

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7216-1759/2018

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33,
412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za
účelem soudního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Dukelských hrdinů 370 a 371, Česká Kamenice,
okres Děčín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 31.10.2018

Zpracováno ke dni: 31.10.2018

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš
Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.11.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytového domu č.p. 370 a č.p. 371 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 538 a st. 386 v obci Česká Kamenice, okres Děčín, katastrální území Česká Kamenice za účelem soudního řízení (124 EX 14090/16-116).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytový dům č.p. 370 a 371, obec Česká Kamenice
Adresa předmětu ocenění:	Dukelských hrdinů 370 a 371, Česká Kamenice, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Česká Kamenice
Ulice:	Dukelských hrdinů
Katastrální území:	Česká Kamenice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 31.10.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti: pí. Tantushyan Armenuhi.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, informace zjištěné na stavebním úřadě, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Tantushyan Armenuhi, Prácheň 199, 47114 Kamenický Šenov

Nemovitosti:

Bytový dům č.p. 370 a č.p. 371 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 538 a st. 386 v obci Česká Kamenice, okres Děčín, katastrální území Česká Kamenice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace poskytnutá Stavebním úřadem v České Kamenici odpovídá, až na menší detaily, skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný bytový dům je veden v KN jako dva rodinné domy se dvěma popisnými čísly. Po stavební stránce se však jedná o jeden objekt s více byty a obchodními prostory. V minulosti sloužila budova k ubytování zahraničních pracovníků závodu SEPAP, včetně s restauračního zařízení, později prostory sloužily jako prodejny. V současnosti je zde zřízena cukrárna, kanceláře firmy, dále byty a pokoje na krátkodobý pronájem (booking.com; airbnb). Dům má celkem 2 nadzemní podlaží a částečné podsklepení, nachází se zde půda a disponuje podkrovím, které je v současnosti přestavováno na obytné. Objekt byl postaven odhadem v roce 1920.

Základy jsou smíšené, objekt je zděné konstrukce, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou z dřevěných trámů v 1.NP zděné klenby. Střešní krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky objektu: břizolitové, vápenocementové a stavba není zateplena.

V části objektu s č.p.370 se nachází v 1. NP byt 3+1, samostatné kanceláře a sklady, v 2. NP je 2x 3+1. V druhé části objektu, tj. č.p. 371 se v 1. NP nachází prodejna se zázemím a sklady, byt 3+1 a 2+1. V 2. NP je byt 2+1 a 4 jednotlivé pokoje se společnou kuchyní, koupelnou a sociálním zařízením.

Jmenovitě se v objektu nachází: kancelář o výměře 14,40 m², chodba o výměře 13,00 m², schodiště o výměře 12,04 m², WC o výměře 3,30 m², chodba o výměře 4,90 m², kancelář o výměře 19,60 m², sklad o výměře 23,00 m², sál o výměře 98,40 m², ložnice o výměře 25,30 m², pokoj o výměře 16,02 m², kuchyně o výměře 17,13 m², hala o výměře 8,78 m², koupelna o výměře 3,65 m², koupelna o výměře 3,74 m², WC o výměře 0,90 m², spíž o výměře 0,80 m², chodba o výměře 5,89 m², koupelna o výměře 3,65 m², pokoj o výměře 25,50 m², pokoj o výměře 26,00 m², pokoj o výměře 26,27 m², kuchyně o výměře 25,00 m², chodba o výměře 4,40 m², WC o výměře 3,05 m², schodiště o výměře 16,24 m², sklad o výměře 60,80 m², šatna o výměře 4,80 m², WC o výměře 2,20 m², sklad o výměře 13,80 m², sklad o výměře 13,80 m², sklad o výměře 20,60 m², zádveří o výměře 6,20 m², chodba o výměře 7,60 m², chodba o výměře 11,90 m², pokoj o výměře 10,50 m², pokoj o výměře 9,20 m², pokoj o výměře 10,40 m², obývací pokoj o výměře 27,30 m², pokoj o výměře 8,90 m², pokoj o výměře 8,80 m², koupelna s WC o výměře 12,60 m², balkon o výměře 4,35 m², půda o výměře 191,80 m², půda o výměře 165,00 m², sklep o výměře 55,00 m². Podlahová plocha činí 630,36 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 1.046,51 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná s dvojsklem, dřevěná jednoduchá, špaletová. Obytné prostory jsou orientovány převážně na sever, z části jih. Vybavení koupelen tvoří sprchové kouty, umyvadla a WC má toto vybavení: klasická toaleta, umyvadlo. V domě jsou dřevěné plně interiérové dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyní: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, zářivková svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena: vlýsky, keramická dlažba, kuchyně mají na podlaze keramickou dlažbu, v koupelnách je položena keramická dlažba a chodby mají na podlaze položenou keramickou dlažbu. Ostatní místnosti mají na podlaze keramickou dlažbu.

Mezi další vybavení domu patří: okenní mříže na některých oknech v 1. NP, digestoř, odvětrání prostorů ventilátory.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpady jsou svedeny do septiku a je zde zaveden zemní plyn. Dům má ústřední topení pomocí plynového kotle a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje bojler, plynový kotel.

Stěny jsou bez vad (několik míst s odpadlou omítkou, probíhá však obnovení fasády, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Bytový dům je v dobrém stavu.

Pozemek je bez porostů a oplocení pozemku není. Objekty uspořádané do kola však tvoří hranici. Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku ve dvoře (příjezd průjezdem v domě). K objektu náleží garáže a sklady (zast. pl. 300 m²).

