

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1911/2013

O ceně rodinného domu č. p. 26/10 v městě Dubí, část Pozorka, ulice Karla Čapka s pozemky, venkovními úpravami, garáží, a trvalými porosty.



Pohled a rodinný dům z ulice K. Čapka.

Objednatel znaleckého posudku:

Pan František Russ
Karla Čapka 26/10
41703 Dubí

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu. Ocenění se provádí jako jeden z podkladů pro nabídku nemovitosti k prodeji, následně k uzavření kupní smlouvy a jako jeden z podkladů pro Finanční úřad Teplice k výpočtu daně z převodu vlastnických práv k nemovitosti.

Dle 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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 14.11.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Ladislav Drbohlav
J. A. Komenského 1726/4
415 01 Teplice

telefon: 605 841 640, popř. 417 562 213
e-mail: drbohlav.tp@seznam.cz



Znalecký posudek obsahuje celkem 18 stran, včetně titulního listu a 4 přílohy o 6 ti stranách. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Teplicích 19. 11. 2013

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1911/2013

O ceně rodinného domu č. p. 26/10 v městě Dubí, část Pozorka, ulice Karla Čapka s pozemky, venkovními úpravami, garáží, a trvalými porosty.

Pohled a rodinný dům z ulice K. Čapka.



Objednatel znaleckého posudku:

Pan František Russ
Karla Čapka 26/10
41703 Dubí

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu. Ocenění se provádí jako jeden z podkladů pro nabídku nemovitosti k prodeji, následně k uzavření kupní smlouvy a jako jeden z podkladů pro Finanční úřad Teplice k výpočtu daně z převodu vlastnických práv k nemovitosti.

Dle 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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 14.11.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Ladislav Drbohlav
J. A. Komenského 1726/4
415 01 Teplice

telefon: 605 841 640, popř. 417 562 213
e-mail: drbohlav.tp@seznam.cz



Znalecký posudek obsahuje celkem 18 stran, včetně titulního listu a 4 přílohy o 6 ti stranách. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Teplicích 19. 11. 2013

1. Znalecký úkol

Ocenit rodinný dům č. p. 26/10 v městě Dubí, část Pozorka, ulice Karla Čapka s pozemky, venkovními úpravami, garáží, a trvalými porosty. Ocenění se provádí jako jeden z podkladů pro nabídku nemovitosti k prodeji, následně k uzavření kupní smlouvy a jako jeden z podkladů pro finanční úřad Teplice k výpočtu daně z převodu vlastnických práv k nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Ocenění rodinného domu č. p. 26/10 s pozemky, venkovními úpravami, a trvalými porosty v Dubí, okres Teplice.
Adresa předmětu ocenění: Karla Čapka 26/10
417 03 Dubí

Kraj: Ústecký
Okres: Teplice
Obec: Dubí
Katastrální území: Dubí-Pozorka
Počet obyvatel: 8 072

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 87,4318 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. h): $ZC = C_p * 2,5 = 218,58 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14. 11. 2013 za přítomnosti objednatel posudku p. Františka Russe.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1et1/ Vypis z katastru nemovitostí LV č. 434, vyhotovený na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice dne 11. 11. 2013 pod řízením PU: 5689/13. Tento doklad je přílohou tohoto posudku pod č. 1/.

2/ Kopie Katastrální mapy, zpracovaná Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice dne 11. 11. 2013, pod řízením PU: 5689/13. Tento doklad s vyznačením nemovitosti je uveden jako příloha č. 2/ tohoto posudku.

3/ Výsledky místního šetření ze dne 14. 11. 2013 se zaměřením nemovitosti pro zpracování tohoto posudku, kdy byla k dispozici jen částečná projektová dokumentace pro zavedení plynu do rodinného domu. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace, která je součástí tohoto posudku jako příloha č. 3/.

