

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 188210816

NEMOVITÁ VĚC: o ceně RD č.p.286 stojící na pozemku p.č. 594 vč.pozemku p.č.594 a příslušenství v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Teplice, obec Duchcov, k.ú. Duchcov
Adresa nemovité věci: Bilinská 286, 419 01 Duchcov
Vlastník stavby: SJM Kolman Jaroslav a Kolmanová Hana, Bilinská 286/26, 419 01 Duchcov, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: SJM Kolman Jaroslav a Kolmanová Hana, Bilinská 286/26, 419 01 Duchcov, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednavatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

ZHOTOVITEL : Tomáš Maršál

Adresa zhotovitele: Lidická 342, 252 68 Středokluky
IČ: 12615790 telefon: e-mail:
DIČ: CZ6510281261 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 124 EX 24811/12-110(ocenění stávajícího stavu) (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 700 000 Kč

Datum místního šetření: 24.6.2016

Stav ke dni :

24.6.2016

Za přítomnosti: znalce a zástupce objednavatele

Počet stran: 16stran

Počet příloh:

Počet vyhotovení: 2

V Středoklukách, dne 11.7.2016

Tomáš Maršál

NÁLEZ

Znalecký úkol

o ceně RD č.p.286 stojící na pozemku p.č. 594 vč.pozemků p.č.594 a příslušenství v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice. Účelem tohoto ocenění je vypracování posudku, jako podkladu pro stanovení reálné prodejní ceny souboru ocenění pro potřeby objednatele. Stanovená tržní hodnota dle tohoto posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování. Tržní hodnota je určena pro potřeby objednatele a je odrazem situace na trhu nemovitostí v době zpracování. Posudek byl vypracován z důvodu zjištění ceny nemovitosti ke dni ocenění.

Přehled podkladů

- výpis z KN Teplice, LV č.1040
- snímek z pozemkové mapy
- vyjádření zástupce objednatele
- časopis Soudní inženýrství- 1996-2016
- odborný čtvrtletník Odhadce a oceňování majetku - ročníky 2003-2016
- databáze znalce
- Usnesení č.j. 124 EX 24811/12-110
- exekuční příkaz Č.j. 124 Ex 24811/12-21

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř

silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Vlastníci nemovitosti neumožnili znalci provést řádné místní šetření, ohledání nemovitosti, popsání a přeměření oceňované nemovitosti, a to tím, že znalci nebyl umožněn vstup do vlastní nemovitosti a to do RD č.p.286 stojící na pozemku p.č. 594 vč.pozemků p.č.594 a příslušenství v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice.

Jedná se o RD č.p.286 stojící na pozemku p.č. 594 vč.pozemků p.č.594 a příslušenství v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice, který je zapsán u KN Teplice na LV č.1040. Objekt řadového RD č.p.286 se nachází v ulici Bílinská nedaleko centra města. RD je částečně podsklepen má dvě nadzemní podlaží, podkroví a sklonitou střechu. V budově se nachází byt.jednotka, neb.prostory. Stavebnětechnický stav objektu dobrý, je prováděná běžná údržba, svislé nosné konstr. smíšené zdivo. Možnost napojení na inž. sítě. Parkování před domem. U objektu se nacházejí vedlejší stavby (přípojky,sklad, zp.plocha, oplocení). Občanská vybavenost v obci. Účel užití - bydlení, podnikání.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce
- Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: viz. LV č.1040

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: nájemní smlouvy nebyly předloženy

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 RD čp. 286

2. Ocenění pozemků

- 2.1 pozemek p.č. 286 v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosové ocenění

- 1.1

2. Porovnávací ocenění

- 2.1 RD č.p.286 stojící na pozemku p.č. 594 vč.pozemků p.č.594 a příslušenství v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice

- 2.2

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu - viz. LV č. 1040	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,15
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,903}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Duchcov:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 190,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území	IV	1,01

vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna)
v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně

O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 851,00 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 RD čp. 286

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel

Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 286,- Kč/m³
Obestavěný prostor - celkem: = 1 055,25 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří :

$$s = 1 - 0,005 * 70 = \mathbf{0,650}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,650 = \mathbf{0,646}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,950$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,286,- \text{ Kč/m}^3 * 0,646 = 830,76 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,055,25 \text{ m}^3 * 830,76 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,950 = 791\,185,19 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 791 185,19 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 pozemek p.č. 594 v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice

Jedná se o pozemek p.č.594 a příslušenství v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice . Přístup po zpevněné komunikaci, možnost napojení na inž.sítě. Pozemky jsou zapsané na LV č.1040 u KN Teplice.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 0,950$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - a	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum P_i = \mathbf{1,000}$$

i = 1

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,950 = 0,903$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	851,-	0,903		768,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	594	383,00	768,45	294 316,35
Stavební pozemek - celkem			383,00		294 316,35

**Pozemek p.č. 594 v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice - = 294 316,35 Kč
zjištěná cena**

2. Porovnávací ocenění

2.1 RD č.p.286 stojící na pozemku p.č. 594 vč.pozemků p.č.594 a příslušenství v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	262,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 055,00 m ³
Zastavěná plocha:	130,96 m ²
Plocha pozemku:	383,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej rodinného domu, pozemek 152 m²
--

k prodeji dům s nebytovými prostory, situovaný v žádané lokalitě Duchcov - nám. Jiřího z Poděbrad, nedaleko centra. V 1.NP najdeme 2 nebytové prostory (1 prostor volný). Ve 2.NP se nachází dvě bytové jednotky, které jsou vytápěny ústředním topením s vlastním plynovým kotlem. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektřina, voda, plyn. Výhodou je poloha nedaleko centra města, která zajišťuje výbornou dopravní dostupnost a veškerou občanskou vybavenost.

Lokalita nám. Jiřího z Poděbrad, Duchcov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 podíl	1,00

Zdroj: www.sreality.cz



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
0,95	7 821

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
182,00 m ²	152 m ²	1 499 000 Kč	8 236 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu, pozemek 226 m²

k prodeji dvoupodlažní dům v Duchcově s garáží a dispozicí domu 3+1 o obytné ploše 84 m². Dům je částečně podsklepený a nabízí prostorný půdní prostor (50 m²). V přízemí je prostorná garáž, a dále je zde možnost dvou komerčních prostor, z nichž každý může mít svůj vlastní vchod. V 2. NP se nachází již bytová jednotka o dispozici 3+1. Za domem je zahrada o rozloze 98 m², kde se nachází zděné kůlny a udírna.

Nemovitost je možno napojit na veškeré inženýrské sítě. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost

Lokalita Bílinská, Duchcov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 podíl	1,00

Zdroj: www.sreality.cz



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
0,88	6 844

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
84,00 m ²	226 m ²	650 000 Kč	7 738 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu , pozemek 103 m²

k prodeji stylový historický třípatrový rodinný dům v samém centru Duchcova, u Zámku a centrálního náměstí. Dům je vhodný k ubytování a podnikání, dobrá investiční příležitost s garantovaným výnosem. Prodává se kompletně vybavený. Užiténá plocha je 350 m² včetně sklepu 50 m². V přízemí se nachází restaurace na 35 míst, barový pult a stylový nábytek jsou z masivního dřeva, barové zařízení je kompletní a funkční. Kuchyň a sociálky pro hosty jsou taky kompletně vybavené a odpovídá všem hygienickým předpisům. Sklep pod půlkou domu sloužil pro umístění chladicího zařízení a sklad piva a nápojů. II.NP: tři pokoje a koupelna v mezi-patře. Lze využít jako další salón pro restaurace plus byteček 1+1, nebo jako velký byt 3+kk, cca 100 m². V podkroví vybudován atypický byt 2+1 s velkou koupelnou s rohovou masážní vanou. V domě proběhla celková rekonstrukce: nová střecha z Bramacu, nové rozvody elektřiny, vody, odpadů, topení z mědi. Okna, mříže, vchodové dveře jsou nově vyrobené dle původního historického vzoru, další vchodové dvou-dveře do restauraci pečlivě zachovalé z první republiky, všechno je dobré a stylové sladěno, v dobrém stavu, funkční a připraveno k okamžitému provozování.