Dům je situovaný v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s administrativní zónou. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti frekventovaných komunikací a v docházkové vzdálenosti od objektu je zezeň v podobě lesů a luk. Je zde střední nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

V místě není MHD, pouze je zde zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	bytový dům s nebytovými prostory
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ano
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1920
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	průběžná

	Základy	smíšené		
	Konstrukce	zděná		
	Stropy	dřevěné trámové, cihlové klenbové		
	Tloušťka stěn	45 cm		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	břizolitové, vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové		
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná s dvojsklem, dřevěná jednoduchá, špaletová		
	Orientace oken obytných místností	sever, jih		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta, umyvadlo		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	lustry, zářivková svítidla		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Kancelář	14,40 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	13,00 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	12,04 m ²
		Koupelna, WC	WC	3,30 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,90 m ²
		Pokoj	Kancelář	19,60 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	23,00 m ²
		Ostatní prostory	Dílna	98,40 m ²
		Pokoj	Ložnice	25,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,02 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	17,13 m ²
		Ostatní prostory	Hala	8,78 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,65 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,74 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	0,80 m ²

		Ostatní prostory	Chodba	5,89 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,65 m ²
		Pokoj	Pokoj	25,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	26,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	26,27 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	25,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,40 m ²
		Koupelna, WC	WC	3,05 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	16,24 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	60,80 m ²
		Ostatní prostory	Šatna	4,80 m ²
		Koupelna, WC	WC	2,20 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	13,80 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	13,80 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	20,60 m ²
		Ostatní prostory	Zádveří	6,20 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	7,60 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	11,90 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,20 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,40 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	27,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	8,90 m ²
		Pokoj	Pokoj	8,80 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	12,60 m ²
		Podlahová plocha		630,36 m ²
		Příslušenství	Balkon	4,35 m ²
		Příslušenství	Půda	191,80 m ²
		Příslušenství	Půda	165,00 m ²
		Příslušenství	Sklep	55,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		1.046,51 m ²
	Elektrína	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	septik		
	Plynovod	ano		

	Řešení vytápění v domě	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler, plynový kotel
	Podlahy v domě	místnosti: vlýsky, keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	garáže a sklady(zast. pl. 300 m2)
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	objekty uspořádané do kola
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rezidenční zástavba s administrativní zónou
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 31.10.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytový dům č.p. 370, obec Česká Kamenice

Bytový dům č.p. 370 v ulici Dukelských hrdinů, obec Česká Kamenice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dukelských hrdinů, Česká Kamenice, okres Děčín	630.36 m ² , podsklepený: částečné	Dobrý	Zděná	garáže a sklady o zast.pl. 300 m ²
1	Budapešťská, Děčín, okres Děčín	360 m ² , Patrový	Velmi dobrý	Smišená	skladové kóje na zahradě
2	Radniční, Děčín, okres Děčín	553 m ² , Patrový	Dobrý	Smišená	-
3	Kamenická, Děčín, okres Děčín	450 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	Cihlová	-
4	Podmokelská, Děčín, okres Děčín	480 m ² , Patrový	Dobrý	Cihlová	-
5	Nový Bor, okres Česká Lípa	240 m ² , Patrový	Dobrý	Cihlová	přístavba, zahrada

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	13.472,22 Kč	Nepoužit	13.472,22 Kč	1.00	1.14	1.10	1.00	0.92	1.00	1.1537	11.677,40 Kč
2	19.077,76 Kč	Nepoužit	19.077,76 Kč	1.10	1.04	1.09	1.00	0.90	1.00	1.1223	16.998,80 Kč
3	14.000,00 Kč	0.9	12.600,00 Kč	1.00	1.09	0.90	1.00	0.90	1.00	0.8829	14.271,15 Kč
4	8.750,00 Kč	0.9	7.875,00 Kč	1.00	1.08	1.00	1.00	0.90	1.00	0.9720	8.101,85 Kč
5	16.250,00 Kč	0.9	14.625,00 Kč	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.2000	12.187,50 Kč
Celkem průměr											12.647,34 Kč
Minimum											8.101,85 Kč
Maximum											16.998,80 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.293,39 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9.353,95 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											15.940,73 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$12.647,34 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{630,36 \text{ m}^2}$$

$$= 7.972.379 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$7.972.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytový dům č.p. 370 v ulici Dukelských hrdinů, obec Česká Kamenice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Dukelských hrdinů, Česká Kamenice, okres Děčín	630.36 m ² , podsklepený: částečné	Dobrý	Zděná	garáže a sklady o zast.pl. 300 m ²
1	Budapeštská, Děčín, okres Děčín	360 m ² , Patrový	Velmi dobrý	Smíšená	skladové kóje na zahradě
2	Radniční, Děčín, okres Děčín	553 m ² , Patrový	Dobrý	Smíšená	-
3	Kamenická, Děčín, okres Děčín	450 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	Cihlová	-
4	Podmokelská, Děčín, okres Děčín	480 m ² , Patrový	Dobrý	Cihlová	-
5	Nový Bor, okres Česká Lípa	240 m ² , Patrový	Dobrý	Cihlová	přístavba, zahrada

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.472,22	-	13.472,22
2	19.077,76	-	19.077,76
3	14.000,00	0,90	12.600,00
4	8.750,00	0,90	7.875,00
5	16.250,00	0,90	14.625,00
	Maximální hodnota	19.077,76	(případ č.2)
	Minimální hodnota	7.875,00	(případ č.4)
	Relace min vs. max hodnoty	2,4226	(relace nesmí být větší než 2)
	Aritmetický průměr	13.530,00	
	Odchylka max hodnoty od průměru	5.547,76	
	Odchylka min hodnoty od průměru	5.655,00	
	Bude vyřazena min hodnota (případ č.4)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.472,22	-	13.472,22
2	19.077,76	-	19.077,76
3	14.000,00	0,90	12.600,00
4	8.750,00	0,90	7.875,00
5	16.250,00	0,90	14.625,00
	Maximální hodnota	19.077,76	(případ č.2)
	Minimální hodnota	12.600,00	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,5141	OK
	Aritmetický průměr	14.943,75	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytový dům č.p. 370 v ulici Dukelských hrdinů, obec Česká Kamenice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Dukelských hrdinů, Česká Kamenice, okres Děčín	630.36 m ² , podsklepený: částečné	Dobry	Zděná	garáže a sklady o zast.pl. 300 m ²	X
1	Budapeštská, Děčín, okres Děčín	360 m ² , Patrový	Velmi dobrý	Smišená	skladové kóje na zahradě	2
2	Radniční, Děčín, okres Děčín	553 m ² , Patrový	Dobry	Smišená	-	2
3	Kamenická, Děčín, okres Děčín	450 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	Cihlová	-	2
4	Podmokelská, Děčín, okres Děčín	480 m ² , Patrový	Dobry	Cihlová	-	3
5	Nový Bor, okres Česká Lípa	240 m ² , Patrový	Dobry	Cihlová	přístavba, zahrada	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	13.472,22	-	13.472,22	2	26.944,44
2	19.077,76	-	19.077,76	2	38.155,52
3	14.000,00	0,90	12.600,00	2	25.200,00
4	8.750,00	0,90	7.875,00	3	23.625,00
5	16.250,00	0,90	14.625,00	1	14.625,00
	Mezisoučet			7	104.924,96
	Celkem				<u>14.989,28</u>

