchodů a služeb (MÚ, FÚ, Policie, banky, pojišťovny, katastrální úřad, nemocnice, poliklinika, školy, gymnázium, učiliště, vlakové a autobusové nádraží atd.).

Oceňované nemovité věci se nacházejí na rohu Řetězové ulice a Mírového nám., na pravém břehu Labe.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
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:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2866/1	Statutární město Děčín
2866/11	Statutární město Děčín
2877	Statutární město Děčín

Celkový popis nemovité věci

Budova č.p. 247, ul. Řetězová, Děčín

Základní popis, druh stavby, účel využití

Jedná se o řadovou - koncovou, podsklepenou, čtyřpodlažní stavbu se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Stavba je vedena v evidenci KN se způsobem využití bytový dům. K datu ocenění jsou v budově nebytové prostory v 1. a 2. NP a ve 3. 4. a 5.NP je 17 bytů vč. příslušenství.

Objekt je založen na základových pasech. Svislé nosné konstrukce sou zděné cihlové, v 1 PP smíšené. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem, částečně klenbové (chodby). Střešní konstrukce je dřevěná sedlová, na přístavbě plochá pochozí. Střešní krytina je z asfaltových šablon. Klempířské konstrukce jsou z měděného a pozinkovného plechu. Bleskosvod je instalován. Fasáda je vpc hladká se zdobnými štuky, cihlový obklad. Okna jsou dřevěná zdvojená a dvojitá. Dveře jsou plné a prosklené. Výkladce jsou dřevěné. Podlahy jsou betonové s keramickou dlažbou a dřevěné prkenné s koberci a PVC. Schodiště je kamenné a betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Vnitřní obklady jsou v sociálním zázemí, koupelnách a kuchyních. Vybavení soc. zázemí: umyvadlo, WC. Vybavení koupelen: umyvadlo, vana/sprchový kout, WC. Vytápění a ohřev TUV: ÚT plynovými kotli. Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, vodovod, kanalizace a plyn.

Stáří a provedené rekonstrukce:

Stáří stavby je z roku 1889, tedy 132 let. Technický stav je průměrný s nepravidelnou údržbou.

Dispoziční řešení:

V 1. PP jsou sklepy. V 1. NP jsou nebytové prostory (zlatnictví, kavárna). Ve 2. NP jsou nebytové prostory vč. příslušenství. Ve 3. -5. NP jsou bytové prostory vč. příslušenství.

Příslušenství stavby:

Příslušenství stavby tvoří venkovní úpravy (zpevněné plochy a přípojky IS).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Na předloženém LV č. 5527 pro k.ú. Děčín je uvedeno zástavní právo smluvní ve prospěch Česká spořitelna a.s., povinnost k parc.č. 185, ze dne 30.1.2008. Uvedené zástavní právo nemá vliv na cenu obvyklou.

Na předloženém LV č. 5527 pro k.ú. Děčín je uvedeno Zahájení exekuce - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, povinnost k Kubíčková Ivana.

3.3. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 247, ul. Řetězová, Děčín

