

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 5941-784/2018**

**Objednatel znaleckého posudku:** Indra - Šebesta v.o.s.  
Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Jungmannova 1257/18, Duchcov, okres Teplice

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 13.05.2018

**Zpracováno ke dni:** 13.05.2018

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o.  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Martin Svoboda  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 15.05.2018

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1257/6 a podílu ve výši 496/8834 na společných částech budovy č.p. 1256, 1257 a pozemku parc. č. 1405/3, 1406/1, 1406/2 v obci Duchcov, okres Teplice, katastrální území Duchcov pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Název předmětu ocenění:  | Bytová jednotka č. 1257/6                   |
| Adresa předmětu ocenění: | Jungmannova 1257/18, Duchcov, okres Teplice |
| Kraj:                    | Ústecký kraj                                |
| Okres:                   | Teplice                                     |
| Obec:                    | Duchcov                                     |
| Ulice:                   | Jungmannova                                 |
| Katastrální území:       | Duchcov                                     |

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.05.2018. Prohlídka byla za přítomnosti: Lukáš Dlouhý, vlastník.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### **Vlastnické právo:**

Dlouhý Lukáš, Sídliště 193, Střelná, 41723 Košťany.

#### **Nemovitosti:**

Bytová jednotka č. 1257/6 a podíl ve výši 496/8834 na společných částech budovy č.p. 1256, 1257 a pozemku parc. č. 1405/3, 1406/1, 1406/2 v obci Duchcov, okres Teplice, katastrální území Duchcov.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v typovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. V domě se nachází půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou z betonu s izolací, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou keramickobetonové. Tvar střechy je valbový, střešní krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové titanzinkové. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, kočárkárna, sušárna.

Objekt byl postaven odhadem v 60. letech 20. století, cca v roce 1965.

Přibližně v roce 2005 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, střecha - celková, okna - celková.

Stěny objektu a okna jsou bez vad, podlahy, vybavení a rozvody jsou zastaralé. Bytový dům je v dobrém stavu.

Bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 2. podlaží objektu a dispozičně se jedná o 2+kk. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 11,10 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 23,15 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 3,70 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 3,80 m<sup>2</sup>, kuchyňský kout o výměře 7,55 m<sup>2</sup>, sklepní kóje o výměře 2,00 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 1,80 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 49,30 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 53,10 m<sup>2</sup>.

Jádru v bytě je vyzděné. Vnitřní omítky jsou z části vápenocementové a z části štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, součástí oken jsou rolety. Obytné prostory jsou orientovány na severozápad. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno závěsnou toaletou. V bytové jednotce jsou posuvné dřevěné plné dveře, mají obložkové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Pro vaření je využívána kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Pro osvětlení jsou použita bodová svítidla.

V obytných místnostech, v kuchyni a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba.

Další vybavení bytu tvoří vestavěné skříně a anténní rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V, nyní je však odpojena od distribuční sítě. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace. Byt je v současné době odpojen od rozvodu zemního plynu. Byt má ústřední topení pomocí plynového kotle a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Stěny bytu, okna, podlahy, vybavení a rozvody jsou bez vad. Oceňovaná bytová jednotka je po rekonstrukci.

Na pozemku nejsou trvalé porosty a není oplocen. Pozemek je rovinný. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními

středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (rozhodnutí o úpadku, zástavní právo smluvní), která se dle účelu nepromítají do ocenění nemovitosti.

| Tabulkový popis                 |   |                         |         |      |
|---------------------------------|---|-------------------------|---------|------|
| Popis bytového domu             | Typ bytového domu                                     | typový zděný bytový dům |         |      |
|                                 | Počet nadzemních podlaží                              | 3                       |         |      |
|                                 | Počet podzemních podlaží                              | 1                       |         |      |
|                                 | Dům byl postaven v roce                               | 1960                    |         |      |
|                                 | Zdroj informace o době výstavby                       | odhadem                 |         |      |
|                                 | Rozsah rekonstrukce domu                              | Konstrukce              | Rozsah  | Rok  |
|                                 |   | zateplení pláště        | celková | 2005 |
|                                 |   | střecha                 | celková | 2005 |
|                                 |   | okna                    | celková | 2005 |
|                                 | Základy   | betonové izolované      |         |      |
|                                 | Konstrukce  | cihlová                 |         |      |
|                                 | Stropy  | keramickobetonové       |         |      |
|                                 | Střecha   | valbová                 |         |      |
|                                 | Krytina střechy                                       | plechová s nátěrem      |         |      |
|                                 | Klempířské prvky                                      | titanzinkové            |         |      |
| Vnější omítky                   | vápenocementové                                       |                         |         |      |
| Vnitřní omítky                  | vápenocementové, štukové                              |                         |         |      |
| Společné prostory bytového domu | vstupní prostor, schodiště, kočárkárna, sušárna       |                         |         |      |
| Popis stavu bytového domu       | dobrý   |                         |         |      |
| Vady bytového domu              | rozvody: zastaralý prvek<br>vybavení: zastaralý prvek |                         |         |      |