Základní cena: 14.989,28 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$14.989,28 * 1,0000 = 14.989,28 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

14.989,28 Kč/m²

*** 630,36 m²**

= 9.448.642,54 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

9.450.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

7.972.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

9.450.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 7.940.000,-- Kč do 9.300.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

8.000.000 Kč

Slovy: osmmilionů korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.11.2018

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7216-1759/2018 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě



5. 11. 2018

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 538
Obec:	Česká Kamenice (502294)
Katastrální území:	Česká Kamenice (621285)
Číslo LV:	243
Výměra [m ²]:	384
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Česká Kamenice (407585) ; č. p. 370; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 538
Stavební objekt:	č. p. 370
Ulice:	Dukelských hrdinů
Adresní místa:	Dukelských hrdinů č. p. 370

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tantushyan Armenuhi, Prácheň 199, 47114 Kamenický Šenov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název:
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Tantushyan Armenuhi
Rozsah, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 05.11.2018 08:00:00.

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=#UaYE5IM2CbWxns-QZMPe74VDboNcigyZ9jKKnWIObL1jIjPRvRV7TDxZ2cBEhO...> 1/2



5. 11. 2018:

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 386
Obec:	Česká Kamenice (562394)
Katastrální území:	Česká Kamenice (621285)
Číslo LV:	243
Výměra [m ²]:	946
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Česká Kamenice (407585) č. p. 371 - rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 386
Stavební objekt:	č. p. 371
Ulice:	Dukelských hrdinů
Adresní místa:	Dukelských hrdinů č. p. 371

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tantushyan Armenuhi, Prácheň 199, 47114 Kamenický Šenov	

Žpůsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Tantushyan Armenuhi
Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

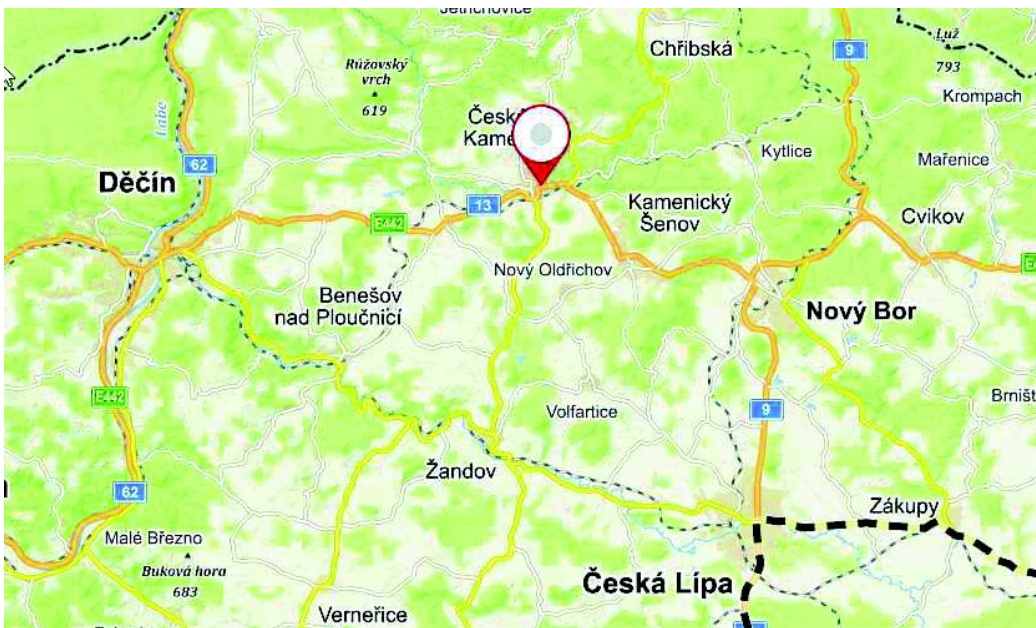
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.11.2018 08:00:00.

https://nahliizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=6tnbroMjeIDpSAy3BF6oiUbSLKAoQEVggUJDSKHeYr5BKFBmVeMduE-xb_GAdvMy... 1/2



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Děčín
Obec - část obce: Česká Kamenice - Česká Kamenice

Ulice, č.p./č.o.: Dukelských hrdinů 370
PSČ: 46721

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 3

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-TTSK: X: -731946 Y: -964482
Souřadnice GPS: N: 50°48'72" E: 14°25'19,51"
Kód adresy: 96237 (dle registru RÚIAN)
Přesnosti: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright: Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

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

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-TTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR.
Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