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek

3. Porovnávací hodnota

3.1. Budova č.p. 247, ul. Řetězová, Děčín

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 247, ul. Řetězová, Děčín

Věcná hodnota dle THU

Objekt je založen na základových pasech. Svislé nosné konstrukce jsou zděné cihlové, v 1 PP smíšené. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem, částečně klenbové (chodby). Střešní konstrukce je dřevěná sedlová, na přístavbě plochá pochozí. Střešní krytina je z asfaltových šablon. Klempířské konstrukce jsou z měděného a pozinkovného plechu. Bleskosvod je instalován. Fasáda je vpc. hladká se zdobnými štuky, cihlový obklad. Okna jsou dřevěná zdvojená a dvojitá. Dveře jsou plné a prosklené. Výkladce jsou dřevěné. Podlahy jsou betonové s keramickou dlažbou a dřevěné prkenné s koberci a PVC. Schodiště je kamenné a betonové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Vnitřní obklady jsou v sociálním zázemí, koupelnách a kuchyních. Vybavení soc. zázemí: umyvadlo, WC. Vybavení koupelen: umyvadlo, vana/sprchový kout, WC. Vytápění a ohřev TUV: ÚT plynovými kotli. Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, vodovod, kanalizace a plyn.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
provozní prostory	195,18 m ²	1,00	195,18 m ²	195,18 m ²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
nebytový prostor	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²	
nebytový prostor	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²	
nebytový prostor	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²	180,00 m ²
2.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
nebytový prostor	196,00 m ²	1,00	196,00 m ²	196,00 m ²
3.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byt 1+kk	17,80 m ²	1,00	17,80 m ²	
byt 1+1	39,60 m ²	1,00	39,60 m ²	
byt 1+1	30,90 m ²	1,00	30,90 m ²	
byt 1+1	26,00 m ²	1,00	26,00 m ²	
byt 1+1	36,30 m ²	1,00	36,30 m ²	
byt 1+1	32,50 m ²	1,00	32,50 m ²	183,10 m ²
4.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byt 1+kk	17,80 m ²	1,00	17,80 m ²	
byt 1+1	39,60 m ²	1,00	39,60 m ²	
byt 1+1	30,90 m ²	1,00	30,90 m ²	
byt 1+1	26,00 m ²	1,00	26,00 m ²	
byt 1+1	36,30 m ²	1,00	36,30 m ²	
byt 1+1	32,50 m ²	1,00	32,50 m ²	

183,10 m²

podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt 1+kk	26,60 m ²	1,00	26,60 m ²
byt 1+1	38,80 m ²	1,00	38,80 m ²
byt 1+1	44,80 m ²	1,00	44,80 m ²
byt 2+kk	47,40 m ²	1,00	47,40 m ²
byt 1+1	32,60 m ²	1,00	32,60 m ²

190,20 m²

1 127,58 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96) =$	262,72	3,20 m
1.NP	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96) =$	262,72	4,60 m
2.NP	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96) =$	262,72	4,60 m
3.NP	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96) =$	262,72	4,40 m
4.NP	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96) =$	262,72	4,40 m
podkroví	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96) =$	262,72	4,51 m

1 576,30 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96))* (3,20+0,30) =$	919,51
NP	1.NP	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96))* (4,60+0,30) =$	1 287,31
NP	2.NP	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96))* (4,60+0,30) =$	1 287,31
NP	3.NP	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96))* (4,40+0,30) =$	1 234,77
NP	4.NP	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96))* (3,50+0,30) =$	998,33
Z	podkroví	$((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96))* (1,2))+ ((12,86+10,1)/2*9,56)+((12,1+13,48)/2*11,96))* (3,6/2) =$	788,15

Obestavěný prostor - celkem:

6 515,39 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	základové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné cihlové a smíšené
3. Stropy	s rovným podhledem, v 1. PP klenbové
4. Krov, střecha	dřevěná sedlová
5. Krytiny střech	asfaltová šablona
6. Klempířské konstrukce	měděný a pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukované omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vpc se zdobnými štuky
9. Vnitřní obklady keramické	v soc. zázemí, koupelnách, kuchyních
10. Schody	železobetonové a kamenné

11. Dveře	plné a prosklené
12. Vrata	
13. Okna	dřevěná dvojitá, zdvojená
14. Povrchy podlah	betonové a dřevěné s keramickou dlažbou a koberci
15. Vytápění	ÚT plynovými kotli
16. Elektroinstalace	světelná i motorová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé
19. Vnitřní kanalizace	svedena do veřejné kanalizace
20. Vnitřní plynovod	rozveden
21. Ohřev teplé vody	plynové kotle
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, el./plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana/sprchový kout, umývadlo, WC
24. Výtahy	nevyskytuje se
25. Ostatní	
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	5 500 Kč/m ³
Množství	6 515,39 m ³
Reprodukční cena	35 834 626 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	2 150 078	2 150 078	6,08
2. Svislé konstrukce	18,80	6 736 910	6 736 910	19,05
3. Stropy	8,20	2 938 439	2 938 439	8,31
4. Krov, střecha	5,30	1 899 235	1 899 235	5,37
5. Krytiny střech	2,40	860 031	860 031	2,43
6. Klempířské konstrukce	0,70	250 842	250 842	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	2 472 589	2 472 589	6,99
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	1 110 873	1 110 873	3,14
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	752 527	752 527	2,13
10. Schody	3,00	1 075 039	1 075 039	3,04
11. Dveře	3,20	1 146 708	1 146 708	3,24
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	1 935 070	1 935 070	5,47
14. Povrchy podlah	3,10	1 110 873	1 110 873	3,14
15. Vytápění	4,70	1 684 227	1 684 227	4,76
16. Elektroinstalace	5,20	1 863 401	1 863 401	5,27
17. Bleskosvod	0,40	143 339	143 339	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,30	1 182 543	1 182 543	3,34
19. Vnitřní kanalizace	3,20	1 146 708	1 146 708	3,24
20. Vnitřní plynovod	0,40	143 339	143 339	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,10	752 527	752 527	2,13
22. Vybavení kuchyní	1,80	645 023	645 023	1,82
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	1 361 716	1 361 716	3,85
24. Výtahy	1,30	465 850	0	0,00
25. Ostatní	5,60	2 006 739	2 006 739	5,67
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		35 368 776 Kč
Množství		6 515,39 m ³
Základní upravená jedn. cena	(JC)	5 428 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	263
Užitná plocha (UP)	[m ²]	1 128
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	6 515,39
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 428
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 428
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	35 365 518
Stáří	roků	132
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	17 682 759