|                             |   |   |                |                      |  |
|-----------------------------|---|---|----------------|----------------------|--|
|                             |   | podlahy: zastaralý prvek<br>okna: bez vad<br>zdivo: bez vad |                |                      |  |
| Popis bytové jednotky       | Dispozice bytové jednotky   | 2+kk  |                |                      |  |
|                             | Podlaží bytové jednotky   | 2   |                |                      |  |
|                             | Bytové jádro  | vyzděné   |                |                      |  |
|                             | Typ oken v jednotce   | plastová s dvojsklem  |                |                      |  |
|                             | Orientace oken obytných místností   | severozápad   |                |                      |  |
|                             | Koupelna(y)   | sprchový kout, umyvadlo                                     |                |                      |  |
|                             | Toaleta(y)  | závěsná toaleta   |                |                      |  |
|                             | Vstupní dveře   | dřevěné   |                |                      |  |
|                             | Typ zárubní   | obložkové   |                |                      |  |
|                             | Vnitřní dveře   | posuvné dřevěné plné  |                |                      |  |
|                             | Osvětlovací technika  | bodová svítidla   |                |                      |  |
|                             | Kuchyně   | kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči                    |                |                      |  |
|                             | Popis místností a rozměry v m2  | Pokoj   | pokoj          | 11,10 m <sup>2</sup> |  |
|                             |   | Pokoj   | obývací pokoj  | 23,15 m <sup>2</sup> |  |
|                             |   | Koupelna, WC  | Koupelna s WC  | 3,70 m <sup>2</sup>  |  |
|                             |   | Ostatní prostory  | chodba         | 3,80 m <sup>2</sup>  |  |
|                             |   | Kuchyně   | Kuchyňský kout | 7,55 m <sup>2</sup>  |  |
|                             |   | Podlahová plocha  |                | 49,30 m <sup>2</sup> |  |
|                             |   | příslušenství   | sklepní kóje   | 2,00 m <sup>2</sup>  |  |
|                             |   | příslušenství   | balkon         | 1,80 m <sup>2</sup>  |  |
|                             |   | Podlahová plocha vč. příslušenství                          |                | 53,10 m <sup>2</sup> |  |
|                             | Elektřina   | 230V  |                |                      |  |
|                             | Vodovod   | vodovod   |                |                      |  |
| Svod splašek                | veřejná kanalizace  |   |                |                      |  |
| Plynovod                    | ano   |   |                |                      |  |
| Řešení vytápění v bytě      | plynový kotel   |   |                |                      |  |
| Topná tělesa                | závěsné radiátory   |   |                |                      |  |
| Řešení ohřevu vody v bytě   | plynový kotel   |   |                |                      |  |
| Podlahy v bytě              | místnosti: laminátová plovoucí podlaha<br>kuchyně: laminátová plovoucí podlaha<br>koupelna, WC: keramická dlažba<br>chodba: laminátová plovoucí podlaha |   |                |                      |  |
| Popis stavu bytové jednotky | po rekonstrukci   |   |                |                      |  |
| Rekonstrukce                |   |   |                |                      |  |
| Vady bytové jednotky        | rozvody: bez vad<br>vybavení: bez vad   |   |                |                      |  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | podlahy: bez vad<br>okna: bez vad<br>zdivo: bez vad   |
| <b>Popis pozemku<br/>bytového domu</b> | Trvalé porosty   | bez porostů   |
|  | Sklon pozemku  | rovinatý  |
|  | Oplocení   | neoploceno  |
|  | Přístupová cesta k objektu   | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě  |
| <b>Popis okolí</b>                     | Popis okolí  | zástavba bytovými domy  |
|  | Poloha v obci  | širší centrum obce  |
|  | Vybavenost   | úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody,<br><br>v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení,<br><br>v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení,<br><br>v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití,<br><br>kompletní soustava úřadů v blízkém okolí,<br><br>v obci je pobočka České pošty |
|  | Životní prostředí  | klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby,<br><br>zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti,<br><br>lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)  |
|  | Spojení a parkovací možnosti   | zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti,<br><br>dobré parkovací možnosti přímo u objektu  |
|  | Sousedé a kriminalita  | vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu,<br><br>v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné  |
| <b>Věcná břemena</b>                   |  |   |
| <b>Další informace</b>                 | Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (rozhodnutí o úpadku, zástavní právo smluvní), která se dle účelu nepromítají do ocenění nemovitosti. |   |

