

Znalecký posudek č. 22/44/2014

O obvyklé ceně nemovitosti – pozemku st. parc.č. 472 se stavbou rodinného domu č.p. 431, se stavbou garáže bez č.p./č.e. a pozemku parc. parc.č. 214/8 v k.ú. Bohosudov, obec Krupka, okres Teplice podle LV č. 1355.

Objednatel posudku: REXIM REALITY s.r.o.
Ing. Jan Kříž
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10 – Strašnice

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti k datu prohlídky podle stavu ke dni 4.3.2014.



Vyhotovil: ESTIMATES Consulting s.r.o. - Znalecký ústav
Rokycanova 379/5
415 01 Teplice
tel.: 606 901 377
email: laibl@email.cz

Posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotovení.

V Bílíně, dne 13.2. 2014

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti – pozemku st. parc.č. 472 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 173 m² se stavbou rodinného domu č.p. 431, se stavbou garáže bez č.p./č.e. a pozemku parc. parc.č. 214/8 zahrada o výměře 552 m² v k.ú. Bohosudov, obec Krupka, okres Teplice podle LV č. 1355.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 4.3.2014 za účasti insolventního správce, znalce a manžela majitelky nemovitosti p. Kotka.

3. Podklady pro vypracování posudku:

- požadavek objednatele ze dne 4.3.2014 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z LV č. 1355 pro katastrální území Bohosudov ze dne 25.2. 2014
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Bohosudov
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě šetření
- Malý lexikon obcí ČR, vydaný ČSÚ r. 2014
- fotodokumentace ze dne 4.3.2014
- zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

4. Vlastnické a evidenční údaje:

Na LV č. 1355 pro k.ú. Bohosudov je vlastník uveden:

Kotková Irena (r.č. 766230/2747), Alejní 431, Bohosudov, 417 42 Krupka

Omezení vlastnických práv uvedených na LV č. 1355 pro k.ú. Bohosudov:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Kotková Irena

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Na LV č. 1355 pro k.ú. Bohosudov nejsou zapsaná žádná věcná břemena.

5. Dokumentace a skutečnost:

Projektová dokumentace ani kolaudační rozhodnutí k objektu nebylo znalci předloženo. Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o stavbu vedenou v evidenci KN jako rodinný dům, která je i takto užívána.

Stavba garáže by měla být zapsána v evidenci KN samostatně.

6. Celkový popis nemovitosti:

Město Krupka se nachází v Ústeckém kraji v Severních Čechách v blízkosti Statutárního a lázeňského města Teplice a je s ním propojeno MHD. V Krupce žije 13 578 obyvatel a je zde základní zastoupení orgánů státní správy a obchodů a služeb (MÚ, Policie, banky, zdravotní zařízení, střední, odborné, základní a mateřské školy, autobusové nádraží, pošty atd.).

Oceňovaná nemovitosti jsou pozemky se stavbami vč. příslušenství, venkovních úprav, nacházející se jižně od centra města, v ulici Alejní. Přístup k nemovitosti je z ulice Alejní z místní komunikace. Nemovitost je napojena na inženýrské sítě: elektro, vodovod, plyn.

7. Obsah posudku:

Obvyklá cena nemovitosti č.p. 431 vč. příslušenství, garáže a pozemků

B. Posudek

1. METODY OCEŇOVÁNÍ

Oceňované nemovitosti jsou oceněny v souladu s principem nejlepšího využití. To je obecně definováno jako využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jeho výsledkem je nejvyšší obvyklá cena (tržní hodnota) oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů
- fyzická realizovatelnost
- finanční proveditelnost
- maximální využití.

1.1.1 Obecné metody ocenění

Pro potřeby nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:

- nákladový
- výnosový
- porovnávací.

1.1.1 Nákladová metoda (zjištění věcné hodnoty)

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

1.1.2 Porovnávací metoda

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje shromáždění potřebných informací o převodech porovnatelných nemovitostí a znalosti a analýze realitního trhu.