4/Staří nemovitosti bylo ověřeno na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice v odd. Pozemkové knihy. Vznik nemovitosti je zapsán v roce 1894, staří k roku 2013 je pak 119 let. Nemovitost byla odkoupena v roce 2002, kdy původní majitel provedl drobnější rekonstrukční práce. Nový majitel pak v těchto pracích pokračoval, průměrná doba od rekonstrukčních prací je 15 let, jednalo se o výměnu plastových oken, nová fasáda, krytina, rozvody ap. Nový majitel v roce 2004 zajistil provedení rozvodu plynu pro celý rodinný dům (staří 9 let). Dále pokračoval v drobnějších úpravách až do roku 2013.

5/ K nemovitosti patří přístavba garáže z roku 2005, při jejím staří 8 let k roku 2013. Doklad k tomu je „Geometrický plán pro vyznačení rozestavěné stavby garáže z roku 2002, Zhotovitel Zbyněk

5/Fotomapa Dubí, ul. Karla Čapka a okolí, převzatá z internetového portálu „mapy.cz“. tento doklad je v příloze č. 4/.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: RC: 395129/061, Pan František Russ, Karla Čapka 26/10, 41703 Dubí, vlastnictví: vyhradil
Vlastník pozemku: RC: 395129/061, Pan František Russ, Karla Čapka 26/10, 41703 Dubí, vlastnictví: vyhradil
Nemovitost je oceněna ve vlastnickém poměru 1/1.

6. Dokumentace a skutečnost

K nemovitosti byla předložena částečná projektová dokumentace z roku 2002, pro vnitřní instalaci plynu, projektant B&P Projekt, Alejní ulice, Teplice. Na základě dané skutečnosti, že k vlastnímu uspořádání původní nemovitosti nebyl dodán žádný doklad, znalec provedl vlastní zaměření pro zpracování tohoto posudku. Pokud jde o výpis z katastru nemovitostí a snímku katastrální mapy na místě samém nebylo zjištěno žádných rozdílů.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceněje se rodinný dům č.p. 26/10 v ulici Karla Čapka, Dubí, část Pozorka, okres Teplice. Vlastní ocenění nemovitosti rodinného domu se provádí v návaznosti na § 26a oceňovacího předpisu, neboť obestavěný prostor rodinného domu nepřesahuje 1.100 m³. Umístění nemovitosti je zřejmé z příloh č. 2/ a 4/ tohoto posudku. Pokud jde o ocenění garáž, ta je oceněna dle § 24 oceňovacího předpisu porovnávací formou. Jiné vedlejší stavby zde nejsou. Venkovní úpravy se oceňují v rámci ocenění dle § 26a, v rámci ocenění vlastního rodinného domu. Jedná se o zpevněné plochy, oplocení a.p. Z hlediska konstrukčního se zde vychází ze skutečnosti, že jsou zde 3 byty 1 + 2, z toho v přízemí není dostavba bytu zcela dokončena ve vybavení koupelny. Z hlediska věcných břemen, zde žádná nejsou. Majitel nemovitosti udává, že na LV č. 434, kde je omezeno vlastnické právo formou zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu, že toto právo je finančně splaceno. Majitel před prodáváním by měl si vyžádat potvrzení o platbě a toto potvrzení předložit na Katastrální úřad Ústeckého kraje, Katastrální pracoviště Teplice k výmazu omezení vlastnického práva, které je nyní uvedeno na LV č. 434. Z hlediska výškové zástavby se jedná o částečný suterén s výměrou pod 1/2 zastavěné plochy přízemí, následuje přízemí (1. n. p. , 1. patro - 2. n. p. a podkrovi, které je výškově rozděleno na dvě části.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1a) Rodinný dům č. p. 26/10
1.1b) Přístavba garáže.

2. Ocenění pozemků

2a) Ocenění pozemků.