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek se nachází v ul. Řetězová (na rohu ul. Řetězová a Mírového nám.) v zástavbě zděných domů. Pozemek je rovný, napojený na IS: kanalizace, elektro, vodovod a kanalizace.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Město Děčín nemá zpracovanou Cenovou mapu stavebních pozemků. Obvyklé ceny stavebních pozemků se v Děčíně pohybují v rozmezí 3 500 - 5 000 Kč/m² v závislosti na velikosti, napojení na IS, vztahu k ÚP apod. S ohledem na lokalitu se domnívám, že obvyklá cena pozemků odpovídá hodnotě 4 500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	185	333	4 500,00		1 498 500
Celková výměra pozemků		333	Hodnota pozemků celkem		1 498 500

3. Porovnávací hodnota

3.1. Budova č.p. 247, ul. Řetězová, Děčín

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 127,58 m ²
Obestavěný prostor:	6 515,39 m ³
Zastavěná plocha:	262,72 m ²
Plocha pozemku:	333,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytový dům			
Lokalita:	ul. B. Němcové, Děčín			
Popis:	Jedná se o rohový, podsklepený, třípodlažní bytový dům se sedlovou střechou s obytným podkrovím. V objektu jsou nebytové prostory a byty vč. příslušenství. Technický stav je po modernizaci velmi dobrý. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.			
Pozemek:	398,00 m ²			
Užitná plocha:	1 270,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze (11/2020) V-4775/2020	1,05			
K2 Velikosti objektu - obdobný	1,00			
K3 Poloha - mírně lepší	1,05			
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90			
K5 Celkový stav - horší	0,90			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
28 000 000	1 270,00	22 047	0,85	18 740



Zdroj: KN

Název:	Bytový dům			
Lokalita:	ul. Fügnerova, Děčín			
Popis:	Jedná se o rohový, podsklepený, třípodlažní bytový dům se sedlovou střechou. V objektu jsou byty vč. příslušenství. Technický stav je spíše podprůměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je méně atraktivní.			
Pozemek:	446,00 m ²			
Užitná plocha:	682,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze (11/2020) V-4648/2020	1,05			
K2 Velikosti objektu - větší	0,92			
K3 Poloha - lepší	1,05			
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,05			
K5 Celkový stav - lepší	1,05			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost	1,10			



Zdroj: KN

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 100 000	682,00	11 877	1,23	14 609

Název:

Bytový dům

Lokalita:

ul. Horská, Děčín

Popis:

Jedná se o řadový-vnitřní, podsklepený, třípodlažní bytový dům se sedlovou střechou s obytným podkrovím. V objektu je sedm bytů vč. příslušenství. Technický stav je po modernizaci dobrý. Lokalita porovnávané nemovitosti je méně atraktivní.

Pozemek:

382,00 m²

Užitná plocha:

330,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze (01/2021) V-391/2021

1,00

K2 Velikosti objektu - větší

0,90

K3 Poloha - atraktivnější

1,05

K4 Provedení a vybavení - horší

0,90

K5 Celkový stav - horší

0,90

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost

0,95

Cena [Kč]

7 500 000

Užitná plocha

[m²]

330,00

Jedn. cena

Kč/m²

22 727

Celkový koef.

