ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 5 363/039/2017

PRO URČENÍ OBVYKLÉ CENY - POZEMKU PARC. Č. ST. 253, JEHOŽ SOUČÁSTÍ JE STAVBA STARÉ KŘEČANY, Č.P. 186, RODINNÝ DŮM A POZEMKU PARC. Č. 2522/1, VŠE VČETNĚ PŘÍSLUŠENSTVÍ V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ STARÉ KŘEČANY PODLE STAVU KE DNI 23. 03. 2017 PRO ÚČELY INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ

Vypracoval:

Zdeněk Müller
Zimní 1968
407 47 Varnsdorf

ZNALECKÝ POSUDEK PRO URČENÍ OBVYKLÉ CENY

ZNALECKÝ POSUDEK Č.:	5 363/039/2017
DATUM OCENĚNÍ:	23. 03. 2017
DATUM VYPRACOVÁNÍ:	28. 04. 2017
ÚČEL:	Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 253, jehož součástí je stavba Staré Křečany, č.p. 186, rodinný dům a pozemku parc. č. 2522/1, vše včetně příslušenství v katastrálním území a obci Staré Křečany, podle stavu ke dni 23. 03. 2017 pro účely insolvenčního řízení.
OBJEDNATEL:	Dražební společnost MORAVA s.r.o. Dlouhá 4433, 760 01 Zlín (dále také "objednatel")
ZPRACOVATEL:	Zdeněk Müller Zimní 1968 407 47 Varnsdorf (dále také "zpracovatel")
POČET VYHOTOVENÍ:	3

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí obsahuje 26 stran včetně úvodní strany a včetně 10 stran příloh.

OBSAH:

1. NÁLEZ 4

1.1 ÚVOD 4

1.1.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE 4

1.1.2 ZNALECKÝ ÚKOL 4

1.1.3 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY 4

1.2 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ 5

1.2.1 VÝSLEDKY MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ 5

1.2.2 POLOHA A POPIS 5

PODLAHOVÁ A UŽITNÁ PLOCHA RODINNÉHO DOMU 8

2. POSUDEK 10

2.1 ODHAD OBVYKLÉ CENY - POROVNÁVACÍ METODA 10

2.1.1 POROVNÁVACÍ METODA 10

3. ZÁVĚR 15

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA 16

Přílohy:

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí, k.ú. Staré Křečany, LV č. 359 ze dne 02. 11. 2016

Příloha č. 2 - Kopie snímku katastrální mapy (k.ú. Staré Křečany) v měřítku 1 : 1 000

Příloha č. 3 - Půdorysné schéma

Příloha č. 4 – Fotodokumentace

Příloha č. 4 – Porovnávací nemovitosti

Použité podklady:

A. Výpis z katastru nemovitostí, k.ú. Varnsdorf, LV č. 359 ze dne 02. 11. 2016.

B. Kopie snímku katastrální mapy (k.ú. Staré Křečany) v měřítku 1 : 1 000.

C. Výsledky místního šetření ze dne 23. 03. 2017.

D. Projektová dokumentace stodoly poskytnutá vlastníkem.

E. Půdorysné schéma poskytnuté vlastníkem.

F. Fotodokumentace

G. Veřejně dostupné informace z nabídek realitních serverů

1. NÁLEZ

1.1 ÚVOD

1.1.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE

K datu ocenění je vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí:

pozemku parc. č. st. 253, jehož součástí je stavba Staré Křečany, č.p. 186, rodinný dům a pozemku parc. č. 2522/1, vše v katastrálním území Staré Křečany:

Horský Zdeněk Ing., č.p. 186, 407 61 Staré Křečany

Znalecký posudek pro určení obvyklé ceny je vyhotoven pro potřeby insolventního řízení, a to podle stavu ke dni 23. 03. 2017. Není-li v textu uvedeno jinak, veškeré identifikační údaje o předmětu ocenění a objednateli jsou platné k datu ocenění.

1.1.2 ZNALECKÝ ÚKOL

Úkolem je vypracování znaleckého posudku pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolventního řízení podle stavu ke dni 23. 03. 2017. Nemovitými věcmi včetně příslušenství se rozumí nemovité věci evidované v katastru nemovitostí

v obci 562823 Staré Křečany; katastrálním území 754439 Staré Křečany, na listu vlastnictví č. 359:

i. pozemek parc. č. st. 253, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 712 m^2, jehož součástí je stavba Staré Křečany, č.p. 186, rodinný dům
ii. pozemek parc. č. 2522/1, druh pozemku – zahrada, výměra 1 461 m^2,

(vše dohromady dále také „nemovité věci“ nebo „předmět ocenění“)

1.1.3 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

Znalec při zpracování ocenění vycházel z informací, které jsou uvedeny v části „Použité podklady“. Informace a podklady poskytnuté objednatelem jsou považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto odhadu obvyklé ceny použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Znalec prohlašuje, že je nezávislý na předmětu ocenění, že nemá žádný současný ani budoucí zájem na majetku, který je předmětem odhadu obvyklé ceny, a že nemá žádný osobní ani majetkový vztah k objednateli či předmětu ocenění. Závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které byly zpracovateli předloženy. V případě nepředložení dokumentů, které mohly mít vliv na zpracování tohoto odhadu obvyklé ceny, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související. Případné rozdíly mezi výslednými hodnotami a výstupy průběžných výpočtů jsou způsobeny zaokrouhlením.