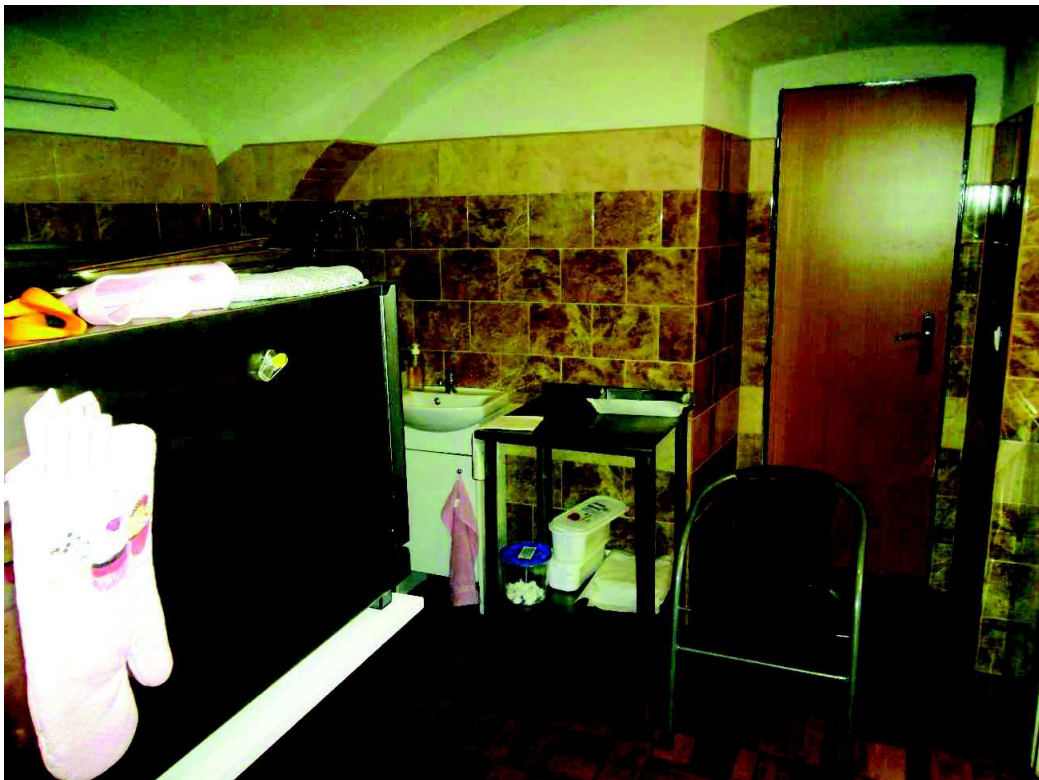
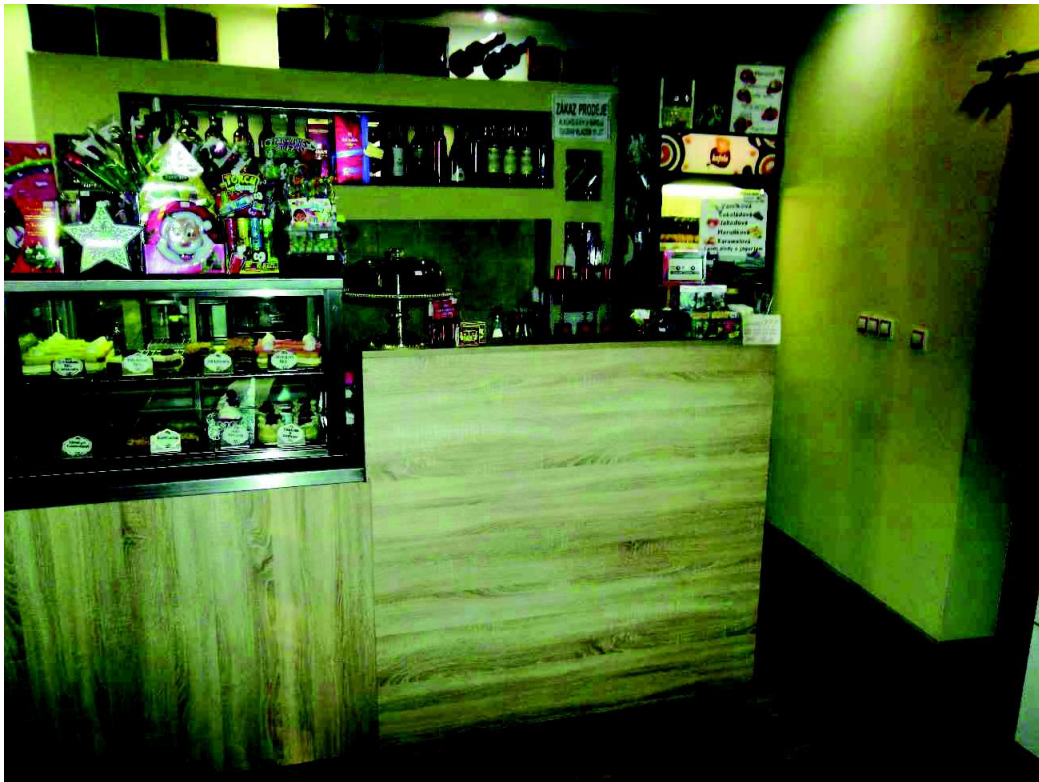
Tento produkt a informace obsažené v něm jsou poskytnuty jako elektronická data. Informace jsou poskytnuty pod podmínkou, že budou vyhledávány, přenášeny, uloženy a vyžity jen jako údaje. Copyright © Intermap - všechna práva vyhrazena.