K_c

0,73

Upravená j. cena [Kč/m²]

16 591



Zdroj: KN



Zdroj: KN

Název:

Jednotka - byt

Lokalita:

ul. Hrnčířská, Děčín

Popis:

Jedná se o jednotku - byt 2+1 o výměře 69 m² v 5. NP pětipodlažního nepodsklepeného bytového domu s plochou střechou. Technický stav je po modernizaci dobrý. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.

Užitná plocha:

69,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze (03/2020) V-1133/2020

1,05

K2 Velikosti objektu - menší

1,05

K3 Poloha - obdobná

1,00

K4 Provedení a vybavení - horší

0,90

K5 Celkový stav - horší

0,90

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost

0,95



Zdroj: KN

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	69.00	27 536	0.85	23 406



Zdroj: KN

Název:	Jednotka - byt			
Lokalita:	ul. Plavební, Děčín			
Popis:	Jedná se o jednotku - byt 3+1 o výměře 75 m ² v 1. NP čtyřpodlažního nepodsklepeného bytového domu se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Technický stav je po			

modernizaci dobrý. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.

Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze (11/2020) V-4947/2020

1,05

K2 Velikosti objektu - menší

1,05

K3 Poloha - obdobná

1,00

K4 Provedení a vybavení - horší

0,90

K5 Celkový stav - horší

0,90

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost

0,90

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena [Kč/m²]

[m²]

Kč/m²

K_c

2 700 000

75,00

36 000

0,80

28 800



Zdroj: KN

Název: Jednotka - byt

Lokalita: ul. Plavební, Děčín

Popis: Jedná se o jednotku - byt 3+1 o výměře 74 m² ve 3. NP čtyřpodlažního nepodsklepeného bytového domu se sedlovou střechou. Technický stav je průměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.

Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze (11/2020) V-4947/2020

1,05

K2 Velikosti objektu - menší

1,05

K3 Poloha - obdobná

1,00

K4 Provedení a vybavení - horší

0,95

K5 Celkový stav - horší

0,95

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost

0,95

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena [Kč/m²]

[m²]

Kč/m²

K_c

1 800 000

74,00

24 324

0,95

23 108



Zdroj: KN

Název: Jednotka - byt

Lokalita: ul. Dobrovského, Děčín

Popis: Jedná se o jednotku - byt 2+1 o výměře 50 m² ve 3. NP třípodlažního podsklepeného bytového domu se sedlovou střechou. Technický stav je průměrný. Lokalita porovnávané nemovitosti je obdobná.

Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze (07/2020) V-2768/2020

1,05

K2 Velikosti objektu - obdobná

1,00

K3 Poloha - obdobná

1,00

K4 Provedení a vybavení - horší

0,95



K5 Celkový stav - horší			0,95	Zdroj: KN
K6 Vliv pozemku - bez vlivu			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší	nemovitost		0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
1 200 000	50,00	24 000	0,90	21 600

Minimální jednotková porovnávací cena	14 609 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 979 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 800 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	20 979 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 127,58 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	23 655 501 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova č.p. 247, ul. Řetězová, Děčín 17 682 759,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek 1 498 500,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Budova č.p. 247, ul. Řetězová, Děčín 23 655 500,80 Kč

Porovnávací hodnota	23 655 501 Kč
Věcná hodnota	19 181 259 Kč
z toho hodnota pozemku	1 498 500 Kč

Silné stránky

- atraktivní lokalita

Obvyklá cena

23 655 000 Kč

slovy: Dvacettřímilionůšestsetpadesátpěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňované nemovité věci - pozemek parc. č. 185 vč. součásti - stavby č.p. 247 vč. příslušenství v k. ú. Děčín, obec Děčín podle LV č. 5527 lze v případě realizace považovat za průměrně prodejnou.

Oceňovaná nemovitost je řadovou - koncovou, podsklepenou, čtyřpodlažní stavbu se sedlovou střechou s obytným podkrovím. Stavba je vedena v evidenci KN se způsobem využití bytový dům. K datu ocenění jsou v budově nebytové prostory v 1. a 2. NP a ve 3. 4. a 5. NP je 17 bytů vč. příslušenství. **Znalci nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor bytového domu.** Výměry byly zjištěné na základě předložené částečné projektové dokumentace. Technický stav je uvažován průměrný. Nemovitost se nachází v centru města ul. Řetězová v zástavbě cihlových bytových domů. Lokalita je považována za velmi dobrou.