1.1.3 Stanovení obvyklé ceny

Definice ceny obvyklé je popsána v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Tento odhad obvyklé ceny je zpracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- zpracovatel neprováděl žádná šetření směřující k pravosti a správnosti dokladů sloužících jako podklady pro zpracování tohoto znaleckého posudku
- zpracovatel vychází z toho, že informace získané od jsou věrohodné a nebyly proto ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti
- zpracovatel vyhotovil znalecký posudek podle podmínek trhu v době jeho vyhotovení a neodpovídá za případné změny, ke kterým může dojít po předání znaleckého posudku.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od obvyklé ceny (tržní hodnoty) zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (způsob financování atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

2. OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

2.1.1 Věcná hodnota stavby rodinného domu č.p. 431 na pozemku st. parc. č. 472

Jedná se o samostatně stojící podsklepený dvoupodlažní rodinný dům s členitou mansardovou a valbovou střechou. V domě je jeden byt 5+1 vč. příslušenství. V 1.PP je kotelna, sklady, chodba. V 1.NP je chodba, tři pokoje, koupelna a komora. Ve 2.NP je chodba, kuchyň, dva pokoje a koupelna. Ve střešním prostoru je půda.

Základy tvoří základové pasy. Svislé nosné konstrukce jsou smíšené kamenné a zděné. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střešní konstrukce je mansardová a sedlová s valbou. Střešní krytina je z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Bleskosvod není instalován. Fasáda je břizolitová. Vnější obklad je kamenný. Okna jsou plastová s izolačním sklem a částečně dřevěná dvojitá. Dveře jsou hladké plné nebo prosklené. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Vnitřní obklady jsou v kuchyni a koupelnách. Podlahy jsou betonové s dlažbou, dř. parketami a s PVC. Schodiště je betonové. Vytápění domu a ohřev vody je ÚT (plynový kotel, který byl odstraněn). Ohřev vody se nevyskytuje. Vybavení kuchyně: plynový sporák a kuchyňská linka. Vybavení koupelen: vana, umyvadlo a splachovací WC, sprchový kout. Elektroinstalace je světelná i motorová. Odpad je sveden do bezodtokové jímky. Plyn je zaveden.

Stáří stavby nebylo doloženo, je odhadováno z roku 1920 tedy 94 let. V roce 2009 byla provedena částečná výměna oken za plastová s izolačním sklem a nové rozvody elektřiny. Současný technický stav objektu je průměrný bez pravidelné údržby. Celkovou životnost objektu odhaduji vzhledem k současnému technickému stavu na 140 let.

Zastavěná plocha:

1.PP	(9,3*8,0)	74,40 m ²
1.NP	(9,3*8,0)+(3,8*1,5)+(4,8*2,0)+(3,1*4,0)	94,04 m ²
2.NP	(9,3*8,0)+(3,8*1,5)+(4,8*2,0)+(3,1*4,0)	94,04 m ²

Obestavěný prostor:

1.PP	(9,3*8,0*2,63)	197,90 m ³
1.NP	((9,3*8,0)+(3,8*1,5)+(4,8*2,0)+(3,1*4,0))* 2,92	274,59 m ³
2.NP	((9,3*8,0)+(3,8*1,5)+(4,8*2,0)+(3,1*4,0))*2,95	277,41 m ³
zastřešení	(9,3*8,0*3,74/2)+(4,8*2,0*3,74/2)+(1,5*3,8*3,74/2) +(1,5*1,4*3,74/2)-(8,0*4,0*3,74/6)	155,89 m ³
Obestavěný prostor celkem		905,79 m³

Pozn. Pro zjištění věcné hodnoty bude použito postupu podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bez započítání příslušného koeficientu prodejnosti K_p a koeficient polohy K_5 je 1,00. Podle vlastních zkušeností hodnoty zjištěné tímto způsobem odpovídají reálných hodnotám.