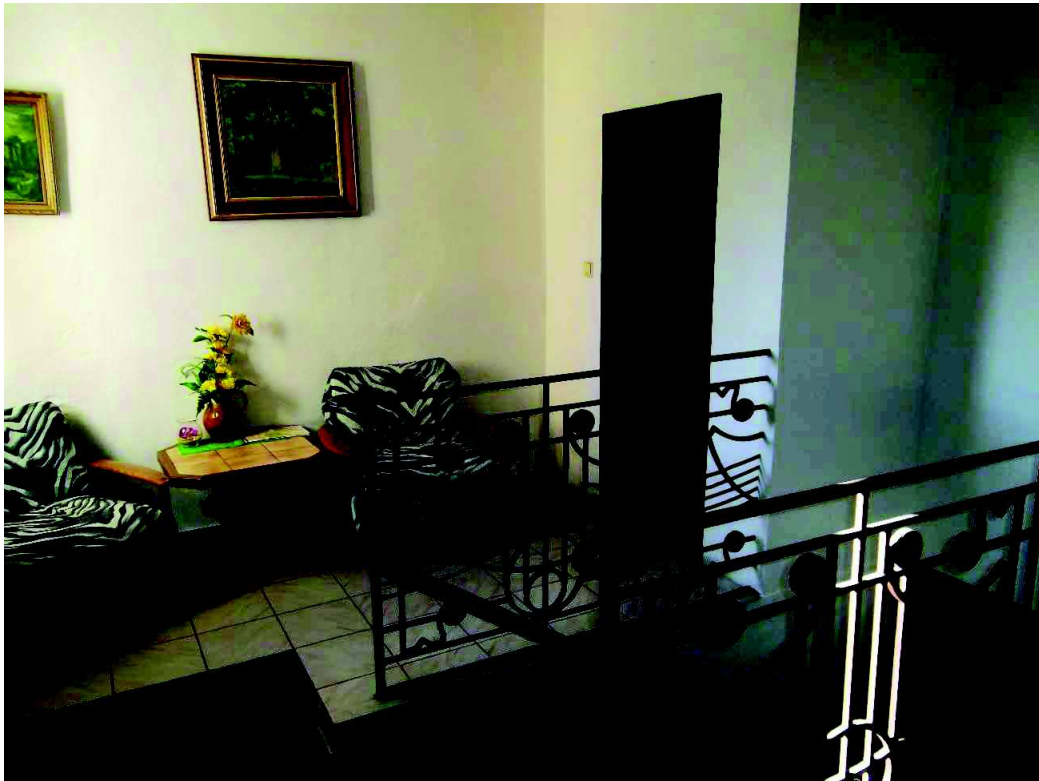
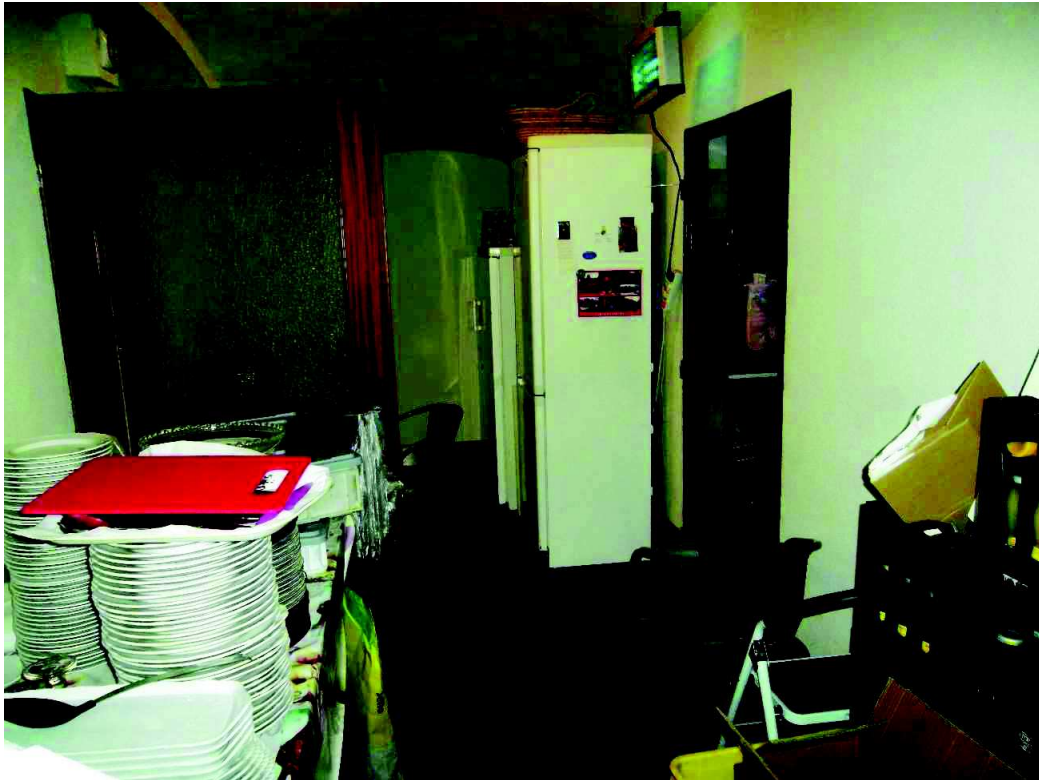
Pořízená fotodokumentace







