

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 0348\_2016

**NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům čp. 175**

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Teplice, obec Dubí, k.ú. Dubí-Bystřice  
Adresa nemovité věci: Tovární 175/25, 417 02 Bystřice Dubí  
Vlastník stavby: SJM Šmehil Karel a Šmehilová Jana, Tovární 175/25, 417 02 Dubí Bystřice,  
vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: SJM Šmehil Karel a Šmehilová Jana, Tovární 175/25, 417 02 Dubí Bystřice,  
vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: MORAVOLEN HOLDING a.s., Pan Ing. Bc. Jaroslav Huf ml.**

Adresa objednavatele: Krátká 2, 787 01 Šumperk

**ZHOTOVITEL : MARIE JEŽKOVÁ**

Adresa zhotovitele: **Žabokliky 37, 438 01 Nové Sedlo**  
**IČ: 46912614** telefon: e-mail:  
DIČ: fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny dražební řízení (ocení stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****1 200 000 Kč**

Datum místního šetření: 29.07.2016 Stav ke dni : 29.7.2016  
Za přítomnosti: nebyl umožněn vstup do nemovitosti  
Počet stran: 15 stran Počet příloh: 11 Počet vyhotovení: 2

V Mostě, dne 2.8.2016

**Marie Ježková**  
**Žabokliky 37**  
**438 01 Nové Sedlo**  
**IČ: 46912614**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé pro dražební jednání.

Výchozím předpisem pro určení obvyklé ceny majetku je zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

§ 2

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

- (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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.
- (2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.
- (3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
  - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
  - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
  - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
  - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
  - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
  - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
  - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1568 ze dne 29.7.2016.

Katastrální mapa pořízena dálkovým přístupem do KN ze dne 29.7.2016.

Detail katastrální mapy pořízen dálkovým přístupem do KN ze dne 29.7.2016.

Smlouva o převodu nemovitosti RI 159/1991 Smlouva kupní ze dne 31.1.1991, reg. dne 22.2.1991.

Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 159/1991 ze dne 31.1.1991, reg. dne 22.2.1991.

Původní kolaudace není zachována. Stáří nemovitosti zjištěno z Pozemkové knihy č. KV 603. Stáří nemovitosti je 114 let z roku 1902. Stáří domu je znalcem určeno na 114 let.

Informace, výměry a skutečnosti zjišťované při místním šetření.

Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997, o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění.

Informace ohledně vybavení a dispozic jsou použity z předchozího ZP. Nyní nebyla prohlídka nemovitosti umožněna.

## Místopis

Město Dubí leží na úpatí Krušných hor, je známo jako lázeňské středisko s rozvíjející se turistickou infrastrukturou a místo s nejseverněji položenou benátskou architekturou v Evropě, kterou reprezentuje kostel Panny Marie. Nejvýznamnějším podnikem je Český porcelán, a.s., kde se vyrábí světoznámý „Cibulák“. Ve městě je několik velkých podniků zabývajících se sklářskou výrobou.

Části obce - 7: Dubí, Běhánky, Bystřice, Drahůnky, Cínovec, Mstišov, Pozorka.

Počet obyvatel obce: 7.885

Rozloha obce: 33 km<sup>2</sup>

### Městský úřad

Ruská 264

417 01 Dubí, Česká republika

**Telefon/fax:** +420 417 571 041, +420 417 571 399

### Obecná charakteristika území

Město Dubí bez území příhraniční oblasti Cínovec, se rozkládá pod patou a na úbočí Krušných hor v nadmořské výšce 450 až 250 metrů. Jeho větší část se nachází na území severočeské hnědouhelné pánve, která je postižena důsledky dnes již historické hlubinné a pozdější povrchové báňské činnosti. Pod výraznou geomorfologickou kulisou svahu Krušných hor se rozkládají části obce Mstišov, Pozorka, Bystřice, Běhánky a Drahůnky. Vlastní obec Dubí se pak ve směru JJV - SSZ vklínuje hlubokým erozivním údolím potoka Bystřice do zalesněného svahu krušnohorského masívu. Přes nepříznivé vlivy průmyslu a těžby uhlí na životní prostředí lze konstatovat, že lesní porosty obklopující zastavěné území jsou výrazně méně postiženy než partie o nadmořské výšce 600 a více metrů. Přesto vše patří území k typické inverzní oblasti v celém svém rozsahu.