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti je stanoven na základě údajů zjištěných věcnou, a porovnávací metodou. Poptávka po obdobných bytových domech či bytech v Děčíně odpovídá nabídce či ji mírně převyšuje.

Pro zjištění porovnávací hodnoty jsem použil skutečně prodané domy a byty z vlastní databáze doplněné o současnou nabídku RK, kdy bylo zjištěno, že ceny se pohybují od 3,5 do 22,0 mil. Kč v závislosti na poloze, velikosti, technickém stavu, dostupnosti služeb apod. Jednotková cena užitné plochy se pak pohybuje v rozmezí od 18,0 do 28,0 tis. Kč/m². Při použití jednotkové ceny jsem na spodní hranici uvedeného rozpětí, s ohledem na neznámý technický stav jednotek, cca 21,0 tis. Kč/m². Takto zjištěná hodnota odpovídá částce **23,655 mil. Kč.**

Výnosová hodnota nebyla v tomto případě zjištěna. Dle sdělení nejsou byty užívány, není znám jejich technický stav.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci odpovídá rozpětí zjištěné porovnávacím způsobem.

Výše uvedená zástavní práva a omezení nebyla v odhadu tržní hodnoty zohledněna.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

O obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku parc.č. 185 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 333 m² vč. součásti stavby č.p. 247 se způsobem využití bytový dům v k.ú. Děčín, obec Děčín, LV č. 5527.

5.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

23 655 000 Kč

slovy: Dvacettřimilionůšestsetpadesátpěttisíc Kč

V Teplicích 25.5.2021

Vyhotovil: Ing. Jiří Laibl
ESTIMATES Consulting s.r.o.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ESTIMATES Consulting s.r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 4.2.2013 pod zn. 149/2012-OSD-SZN/12 do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady - oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 41/805/2021 evidence posudků.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 48 - 20.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5527	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 13.5.2021	1
Informace o povodních	2

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 41/805/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5527	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 13.5.2021	1
Informace o povodních	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2021 14:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 44 INS 19075/2020 pro ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 624926 Děčín

List vlastnictví: 5527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kubičková Ivana, Varšavská 1307/22, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
185	333	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Děčín I-Děčín, č.p. 247, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 185				

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

pohledávky z úvěru ve výši 20.000.000,-Kč a veškeré budoucí pohledávky vymezené v zástavní smlouvě, které mohou vzniknout do 30.6.2033, až do výše 20.000.000,-Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 185

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2008.

V-350/2008-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Kubičková Ivana, Varšavská 1307/22, Děčín VI-Letná,
40502 Děčín, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-00787/2018 -008 ze dne 02.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2018 08:15:38. Zápis proveden dne 15.03.2018; uloženo na prac. Cheb

Z-1388/2018-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 185

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2021 14:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 624926 Děčín

List vlastnictví: 5527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Cheb - Mgr. David Koncz č.j. 074 EX-00787/2018 -023 (č.j. 49 EXE 507/2018-13) ze dne 19.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2018 10:15:41. Zápis proveden dne 19.04.2018; uloženo na prac. Děčín

Z-1438/2018-502

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Kubičková Ivana, Varšavská 1307/22, Děčín VI-Letná,
40502 Děčín, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-01561/2020 -007 ze dne 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2020 13:15:10. Zápis proveden dne 20.04.2020; uloženo na prac. Cheb

Z-1679/2020-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 185

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Cheb - Mgr. David Koncz č.j. 074 EX-01561/2020 -016 ze dne 16.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2020 13:15:11. Zápis proveden dne 22.04.2020; uloženo na prac. Děčín

Z-1785/2020-502

o Zahájení exekuce

pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601

Povinnost k

Kubičková Ivana, Varšavská 1307/22, Děčín VI-Letná,
40502 Děčín, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský 015 EX-221/2020 -7 (OS Děčín 43 EXE 1119/2020-9) ze dne 02.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2020 18:06:36. Zápis proveden dne 04.06.2020; uloženo na prac. Beroun

Z-2721/2020-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 185

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Beroun - Mgr. Pavel Dolanský č.j. 015 EX-221/2020 -10 ze dne 03.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2020 18:06:29. Zápis proveden dne 05.06.2020; uloženo na prac. Děčín

Z-2594/2020-502

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2021 14:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562335 Děčín

Kat.území: 624926 Děčín

List vlastnictví: 5527

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.01.2008.