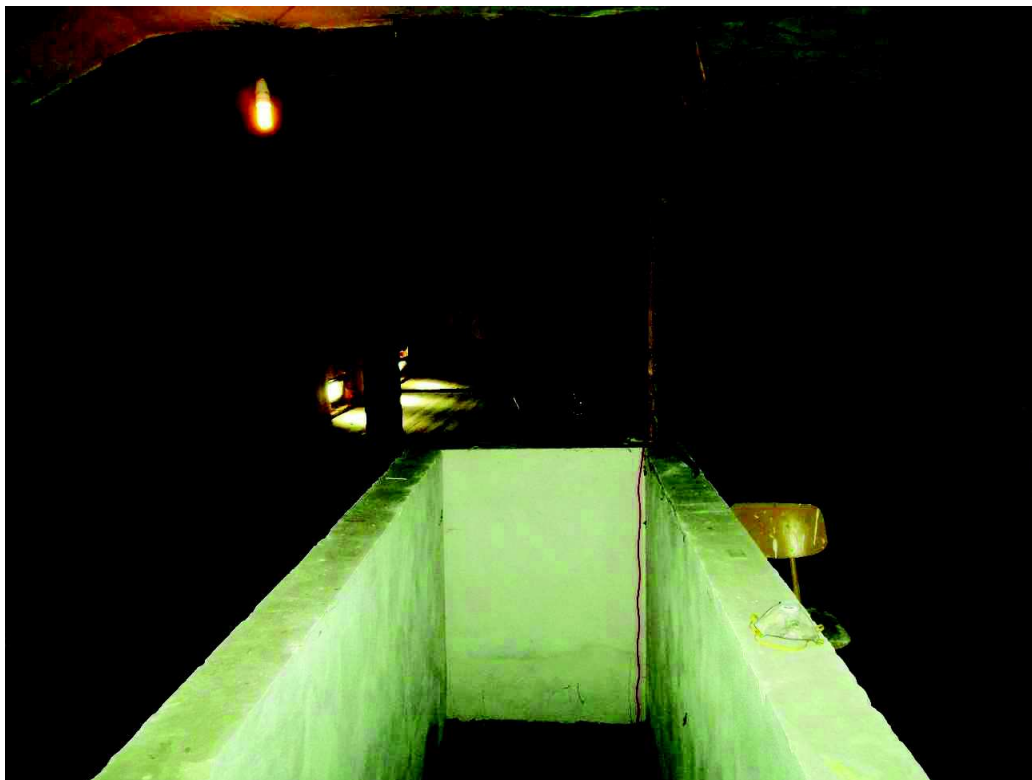




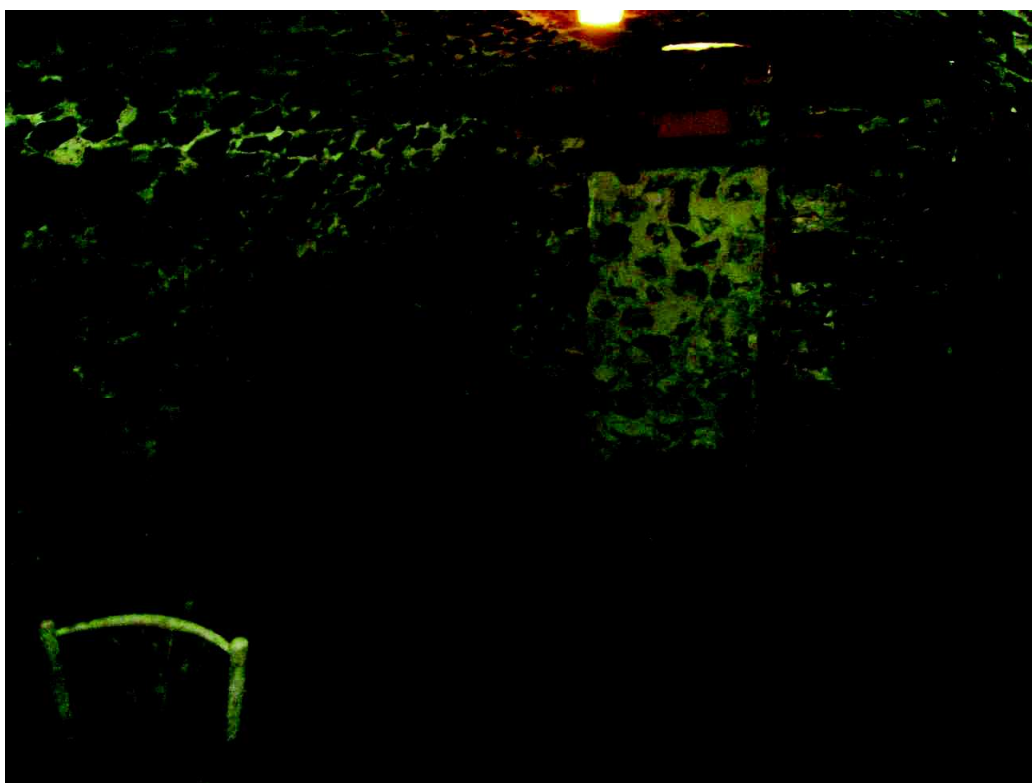




Podkroví v přestavbě



Sklep



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

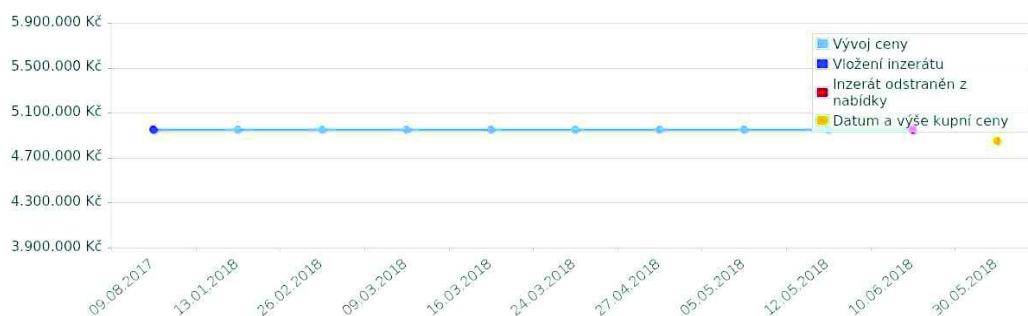


**Prodej, Bytový dům, 360 m²,
Budapeštská č.p. 527/15, Děčín, okres
Děčín**

Celková cena: 4.850.000 Kč

**Adresa: Budapeštská, Děčín, okres
Děčín**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Budapeštská, Děčín, okres Děčín	Počet nadzemních podlaží	3
Cena dle kupní smlouvy	4 850 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	30.05.2018	Zastavěná plocha (m²)	140
Číslo řízení	V-2589/2018	Plocha užitná	360
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	360
Konstrukce budovy	Smišená	Odpad	Veřejná kanalizace

Slovní popis

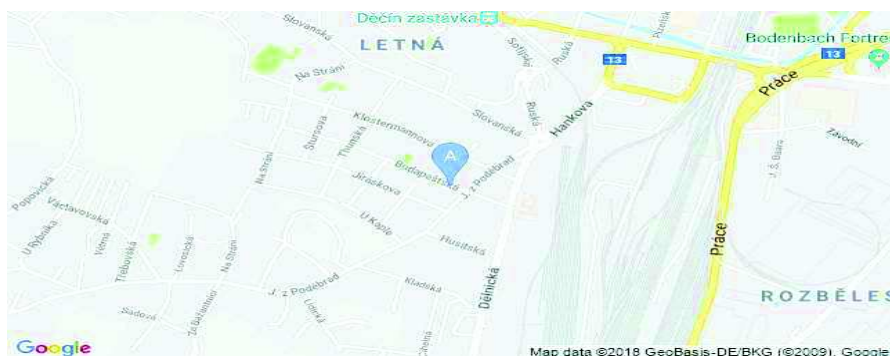
Nabízíme k prodeji bytový dům s celkem 8 bytovými jednotkami. Dům je postaven v zástavbě obdobných činžovních domů v blízkosti centra Podmokel. Dům je zděné konstrukce, nepodsklepený se třemi nadzemními podlažími. V domě je celkem 8 bytových jednotek, pět bytových jednotek s dispozicí 2+1 + koupelna a 3 byty s dispozicí 1+1 + koupelna. Jednotlivé byty jsou z větší části rekonstruované s novými