Lokalita Ferrerova, Duchcov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 podíl	1,00

Zdroj: www.sreality.cz



Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
1,05	6 886

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
350,00 m ²	103 m ²	2 300 000 Kč	6 571 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu, pozemek 289 m²

Prodej byt domu v Duchcově s ubytovací kapacitou 30 hostů, pokojů je celkem 7, z toho 2 až 5 lůžkové, restaurace 30 míst, letní posezení až 20 míst. V přízemí je restaurace s křbovými kamny a vybavenou kuchyní. V suterénu sklípek se zabudovaným krbem. Za domem je terasa s možností grilování a dalšími místy pro hosty restaurace. V každém patře je vlastní kombinovaný, plynový kotel na vytápění a ohřev teplé vody. Na každém patře společné sociální zařízení. V okolí škola, školka, restaurace, zámek Duchcov, gymnázium, divadlo, knihovna.

Lokalita Duchcov, okres Teplice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,04
K3 Poloha	1,04
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00



K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
K8 podíl	1,00		
Zdroj:	www.sreality.cz		
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		1,06	4 484
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
590,00 m ²	289 m ²	2 500 000 Kč	4 237 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	4 484 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 509 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 821 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	6 509 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	262,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 705 358 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ	

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb	
1.1 RD čp. 286	791 185,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1 pozemek p.č. 594 v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice	294 316,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosové ocenění	
1.1	0,00 Kč
2. Porovnávací ocenění	
2.1 RD č.p.286 stojící na pozemku p.č. 594 vč.pozemků p.č.594 a příslušenství v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice	1 705 358,00 Kč
2.2	0,00 Kč
	1 705 358,00 Kč

Porovnávací hodnota	1 705 358 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	1 085 502 Kč

Obvyklá cena

1 700 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Závěrečná analýza

Rizika technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti i prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém stavu. Objekt nemá viditelné statické poruchy.

Rizika právní povahy:

Podle výpisu z KN Teplice LV č.1040 existuje omezení vlastnického práva.

ZÁVĚR : 1. Obvyklá cena nemovitosti bez závad je minimálně :

1 700 000,- Kč

Srovnáním s jinými nemovitostmi tohoto typu v daném místě, které byly v uplynulém období z obchodovány a je známá jejich obvyklá cena (tržní hodnota), mohu odhadnout, že obvyklá cena oceňované nemovitosti je

1 700 000,- Kč

slovy:jedenmilionsedmsettisíc Kč

Obvyklá cena nemovitosti je ovlivněna především polohou nemovitosti, která se nachází v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice. Poloha je vhodná k bydlení, podnikání. Dostupnost nemovitosti je dobrá, v blízkosti jsou inž.sítě, komunikace, jsou zde také přijatelné dojezdové vzdálenosti do centra Duchcova, Teplic. Dále je cena ovlivněna také poměrně stářím nemovitosti a dosud provedenými opravami a údržbou. Dále jejím konstrukčním a materiálovým provedením, standardní vybaveností, technickým stavem, vlastnickým podílem

Obvyklá cena se tedy odhaduje především s ohledem na polohu oceňované nemovitosti, její celkovou velikostí, vlastnickým podílem, standardním vybaveností, technickým stavem, dispozičním uspořádáním a příslušejícím příslušenstvím i s ohledem na cenovou úroveň trhu s nemovitostmi v obci i v regionu.