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Oceňení 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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Oceňení staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1a) Rodinný dům č. p. 26/10

Popis

Pro oceňení této nemovitosti v kategorii rodinného domu se vy vychází ze zařazením do kategorie rodinného domu s tím, že rodinný dům v souladu s § 2, písmeno a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místnosti a prostorů určena k bydlení, přitom rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovi. Tomuto požadavku odpovídá zde oceňovaná nemovitost. kdy z hlediska výškové zástavby má rodinný dům suterén, 2 nadzemní podlaží a obytné podkrovi. Rodinný dům č. p. 26/10 se nalézá v ulici K. Čapka, stojí na vlastní stavební parcele p. č. 127/1 o velikosti 244 m². Z dalších zastavěných ploch je zde parcela p. č. 128/1 o velikosti 34 m², p. č. 128/2 o velikosti 28 m². K těmto parcelám zastavěných ploch patří dále p. č. 126 o velikosti 64 m² s označením zahrada. Rodinný dům má zapuštěný suterén, v rámci rovině stavební parcely. Suterén nepřesahuje 50 % zastavěné plochy přízemí. Do přízemí se vstupuje přímo z ulice K. Čapka do středové chodby, odtud je vstup do bytové části, hospodářské místnosti a na schodiště do dalších podlažích. Zdivo suterénu je kamenné bez omítek a vlastní založení je pomocí kamenných pásů bez izolací proti vzlínání vlhkosti do obvodového zdiva, což se projevuje nejvíce v obvodové zdi v dvorní části (ostatní obvodové zdi nemají problémy se zemní vlhkostí). V přízemí 1. n. p. je byt o velikosti 1 + 2 s částečným sociálním zařízením - koupelna je v rozestavěnosti bez sanitárního vybavení. Dále je nutné dokončit vytápění. V suterénu jsou 2 sklepní mí skladové místnosti s chodbou a výstupním schodištěm. V 1. patře a v podkrovi je byt 1 + 2. s novým sociálním zařízením, ve státi 8 m² let. Zároveň je zde plynové ústřední vytápění. Podkrovi je rozděleno na bytovou část s částečnými mansardovými zdmi (sklony od podlahy 1,35 m) a zastropením nad bytovou částí s pokrčováním volně pudy s nemožností využití k bydlení. Výškový závěr nemovitosti je pomocí sedlové střechy s krytinou ze šindelových desek, oplechování je provedeno. Stropy nad suterénem jsou klenuté, dále dřevěné s podhledem. Z hlediska inženýrských sítí dům je napojen na veřejný vodovod a s přepadem septiku do veřejné kanalizace, dále je zde plyn. Elektrozvody je 3 * 380 V. Ohřev teple vody je přes plynový etážový kotel.

Nemovitost byla pořízena v roce 1894, státi k roku 2013 je 119 let. Před 30 roka až do roku 2013 probíhaly rekonstrukční práce s výměnou dožilých konstrukcí, jako je fasáda, střešní krytina, sítě, vytápění, nové koupelny atd. Z Na základě těchto skutečností se počítá průměr státi rekonstrukce 15 let. Pokud jde o nedokonečení některých prací v přízemí, ty jsou ohodnoceny v rámci porovnávacího způsobu oceňení. Z hlediska schvaleného územního plánu v dané lokalitě se nepočítá se zásadními změnami ve stávající zástavbě rodinnými domy. Nemovitost není umístěna v zátopové oblasti.

Zařídění pro potřeby oceňení

Typ objektu:

Rodinný dům § 26a porovnávací metoda

Poloha objektu: obec 2 001 – 10 000 obyvatel
 Stáří stavby: 119 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 369,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.p. p. v = 2.00 + 0.30 = 2.30 m: 5,25 * 4,37 + 3,70 * 2,46 + 2,46 * 4,52 =		
1.n. p. - přízemí v = 2.70 + 0.10(8,74 + 9,65)/2 * (12,10 + 10,06)/2 + 0.30 = 3.10 m:		
2.n.p. 1. patro v = 2.90 + 0.30(8,74 + 9,65)/2 * (12,10 + 10,06)/2 = 3.20 m:		
Podkrovní obytné 2.50 + 0.20 - (8,74 + 9,65)/2 * (12,10 + 10,06)/2	=	101,88 m ²
0.45 úkosy:		
Volná půda v 1.90/2 = 0.95 m: (12,10 + 10,06) / 2 * 4,20	=	46,54 m ²

Název podlaží Zastavěná plocha Konstrukční výška

1.p. p. v = 2.00 + 0.30 = 2.30 m: 43,16 m ²	2,30 m
1.n. p. - přízemí v = 2.70 + 0.10 + 0.30(8,74 + 9,65)/2 * (12,10 + 10,06)/2 = 3.10 m:	3,10 m
2.n.p. 1. patro v = 2.90 + 0.30 = 3.20 m: 101,88 m ²	3,20 m
Podkrovní obytné 2.50 + 0.20 - 0.45(8,74 + 9,65)/2 * (12,10 + 10,06)/2	2,25 m
úkosy:	
Volná půda v 1.90/2 = 0.95 m: 46,54 m ²	0,95 m

Obestavěný prostor

1.p. p. v = 2.00 + 0.30(5,25 * 4,37 + 3,70 * 2,46 + 2,46 * 4,52) * (2,30) =		
1.n. p. - přízemí v = ((8,74 + 9,65)/2 * (12,10 + 10,06)/2) * (3,10)	=	315,83 m ³
2.70 + 0.10 + 0.30 =		
3.10 m:		
2.n.p. 1. patro v = 2.90 + ((8,74 + 9,65)/2 * (12,10 + 10,06)/2) * (3,20)	=	326,02 m ³
0.30 = 3.20 m:		
Podkrovní obytné 2.50 + ((8,74 + 9,65)/2 * (12,10 + 10,06)/2) * (2,25)	=	229,23 m ³
0.20 - 0.45 úkosy:		
Volná půda v 1.90/2 = ((12,10 + 10,06) / 2 * 4,20) * (0,95)	=	44,21 m ³
0.95 m:		
Obestavěný prostor - celkem:	=	1 014,57 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	101,88 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	395,34 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,88

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku

0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve	II	0,00

Index trhu s nemovitostmi

$$\text{Index polohy } I_p = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = 0,700$$

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad	I	0,00
3. Poloha nemovitosti - vnitřní území obce	III	0,00
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převážující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	II	0,00
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí - Místo má konfliktní skupiny lidí, přitom se využívá sračka - 0,30 z možných - 0,40	I	-0,30
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = 0,598$$

Koeficient pro stavby 119 let po celkové rekonstrukci: 0,60

4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
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 - bez vedlejších staveb nebo jejích celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - mírně snižující cenu	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s právidelnou údržbou - Stavba je v dobrém technickém stavu s údržbou, nedokončené práce v koupelně v bytě v přízemí jsou ohodnoceny v předcházejícím bodě.	II	1,05

spoluvlastnictví)

3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu

II 0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,598 * 0,700 * 1,000 = 0,419$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,369,- \text{ Kč/m}^3 * 0,419 = 1\,411,61 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 1\,411,61 \text{ Kč/m}^3 * 1\,014,57 \text{ m}^3 = 1\,432\,177,16 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

$$= 1\,432\,177,16 \text{ Kč}$$

$$= 1\,432\,177,16 \text{ Kč}$$

Výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Rodinný dům č. p. 26/10 - zjištěná cena

$$= 1\,432\,177,16 \text{ Kč}$$

$$* 1 / 1$$

1.1b) Přístavba garáže.

Popis

Oceňuje se zděná garáž vpokračování zdi rodinného domu, postavená je v roce 2005,

stáří je pak 8 let. Jedná se o přízemní zděný objekt s plochou nosnou střechou, krytina je IPA

vjezdovými vraty, podlaha je betonová mazanina. V garáži je zaveden el. proud. Vlastní ocenění je provedeno dle § 24 oceňovacího předpisu, tj: porovnávacím způsobem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Poloha objektu:

Stáří stavby:

Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 18): 1 881,- Kč/m³

$$\text{1.n.p. přízemí: } 6,72 * 4,00 - 2,50 * 1,00$$

$$= 24,38 \text{ m}^2$$

Název podlaží

Zastavěná plocha

Konstrukční výška

1.n.p. přízemí:

24,38 m²

2,60 m

Obestavěný prostor

1.n.p. přízemí:

$$(6,72 * 4,00 - 2,50 * 1,00) * (2,60)$$

$$= 63,39 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor - celkem:

$$= 63,39 \text{ m}^3$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku

0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou

typ B

I

-0,01

1. Druh stavby - řadová

2. Ocenění pozemků

Přistavba garáže. - zjištěná cena

Úprava ceny vlastnickým podílem

Výpočet vlastnického podílu

Cena stanovená porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,709,83 \text{ Kč/m}^3 * 63,39 \text{ m}^3 = 108\,386,12 \text{ Kč}$$

$$Cena upravená CU = IPC * I = 1\,881,- \text{ Kč/m}^3 * 0,909 = 1\,709,83 \text{ Kč/m}^3$$

Ocenění

$$\text{Celkový index } I = I_v * I_p * I_r = 1,040 * 0,920 * 0,950 = 0,909$$

$$\text{Index trhu } I_r = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 0,950$$

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílci (segmentu) trhu s nemovitostmi - poplávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitosti - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Index trhu s nemovitostmi

$$\text{Index polohy } I_p = (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,920$$

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha v obci - na okraji souvislé zastavěného území obce	II	-0,05
2. Dopravní dostupnost - nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 300 m	I	-0,03
3. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
4. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
5. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 1,00 = 1,040$$

Koeficient pro stáří 8 let: 1,00

údržbou - garáž je nová, ve stáří 8 mi let.

2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem - jen přívod elektro.	III	0,00
4. Přisloušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavbě - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou	II	1,05

2a) Ocenění pozemků.

Popis

Město Dubí nemá pro rok 2013 vydanou cenovou mapu stavebních pozemků, která by měla kladně vyjádření Ministerstvem financí ČR. Proto se pozemky oceňují v souladu s cenovým předpisem dle § 28. Zde se oceňuje stavební parcela (pozemek pod rodinným domem) p. č. 127/1 o velikosti 244 m². Z dalších zastavěných ploch je zde parcela p. č. 128/1 o velikosti 34 m², p. č. 128/2 o velikosti 28 m², zde nestojí žádné stavby. K těmto parcelám zastavěných ploch patří dále p. č. 126 o velikosti 64 m² s označením zahrada, s oceněním v jednotném funkčním celku ke stavebním parcelám. Vlastní území ulice K. Čapka, kde se nemovitost vyskytuje, se považuje za částečně lukrativní, pak základní úprava dle tab. č. 1 je + 10 % (z rozsahu - 30 až + 125 %. Další použité sračky a přírůstky jsou technického charakteru s uvedením u výpočtu ceny pozemků. Především jde o sračky a - 5 % a imisní dopady dané oblasti. Z přírůstek je to + 10 % na zavedený plyn. Cena uvedena v odstavci (1) § 2/ se upraví se zdůvodněním přírůstkami a sračkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty Ki z přílohy č. 38 a Kp z přílohy č. 39.

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska + 10 %

účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení

určených:

+ 10 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon

- 5 %

aj.):

2.11. Možnost napojení na plynovod:

+ 10 %
+ 5 %

Úprava cen:
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

+ 15,50 %

Úprava cen celkem:

Zdůvodnění použití či nepoužití přírůstek a sraček:

Jedná se o lokalitu s částečnou výhodností pozemků.

Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)

Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):

0,8690
2,0930

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařízení

Zákl. cena
[Kč/m²]

Koef.

Ki

Kp

Úprava
[%]

Úpr. cena
[Kč/m²]

§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří

§ 28 odst. 1 a 2 218,58 1,00 2,0930 0,8690 15,50 459,18

§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku

§ 28 odstavec 5 218,58 0,40 2,0930 0,8690 15,50 183,67

Typ

Název

Parcelní
číslo

Výměra
[m²]

Jedn. cena
[Kč/m²]

Cena
[Kč]

§ 28 odst. 1 a 2 zastavěná plocha a

§ 28 odst. 1 a 2 zastavěná plocha a

§ 28 odst. 1 a 2 zastavěná plocha a

127/1 244,00 459,18 112 039,92

128/1 34,00 459,18 15 612,12

128/2 28,00 459,18 12 857,04

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 693 282,- Kč

Celkem 1 693 282,- Kč

1. Ocenění staveb	1.1. Hlavní stavby	1.1a) Rodinný dům č. p. 26/10	1 432 177,20 Kč
		1.1b) Přístavba garáže.	108 386,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem			1 540 563,30 Kč
2. Ocenění pozemků	2a) Ocenění pozemků.		152 264,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem			152 264,- Kč
3. Ocenění trvalých porostů	3a) Trvalé porosty.		454,70 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem			454,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

C. REKAPITULACE

Trvalé porosty. - zjištěná cena		454,73 Kč
Celková cena pozemku:	Kč	152 263,96
Celková výměra pozemku	m ²	370
Celková pokrývná plocha trvalých porostů:	m ²	17
Cena pokrývné plochy porostů	Kč	6 995,91
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokrývné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	454,73
Trvalé porosty. - zjištěná cena		454,73 Kč

Popis
Zde se oceňují trvalé porosty zjednodušeným způsobem, část okrasného plotu a 1 ks třesně.
Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

3a) Trvalé porosty.

3. Ocenění trvalých porostů

Ocenění pozemků. - zjištěná cena		152 263,96 Kč
Stavební pozemky - celkem		152 263,96
§ 28 odstavec 5 zahrada	128	64,00
nádvoří	183,67	11 754,88

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1a) Rodinný dům č. p. 26/10	1 432 177,20 Kč
1.1b) Přístavba garáže.	108 386,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 540 563,30 Kč

2. Ocenění pozemků	
2a) Ocenění pozemků.	152 264,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	152 264,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů	
3a) Trvalé porosty.	454,70 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	454,70 Kč

Celkem	1 693 282,- Kč
---------------	-----------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 693 282,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

1 693 280,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdevedesátitřicetšestiosmdesát Kč

Zde se oceňuje rodinný dům č. p. 26/10 v městě Dubí, část Pozorůvka, ulice Karla Čapka s pozemky, venkovními úpravami, garáží, a trvalými porosty. Ocenění se provádí jako jeden z podkladů pro nabídku nemovitosti k prodeji, následně k uzavření kupní smlouvy a jako jeden z podkladů pro Finanční úřad Teplice k výpočtu daně z převodu vlastnických práv k nemovitosti..

Poznámka: tento znalecký posudek má platnost pro rok 2013, po tomto roce v rámci schválení nového „občanského zákona“, budou platit jiné předpisy v ocenění. Přesto tento posudek je směřovaný pro určení nabídkové prodejní ceny.

Ing. Ladislav Drbohlav
J. A. Komenského 1726/4
415 01 Teplice

V Teplicích 19.11.2013

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 23. 5. 1991 a 11. 8. 1994 č. j. Spr. 2344/91 a 3723/94 pro obory ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví - odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.



Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1911/2013 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nakladů účtují dokladem č. 1911/2013.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

- | | |
|---|---|
| Příloha č. 1/ Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 434 ze dne 11. 11. 2013., str. 1 | 1 |
| Příloha č. 1/ Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 434 ze dne 11. 11. 2013., str. 2 | 1 |
| Příloha č. 2/ Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 434 ze dne 11. 11. 2013. | 1 |
| Příloha č. 3/ Fotomapa Dubí, ul. K. Čapka s označením oceňované nemovitosti | 1 |
| Příloha č. 4/ Fotodokumentace str. 1. | 1 |
| Příloha č. 4/ Fotodokumentace str. 2. | 1 |