koupelnami. Byty jsou vytápěné plynovými kamny, dva byty 2+1 mají plynové kotle na ústřední vytápění. Každý byt má samostatné měření spotřeby elektrické energie a zemního plynu. Voda se rozpočítává podle osob. Ke každému bytu je k dispozici uskladňovací kóje na pozemku. Dům je celkově ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu, veškeré společné prostory jsou opraveny, v celém domě osazena plastová okna a nová stoupací vedení, střešní krytina, okapy a svody titanizinek. Dům je napojen na veřejný rozvod vody, elektřiny 220/380V, plynu a kanalizace. Bytové jednotky jsou všechny obsazené, jeden byt užívá vlastník domu. Měsíční výnos z nájmu je 30.000,- Kč, po prodeji domu a odstěhování majitele domu z posledního bytu se výnos zvýší na cca 35.000,- Kč měsíčně. Parkování před domem zcela bez problémů. Doporučujeme jako výhodnou investici. Úvěrové prostředky rádi zajistíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Bytový dům, 553 m², Radniční č.p. 252/10, Děčín, okres Děčín

Celková cena: 10.550.000 Kč

Adresa: Radniční, Děčín, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Radniční, Děčín, okres Děčín	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	10 550 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	296
Kupní smlouva podepsaná dne	03.05.2018	Plocha užitná	553
Číslo řízení	V-2745/2018	Podlahová plocha	660
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Smíšená	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

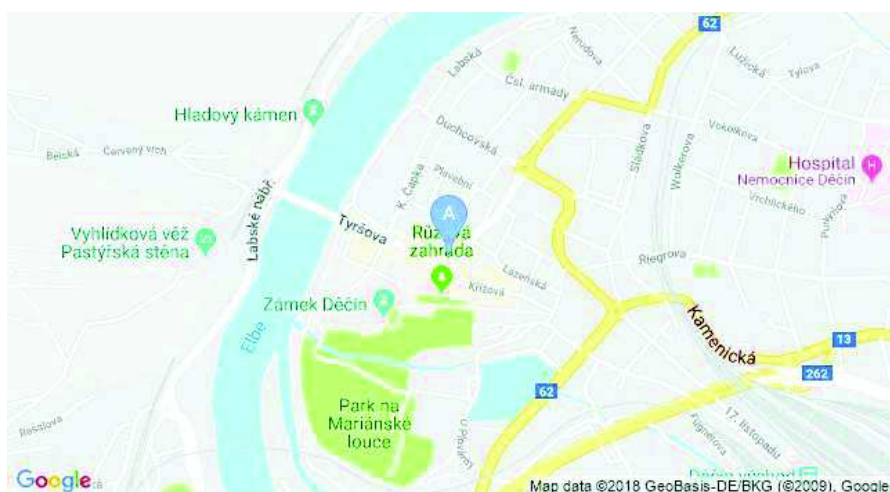
Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme v centru města Děčín I, bytový dům se 7 bytovými plně obsazenými jednotkami, terasou, obchodním prostorem a zavedenou restaurací. Nemovitost je vhodná pro ty investory, kteří preferují atraktivní polohu, dobré provedení jednotek a vynikající infrastrukturu. Všechny tyto atributy vytvářejí ideální předpoklady k využití pro kombinaci bydlení s podnikáním. Skladba bytových jednotek v objektu: 1x garsoniéra, 2 x 1+1, 3 x 2+1 a 1 x 3+1 lze rozšířit o další počet bytové jednotky v půdní vestavbě. Dům prošel v minulých letech rekonstrukcí, okna plastová, společné prostory, fasáda. Výborná dopravní dostupnost, v okolí je veškerá

občanská vybavenost. Napojeno na elektřinu, vodovod, plynovod a kanalizaci. Další podrobnosti o nemovitosti a možnostech financování Vám poskytne makléř při prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

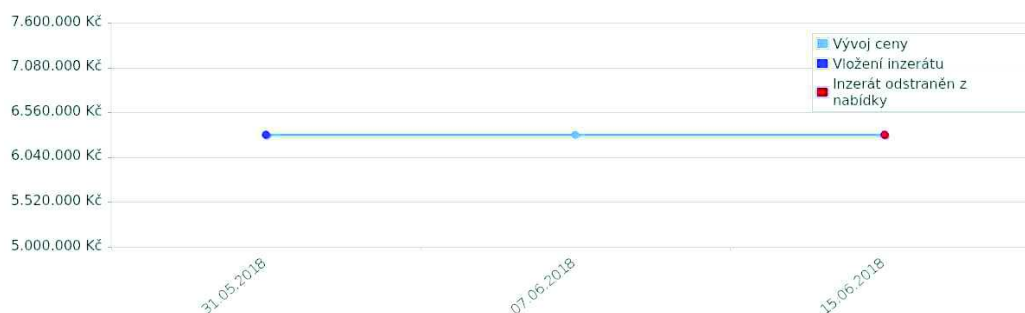


**Prodej, Bytový dům, 450 m²,
Kamenická, Děčín, okres Děčín**

Celková cena: 6.300.000 Kč

Adresa: Kamenická, Děčín, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kamenická, Děčín, okres Děčín	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	6 300 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	268
Typ domu	Patrový	Plocha užitná	450
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	4		