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.05.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Bytová jednotka č. 1257/6

| Bytová jednotka č. 1257/6, v ulici Jungmannova, obec Duchcov |                                      |                           |                 |                 |                       |
|--|--------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| č.   | K1 - poloha                          | K2 - velikost             | K3 - stav       | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt   | Jungmannova, Duchcov, okres Teplice  | 2+kk, 49,3 m <sup>2</sup> | Po rekonstrukci | Cihlová         |                       |
| 1  | Husova, Duchcov, okres Teplice       | 2+1, 47 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Cihlová         |                       |
| 2  | V Domkách, Duchcov, okres Teplice    | 2+1, 53 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Panelová        |                       |
| 3  | Smetanova, Duchcov, okres Teplice    | 2+1, 59 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Cihlová         |                       |
| 4  | Zahradnictví, Duchcov, okres Teplice | 2+1, 55 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Panelová        |                       |



| č  | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti | K6 - úvaha odhadce | K1 x. x K6   | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|--|--|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|-----------|-----------------|-----------------------|--------------------|--------------|---|
| 1  | 14.872,34 Kč   | 0.9                     | 13.385,11 Kč              | 1.00        | 1.01          | 1.00      | 1.00            | 1.00                  | 1.00               | 1.0100       | 13.252,58 Kč                                  |
| 2  | 9.415,09 Kč  | 0.9                     | 8.473,58 Kč               | 1.00        | 0.99          | 0.97      | 0.90            | 1.00                  | 0.92               | 0.7951       | 10.657,26 Kč                                  |
| 3  | 13.559,32 Kč   | 0.9                     | 12.203,39 Kč              | 1.00        | 0.96          | 1.05      | 1.00            | 1.00                  | 1.00               | 1.0080       | 12.106,53 Kč                                  |
| 4  | 12.363,64 Kč   | 0.9                     | 11.127,27 Kč              | 1.00        | 0.98          | 1.00      | 0.90            | 1.00                  | 1.00               | 0.8820       | 12.615,96 Kč                                  |
|  |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |              |   |
| Celkem průměr  |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 12.158,08 Kč |   |
| Minimum  |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 10.657,26 Kč |   |
| Maximum  |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 13.252,58 Kč |   |
| Směrodatná odchylka - s  |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 1.104,94 Kč  |   |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s  |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 11.053,14 Kč |   |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s   |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    | 13.263,02 Kč |   |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |              |   |

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

12.158,08 Kč/m<sup>2</sup>

\*

49,30 m<sup>2</sup>

= 599.394 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**599.000 Kč**

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Bytová jednotka č. 1257/6, v ulici Jungmannova, obec Duchcov |                                      |                           |                 |                 |                       |
|--|--------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| č.   | K1 - poloha                          | K2 - velikost             | K3 - stav       | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                      | Jungmannova, Duchcov, okres Teplice  | 2+kk, 49,3 m <sup>2</sup> | Po rekonstrukci | Cihlová         |                       |
| <b>1</b>   | Husova, Duchcov, okres Teplice       | 2+1, 47 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Cihlová         |                       |
| <b>2</b>   | V Domkách, Duchcov, okres Teplice    | 2+1, 53 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Panelová        |                       |
| <b>3</b>   | Smetanova, Duchcov, okres Teplice    | 2+1, 59 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Cihlová         |                       |
| <b>4</b>   | Zahradnictví, Duchcov, okres Teplice | 2+1, 55 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Panelová        |                       |

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

| č.                         | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------|---|------------------------------|-----------------------|
| 1                          | 14.872,34   | 0,90                         | 13.385,11             |
| 2                          | 9.415,09  | 0,90                         | 8.473,58              |
| 3                          | 13.559,32   | 0,90                         | 12.203,39             |
| 4                          | 12.363,64   | 0,90                         | 11.127,27             |
| Maximální hodnota          |   | 13.385,11                    | (případ č.1)          |
| Minimální hodnota          |   | 8.473,58                     | (případ č.2)          |
| Relace min vs. max hodnoty |   | 1,5796                       | OK                    |
| <b>Aritmetický průměr</b>  |   | <b>11.297,34</b>             |                       |