RD č.p. 431, ul. Alejní, Knupka - Bohosudov		typ	D		
Základní cena	ŽC	Kč/m ³	1900		
Koeficient podkrovní	K _{pod}	-	1,00		
Koeficient řadového domu	K _{řad}	-	1,00		
Základní cena po úpravě	ŽC*K _{pod} *K _{řad}	Kč/m ³	2 212,00		
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	905,79		
Koeficient polohový	příloha č. 20	K ₅	-		
Koeficient změny cen	příloha č. 41	K _i	-		
Koeficient prodejnosti	příloha č.	K _p	-		
Podklady pro neuvedené konstrukce					
Požizovací cena konstrukce	CK	Kč			
Podíl ceny konstrukce neuvedené (=CPK/ZC*OP*K ₅ *K _i)	PK	-	0,00000		
Koeficient vybavení stavby	S = standard. provedení P = podstandardní	N = nadstandardní C = chybné			
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	provedení	Stand.	podíl	pod.uprav.
				př.14	
.(1)	.(2)	.(3)	.(4)	.(5)	.(6)
1	základy vč. zem. prací	základové pasy	P	0,043	0,01978
2	svislé konstrukce	smíšené kamenné a zděné cihlové	S	0,243	0,24300
3	stropy	s rovným podhledem	S	0,093	0,09300
4	zastř. mimo krytí nu	dřevěná valbová	S	0,042	0,04200
5	krytí nu střech	osínkocementová šablona	S	0,030	0,03000
6	klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,007	0,00700
7	vnitřní omítky	štukové omítky	S	0,064	0,06400
8	fasádní omítky	bíložluté	S	0,033	0,03300
9	vnější obklady	kamenný	S	0,004	0,00400
10	vnitřní obklady	v kuchyni a koupelnách	S	0,024	0,02400
11	schody	železobetonové	S	0,039	0,03900
12	dveře	hladké plně a prosklené	S	0,034	0,03400
12	okna	dřevěná zdvojená	S	0,027	0,02650
13	okna	plastová s izolačním dvojsklem a dřevěná zdvojená	S	0,027	0,02650
14	podlahy byt. místností	betonové s dlažbou, dřevěnými parketami a PVC	S	0,023	0,02300
15	podlahy ostat. místností	betonové	S	0,014	0,01400
16	vytápění	ÚT, zdroj - plynový kotel, odstraněn	C	0,042	0,00000
17	elektroinstalace	světelná i motorová	S	0,040	0,04000
18	bleskosvod	nevyskytuje se	C	0,005	0,00000
19	rozvod vody	studená i teplá	S	0,028	0,02800
20	zdroj teplé vody	odstraněn	C	0,016	0,00000
21	instalace plynu	rozveden	S	0,005	0,00500
22	kanalizace	jírnka	S	0,029	0,02900
23	vybavení kuchyní	plynový sporák a kuchyňská linka	S	0,005	0,00500
24	vnitřní hyg. vybavení	vana, sprchový kout a umyvadla	S	0,050	0,05000
25	záchod	splachovací WC	S	0,004	0,00400
26	ostatní	nevyskytuje se	C	0,030	0,00000
	celkem			1,00	0,88378
Koeficient vybavení stavby		K ₄	-		0,88378
Základní cena upravená	ZC*K ₄ *K ₅ *K _i	ZCU	Kč/m ³		4 156,16

Rodinný dům č.p. 431, ul. Alejní, Krupka - Bohosudov

Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	4 156,16
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	905,79
Výchozí cena	CN	Kč	3 764 610,71
Cena uprav. rozestavěností	CR	Kč	3 764 610,71
Odpočet na opotřebení	OK	Kč	-1 825 746,38
Cena snížená o opotřebení	CS	Kč	1 938 864,33

Věcná hodnota rodinného domu č.p. 431 činí ke dni odhadu 1 938 860 Kč

slovy: jeden milión devětsetřicet osm tisíc osmsetšedesát korun českých.