1.1.3.1 Právní základy a předpisy související s oceňováním

Znalec při určení obvyklé ceny předmětu ocenění postupoval dle platných právních předpisů České republiky vždy k datu ocenění, zejména dle předpisů dále uvedených v tomto odhadu obvyklé ceny.

1.2 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

1.2.1 VÝSLEDKY MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

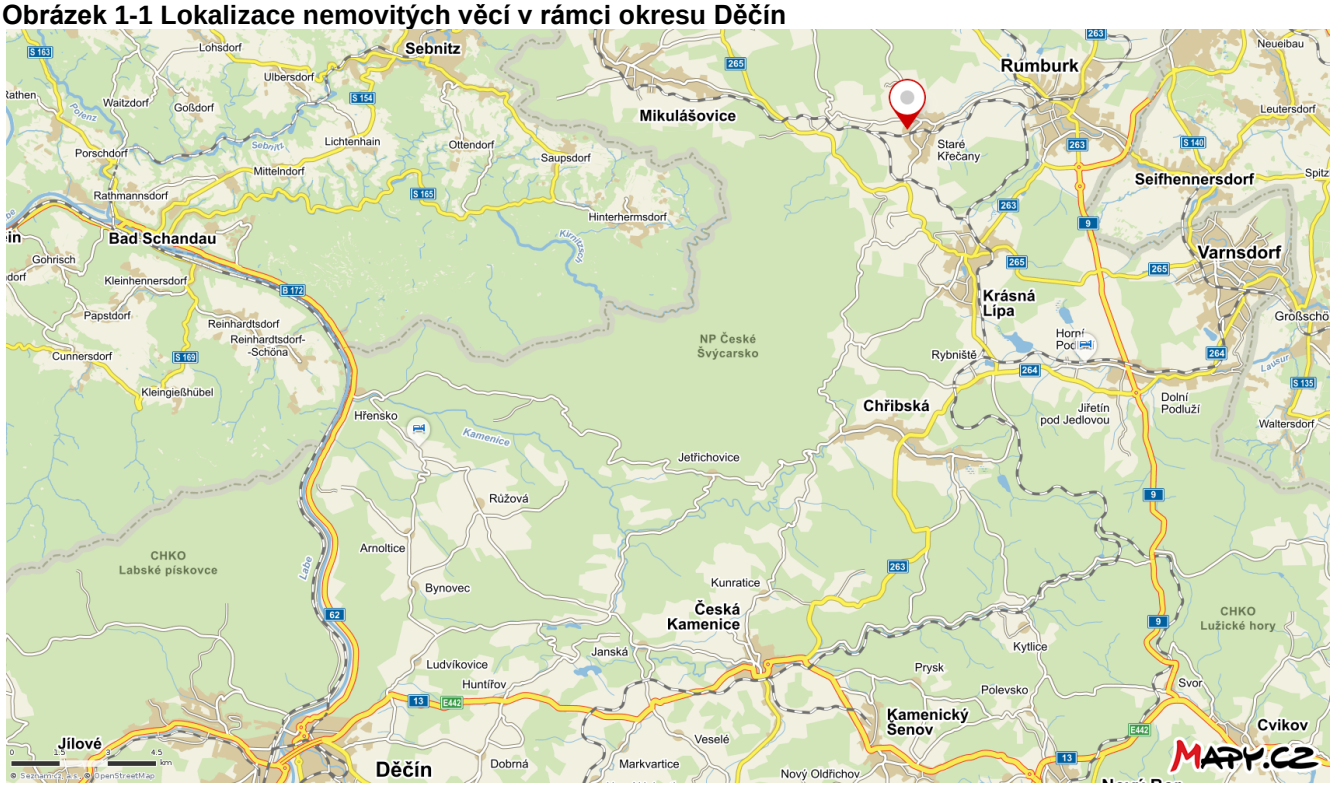
Místní šetření bylo provedeno dne 23. 03. 2017 za účasti pana Ing. Zdeňka Horského. Účelem místního šetření bylo ověření skutečného stavu předmětu ocenění.