Slovní popis

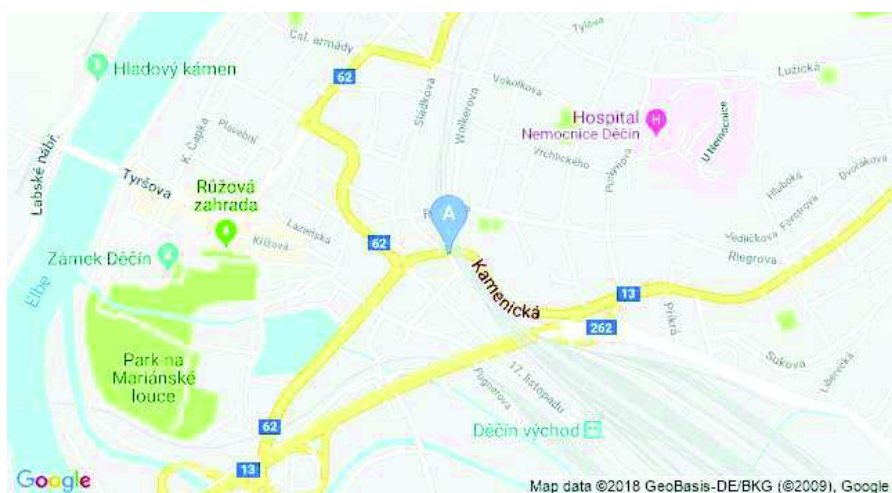
Prodej domu s 20 byty v Děčíně. Dům je po rekonstrukci střechy, elektriky, topení. Jedná se o zajímavou investici, dům se nachází v žádané lokalitě. Nabízíme k prodeji bytový dům před započatou rekonstrukcí v Děčíně v ulici Kamenická. Dům má samostatné 4 vstupy z ulice, přízemí lze také využít jako nebytový prostor, kancelář, obchod, bar apod. se samostatným vstupem. V domě lze zbudovat kolem 20 bytů. V přízemí 2x nebytový prostor a 2 byty. Dům je 4 patrový, s prostornou velmi pěknou půdou, kterou lze také využít ke zbudování bytových jednotek. V domě nová elektrika, topení a nová střecha. Dům je pod bezpečnostním systémem. Jedná se o

zajímavou investici. Dům je na dobrém místě, kdy bude po rekonstrukci pronajat kolem 100.000,- měsíčně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



**Prodej, Bytový dům, 480 m²,
Podmokelská, Děčín, okres Děčín**

Celková cena: 4.200.000 Kč

**Adresa: Podmokelská, Děčín, okres
Děčín**

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Podmokelská, Děčín, okres Děčín	Zastavěná plocha (m²)	120
Cena	4 200 000 Kč	Plocha užitná	480
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Zvažujete investici do nemovitosti? Tak právě pro vás tu máme nabídku činžovního domu v centru Děčína. Dům má osm bytových jednotek (4 x 1+1, 4 x 2+1), které proběhly postupně rekonstrukcí. Dále k půdním prostorám máme vypracovanou studii na byt s terasou. Střecha je po rekonstrukci roku 2013. V domě není výtah. Vytápění bytů je zajišťováno plynovými nebo elektrickými topidly, ohřev vody kombinovaný kotel a bojler. V domě je zaveden internet, dále je napojen na hlavní městské řády přípojkami elektro, vodovodu, kanalizace, plynu. Všech 8 bytů je plně obsazeno nájemníky na základě nájemních smluv s tržním nájemným, tj. čistý nájem bez služeb cca 3000,- Kč/měsíc u bytů 1+1 a 4000,- Kč u bytů 2+1. Objekt je vhodný pro další investiční záměry. Celková podlahová plocha domu je 120m², užitná plocha obytných

čtyř pater 480m². Čistý měsíční příjem z domu činí 35.000,-Kč. V případě hypotéky na 30 let by byla měsíční splátka cca 17.000,-Kč. Pro budovu nebyl zpracován průkaz energetické náročnosti, dle platného zákona je nemovitost zařazena do energetické třídy G. Reálná spotřeba médií bude doložena platbami a vyúčtováním za poslední období.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Bytový dům, 240 m², Nový Bor, okres Česká Lípa

Celková cena: 3.900.000 Kč

Adresa: Nový Bor, okres Česká Lípa

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



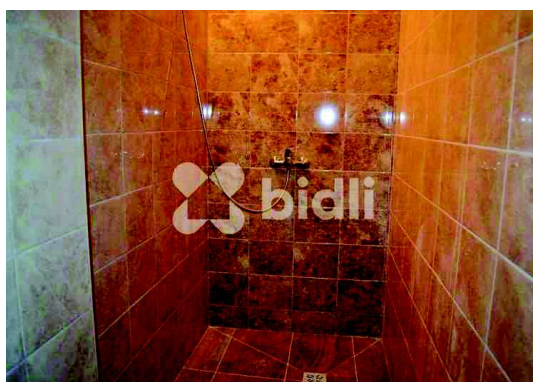
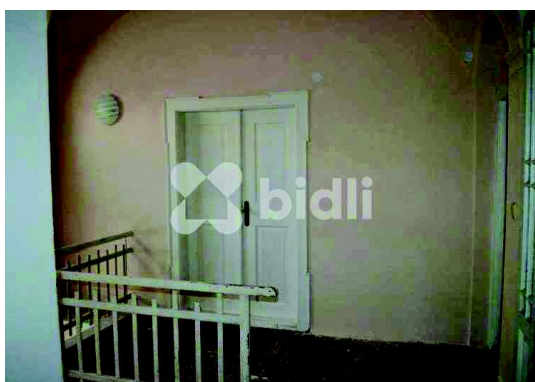
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Nový Bor, okres Česká Lípa	Plocha užitná	240
Cena	3 900 000 Kč	Podlahová plocha	240
Typ domu	Patrový	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji bytový dům v centru Nového Boru. Jedná se o třípodlažní nemovitost, která svou lokalitou vybízí k podnikání a pronajímání bytových jednotek. V tuto chvíli jsou v přízemí domu dva nově zrekonstruované byty o dispozici 1+1 a 2+kk. Další dvě bytové jednotky o dispozici 3+1 a 2+kk jsou v druhém podlaží. Všechny 4 byty jsou aktuálně pronajaté. V podkroví jsou další rozlehlé prostory pro vlastní seberealizaci a vybudování dalších dvou bytových jednotek. K domu je přistavěna také přístavba, která nyní slouží jako stodola. Z tohoto prostoru lze také vybudovat prostorný byt. K bytovému domu náleží zahrada o výměře 250 m². Dům je napojený na obecní vodovod, veřejnou kanalizaci i plynovodní přípojku. Dům je podsklepený. Veškerá občanská vybavenost v místě. Pro více informací volejte makléře, doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **118379276-28769-190506131029**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **36** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 06.05.2019



118379276-28769-190506131029

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.