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

| Bytová jednotka č. 1257/6, v ulici Jungmannova, obec Duchcov |                                      |                           |                 |                 |                       |               |
|--|--------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| č.   | K1 - poloha                          | K2 - velikost             | K3 - stav       | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti | Váha srovnání |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                      | Jungmannova, Duchcov, okres Teplice  | 2+kk, 49,3 m <sup>2</sup> | Po rekonstrukci | Cihlová         |                       | X             |
| <b>1</b>   | Husova, Duchcov, okres Teplice       | 2+1, 47 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Cihlová         |                       | 3             |
| <b>2</b>   | V Domkách, Duchcov, okres Teplice    | 2+1, 53 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Panelová        |                       | 2             |
| <b>3</b>   | Smetanova, Duchcov, okres Teplice    | 2+1, 59 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Cihlová         |                       | 3             |
| <b>4</b>   | Zahradnictví, Duchcov, okres Teplice | 2+1, 55 m <sup>2</sup>    | Velmi dobrý     | Panelová        |                       | 2             |

### Výpočet základní ceny

| č.            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin           |
|---------------|---|------------------------------|-----------------------|------|------------------|
| 1             | 14.872,34   | 0,90                         | 13.385,11             | 3    | 40.155,33        |
| 2             | 9.415,09  | 0,90                         | 8.473,58              | 2    | 16.947,16        |
| 3             | 13.559,32   | 0,90                         | 12.203,39             | 3    | 36.610,17        |
| 4             | 12.363,64   | 0,90                         | 11.127,27             | 2    | 22.254,54        |
| Mezisoučet    |   |                              |                       | 10   | 115.967,20       |
| <u>Celkem</u> |   |                              |                       |      | <u>11.596,72</u> |

**Základní cena: 11.596,72 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$11.596,72 * 1,0200 = 11.828,65 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**11.828,65 Kč/m<sup>2</sup>**

$$* 49,30 \text{ m}^2$$

$$= 583.152,45 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

**583.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**599.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**583.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**590.000 Kč**

Slovy: pětsetdevadesátisíc korun

**Vypracoval:**

XP invest, s.r.o.  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Martin Svoboda  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.05.2018

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 5941-784/2018 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o jednotce

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky               | 1257/6  |
| Typ jednotky:                | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití:              | byt   |
| Budova:                      | <a href="#">č. p. 1256, 1257</a>                  |
| Katastrální území:           | <a href="#">Duchcov (633712)</a>                  |
| Číslo LV:                    | <a href="#">4089</a>                              |
| Podíl na společných částech: | 496/8834  |

#### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                   | Podíl |
|--|-------|
| Dlouhý Lukáš, Sídliště 193, Střelná, 41723 Košťany |       |

#### Způsob ochrany nemovitosti

|   |
|---|
| Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
|---|

#### Omezení vlastnického práva

| Typ   |
|---|
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dlouhý Lukáš |
| Zástavní právo smluvní  |

#### Jiné zápisy

|                                     |
|-------------------------------------|
| Nejsou evidovány žádné jiné zápisy. |
|-------------------------------------|