2.1.2 Garáž

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou zděnou stavbu s pultovou střechou, navazující na stavbu rodinného domu.

Objekt je založen na základových pasech. Svislé konstrukce jsou zděné cihelné. Střešní konstrukce je pultová. Střešní krytina je živičná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová. Vnější obklad se nevyskytuje. Okna se nevyskytují. Vrata jsou dřevěná dvoukřídlá. Podlahy jsou z betonové mazaniny. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Elektroinstalace: světelná i motorová.

Stáří garáže je odhadováno z roku 1970, tedy 44 let. Technický stav objektu je průměrný. Vzhledem k technickému stavu objektu, způsobu provedení a materiálům, odhaduji celkovou životnost objektu na 80 let.

Garáž		typ	B
Základní cena	příloha č.8	ŽC	Kč/m ³ 1375
Koeficient podkroví		K _{pod}	- 1,00
Základní cena po úpravě	ŽC*K _{pod}	ZC	Kč/m ³ 1 375,00
Obestavěný prostor objektu		Op	m ³ 63,64
Koeficient vybavení stavby	příloha č. 8	K ₄	0,95
Koeficient polohový	příloha č. 14	K ₅	- 1,00
Koeficient změny cen	příloha č. 38	K _i	- 2,126
Koeficient prodejnosti	příloha č. 39	K _p	- 1,00
Základní cena upravená bez K _p	ZC*K ₄ *K ₅ *K _i	ZCU	Kč/m ³ 2 777,09
Výpočet opotřebení			
Rok odhadu		roky	2014
Rok pořízení		roky	1970
Stáří	S	roky	44
Životnost	Z	roky	80
Opotřebení	O	%	55,00
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	2 777,09
Obestavěný prostor	OP	m ³	63,64
Výchozí cena	CN	Kč	176 733,85
Koeficient zohledňující základy stavby	K _z	-	1,00
Stupeň dokončení	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení	CNd	Kč	176 733,85
Odpočet na opotřebení	O	Kč	-97 203,62
Cena snížená o opotřebení	CO	Kč	79 530,23

Věcná hodnota garáže činí ke dni odhadu 79 530 Kč

slovy: sedmdesátdevět tisíc pětsetřicet korun českých.

2.1.3 Příslušenství

Jedná se o venkovní úpravy (přípojky IS, oplocení, zpevněné plochy apod.), které tvoří příslušenství rodinného domu. Jejich hodnotu určím odborným odhadem a to 3,0 % z reprodukční či věcné hodnoty domu. Reprodukční hodnota domu činí cca 3,74 mil. Kč, tedy cca 112,0 tis. Kč, resp. věcná hodnota činí cca 1,92 tis Kč, tedy cca 57 tis. Kč.

Věcná hodnota příslušenství činí 57 700 Kč.

2.1.4 Pozemky

Město Krupka nemá zpracovanou Cenovou mapu stavebních pozemků (CMSP). Oceňovaný pozemek je evidovaný v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je rovný s možností napojení na inženýrské sítě: elektro, plyn a vodovod. Ceny stavebních pozemků se pro rezidenční bydlení v Krupce pohybují od 300 – 900 Kč/m² v závislosti na poloze, dopravním napojení, technické připravenosti, velikosti, apod.

pozemky:

st. parc. č. 472 zastavěná plocha a nádvoří	173 m ²
parc. č.14/8 zahrada	552 m ²
celková výměra	725 m ²
jednotková cen stavebních pozemků	350 Kč/m ²
zjištěná hodnota pozemku	253 750 Kč

Celková hodnota pozemků činí 253 750 Kč

2.1.5 Rekapitulace zjištěných hodnot:

Název objektu	Reprodukční cena	Věcná hodnota
2.1.1 Rodinný dům č.p. 431	3 764 610,00 Kč	1 938 860,00 Kč
2.1.2 Garáž bez č.p.	176 730,00 Kč	79 530,00 Kč
2.1.3 Příslušenství	112 410,00 Kč	57 650,00 Kč
2.1.4 Pozemky	253 750 Kč	34 400,00 Kč
Celkem	4 307 500,00 Kč	2 110 440,00 Kč

2.2 Výpočet ceny výnosovým způsobem

Oceňovaný objekt je určen a stavebně upraven k trvalému rodinnému bydlení. Pronájem domů není v této lokalitě obvyklý a z tohoto důvodu není výnosová hodnota nemovitosti zjišťována.