Rizika na životní prostředí a ostatní faktory:

Na RD č.p.286 stojící na pozemku p.č. 594 vč.pozemku p.č.594 a příslušenství v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice podle místního šetření nebyly zjištěny žádné negativní vlivy na životní prostředí.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů) , který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existuje komerční databáze, kde by soupisy cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli on-line napojeni na databázi Českého statického úřadu, který eviduje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze kterých by

mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodu výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

**Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených výsledků použitých metod ocenění indikují obvyklou cenu RD č.p.286 stojící na pozemku p.č. 594 vč.pozemku p.č.594 a příslušenství v obci Duchcov, k.ú.Duchcov, okres Teplice ve výši
1 700 000,- Kč. :**

1 700 000,-Kč

Obvyklá cena:

1 700 000,- Kč

Veškeré materiály jsou důvěrné a jsou výlučným duševním majetkem zpracovatele, jejich zneužití, nedovolené rozmnožování a distribuce mimo předané paré ve dvou vyhotovení objednateli znaleckého posudku jsou trestně-právně postižitelné, zneužití materiálu je trestné.Zpracovatel na požádání objednatele a úplatně vyhotoví stejnopis.Veškerá práva jsou vyhrazena.

Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro zpracování ocenění.

Znalec vycházel pouze z prohlášení a předložených podkladů a neodpovídá za pravost a platnost dokladů a dále práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existenci má nebo mohla mít vliv na ocenění.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Znalec vypracoval ocenění podle podmínek trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny, ke kterým došlo po předání ocenění.

Znalec vycházel při zpracování ocenění z předpokladu, že existuje a v budoucnu budou existovat nebo budou moci být získány všechny podmínky, právní předpoklady, požadovaná podnikatelská oprávnění, popř. správní nebo jiná rozhodnutí podmiňující nebo jinak regulující předmět podnikání související s předmětem ocenění.

Znalec pracoval na základě metodik , vlastního zjištění, provedených konzultací u specialistů a

jiných odborností a provozních údajů sdělených zadavatelem.

Znalec potvrzuje , že nemá a ani nebude mít prospěch ze závěrů uvedených v tomto posudku a odměna v souvislosti s touto zprávou nesouvisí s výši ceny uvedené v závěru posudku.

Metody oceňování- tržní hodnota nemovitosti vychází obvykle z metod:

- 1. **Metoda stanovení věcné (substanční hodnoty)**
- 2. **Metoda stanovení výnosové hodnoty**
- 3. **Metoda stanovení porovnávací / srovnávací hodnoty (srovnání tržních cen, tj. cen realizovaných na trhu).**

V Středoklukách 11.7.2016

Tomáš Maršál
Lidická 342
252 68 Středokluky

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4.března 1994 pod č.j. Spr 4086/93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 188210816 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 188210816.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
---------------------------	-------------------------------