1.2.2 POLOHA A POPIS

Nemovité věci v katastrálním území Staré Křečany

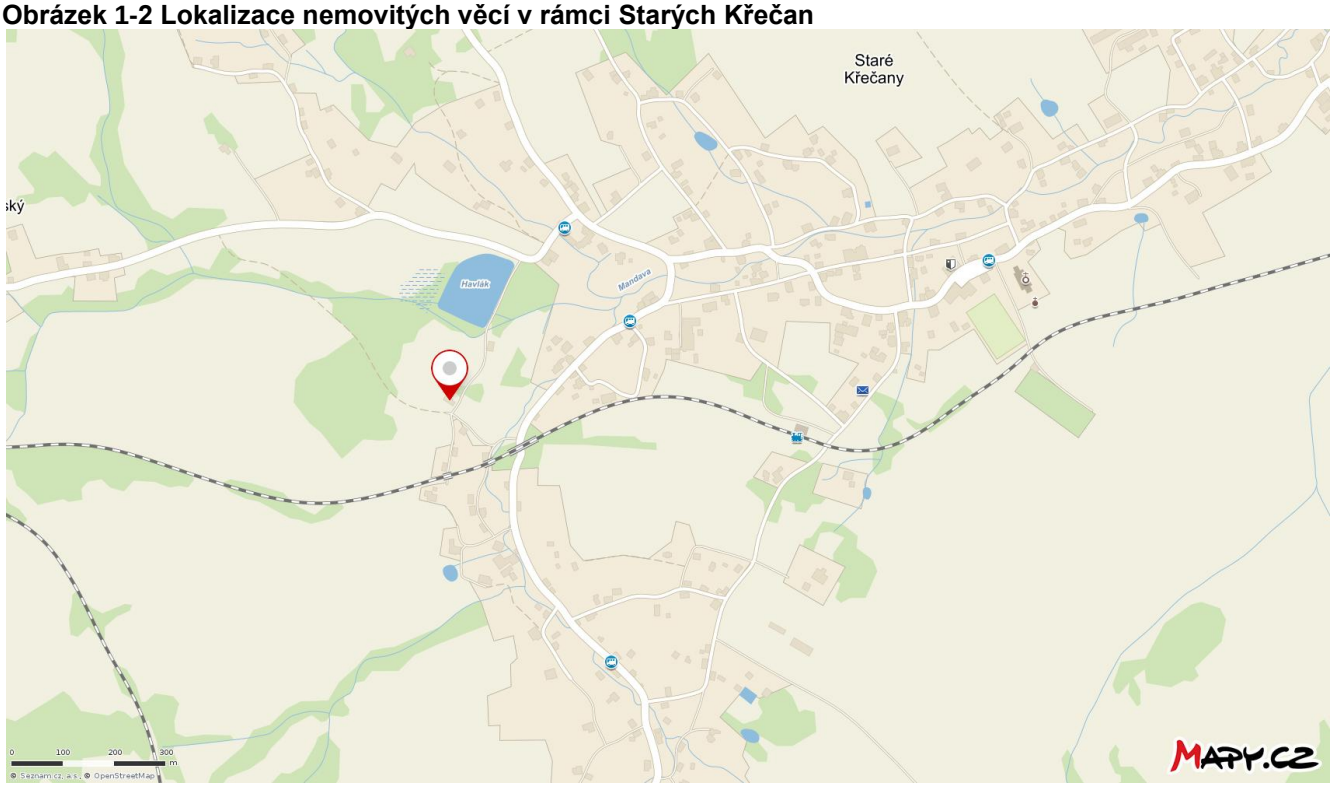
Pozemek parc. č. st. 253, jehož součástí je stavba Staré Křečany, č.p. 186, rodinný dům a pozemek parc. č. 2522/1 se nachází v obci Staré Křečany, na okraji zastavěné části, přibližně 1,3 km západně od centra Starých Křečan.

Obrázek 1-1 Lokalizace nemovitých věcí v rámci okresu Děčín



Zdroj: www.mapy.cz

Obrázek 1-2 Lokalizace nemovitých věcí v rámci Starých Křečan



Zdroj: www.mapy.cz

Obec Staré Křečany se nachází ve střední části Šluknovského výběžku, přibližně 3 km západně od Rumburku. Obcí prochází silnice III. třídy č. 2657 s napojením na silnici II. třídy č. 266 (trasa Rumburk - Šluknov) na východě a na silnici II. třídy č. 265 (trasa Krásná Lípa - Velký Šenov) na západě. Dopravní dostupnost je zajištěna autobusovými linkami. Železniční stanice je v místě a je vzdálená přibližně 1,2 km od oceňovaných nemovitých věcí. Správním centrem (obcí s rozšířenou působností a pověřenou obcí) je Rumburk, který je vzdálen přibližně 6,5 km východně.

Oceňované pozemky a stavba jsou situovány v rovinném terénu, na okraji zastavěné části obce, přibližně 1,3 km západně od centra. Přístup k domu č.p. 186 je od jihovýchodu z místní zpevněné komunikace. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, nedaleko je rybník Havlák a restaurace. V místě je dostupná elektřina a vodovod. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena přibližně 1 km.

Soulad skutečného stavu se stavem evidovaným v KN:

Při místním šetření nebyl zjištěn rozdíl mezi skutečným využitím oceňovaných nemovitých věcí a mezi stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

Příslušenství:

Příslušenství oceňovaného rodinného domu tvoří vedlejší stavba – stodola, studna, septik, elektropřípojka.

POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňovaný majetek představuje pozemek parc. č. st. 253, jehož součástí je stavba Staré Křečany, č.p. 186, rodinný dům a pozemek parc. č. 2522/1, vše v katastrálním území a obci Staré Křečany.