V-351/2008-502

Pro: Kubičková Ivana, Varšavská 1307/22, Děčín VI-Letná, 40502
Děčín

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.03.2021 14:37:48

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

strana 3

Kopie katastrální mapy ze dne 26.5.2021

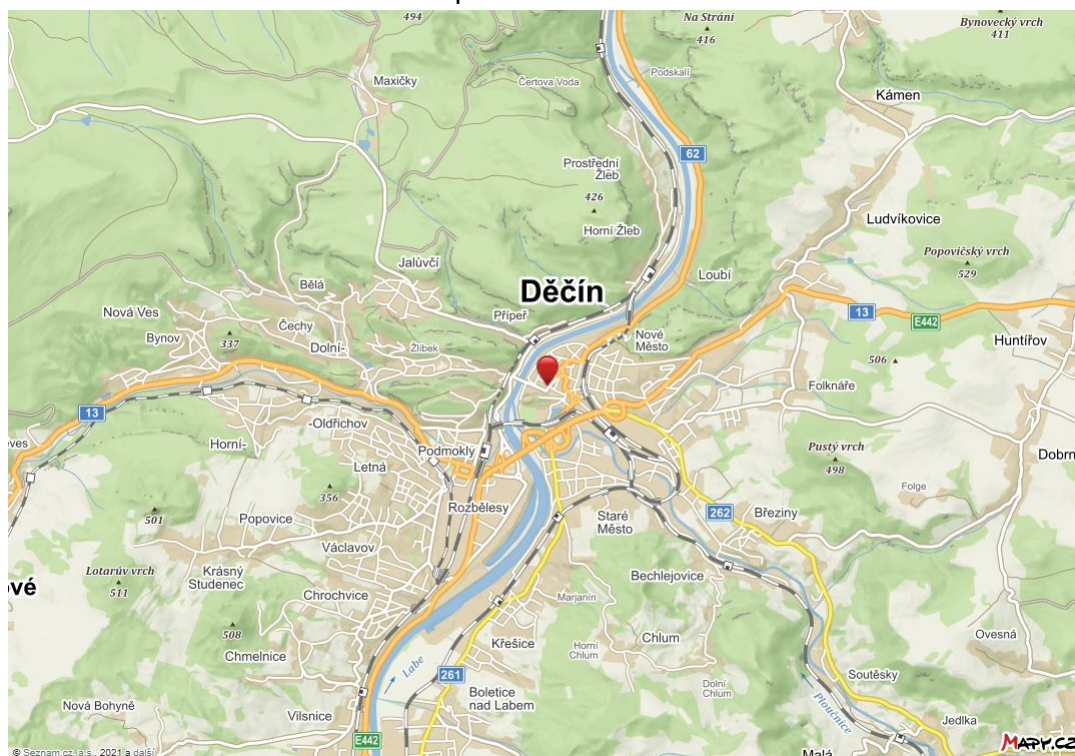


Pozemek p.č. 185 v k.ú. č. 624926

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 185 v k.ú. č. 624926



Pozemek p.č. 185 v k.ú. č. 624926

Budova č.p. 247, ul. Řetězová, Děčín



Základní údaje

Číslo reportu	Vlastní název	Čas vytvoření
2021009020	Můžete si tento report pojmenovat	2021-05-26 08:5
Typ nemovitosti	Adresa	Jednotka číslo
Dům	Řetězová 247/1, 405 02, Děčín I-Děčín, Děčín	

Povodňová mapa

Riziková zóna

ZÓNA 1 - ZÓNA SE ZANEDBATELNÝM NEBEZPEČÍM VÝSKYTU POVODNĚ / ZÁPLAVY



Souřadnice GPS 50.780555454416,
14.2124657397

Souřadnice S-JTSK 964613.30, 746886.52
(geodetický souřadnicový
systém používaný v ČR)

Kód parcely 209112
(předávací kód parcely dle
registru RÚIAN)

Přesnost zaměření Zaměřeno s přesností na
definiční bod

Legenda k mapě

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní
povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

1 - Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně /