


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 180/7270/2015

**o obvyklé ceně nemovitých věcí -
pozemku čís. parcely 40 a rodinného domu č.p. 124
s příslušenstvím, k.ú. Dubí-Bystřice, v ulici Lidická
v Dubí -Bystřici, okres Teplice, Ústecký kraj**



ID (Surveyor's Report): 180/7270/2015		LV no.: 1829		
Name of subject / Předmět ocenění: Pozemek čís. parcely 40 a rodinný dům č.p. 124 s příslušenstvím, k.ú. Dubí-Bystřice, v ulici Lidická v Dubí - Bystřici, okres Teplice, Ústecký kraj				
Address of subject / Adresa majetku: Lidická 124/3, Bystřice, 417 02 Dubí				
Purpose of Appraisal / Účel ocenění: Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění				
Cost value: Věcná hodnota:		1 607 878,- Kč	Market value Tržní hodnota 700.000,- Kč	
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena	Common price Obvyklá cena 700.000,- Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		722.000,- Kč	Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců): nestanoveno Kč	
Number of properties: Počet objektů: 1			LAND / POZEMEK	
Main building: Hlavní stavba: rodinný dům			Číslo parcel Parcel of land nr. 40	
Appurtenances: Příslušenství: vedlejší stavby, přípojka vody, kanalizace, plynu, zpevněné plochy, oplocení a další venkovní úpravy			Size: Velikost 417 m ²	
Location in the town: Poloha v obci: obytná zóna			Type: Druh zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura odpovídající velikosti obce			Unit price: Jednotková cena 762 Kč/m ²	
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT			LEASE / PRONÁJEM	
Construction system: Konstrukční systém: zděný			Whole property: Celá nemovitost: m ²	
Built-up area: Zastavěná plocha: 108 m ²			Office area: Kancelářské plochy: m ²	
Floor area: Podlahová plocha: m ²			Storage area: Skladové plochy: m ²	
Built-up space: Obestavěný prostor: 1037 m ³			Other and manufacturing: Ostatní: m ²	
Unit price: Jednotková cena: Kč/m ²			Income: Příjem: Kč	
Building finished in year Rok pořízení:			Cost: Náklady: Kč	
Wear (average): Znehodnocení: 70 %			Capitalization rate: Kapitalizační míra: %	

<p>Property right / Vlastnické právo: Nemovitě věci evidované na listu vlastnictví č. 1829 jsou ve vlastnictví Petra Chodory, Lidická 124/3, Bystřice, 417 02 Dubí.</p>
<p>Restricting conditions / omezující podmínky: V části C listu vlastnictví č. 1829 je evidováno zástavní právo smluvní ve výši 220.000,- Kč s příslušenstvím ve prospěch UNIDEBT Czech, SE (IČO 24797880) ze dne 23.6.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 30.6.2010.</p> <p>Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedené omezení evidované na listu vlastnictví č. 1829.</p> <p>Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.</p>
<p>Real burden / věcná břemena: Podle části C listu vlastnictví č. 1829 není vlastnické právo omezeno žádným věcným břemenem.</p>
<p>Mortgages: / zástavní práva: V části C listu vlastnictví č. 1829 je evidováno zástavní právo smluvní ve výši 220.000,- Kč s příslušenstvím ve prospěch UNIDEBT Czech, SE (IČO 24797880) ze dne 23.6.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 30.6.2010.</p>
<p>Legal and structural state / stavebně právní stav: Rodinný dům č.p. 124 je v katastru nemovitostí evidován se způsobem využití bydlení. Z dostupných informací a zjištění na místě je dům užíván pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.</p>
<p>Weak points / slabé stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vysoká světlá výška místností (3 m) - zhoršený stavební stav
<p>Strong points / silné stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - klidná lokalita
<p>Background Papers / podklady: a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1829 pro k.ú. Dubí-Bystřice a obec Dubí, prokazující stav evidovaný k datu 3. 6. 2015 b/ katastrální mapa pro část k.ú. Dubí - Bystřice, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí c/ zjištění při prohlídce na místě</p>
<p>Tour / prohlídka Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 1.7.2015 za účasti Petra Chodora (syn majitele), přítomného na místě v době prohlídky.</p>

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	633402
Název katastrálního území:	Dubí - Bystřice
Kód obce:	567507
Název obce:	Dubí
Počet obyvatel obce:	8.127
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.01.2014
Kód okresu:	CZ0426
Název okresu:	Teplice
Název kraje:	Ústecký
Poloha v obci:	Centrum obce

Infrastructure / infrastruktura:

Město Dubí leží na úpatí Krušných hor, cca 5 km severozápadně od Statutárního města Teplice, 20 km západně od Ústí nad Labem a 95 km severozápadně od hlavního města Prahy. Město Dubí je vzdálené přibližně 6 km od německých hranic. Nejstarší písemný záznam o městě je z roku 1494. Město Dubí je známé jako lázeňské město, nejvýznamnějším podnikem je Český porcelán, a.s., kde se vyrábí světoznámý „Cibulák“. Dubí se dělí na sedm částí, konkrétně to jsou: Běhánky, Bystřice, Cínovec, Drahůnky, Dubí, Mstišov a Pozorka.. Město Dubí má dostatečnou občanskou vybavenost (městský úřad, pošta, základní a mateřská škola, lékařské ordinace, obchody, restaurace, sportoviště a ostatní služby), s vyšší vybaveností jsou obyvatelé orientováni na Statutární město Teplice.

Po dopravní stránce je město Dubí velmi dobře napojeno na silniční síť, městem prochází silnice I/27 Most – Dubí a I/8 Teplice - Cínovec. Místní komunikační síť zahrnuje sběrné a obslužné trasy včetně průtahových úseků silničních tahů. Městem prochází železniční trať ve směru Most – Moldava v Krušných Horách. S městem Teplice je město Dubí spojeno linkami příměstské hromadné dopravy.

Property Location / poloha nemovitostí:

Oceňované nemovité věci se nacházejí v jihovýchodní části obce Dubí, v místní části Dubí - Bystřice, v ulici Lidická, v klidné lokalitě s převládající zástavbou rodinných domů. V lokalitě je rozvod elektrického proudu, vody, zemního plynu a kanalizace.

Short description property / stručný popis majetku:

Rodinný dům č.p. 124:

Rodinný dům č.p. 124 je samostatně stojící stavba tvořící součást pozemku čí. parcely 40, k.ú. Dubí - Bystřice.

Dispoziční řešení:

Rodinný dům má jedno podzemní podlaží (sklep), dvě nadzemní podlaží (přízemí a první patro) a podkroví.

Vnitřní dispozici tvoří:

- 1.PP (sklep) – schodiště, 2 sklepní místnost
- 1.NP (přízemí) – zádveří, schodiště, byt o velikosti 1+3, předstíh, koupelna s WC, kuchyně, 3 pokoje
- 2.NP (první patro) – podesta, byt o velikosti 1+3, předstíh, koupelna s WC, kuchyně, 3 pokoje
- Podkroví – byt o velikosti 1+2, podesta, WC, kuchyně, 2 pokoje, komora

Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba má svislé nosné konstrukce zděné se založením na základových pasech bez izolace proti zemní vlhkosti, střecha je sedlová, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, strop je dřevěný trámový s rovným podhledem, v 1.PP valená klenba, okna jsou dřevěná špaletová a dřevěná zdvojená, fasádní omítky jsou hladké, vnitřní omítky jsou štukové, podlahy jsou opatřeny v zádveřích a na chodbách keramickou dlažbou, v ostatních částech domu jsou prkenné převážně s povlaky z PVC, dveře jsou dřevěné plné převážně do dřevěných zárubní. Dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody a kanalizace, vytápění je pouze ve 2. NP lokální na tuhá paliva, příprava teplé vody ve 2. NP je v elektrickém zásobníkovém ohřívači.

Vybavení domu tvoří 2 vany, 3 umyvadla, 3 WC, kamna na tuhá paliva, elektrický zásobníkový ohřívač, vodovodní míchací baterie, vnitřní dveře, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace apod. Kuchyňská linka a elektrický sporák v 2.NP, podle informace od majitele, nepatří k vybavení domu.

Stáří a stavební stav:

Podle informace z archivu Stavebního úřadu města Dubí pochází nejstarší dochovaná dokumentace oceňovaného domu z roku 1890, záznam o kolaudaci se nedochoval, stáří domu je tedy 125 let.

Na exteriéru i interiéru domu je patrný špatný stavební stav (např. opadávající vnější i vnitřní omítky, chybějící dveře, demontované vnitřní instalace ústředního topení včetně plynového kotle v 1. NP, poškození keramické dlažby na chodbách, poškozené předložené schodiště u domu apod.).

Další stavby v příslušenství:

V příslušenství rodinného domu je vedlejší stavba situovaná v jihovýchodní části pozemku čís. parcely 40, k.ú. Dubí - Bystřice, v minulosti patrně užívaná k hospodářským účelům, v současné době užívaná podle sdělení vlastníka jako sklad a vedlejší stavby kůlen situovaných v jihozápadní části pozemku čís. parcely 40, k.ú. Dubí - Bystřice, v minulosti patrně užívané k uskladnění tuhého paliva. Stavby vykazují velmi špatný stavební stav (chybějící okna, dveře, částečné poškození obvodového zdiva, chybějící střešní krytina apod.). Stavby v příslušenství domu jsou samostatně oceněny věcnou hodnotou, v obvyklé ceně jsou zohledněny jako příslušenství.

V příslušenství rodinného domu jsou také venkovní úpravy, jedná se o přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení apod. Venkovní úpravy nejsou samostatně oceněny a v celkové obvyklé ceně jsou zohledněny jako příslušenství.

Pozemky:

Pozemek čís. parcely 40, k.ú. Dubí - Bystřice, o výměře 417 m², evidovaný v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu č.p. 124. Jedná se o pozemek z části zastavěný rodinným domem č.p. 124 a jeho příslušenstvím, nezastavěná část je užívána jako dvůr a zahrada.

Pozemek je rovinné konfigurace, napojený na inženýrské sítě el. proudu, zemního plynu, kanalizace a vody.

Pozemek je přístupný z veřejných pozemků ulice Lidické, ve vlastnictví Města Dubí.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku čís. parcely 40 a rodinného domu č.p. 124 s příslušenstvím, k.ú. Dubí - Bystřice, v ulici Lidická v Dubí - Bystřici, okres Teplice, Ústecký kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 1.7.2015 celkem

700.000,- Kč

Slovy: Sedmsettisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi

V části C listu vlastnictví č. 1829 je evidováno zástavní právo smluvní ve výši 220.000,- Kč s příslušenstvím ve prospěch UNIDEBT Czech, SE (IČO 24797880) ze dne 23.6.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 30.6.2010.

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedené omezení evidované na listu vlastnictví č. 1829.

Jiná rizika v souvislosti s oceňovanými nemovitými věcmi nebyla zjištěna.

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 180/7270/2015.

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 7. července 2015

ID (Surveyor's Report): **180/7270/2015**

LV no.: **1829**

Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Pol.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m ³	Kč/m ³	m ²	Kč/m ²	Kč	%	Kč	
1	rodinný dům	1 037,00	3 769			3 908 453	70,0	1 172 536	
2	vedlejší stavba	198,00	2 486			492 228	80,0	98 446	
3	kůlny	77,00	2 486			191 422	90,0	19 142	
Buildings subtotal - Stavby mezisoučet								1 290 124	

Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Cekem	Komentář
			m ²	Kč/m ²	Kč	
1	40	zastavěná plocha a nádvoří	417,00	762	317 754	
					0	
Lands subtotal - Pozemky mezisoučet					317 754	

**Cost Value (Buildings and Lands total)
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)**

1 607 878 Kč

Yield value - Výnosová hodnota

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. m.	Gross yield	Risk of loss of rent	Net rent	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Pol.č.	Název	Pronajimatelná plocha	Cena za pronájem m2	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čisté nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m ²	Kč/m ² /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	

**Yield value
Výnosová hodnota**

0 Kč

Comparative value - Porovnávací hodnota

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Built-up space	Land area	Price of land	Total price of lands	Total price of buildings built-up space	Rate of price adjustment	Price of buildings	Comments
Pol.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obestavěný prostor	Plocha pozemků	Cena pozemků	Celková cena za pozemky	Celková cena obestavěného prostoru	Koeficient cenové úpravy	Cena za objekty	Komentář
		Kč		m ³	m ²	Kč/m ²	mil. Kč	mil. Kč		Kč/m ³	
1	RD Dubí-Bystřice, ul.Husova	1 460 000,00	VII-15	nestanoven	405	762	308 610	1 151 390,00	0,50	730 000	nabídka 1) samostatně stojící rod. dům, podsklepený, 2.NP, byt 1+3 , dobrý stav
2	RD Dubí - Bystřice, ul.Komenského	1 689 000,00	VII-15	nestanoven	430	762	327 660	1 361 340,00	0,40	675 600	nabídka 2) samostatně stojící rodinný dům, 2. NP, dva byty 1+2, po částečné rekonstrukci
3	RD Dubí - Pozorka, ul. J.Hory	1 900 000,00	VII-15	nestanoven	723	762	550 926	1 349 074,00	0,40	760 000	nabídka 3) samostatně stojící rodinný dům , 2.NP, dva byty 4+1 a 3+1 , po částečné rekonstrukci

1) nabídka realitní kanceláře R-PROGRES reality, Teplice



2) nabídka realitní kanceláře Deckart reality, s.r.o., Teplice



3) nabídka realitní kanceláře M & M reality holding, Praha



Cost Value - Věcná hodnota

1,608 mil.Kč

Yield value - Výnosová hodnota

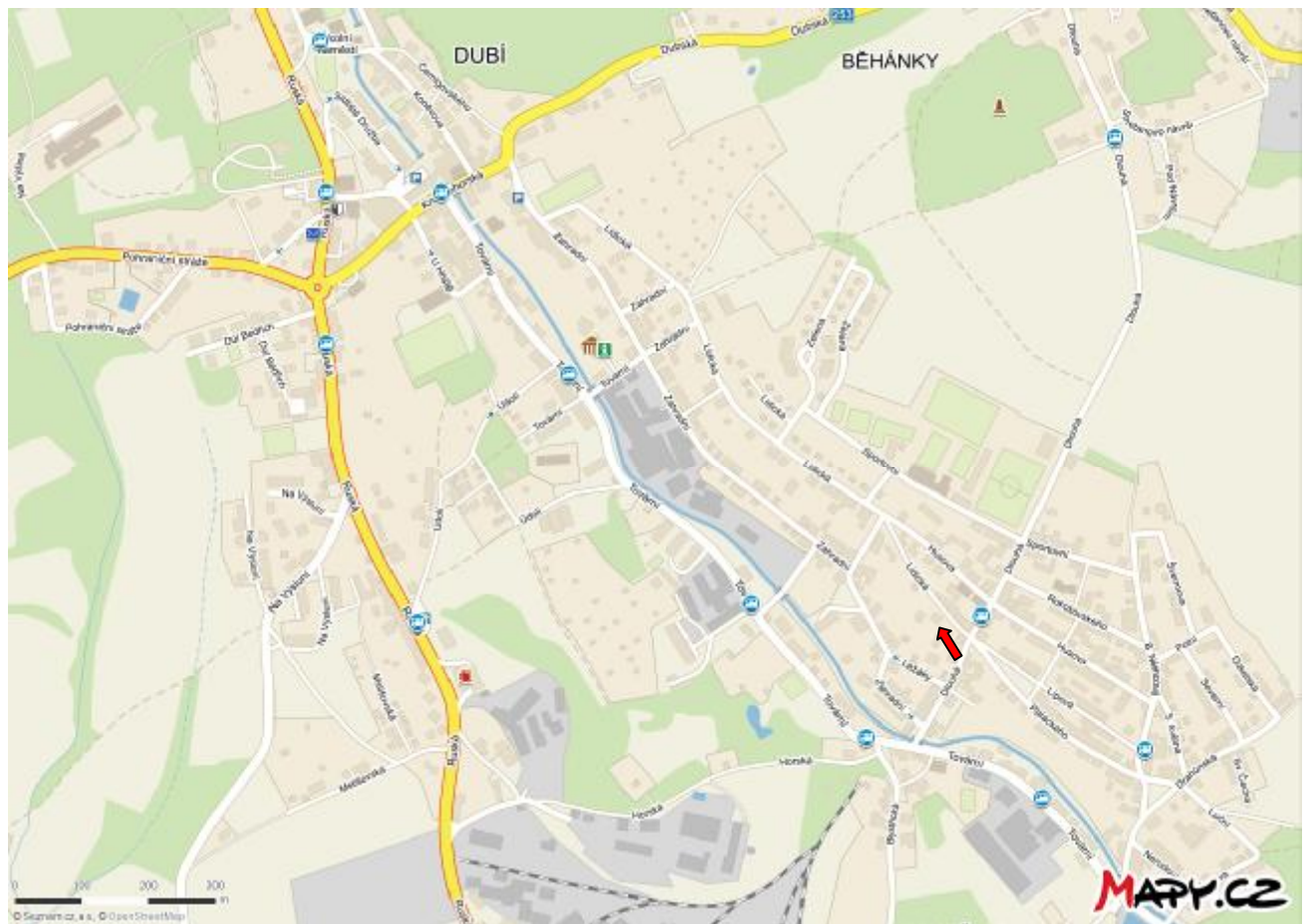
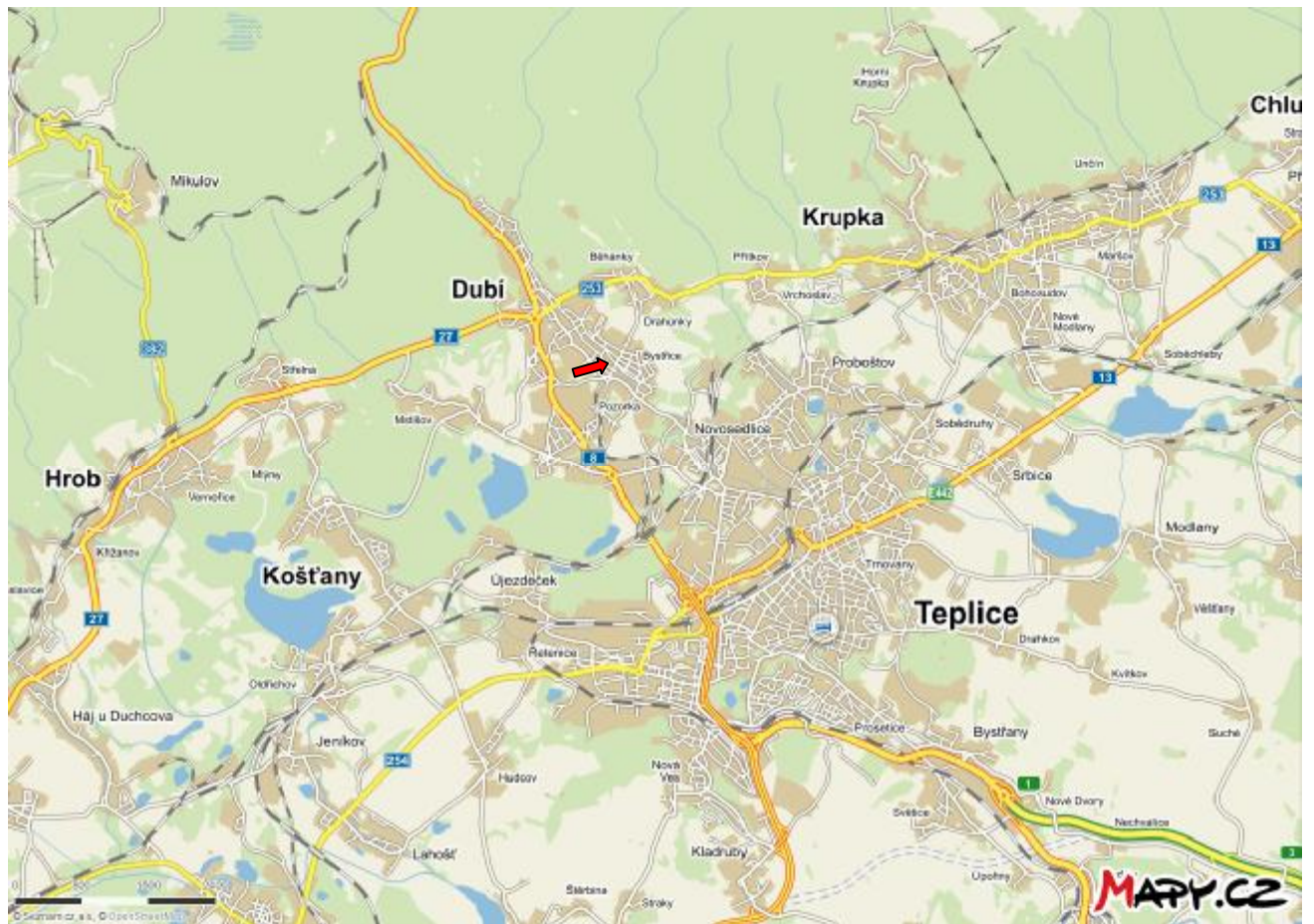
0,000 mil.Kč

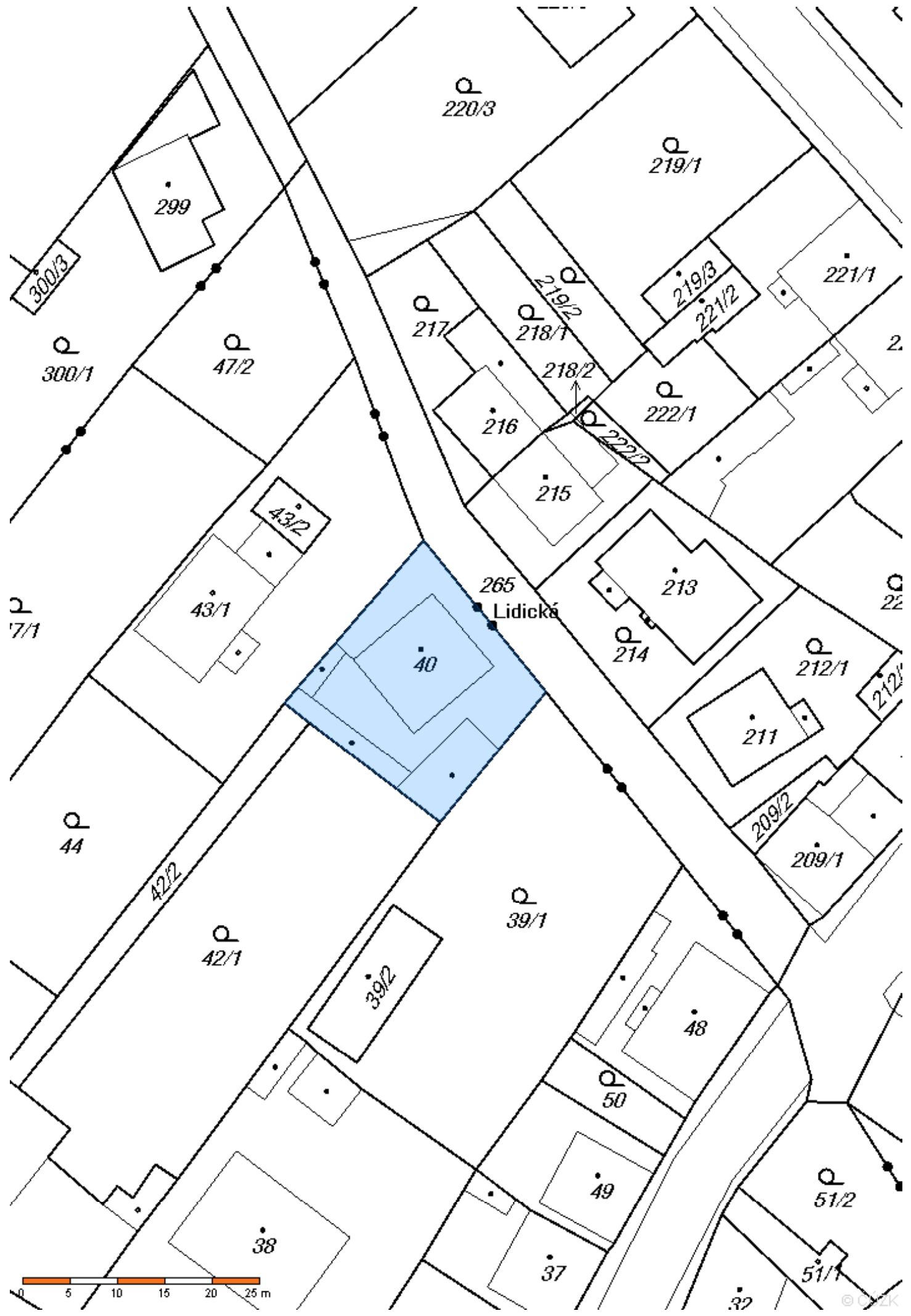
Comparative value - Porovnávací hodnota

0,722 mil.Kč

Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)

0,700 mil.Kč







Přístupová komunikace



Budova č.p. 124



Předsíň (1.NP)



Kuchyně (1.NP)



Koupelna (1.NP)



Pokoj 1 (1.NP)



Pokoj 2 (1.NP)



Pokoj 3 (1.NP)



Předsíň (2.NP)



Kuchyně (2.NP)



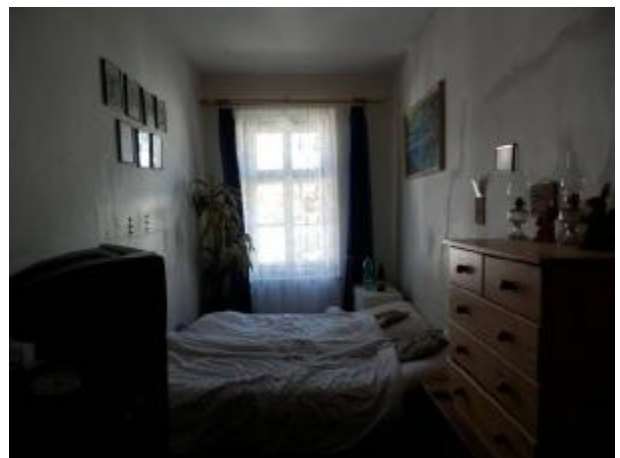
Koupelna (2.NP)



Pokoj 1 (2.NP)



Pokoj 2 (2.NP)



Pokoj 3 (2.NP)



Kuchyně (podkroví)



Pokoj 1 (podkroví)



Pokoj 2 (podkroví)



Vedlejší stavba



Vedlejší stavba



Kůlny