POZEMKY

Pozemek parc. st. 253 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 712 m^2, součástí pozemku je stavba Staré Křečany, č.p. 186, rodinný dům

Pozemek parc. 2522/1 – zahrada o výměře 1 461 m^2

Pozemky se nacházejí v rovinném terénu, přibližně 1,3 km západně od centra Starých Křečan. Součástí pozemku parc. č. st. 253 je stavba Staré Křečany, č.p. 186, rodinný dům. Pozemek parc. č. 2522/1 je využit jako zahrada ve funkčním celku se stavbou Staré Křečany, č.p. 186, rodinný dům. Přístup k pozemkům je z místní zpevněné komunikace. V místě je dostupná elektřina a vodovod.

STAVBA STARÉ KŘEČANY, Č.P. 186, RODINNÝ DŮM

Stavba Staré Křečany, č.p. 186, rodinný dům je součástí pozemku parc. č. st. 253 v katastrálním území Staré Křečany. Dům je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a půdní prostor. V souladu s ustanovením § 2 vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb., v platném znění, se jedná o dům rodinný.

Základové konstrukce jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z pískovcových kvádrů a cihel, střecha je sedlová s krytinou z živičných šindelů. Strop v 1. PP a v části 1. NP je klenbový, ostatní stropy jsou dřevěné trámové. Schodiště je dřevěné, do 1. PP žulové. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře dřevěné, osazené do dřevěných zárubní. Podlaha v 1. PP je z cihelné dlažby, v nadzemní části jsou podlahy z keramické dlažby a prkenné. Vytápění je lokální na tuhá paliva. V domě je elektroinstalace 230/400 V, rozvod teplé a studené vody, zdrojem TUV je elektrický bojler. V koupelně je instalována vana, umyvadlo a WC. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou a sporákem na propan-butan. Pirná voda je získávána ze studny, odpady jsou svedeny do septiku.

Dispozice:

1. PP: sklep

1. NP: chodba, schodiště, pokoj, koupelna, WC, kuchyň, sklad (chlév)

2. NP: hala se schodištěm, 6x pokoj

STAV OBJEKTU A STAVEBNÍ ÚPRAVY

Stáří domu č.p. 186 je 135 roků – objekt z roku 1882. Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu, udržovaný. V roce 2008 byla provedena rekonstrukce pokoje v 1. NP, v roce 2009 byla provedena výměna střešní krytiny.

Informace o měření výskytu radonu ani o přítomnosti ekologické zátěže nebyly k dispozici. Zpracovatel předpokládá nulový výskyt radonu a nepředpokládá výskyt ekologické zátěže.

PODLAHOVÁ A UŽITNÁ PLOCHA RODINNÉHO DOMU

Užitná plocha jednotlivých místností byla zjištěna měřením při místním šetření a následně upravena. V následující tabulce je uveden výčet jednotlivých ploch rodinného domu č.p. 3461.

Tabulka užitné plochy

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha [m^2]	Koef. využitelnosti	Užitná plocha [m^2]
1. PP	sklep	19,95	0,50	9,98
1. NP	chodba se schodištěm	39,37	0,50	19,69
	chlév	20,41	0,50	10,21
	chlév	26,24	0,50	13,12
	kuchyň	19,72	1,00	19,72
	obytná kuchyň	31,35	1,00	31,35
	sklad	21,77	0,50	10,89
2. NP	hala se schodištěm	32,64	0,50	16,32
	pokoj	10,32	1,00	10,32
	pokoj	17,07	1,00	17,07
	pokoj	10,64	1,00	10,64
	pokoj	22,88	1,00	22,88
	pokoj	23,09	1,00	23,09
	pokoj	27,93	1,00	27,93
CELKEM		323,38		243,19

Zdroj: vlastní výpočet

PŘÍSLUŠENSTVÍ:

STODOLA

Objekt stodoly je nepodsklepený, dvoupodlažní, zděný z plných cihel na vápennou maltu. Založení je na kamenných blocích bez izolace proti zemní vlhkosti. Střecha je sedlová s krytinou z živičných šindelů. Objekt je v dobrém stavebně technickém stavu.

Zastavěná plocha: 12,00*8,00 = 96,00 m^2

Obestavěný prostor: 12,00*8,00*(4,73+4,52*0,5) = 671,04 m3

DALŠÍ PŘÍSLUŠENSTVÍ

Studna, elektropřípojka, septik.

Omezení vlastnických práv

Podle části C výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 259 pro katastrální území Staré Křečany jsou vlastnická práva k oceňovaným nemovitým věcem omezena zástavním právem smluvním ve prospěch Hypoteční banky, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, IČO 13584324. Uvedené zástavní právo není v obvyklé ceně zohledněno.

Jiná práva a poznámky - Bez zápisu.

2. POSUDEK

2.1 ODHAD OBVYKLÉ CENY - POROVNÁVACÍ METODA

Na místním realitním trhu k datu ocenění existují obdobné objekty, existuje nabídka i poptávka. Nabídka je v převisu nad poptávkou Obvyklá cena je stanovena porovnáním se souborem cen obdobných objektů pro bydlení v daném čase a místě, očištěného o objekty zásadně vybočující z výběrového souboru. Porovnávací nemovité věci mají srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitými věcmi.

2.1.1 POROVNÁVACÍ METODA

Cena standardní nemovité věci je stanovena porovnáním se srovnávacími nemovitými věcmi. Pro zohlednění odlišností jednotlivých objektů byly použity vhodné koeficienty odlišnosti. Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění. Porovnání bude provedeno pro rodinné domy a objekty srovnatelného charakteru. Oceňované nemovité věci jsou porovnávány s nemovitými věcmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou. Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

2.1.1.1 Srovnávací nemovité věci

Srovnávací nemovité věci byly převzaty z vlastní databáze vytvořené z veřejně dostupných zdrojů (inzerované ke dni vypracování). Údaje o skutečných realizovaných cenách (prodejů / pronájmů) jsou prakticky nedostupné a navíc mohou být zatíženy zkreslením vyvolaným prodeji mezi spřízněnými osobami, spekulativními prodeji atd. Skutečně dosažená tržní cena je nižší než nabídková a tato skutečnost je v rámci ocenění zohledněna. Pro účely tohoto odhadu obvyklé ceny, s přihlédnutím k charakteru zdrojů dat a charakteru oceňovaných nemovitých věcí, byl zpracovatelem stanoven koeficient redukce zdroje ceny na úroveň 0,85.

Zpracovatel se při výběru srovnávacích objektů a pozemků soustředil zejména na lokalitu, stav objektu a využitelnost pozemků. Případné odlišnosti srovnávacích objektů a pozemků od oceňovaných jsou zohledněny vhodně zvolenými koeficienty.

Tabulka 2-1 Srovnávací nemovité věci

i	Nabídková cena nemovitosti [Kč]	Užitná plocha [m^2]	KRC	Jednotková cena po redukci na pramen ceny [Kč/m^2]	Lokalita	Technický stav objektu	Technický stav vnitřních prostor	Konstrukce	Velikost užitné plochy	Typ vytápění	Vybavení a zařízení	Inženýrské sítě	Velikost pozemku	Vedlejší stavby
1	2 650 000	290	0,85	7 767	Staré Křečany	dobrý	po rekonstrukci	zděná	nad 251 m^2	ústřední	standardní	elektřina	nad 1 500 m^2	bez vedlejších staveb
2	2 490 000	300	0,85	7 055	Staré Křečany	dobrý	dobrý	zděná	nad 251 m^2	ústřední	standardní	elektřina	nad 1 500 m^2	bez vedlejších staveb
3	1 999 000	180	0,85	9 440	Staré Křečany	dobrý	dobrý	roubená	od 151 do 250 m^2	ústřední	standardní	elektřina	500 – 1 500 m^2	standardní

Zdroj: vlastní výpočet, www.cuzk.cz

Pozn. 1: KRC - koeficient redukce na pramen ceny je užit z důvodu předpokladu, že skutečná obvyklá cena nemovitosti je nižší než cena nabídková.

Pozn. 2: Užitná plocha byla převzata z informací o srovnávací nemovité věci, případně byla dopočtena stejně jako u oceňovaných nemovitých věcí, tedy přepočtovým koeficientem ze zastavěné plochy se zohledněním počtu podlaží a konstrukčně materiálových charakteristik srovnávacího objektu

Stanovení jednotkových cen upravených (JCU)

Na základě koeficientů odlišnosti k_1 – k_8 byl pro každou srovnávací nemovitou věc vypočten index odlišnosti od nemovité věci standardní I_S. Z něj byla vypočtena JCU srovnávacích nemovité věci.

k_1 … koeficient lokality
k_2 … koeficient technického stavu objektu
k_3 … koeficient technického stavu vnitřních prostor
k_4 … koeficient konstrukce
k_5 … koeficient velikosti užitné plochy
k_6 … koeficient typu vytápění
k_7 … koeficient vybavení a zařízení
k_8 … koeficient inženýrských sítí
k_9 … koeficient velikosti pozemků
k_{10} … koeficient vedlejších staveb

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku zpracovatele, jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

V případě, že je hodnota jednotlivého koeficientu rovna jedné, odpovídá úroveň příslušného kritéria u dané srovnávací nemovitosti popsanému standardu. Pokud je hodnota koeficientu větší než jedna, je příslušné kritérium u srovnávací nemovitosti hodnoceno jako lepší než u oceňované nemovitosti. Je-li hodnota koeficientu menší než jedna, je příslušné kritérium hodnoceno jako horší než u oceňované nemovitosti.

Tabulka 2-2 Stanovení jednotkové ceny upravené – JCU

i	Užitná plocha [m^2]	Jednotková cena po redukci na pramen ceny [Kč/m^2]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_7	k_8	k_9	k^{10}	I_S	**JTC_S [Kč/m^2]**
1	290	7767	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	0,90	1,04	7 468
2	300	7055	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,05	1,00	1,00	0,90	0,94	7 505
3	180	9440	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,05	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	9 440

Zdroj: vlastní výpočet, zaokrouhleno na celé Kč

Určení jednotkové ceny (SJC)

Žádná ze srovnávacích nemovitých věcí nebyla ze srovnání vyloučena. Byly tedy použity 3 srovnávací nemovité věci.

Tabulka 2-3 Stanovení jednotkové ceny SJC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	3
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m^2]	7 468
Maximum použitých hodnot [Kč/m^2]	9 440
Směrodatná odchylka [Kč/m^2]	921
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m^2]	7 217
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m^2]	9 059
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m^2]	**8 138**

Zdroj: vlastní výpočet, zaokrouhleno na celé Kč

Určení jednotkové ceny nemovitých věcí (JC_O)

Na základě koef. odlišnosti k_1 – k_{10} byl určen index odlišnosti a jednotková cena JC_O.

Tabulka 2-4 Stanovení jednotkové ceny objektu rodinného domu č.p. 186 - JC_O

Užitná plocha [m^2]	243,19
Lokalita	Staré Křečany
Technický stav objektu	dobrý
Technický stav vnitřních prostor	dobrý
Konstrukce	zděná
Velikost užitné plochy	od 151 do 250 m^2
Typ vytápění	lokální
Vybavení a zařízení	částečné
Inženýrské sítě	elektřina
Velikost pozemku	nad 1 500 m^2
Možnost parkování	vlastní garáž
Vedlejší stavby	standradní
Další vlivy	bez vlivu
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	1,00
k_3	1,00
k_4	1,00
k_5	1,00
k_6	1,00
k_7	1,00
k_8	1,00
k_9	1,00
k_{10}	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_O	**1,00**
Jednotková cena oceňovaného objektu JC_O [Kč/m^2]	**8 138 Kč**

Zdroj: vlastní výpočet, zaokrouhleno na celé Kč

Tabulka 2-5 Stanovení obvyklé ceny RD č.p. 186 porovnávací metodou

Objekt	Užitná plocha [m^2]	JC_O [Kč/m^2]	Obvyklá cena [Kč]
Rodinný dům č.p. 186	**243,19**	**8 138**	**1 979 080**

Zdroj: vlastní výpočet, zaokrouhleno na celé Kč

S oceňovanými nemovitými věcmi nejsou spojeny ocenitelné vady.

Obvyklá cena předmětu ocenění stanovená porovnávací metodou činí k datu ocenění (zaokrouhleně na statisíce): **1 980 000 Kč**

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním.

3. ZÁVĚR

Úkolem bylo vypracování znaleckého posudku pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí podle stavu ke dni dni 23. 03. 2017 pro účely insolvenčního řízení., a to

v obci 562823 Staré Křečany; katastrálním území 754439 Staré Křečany, zapsaných na listu vlastnictví č. 359 jako:

i. pozemek parc. č. st. 253, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 712 m^2, jehož součástí je stavba Staré Křečany, č.p. 186, rodinný dům

ii. pozemek parc. č. 2522/1, druh pozemku – zahrada, výměra 1 461 m^2,

Obvyklá cena se podle ustanovení § 2, odst. 1 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a zákonem č. 228/2014 Sb. určí porovnáním. K datu ocenění pro dané nemovité věci existuje dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda je přímo navázána na vývoj trhu s nemovitými věcmi, vystihuje charakter oceňovaného majetku a zároveň střet nabídky s poptávkou.

Na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění byla obvyklá cena předmětu ocenění určena ve výši (zaokrouhleně)

1 980 000 Kč

(Slovy: jedenmiliondevětsetosmdesáttisíc korun českých)

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.12.1993 pod č.j. Spr 5706/93 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Posudek je zapsán pod č. 5 363/039/2017 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle zákona č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Ve Varnsdorfu dne 28. 04. 2017

Vypracoval: ……..

Zdeněk Müller
Zimní 1968
407 47 Varnsdorf

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí, k.ú. Staré Křečany, LV č. 359 ze dne 201. 11. 2016

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.11.2016 14:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 72 INS 13882/2016 pro Zuzana Orbesová, Mgr.

Okres: CZ0421 Děčín — Obec: 562823 Staré Křečany

Kat.území: 754439 Staré Křečany — List vlastnictví: 359

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Horský Zdeněk Ing., č.p. 186, 40761 Staré Křečany	530528/025	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 253	1712	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Staré Křečany, č.p. 186, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 253				
2457/2	308	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2509/7	3018	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2514/2	1865	ostatní plocha	neplodná půda	
2522/1	1461	zahrada		zemědělský půdní fond
2530/3	4412	orná půda		zemědělský půdní fond
2534/2	615	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
o Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 800 000,- Kč s příslušenstvím		
Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324	Parcela: St. 253 Parcela: 2522/1	V-714/2009-531 V-714/2009-531

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 6500/241578-01/09/01-002/00/R ze dne 27.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2009.

V-714/2009-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D *Jiné zápisy* - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Obvodního soudu pro Prahu 10 sp.zn.: 27 D-2138/2006 -88 ze dne 17.12.2007. Právní moc ke dni 05.02.2008.

Z-1174/2008-531

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.11.2016 14:55:02*

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562823 Staré Křečany

Kat.území: 754439 Staré Křečany List vlastnictví: 359

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Horský Zdeněk Ing., č.p. 186, 40761 Staré Křečany *RČ/IČO:* 530528/025

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2457/2	83431	31
	86701	277
2509/7	83401	200
	85001	2818
2522/1	83421	1461
2530/3	85001	4359
	86701	53
2534/2	85001	524
	86701	91

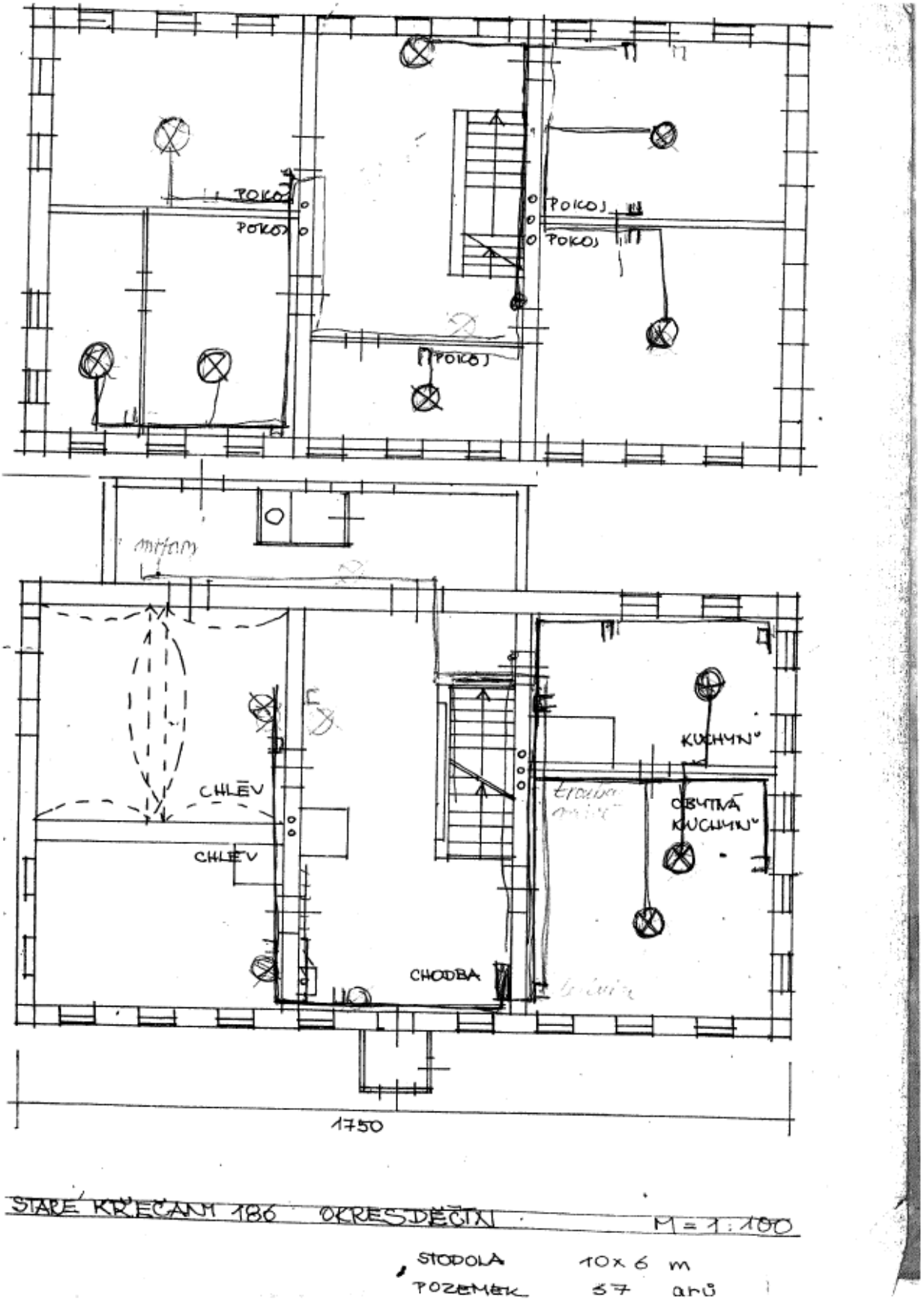
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.11.2016 15:12:13*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha č. 2 - Kopie snímku katastrální mapy (k.ú. Staré Křečany) v měřítku 1 : 1 000