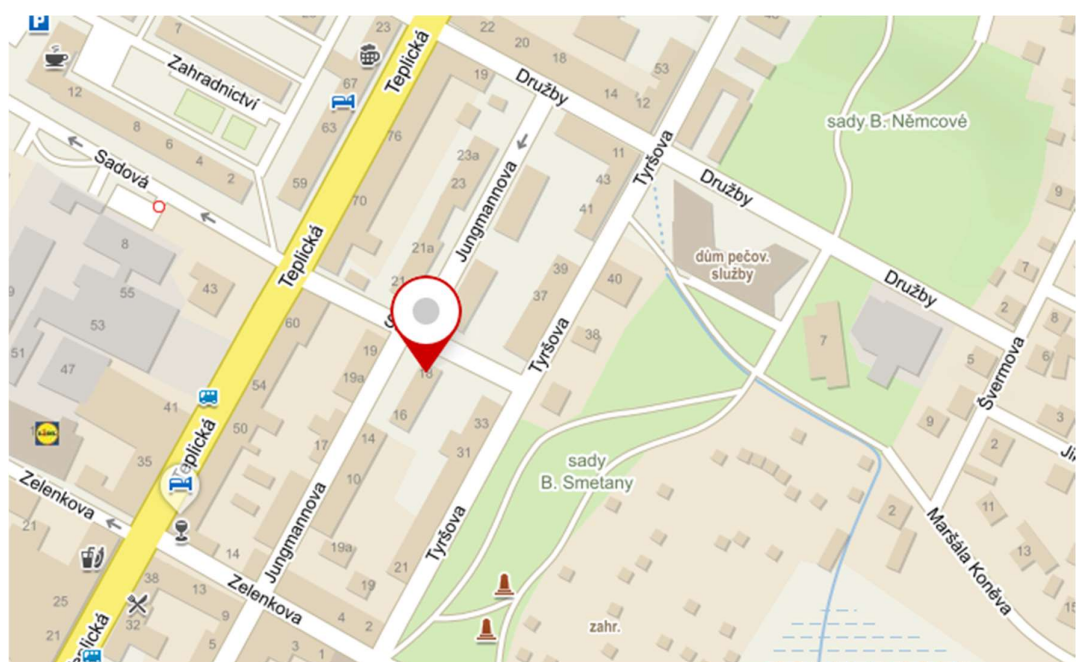
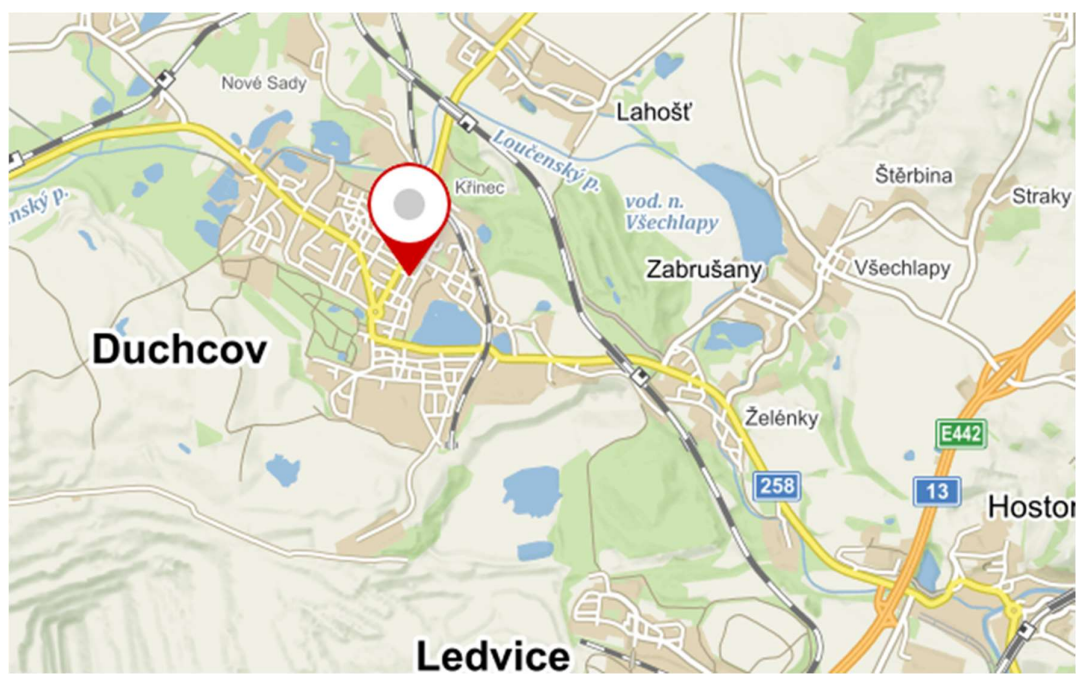
#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Teplice](#).