Výnosová hodnota oceňovaných nemovitostí nebyla stanovena.

2.3. Výpočet ceny porovnávacím způsobem

Pro zjištění porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitosti byly použity údaje z odhadcovy databáze doplněné o nabídky RK. Jedná se o nemovitosti z obce Krupka. Poptávka po obdobných rodinných domech v Krupce a okolí Teplic odpovídá nabídce.

1) RD, ul. Ovocná, Krupka - Maršov.

Rodinný dům ul. ul. Ovocná, Krupka - Maršov. Jedná se o samostatně stojící podsklepený jednopodlažní rodinný dům se sedlovou střechou s obytným podkrovím. V domě je jedna bytová jednotka 4+2 vč. příslušenství a garáž. Technický stav je po modernizaci dobrý. ZP = 99 m², OP = 684 m³, UP = 173 m², pozemky 1 413 m². Lokalitu porovnávané nemovitosti lze hodnotit jako mírně atraktivnější. Realizovaná cena **2 400 000 Kč** (13 900 Kč/m² UP)



2) RD, ul. Růžová, Krupka - Maršov.

Rodinný dům ul. ul. Růžová, Krupka - Maršov. Jedná se o samostatně stojící podsklepený jednopodlažní rodinný dům se sedlovou střechou s obytným podkrovím. V domě jsou dva byty 2+1 vč. příslušenství a samostatně stojící garáž. Technický stav je po modernizaci dobrý. ZP = 88 m², OP = 885 m³, UP = 216 m², pozemky 1 046 m². Lokalitu porovnávané nemovitosti lze hodnotit jako mírně atraktivnější. Obvyklá cena **2 600 000 Kč** (12 300 Kč/m² UP)



3) RD ul. K Plovárně, Krupka - Bohosudov

Rodinný dům ul. K Plovárně, Krupka - Bohosudov . Jedná se o koncový podsklepený jednopodlažní rodinný dům se sedlovou střechou s obytným podkrovím. V domě je jedna bytová jednotka 4+1 vč. příslušenství a samostatně stojící garáže. Technický stav je průměrný. ZP = 94 m², OP = 695 m³, UP = 144 m², pozemky 272 m². Lokalitu porovnávané nemovitosti lze hodnotit jako srovnatelnou. Realizovaná cena **1 750 000 Kč** (12 152 Kč/m² UP)



4) RD ul. Havlíčkova, Krupka

Rodinný dům ul. Havlíčkova, Krupka. Jedná se o samostatně stojící podsklepený dvoupodlažní rodinný dům s mansardovou střechou. V domě jsou dvě bytové jednotky 3+1 vč. příslušenství a samostatně stojící garáže. Technický stav je průměrný. ZP = 112 m², OP = ?? m³, UP = 180 m², pozemky 994 m². Lokalitu porovnávané nemovitosti lze hodnotit jako horší. Nabídková cena RK Deckart **1 680 000 Kč** (9 330 Kč/m² UP)



Porovnávané rodinné domy byly obchodovány nebo nabízeny v rozmezí 1,68 – 2,6 mil. Kč. Toto rozpětí je dáno rozdílnou lokalitou, velikostí, možností maximálního využití, technickým stavem a standardem vybavení.