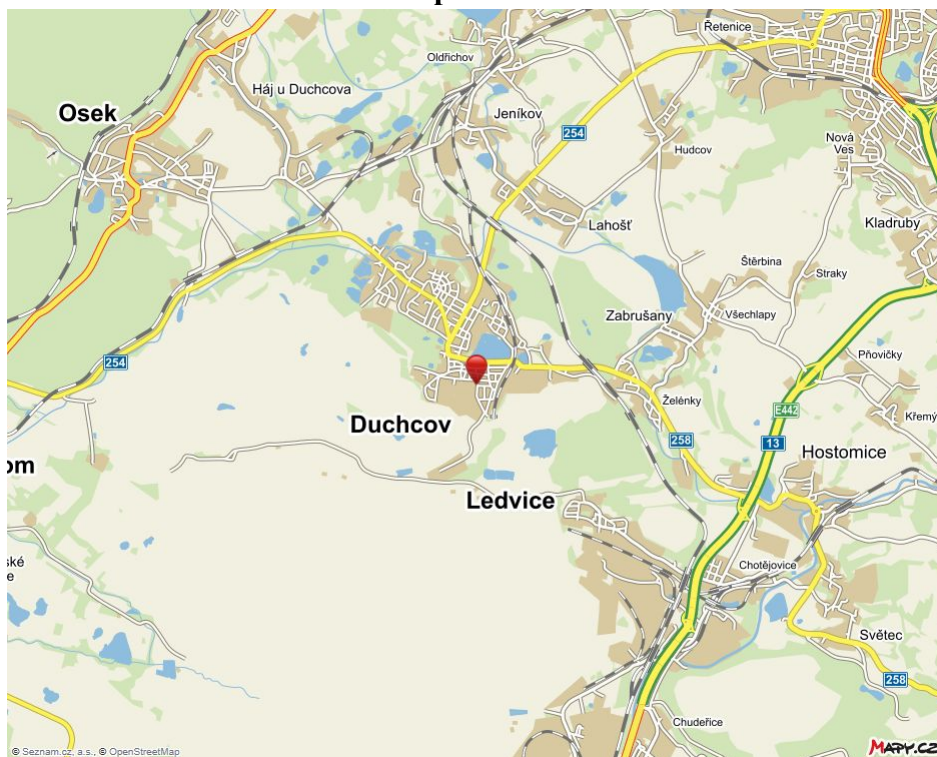
Snímek katastrální mapy ze dne	3
--------------------------------	---

Kopie katastrální mapy

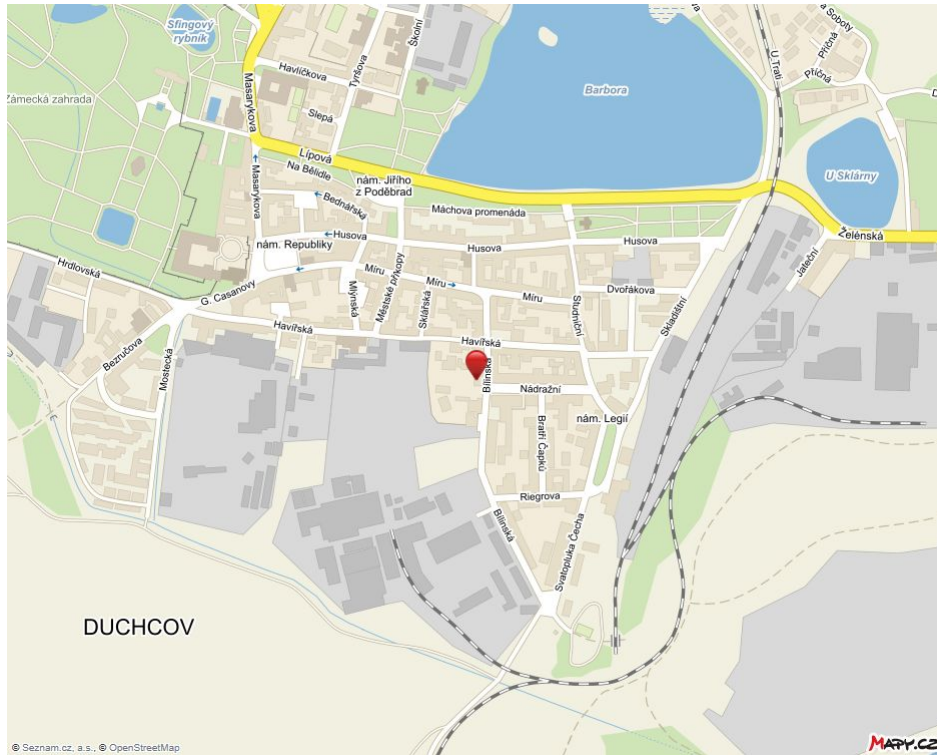


Pozemek p.č. 594 v k.ú. č. 633712

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 594 v k.ú. č. 633712



Pozemek p.č. 594 v k.ú. č. 633712