## Situace v mapě



## Povodňová mapa

Riziková zóna pro vybranou adresu

**Zóna 2**

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

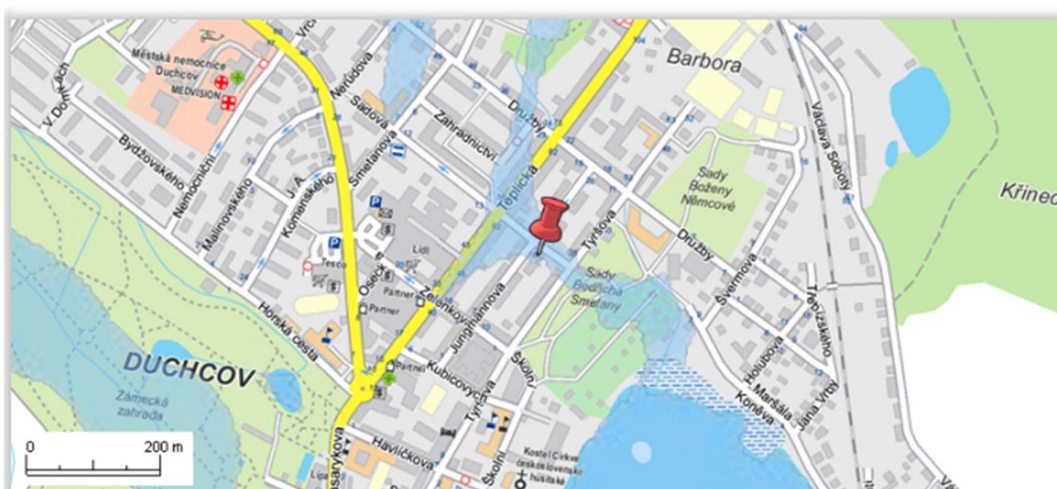
Doplňující informace

**Souřadnice S-JTSK:** X: -781991 Y: -979026

**Souřadnice GPS:** N: 50°36'26,78" E: 13°44'58,84"

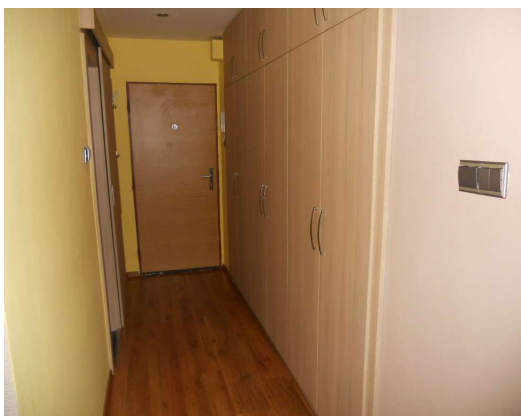
**Kód adresy:** 18553699 (dle registru RÚIAN)

**Přesnost:** adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt





## Pořízená fotodokumentace







## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

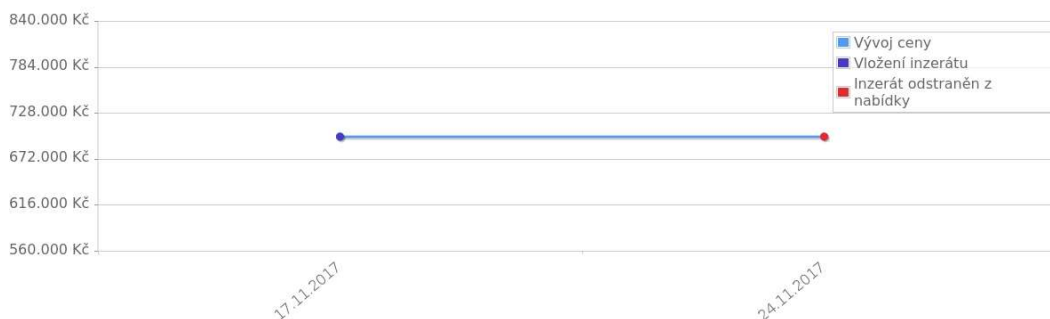


**Prodej, Byt, 47 m<sup>2</sup>, Husova, Duchcov, okres Teplice**

**Celková cena:** 699.000 Kč

**Adresa:** Husova, Duchcov, okres Teplice

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                                 |                                |                         |             |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------|
| <b>Adresa</b>                   | Husova, Duchcov, okres Teplice | <b>Dispozice</b>        | 2+1         |
| <b>Cena</b>                     | 699 000 Kč                     | <b>Stav objektu</b>     | Velmi dobrý |
| <b>Poznámka k ceně</b>          | Neuvedeno                      | <b>Podlahová plocha</b> | 47          |
| <b>Provize</b>                  | Neuvedeno                      | <b>Plocha užitná</b>    | 47          |
| <b>Konstrukce budovy</b>        | Cihlová                        | <b>Garáž</b>            | Neuvedeno   |
| <b>Počet podlaží</b>            | Neuvedeno                      | <b>Umístění objektu</b> | Neuvedeno   |
| <b>Umístění bytu na podlaží</b> | Neuvedeno                      | <b>Vlastnictví</b>      | Neuvedeno   |

#### Slovní popis

S výhradním zastoupením majitelky vám zprostředkujeme prodej bytu 2+1 v OV, který se nachází v ulici Družby v Duchcově. Bytová jednotka o velikosti 51 m<sup>2</sup> je umístěna ve 4. podlaží cihlového domu a v roce 2016 byla provedena částečná rekonstrukce. V celém bytě je položena plovoucí podlaha, v koupelně a na WC dlažba. Dům, ve kterém se nabízená nemovitost nachází, je kompletně revitalizován a nachází se pár metrů od

centra města, čímž je zajištěna veškerá občanská vybavenost. V případě zájmu vám s financováním poradí náš hypoteční specialista.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 53 m<sup>2</sup>, V Domkách, Duchcov, okres Teplice**