V případě přepočtu na jednotkovou cenu (JC) užité plochy (ÚP), kdy je u nemovitostí porovnána poloha, technický stav, provedení a vybavení a celkový stav nemovitosti, se upravené hodnoty pohybují v rozmezí 9,5 – 13,0 tis. Kč/m². V případě oceňovaného domu, jehož technický stav a standard vnitřního vybavení je průměrný s nepravidelnou údržbou a lokalita méně atraktivní, se domnívám, že jednotková cena užité plochy se bude pohybovat uprostřed uvedeného rozpětí JC = 11,5 tis. Kč/m². Při výměře užité plochy UP = 140 m², odpovídá porovnávací hodnota domu cca **1 610 000 Kč**. Hodnota garáže je odhadována na cca 80 tis. Kč. Celková porovnávací hodnota nemovitostí je odhadována na částku 1,69 mil. Kč.

Porovnávací hodnota oceňovaných nemovitostí činí 1 690 000 Kč.

slovy: jeden milión šestsetdevadesát tisíc korun českých.

3. Souhrnná rekapitulace majetku

Jedná se samostatně stojící podsklepený dvoupodlažní rodinný dům s valbovou střechou a garáž. V domě je jeden byt 5+1 vč. příslušenství. Oceňovaná nemovitost se nachází jižně od centra města, v ulici Alejní. Technický stav oceňovaných nemovitostí je průměrný s nepravidelnou údržbou. Lokalita oceňovaných nemovitých věcí je z hlediska bydlení průměrná s ohledem na dostupnost Teplic a okolní zástavbu.

Výsledný odhad tržní hodnoty stanovený touto metodou (současný stav) je platný za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění objektu a jeho technický a právní stav se od doby prohlídky nezměnil.

Výnosová hodnota nemovitostí pro nedostatek informací nebyla stanovena. Porovnávací hodnota nemovitostí byla stanovena na základě výsledků analýzy s „obdobným“ typem nemovitého majetku.

Majetek	Věcná hodnota Kč	Výnosová hodnota Kč	Porovnávací hodnota Kč	Tržní hodnota Kč
Objekt vč. příslušenství a pozemku	2 110 000	-	1 690 000	1 690 00
Celkem	2 110 000 Kč	-	1 690 000 Kč	1 690 000 Kč

Věcná hodnota: 2 110 000 Kč
slovy: dva milióny stodeset tisíc korun českých.

Výnosová hodnota: -
slovy:

Porovnávací hodnota: 1 690 000 Kč
slovy: jeden milión šestsetdevadesát tisíc korun českých.

Tržní hodnota: 1 690 000 Kč
slovy: jeden milión šestsetdevadesát tisíc korun českých

C. CELKOVÁ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT

Úkolem znalce bylo zjištění obvyklé ceny pozemku st. parc.č. 472 se stavbou rodinného domu č.p. 431, se stavbou garáže bez č.p./č.e. a pozemku parc. parc.č. 214/8 v k.ú. Bohosudov, obec Krupka, okres Teplice podle LV č. 1355.

Obvyklá cena nemovitostí byla stanovena za předpokladu, že se zde nevyskytují žádné ekologické zátěže nebo jiná enviromentální omezení, dále pak žádné omezení vlastnických práv či majetkové vady nebo jiná omezení.

Obvyklá cena byla zjištěna na základě porovnávací metody.

Na oceňovaných nemovitostech jsem na základě mě dostupných informací a místního šetření neshledal žádná práva ani závady na nemovitosti vážnoucí, vyjma omezení uvedených na LV č.1355 pro k.ú. Bohosudov ze dne 25.2. 2014.

V zjištěné obvyklé ceně nejsou zohledněna zapsaná omezení vlastnických práv (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji).

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí: 1 690 000 Kč

slovy: jeden milión šestsetdevadesát tisíc korun českých

V Teplicích, dne 13.3. 2014

Vypracoval: Ing. Jiří Laibl

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10. 1999 pod č.j. Spr 5668/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 22/44/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu účtuji fakturou č. 21 - 14 podle připojené likvidace.