Nejvýznamnější vodotečí katastrálního území je potok Bystřice, který stejně jako menší paralelně směřující toky (Mstišovský a Račí potok) odvádějí přebytek vod z vodárensky využívaného povodí Malše.

Vlastním územím města probíhají dvě hlavní dopravní tepny a to mezinárodní silnice E 55 a státní silnice č.13 Karlovy Vary-Liberec. Tyto silnice vytvářejí základní dopravní kříž probíhající napříč masivem Krušných hor a pod jeho úpatím. Na území města jsou pak doplňovány systémem okresních silnic a místních komunikací obvykle směřujících do center jednotlivých částí města. Přes vysoké a neustále narůstající dopravní zatížení mezinárodní silnice byla s definitivní platností zamítnuta alternativa dopravního obchvatu města po jeho západní straně. Mimo silniční síť je třeba připomenout, že při SZ a JV okraji území probíhají dvě méně významné železniční tratě ČD (č.135 Most-Moldava a č.132 Oldřichov-Děčín). Kromě zmíněných dopravních tepen je území města protkáno hustou sítí význačných i lokálních podzemních i nadzemních inženýrských sítí - vodovodů, plynovodů, energovodů a telekomunikačních kabelů. Prakticky celé území města se pak nachází uvnitř vnějšího ochranného pásma přírodních zdrojů léčivých vod, tj. teplických terem. Územní a správní celek Město Dubí je datován rokem 1960, kdy došlo k administrativnímu sloučení několika obcí a pak rokem 1980, kdy město dostalo v této oblasti svou stávající podobu.

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

**o ceně nemovitosti - rodinného domu v obci Dubí č.p. 175/25 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 709 v k.ú. Dubí - Bystřice, obec Dubí, okres Teplice, kraj Ústecký.**

**Oceňovaná nemovitost se nachází v Tovární ulici, po pravé straně směrem do Dubí. Situování domu Z/V, situování pozemku J. Vstup do domu je z průchozí chodby. Všechny místnosti mají světlou výšku nejméně 160 cm. Dům je napojen na veřejnou síť vody, elektřiny. Plyn není zaveden, ale obec je plynofikována.**

Informace ohledně vybavení a dispozic jsou použity z předchozího ZP z roku 2013. Nyní nebyla prohlídka nemovitosti umožněna. Je předpoklad, že je nemovitost vybavena stejně, jako za předchozího měření a prohlídky.

Jedná se o starší rodinný dům s příslušenstvím. Stavba je podsklepena. Dispozičně je řešena

1. PP, 1. NP, 2. NP, podkroví. V 1. NP je jeden byt 2+1, v 2. NP je jeden byt 3+1, v podkroví je 1 byt 3+1. Všechny byty jsou obývány.

Tvar půdorysu je obdélníkový, základy z prostého betonu bez izolace proti vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou smíšené a zděné, skutečné provedení je možné posoudit po úplném odkrytí konstrukce, střecha je sedlová, zateplená, parozábrana, krytina betonové tašky. RD má 3 bytové jednotky.

### Dispoziční řešení:

1. PP – sklep,

Suterén - vstupní chodba, schodiště, vstup do sklepa,

1. NP - chodba, vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, komora, koupelna, WC,

2. NP - chodba, vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyně, pokoj, obývací pokoj, ložnice

Podkroví - chodba, vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyně, pokoj, pokoj, ložnice.

### Konstrukce a vybavení:

Základy z prostého betonu bez izolace proti vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou smíšené a zděné, skutečné provedení je možné posoudit po úplném odkrytí konstrukce, střecha je sedlová, krytina betonová, klempířské konstrukce kompletní. Vnitřní omítky jsou štukové vápenné, fasádní omítky hrubé původní bez zateplení, vnější obklady nejsou, vnitřní obklady keramické, schody betonové s nátěrem, dveře náplňové, v podkroví dřevěné, okna dřevěná špaletová dvojitá, v podkroví nová plastová, podlahy místností, betonové, parkety, koberce, lino, keramická dlažba. Není připojen plyn, elektřina je 220/380 V, kanalizace, na vytápění celého objektu je zabudován kotel DAKON DOR F na tuhá paliva, v bytech je zabudováno ústřední topení. Vybavení v bytech vana, umyvadlo, splachovací WC.

Podkroví je rekonstruováno, výměna oken, rozvody vody, vnitřní zdi vyštukovány. Půda zateplena, parozábrana. Komín. Pozemek je oplocen a zatravněn. Na pozemku je vedlejší stavba, dříve chlívek.

Dům je po technické stránce značně vyžilý, omítky částečně opadané. Dům je zanedbaného stavu.

## 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 type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)                | <input checked="" 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 |

Komentář: Omezení vlastnického práva na části C LV 1568.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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: LV 1568.

**Ostatní rizika: nejsou**

Informace ohledně vybavení a dispozic jsou použity z předchozího ZP. Nyní nebyla prohlídka nemovitosti umožněna.

## OCENĚNÍ

### Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Dubí-Bystřice:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 190,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{868,00 \text{ Kč/m}^2}$$

## Výpočet hodnoty pozemků

### Pozemky

Pozemek má rovinnatý charakter, je celkově oplocen.

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,990**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 0,990 = 0,990**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	868,-	0,990		859,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	709	424,00	859,32	364 351,68
Stavební pozemek - celkem			424,00	m <sup>2</sup>	<b>364 351,68</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 364 351,68 Kč**

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Rodinný dům

#### Věcná hodnota dle THU

#### Dispoziční řešení:

1. PP – sklep,

Suterén - vstupní chodba, schodiště, vstup do sklepa,

1. NP - chodba, vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, komora,  
koupelna, WC,

2. NP - chodba, vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyně, pokoj, obývací pokoj, ložnice

Podkroví - chodba, vstupní chodba, koupelna, WC, kuchyně, pokoj, pokoj, ložnice.

#### Konstrukce a vybavení:

Základy z prostého betonu bez izolace proti vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou smíšené a zděné, skutečné provedení je možné posoudit po úplném odkrytí konstrukce, střecha je sedlová, krytina betonová, klempířské konstrukce kompletní. Vnitřní omítky jsou štukové vápenné, fasádní omítky hrubé původní bez zateplení, vnější obklady nejsou, vnitřní obklady keramické, schody betonové s nátěrem, dveře náplňové, v podkroví dřevěné, okna dřevěná špaletová dvojitá, v podkroví nová plastová, podlahy místností, betonové, parkety, koberce, lino, keramická dlažba. Není připojen plyn, elektřina je 220/380 V, kanalizace, na vytápění celého objektu je zabudován kotel DAKON DOR F na tuhá paliva, v bytech je zabudováno ústřední topení. Vybavení v bytech vana, umyvadlo, splachovací WC.

Podkroví je rekonstruováno, výměna oken, rozvody vody, vnitřní zdi vyštukovány. Půda zateplena, parozábrana. Komín. Pozemek je oplocen a zatravněn. Na pozemku je vedlejší stavba, dříve chlívek.

Dům je po technické stránce značně vyžilý, omítky částečně opadané. Dům je zanedbaného stavu.

Informace ohledně vybavení a dispozic jsou použity z předchozího ZP. Nyní nebyla prohlídka nemovitosti umožněna.

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. PP	118,89 m <sup>2</sup>	2,00 m
Přízemí	117,88 m <sup>2</sup>	2,70 m
1.NP	117,88 m <sup>2</sup>	2,70 m
Podkroví	112,00 m <sup>2</sup>	3,60 m

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
1. PP	$((3,80*4,70+6,80*1,10*3,30*3,90+2,10*1,0+2,80 =$ $*0,95))*(2,00)$	237,78 m <sup>3</sup>
Přízemí	$((10,55*10,90+1,80*1,60))*(2,70)$	= 318,26 m <sup>3</sup>
1.NP	$((10,55*10,90+1,80*1,60))*(2,70)$	= 318,26 m <sup>3</sup>
Podkroví	$(10,55*10,90 -3,0)*(3,60)*0,5$	= 201,59 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP		237,78 m <sup>3</sup>
Přízemí		318,26 m <sup>3</sup>
1.NP		318,26 m <sup>3</sup>
Podkroví		201,59 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 075,89 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy	mělké založení bez izolace
2. Zdivo	smíšené a zděné tl. do 45 cm
3. Stropy	zavěšené, pochozí, nespalné
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	betonová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	původní bez zateplení
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	betonové s nátěrem
12. Dveře	náplňové
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	parkety
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba
14. Podlahy obytných místností	koberec
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva DAKON DOR F – ústřední vytápění
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	standard
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	umyvadlo, vana, WC

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	118
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	464
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 075,89



Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 537
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 537
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 881 318
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	20
Opotřeбенí	%	83,30
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>815 180</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	464,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	1 075,89 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	117,88 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	424,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovitosti obdobného charakteru

#### 1/ Název: Rodinný dům


#### Prodej rodinného domu 327 m<sup>2</sup>, pozemek 416 m<sup>2</sup>Nákladní, Teplice

Cena: 1 840 000 Kč

Předmětem prodeje je rodinný dům v Teplicích, díky poloze domu je vhodný i k podnikání. Jsou zde dvě bytové jednotky 2+1 a jeden pokoj v podkroví, které je možné využít k další půdní vestavbě. Dům je po částečné rekonstrukci, nová plastová okna, která jsou téměř v celém domě, odpady, voda v plastu, elektrika v mědi, nová střecha. Dům je podsklepen a s vlastním pozemkem o rozloze 307 m<sup>2</sup>, který je nově oplocen s nainstalovanou automatickou posuvnou branou. S financováním pomůžeme.

- Zlevněno: 1 840 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Hypotéka: 3 826,25 Kč měsíčně více»
- Původní cena: 1 990 000 Kč
- ID zakázky: 529802
- Aktualizace: Včera
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Poloha domu: Řadový
- Umístění objektu: Centrum obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 3 včetně 1 podzemního
- Plocha zastavěná: 109 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 327 m<sup>2</sup>
- Plocha podlahová: 327 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 416 m<sup>2</sup>
- Plocha zahrady: 307 m<sup>2</sup>
- Parkování: 6
- Voda: Dálkový vodovod

- Topení: Lokální plynové
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 120V, 230V, 400V
- Doprava: MHD

<b>Lokalita:</b> Teplice			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		0,90	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
Zdroj:		S reality	
		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena</b>
		0,81	<b>Kč/ks</b>
			1 490 400
<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
0,00 m <sup>3</sup>	416 m <sup>2</sup>	1 840 000 Kč	1 840 000 Kč/ks
<b>Název: Rodinný dům</b>			

## 2/ Název: Rodinný dům

Jedná se o nemovitosti :

- parc.č. 442/3 - zahrada o výměře 131 m<sup>2</sup>;
- parc.č. 446 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 252 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba pro bydlení č.p. 90 , Bystřice;
- parc.č. 447/1 - zahrada o výměře 267 m<sup>2</sup>;;

To vše zapsáno na LV 1915 v kat.ú. Dubí-Bystřice, obec Dubí, okres Teplice.

Jedná se o dům postavený na pozemku mírně svažitého charakteru v centrální části obce.

Jedná se o řadový vnitřní podsklepený dům se 2.NP a podkrovní částí s přístupem z místní zpevněné komunikace.

- Vyvolávací cena: 786 000 Kč za nemovitost
- Znalecký posudek: 1 179 000 Kč za nemovitost
- Minimální příhoz: 1 000 Kč za nemovitost
- Aukční jistina: 120 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: Vyvolávací cena
- ID zakázky: 085 EX 07974 / 11 - 163
- Aktualizace: 21.07.2016
- Druh dražby: Exekutorská dražba
- Místo konání dražby: [www.exdražby.cz](http://www.exdražby.cz)
- Datum konání dražby: 26.09.2016 11:00
- Dražební vyhláška: [Zobrazit dražební vyhlášku](#)
- Posudek znalce: [Zobrazit posudek znalce](#)
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Poloha domu: Řadový
- Umístění objektu: Centrum obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 4
- Užitná plocha: 120 m<sup>2</sup>

- Plocha podlahová: 120 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 650 m<sup>2</sup>
- Parkování:

**Lokalita:** Bystřice Dubí

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: Sreality



**Celkový koef. Kc**  
0,81

**Upravená j. cena**  
Kč/ks  
954 990

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m <sup>3</sup>	650 m <sup>2</sup>	1 179 000 Kč	1 179 000 Kč/ks

**Název: Rodinný dům**

**3/ Název: Rodinný dům**

**Prodej rodinného domu 250 m<sup>2</sup>, pozemek 989 m<sup>2</sup> Ruská, Dubí**

1" 1 950 000 Kč

Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům s velkou zahradou v Dubí u Teplíc, stojící na ul. Ruská. Dům má dvě obytné podlaží + prostornou půdu. Dispoziční řešení domu nabízí: I.NP – hlavní vstup do domu, zádveří, 3x obytná místnost, dílna, koupelna vč. WC a zadní vchod do zahrady. II.NP – bytová jednotka s dispozicí 4+1. III.NP – 4x podkrovní místnost. Technický stav objektu je následující: v bytové jednotce 4+1 v 1. patře lze bydlet, přízemí a podkroví je vhodné k celkové rekonstrukci. Plocha pozemku je 989 m<sup>2</sup>. Za domem je dostatečně velká zahrada s vlastním vjezdem, garáží, altánkem, krytým stáním pro 2 vozy a spoustou okrasné a užitkové zeleně. Otop zajišťují plynové gamaty, ohřev vody el. boiler. Veškeré IS jsou zavedeny. Jedná se o prostorný dům poskytující dostatek prostoru i pro početnější rodinu, lze i jako dvougenerační a možno také spojit bydlení s podnikáním. Energetická náročnost budovy - klasifikační třída G.

- Celková cena: 1 950 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně právního servisu
- ID zakázky: 0860
- Aktualizace: 28.06.2016
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Řadový
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 3
- Plocha zastavěná: 447 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 250 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 989 m<sup>2</sup>
- Parkování:
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Lokální plynové
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Telekomunikace: Satelit, Ostatní

- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná

**Lokalita:** Dubí

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85

Zdroj:

Sreality



**Celkový koef. K<sub>C</sub>**      **Upravená j. cena**  
0,72      **Kč/ks**

1 408 875

<b>Obest. prostor</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
0,00 m <sup>3</sup>	989 m <sup>2</sup>	1 950 000 Kč	1 950 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Minimální jednotková porovnávací cena	954 990 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 284 755 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 490 400 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>1 284 755 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b><u>1 284 755 Kč</u></b>

## Výpočet výnosové hodnoty

### Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č. plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
<b>Celkový výnos za rok:</b>					<b>0</b>

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 881 318
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	0
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>0</b>

**Nebyl proveden.**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 284 755 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	1 179 532 Kč
Hodnota pozemku	364 352 Kč

### Obvyklá cena

**1 200 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.6

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé je kladen důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených nemovitostí v daném místě a místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty je vycházeno z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. Cena, za jakou může být skutečně prodána, se ukáže teprve při samotné dražbě.

#### **Závěr**

**I) Nemovitá věc, které se výkon týká:**

**Rodinný dům v obci Dubí č.p. 175/25 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 709 v k.ú. Dubí - Bystřice, obec Dubí, okres Teplice, kraj Ústecký.**

**II) Příslušenství dané nemovitosti, které se výkon týká:**

- venkovní úpravy, porosty.

**III) Výsledná cena nemovité věci I) a jejího příslušenství II), které se výkon týká.**

- v objektivní zaokrouhlené výši 1 200 000,- Kč.

**IV) Známá věcná břemena a nájemní smlouvy - Nezjištěny.**

V Mostě 2.8.2016

Marie Ježková  
Žabokliky 37  
438 01 Nové Sedlo  
IČ: 46912614

#### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem vypracovala a podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 23.5.1991 pod č.j. Spr. 2340/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady – spec. nemovitosti. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0348\_2016 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 0318\_0348\_2016.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1568 ze dne 29.07.2016.	8
Snímek katastrální mapy ze dne 29.07.2016.	1
Detail snímku katastrální mapy ze dne 29.07.2016.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1