**Celková cena:** 499.000 Kč

**Adresa:** V Domkách, Duchcov, okres Teplice

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

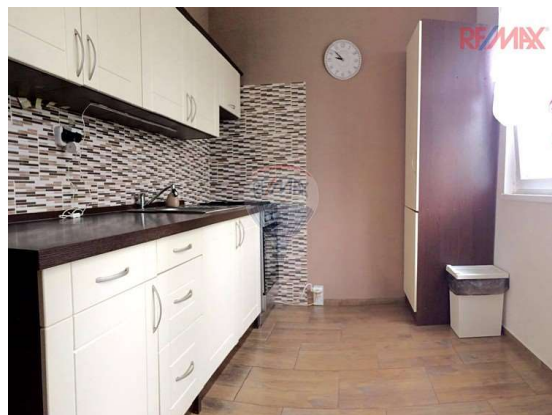
|                          |                                   |                  |             |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------|
| Adresa                   | V Domkách, Duchcov, okres Teplice | Dispozice        | 2+1         |
| Cena                     | 499 000 Kč                        | Stav objektu     | Velmi dobrý |
| Poznámka k ceně          | Neuvedeno                         | Podlahová plocha | 53          |
| Provize                  | Neuvedeno                         | Plocha užitná    | 53          |
| Konstrukce budovy        | Panelová                          | Garáž            | Neuvedeno   |
| Počet podlaží            | Neuvedeno                         | Umístění objektu | Neuvedeno   |
| Umístění bytu na podlaží | Neuvedeno                         | Vlastnictví      | Neuvedeno   |

### Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji celkově luxusně zrekonstruovaný byt v Duchcově 2+1 v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve velmi klidné a vyhledávané lokalitě v Duchcově, poblíž zámecké zahrady. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží na okraji sídliště s veškerou občanskou vybaveností. Doporučujeme prohlídku!



#### 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

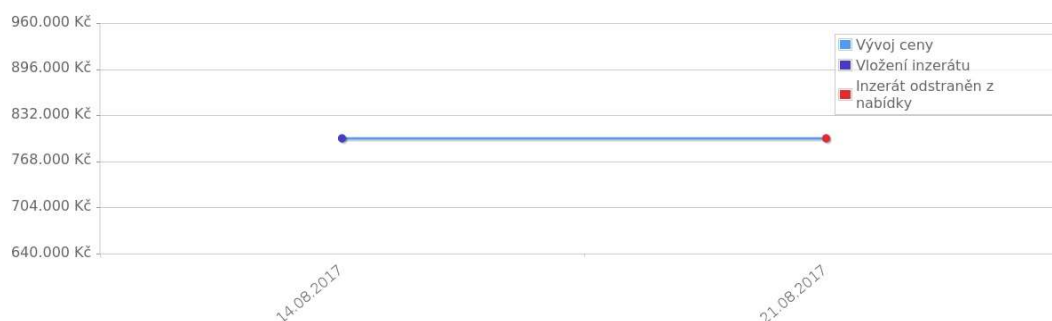


**Prodej, Byt, 59 m<sup>2</sup>, Smetanova,  
Duchcov, okres Teplice**

**Celková cena:** 800.000 Kč

**Adresa:** Smetanova, Duchcov, okres  
Teplice

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                          |                                   |                  |             |
|--------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------|
| Adresa                   | Smetanova, Duchcov, okres Teplice | Dispozice        | 2+1         |
| Cena                     | 800 000 Kč                        | Stav objektu     | Velmi dobrý |
| Poznámka k ceně          | Neuvedeno                         | Podlahová plocha | Neuvedeno   |
| Provize                  | Neuvedeno                         | Plocha užitná    | 59          |
| Konstrukce budovy        | Cihlová                           | Garáž            | Neuvedeno   |
| Počet podlaží            | Neuvedeno                         | Umístění objektu | Neuvedeno   |
| Umístění bytu na podlaží | Neuvedeno                         | Vlastnictví      | Neuvedeno   |