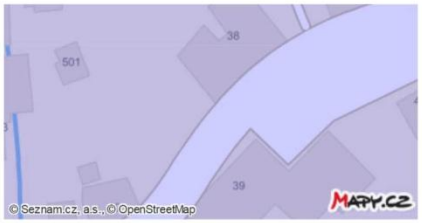
Příloha č. 3 - Půdorysné schéma



Příloha č. 4 – Fotodokumentace

Příloha č. 5 – Porovnávací nemovitosti

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 290 m², pozemek 1 834 m²

Staré Křečany, okres Děčín

2 650 000 Kč

Nabízíme k prodeji dům, který je umístěn v krásném místě Starých Křečan s výhledy na Vlčí horu. Celková rozloha pozemku je 1834 m2, ze dvou třetin oploceno. Určitou dobu dům sloužil i jako penzion. Ve 2 NP je devět pokojů. V podkroví se nachází byt 2+kk. V celém domě jsou rozvody radiátorů a vytápí se kotlem na pevná paliva. V jídelní části je krb a kamna, na kterých můžete i vařit. Je využíván noční proud, vodu ohříváme bojlerem. Okna jsou plastová a okapy před dvěma lety vyměněné. Je zde krásné okolí pro milovníky přírody. Další informace v RK. V případě zájmu pomůžeme s financováním. KUPNÍ CENA JE INZEROVÁNA BEZ DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ. DAŇ HRADÍ KUPUJÍCÍ.

Celková cena:	2 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Poznámka k ceně:	Cena je včetně právního servisu a provize RK.
ID zakázky:	528168
Aktualizace:	25.04.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	184 m²
Užitná plocha:	290 m²

Plocha podlahová:	290 m²
Plocha pozemku:	1834 m²
Plocha zahrady:	1650 m²
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední dálkové
Odpad:	Jímka
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✕

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Zákaznická linka
Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz

M&M reality
Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
http://www.mmreality.cz
Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 2 710 m²

Staré Křečany, okres Děčín

Panorama

2 490 000 Kč

Samostatně stojící, přízemní zděný původní architektury dům s obytným podkrovím a velkou zahradou, situovaný na rovinatém pozemku na břehu potoka v klidné části obce. Dům prošel kompletní rekonstrukcí – je vhodný k trvalému bydlení, rodinné rekreaci i komerčnímu využití.

Nepodsklepeno

Přízemí-obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, WC, sauna, posilovna, tech. místnost, chodba, zádveří

Podkr.- 3 pokoje, společenská místnost, koupelna se sprch. koutem a WC, chodba

Půda-velká nevyužitá plocha vhodná k vestavbě

Instalace- el. 230/400 V, voda z vlastní studny (dom. vodárna), odkanalizováno do žumpy, vytápění ÚT - kotel- LTO+ krbová kamna, ohřev TUV-2 x el.boiler, telefon, internet, alarm

Pozemek: 2710 m2 (zast. plocha 135 m2)

Třída ENB: G průkaz ENB:nezpracován

Celková cena:	2 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Aktualizace:	23.04.2017
ID:	3513487708
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	135 m²
Užitná plocha:	300 m²
Plocha pozemku:	2710 m²
Parkování:	✔

Garáž:	✔
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Jiné
Odpad:	Jímka
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Bezbariérový:	✔
Vybavení:	✔
Výtah:	✘

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD:	Staré Křečany, Elite (172 m)
Vlak:	Staré Křečany (329 m)
Pošta:	Pošta Staré Křečany - Česká pošta, s.p. (344 m)
Sportoviště:	Fotbalgolf Dymník (2440 m)
Restaurace:	Penzion Vlčárna - Petr Brouk (2126 m)
Obchod:	Phuong Ngo Dinh (501 m)

Škola: ZŠ a MŠ Staré Křečany (278 m)

Kontaktovat:

Jiří Kovářík
Tel.: 736 767 374
Email: info@kovarik-partneri.cz

Kovářík & partneři
Třída 9. května 1127/25, 40801 Rumburk 1
http://www.kovarik-partneri.cz
Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej rodinného domu 280 m², pozemek 1 033 m²

Staré Křečany, okres Děčín

1 999 000 Kč

Zajistíme prodej domu 5+1 v obci Staré Křečany, okres Děčín. ZP domu 183 m2, ZP garáže a dílny 64 m2, zahrada 786 m2. Dům prošel citlivou rekonstrukcí (2012) . topení ústřední, TUV el.ohřívač vody, podlahy :parkety, dlažba. 2x koupelna , 2x WC, sklep cca 20 m2. Voda z vlastní studny. Možnost využít jako RD, chalupu nebo jako investici s možností pronajímat celoročně . V dosahu NP České Švýcarsko, CHKO Lužické hory, CHKO Labské pískovce. V zimě možnost lyžování (sjezdové i běžky) využít vleků na Jedlové nebo Dolní Podluží. V létě možnosti nezpočet cyklotras a pěší turistiky. Možnost úvěru či hypotéky pomůžeme se zajištěním.

Celková cena:	1 999 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	218/3221
Aktualizace:	24.04.2017
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	183 m²
Užitná plocha:	280 m²
Plocha podlahová:	280 m²
Plocha pozemku:	1033 m²

Plocha zahrady:	786 m²
Sklep:	✔
Parkování:	4
Garáž:	✔
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Ústřední elektrické
Odpad:	Septik
Telekomunikace:	Telefon
Elektřina:	230V, 400V
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Bezbariérový:	✘

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Valata Pavel
Mobil: +420 603 188 216
Email: pavel@luzickereality.cz

LUŽICKÉ REALITY
Tř. T. G. Masaryka 46, 47301 Nový Bor
http://www.luzickereality.cz
Více o společnosti »