### Slovní popis

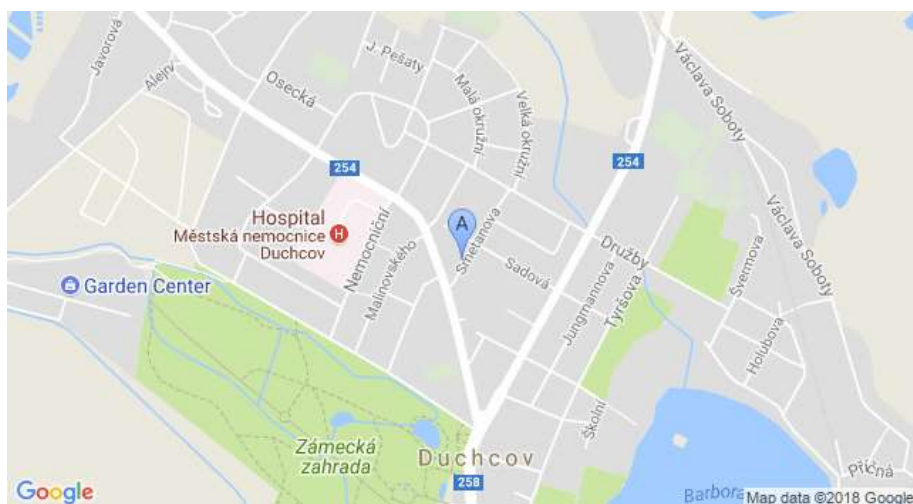
Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví v Duchcově, ul. Smetanova. Bytová jednotka prošla kompletní rekonstrukcí - zděné jádro koupelny s vanou, kuchyňská linka na míru s elektrospotřebiči, moderní interiérové dveře, plovoucí podlahy, plastová okna, nové rozvody elektřiny a vody, vyštukované zdivo. Vytápění bytu a ohřev vody zajišťuje kombinovaný plynový kotel. Možnost ponechat i s nábytkem. Za domem dvůr na parkování automobilu, vrata na elektrický pohon s dálkovým ovládáním. K bytu

náleží velká sklepní kóje. V okolí veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchody, lékař, nemocnice, lékárna, MHD, pošta, atd.). Více informací u makléře 7 dní v týdnu.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 55 m<sup>2</sup>, Zahradnictví, Duchcov, okres Teplice**

**Celková cena: 680.000 Kč**

**Adresa: Zahradnictví, Duchcov, okres Teplice**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

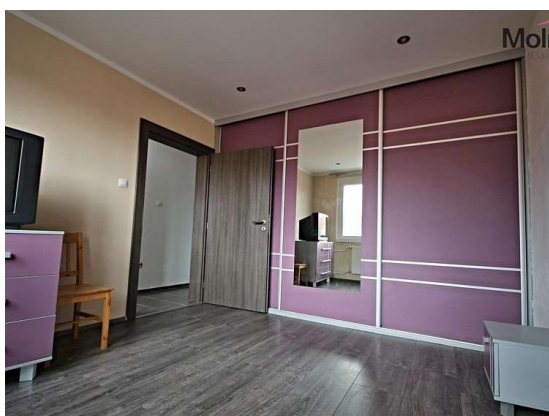
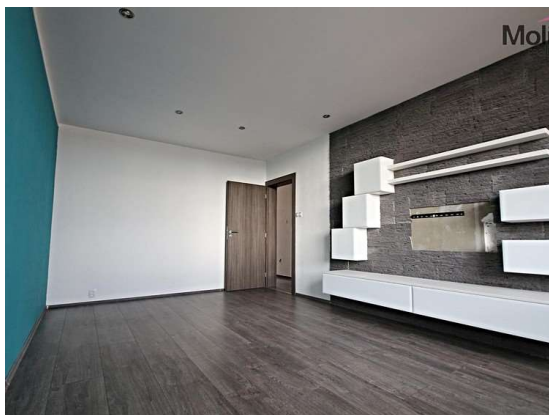
|                          |                                      |                  |             |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------|
| Adresa                   | Zahradnictví, Duchcov, okres Teplice | Dispozice        | 2+1         |
| Cena                     | 680 000 Kč                           | Stav objektu     | Velmi dobrý |
| Poznámka k ceně          | Neuvedeno                            | Podlahová plocha | Neuvedeno   |
| Provize                  | Neuvedeno                            | Plocha užitná    | 55          |
| Konstrukce budovy        | Panelová                             | Garáž            | Neuvedeno   |
| Počet podlaží            | Neuvedeno                            | Umístění objektu | Neuvedeno   |
| Umístění bytu na podlaží | Neuvedeno                            | Vlastnictví      | Neuvedeno   |

### Slovní popis

Prodej krásného bytu 2+1+L v osobním vlastnictví ve městě Duchcov ulice Zahradnictví. Dům je po celkové revitalizaci. Byt se nachází ve 3. patře ( 4. NP) a je po celkové velice zdařilé rekonstrukci s kuchyňskou linkou na míru vč. spotřebičů, vestavné skříně, snížené podhledy v celém bytě, vyzdené jádro. Ihned volný. Případné financování Vám zajistíme. Více konkrétních informací u makléře 7 dní v týdnu.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

