

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1183-19/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 90 o výměře 245 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Šluknov, č.p. 90, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 90 pozemek parc. č. 91 o výměře 161 m<sup>2</sup> zahrada, zapsané na LV č. 366, pro k.ú. Šluknov, obec Šluknov, okres Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

<b>Tržní hodnota</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>1 600 000 Kč</b>
--	---------------------

**Počet stran:** 30 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 16.12.2021

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 7.2.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Pozemku parc. č. 90** o výměře 245 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Šluknov, č.p. 90, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 90* **pozemek parc. č. 91** o výměře 161 m<sup>2</sup> zahrada, zapsané na LV č. 366, pro k.ú. Šluknov, obec Šluknov, okres Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.12.2021.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP: povodňová mapa

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m<sup>2</sup> plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

# **3. NÁLEZ**

## **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

## **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Šluknov, k.ú. Šluknov  
Adresa nemovité věci: Fibichova 90, 407 77 Šluknov

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jaroslav Chajdur, Fibichova 90, 407 77 Šluknov, LV: 366, podíl 1 / 1  
Obec: Šluknov [562858]  
Katastrální území: Šluknov [762890]  
Číslo LV: 366  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 16.12.2021. Vlastník, který má předmět ocenění v držení nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů objektu nebyla umožněna. Prohlídka byla provedena dle možností z veřejné komunikace. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady taktéž nebyly doloženy.

#### Místopis

Šluknov je nejsevernější město České republiky. Nachází se v Ústeckém kraji, v okrese Děčín. Historické jádro je od roku 1992 městskou památkovou zónou. V obci : MÚ, pošta, ZŠ, MŠ, lékařské středisko, sportovní areál, supermarkety (Tesco, Penny) a další obchody v centru, restaurace, cukrárny, kavárny a 2 čerpací stanice. Přechod do SRN cca 6 km – Rožany, s outlet obchodním centrem.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
pozemků:  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

80 Město Šluknov, nám. Míru 1, 40777 Šluknov

#### Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 90 je pravděpodobně částečně podsklepený, samostatně stojící objekt, zčásti roubený, podstávkový dům původní lužickosrbské architektury s 1.NP, podkrovím a půdním prostorem a předpokládané dispozice 4+1. RD je smíšené konstrukce - zděný (kámen , cihla) a s dřevěnou částí, se sedlovou střechou, střešní krytina osinkocementová šablona a plech s nátěrem. RD je vystavěn na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla, dřevo), strop dřevěný rovný, v části klenba. Krov je dřevěný vaznicový, klempířské prvky jsou plechové, pozinkované, event. s nátěrem, částečně již poškozené nebo chybějící. Vnitřní omítky předpokládány vápenné hladké, fasáda nezateplena, dřevěná, částečně poškozena. Dveře dřevěné, hladké, nebo prosklené. Okna v části plastová, část dřevěná. Podlahy předpokládány dřevěné, nebo kamenné, event. pokryté pvc nebo dlažbou. Vytápění předpokládáno ÚT na TP . Příprava TUV v ele. boileru. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování od všech hygienických zařízení. V kuchyni předpokládána kuchyňská linka, dřez, digestoř, ele. sporák. RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, kanalizace vlastní i veřejná (dle CUZK.cz). Součástí oceňovaných nemovitostí jsou přípojky IS, oplocení, přístřešky, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, zídky, garáž. Tyto součásti a příslušenství jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě se zanedbanou údržbou, k celkové rekonstrukci.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
  - NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
  - NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
  - NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- Komentář: Garáž nezakreslena v KM.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
  - ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Vzhledem k blízkosti Stříbrného potoka rel. vysoké riziko místní povodně. RD pod svahem, již lehce pod úrovní místní komunikace.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo
  - ANO Exekuce
- Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní  
Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Jiné rozhodnutí, kterým se omezují dispozič.práva vlastníka  
Nařízení exekuce - Chajdur Jaroslav, Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy  
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Chajdur Jaroslav  
Zahájení exekuce - Chajdur Jaroslav, Změna výměr obnovou operátu

### **Ostatní rizika:**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána
  - ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
  - ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
- Komentář: RD k celkové, pravděpodobně finančně náročné rekonstrukci.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 90
2. Garáž
3. Pozemky p.č. 90, p.č. 91

#### Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
  - 1.1. Rodinný dům č.p. 90
  - 1.2. Garáž
2. Hodnota pozemků
  - 2.1. Pozemky p.č. 90, p.č. 91
3. Porovnávací hodnota
  - 3.1. Rodinný dům č.p. 90

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Fibichova 90  
407 77 Šluknov  
LV: 366  
Kraj: Ústecký  
Okres: Děčín  
Obec: Šluknov  
Katastrální území: Šluknov  
Počet obyvatel: 5 653  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **724,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{523,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění 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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

## 1. Rodinný dům č.p. 90

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. PP	70*2,2 =	154,00	2,20 m
1. NP	140*2,6 =	364,00	2,60 m
2.NP/podkroví	140*1,6 =	224,00	1,60 m
		<b>742,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor přibližně



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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1. PP	70*2,2 =	154,00
NP	1. NP	140*2,6 =	364,00
NP	2.NP/podkroví, půda	140*1,6 =	224,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>742,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,11
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8011</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8011
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310

Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 200,35</b>
<b>Plná cena:</b> 742,00 m <sup>3</sup> * 5 200,35 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 858 659,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 140 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 175 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 140 / 175 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,200
=	<b>771 731,94 Kč</b>
*	1,050
=	<b>810 318,54 Kč</b>

**Rodinný dům č.p. 90 - zjištěná cena** = **810 318,54 Kč**

## 2. Garáž

Zděná garáž s pultovou střecha. Objekt k rekonstrukci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	20,00	2,80 m
	<b>20,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	2,8*20 =	56,00
Z	zastřešení	0,5*20 =	10,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>66,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	P	30,10	100	0,46	13,85
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					82,35
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8235</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8235
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 784,36</b>
<b>Plná cena:</b> 66,00 m <sup>3</sup> * 2 784,36 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>183 767,76 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

\* 0,400

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **73 507,10 Kč**

Koeficient pp

\* 1,050

**Cena stavby CS**

= **77 182,46 Kč**

**Garáž - zjištěná cena**

= **77 182,46 Kč**

### 3. Pozemky p.č. 90, p.č. 91

#### Ocenění

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

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,050**

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	523,-	1,050		549,15

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	90	245	549,15	134 541,75
Stavební pozemek - celkem			245		<b>134 541,75</b>

**Zemědělský pozemek oceněný dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	91	85001	161	3,23	80,00	5,81	935,41
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem: 161 m <sup>2</sup>							<b>935,41</b>

**Pozemky p.č. 90, p.č. 91 - zjištěná cena celkem = 135 477,16 Kč**

**Tržní ocenění majetku**

**1. Věcná hodnota staveb**

**1.1. Rodinný dům č.p. 90**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží  
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. PP	70*2,2 =	154,00	2,20 m
1. NP	140*2,6 =	364,00	2,60 m
2.NP/podkroví	140*1,6 =	224,00	1,60 m
		<b>742,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1. PP	70*2,2 =	154,00
NP	1. NP	140*2,6 =	364,00
NP	2.NP/podkroví, půda	140*1,6 =	224,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>742,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90

21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,11
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8011</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8011
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 200,35</b>
<b>Plná cena:</b> 742,00 m <sup>3</sup> * 5 200,35 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 858 659,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 140 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 175 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 140 / 175 = 80,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	= 0,200

**Rodinný dům č.p. 90 - zjištěná cena = 771 731,94 Kč**

### 1.2. Garáž

Zděná garáž s pultovou střecha. Objekt k rekonstrukci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	20,00	2,80 m
<b>20,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	2,8*20 = 56,00
Z	zastřešení	0,5*20 = 10,00

Obestavěný prostor - celkem:

**66,00 m<sup>3</sup>**

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	P	30,10	100	0,46	13,85
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					82,35
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8235</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8235
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 784,36</b>
<b>Plná cena:</b> 66,00 m <sup>3</sup> * 2 784,36 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>183 767,76 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100) \* 0,400

**Garáž - zjištěná cena** = **73 507,10 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemky p.č. 90, p.č. 91

#### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. 90, p.č. 91 v obci Šluknov, k.ú. Šluknov. Pozemky se nacházejí v širším centru obce, jsou rovinaté, oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 90 je zčásti zastavěn RD č.p. 90 a garáží. Zbylá část a pozemek p.č. 91 užíván jako dvůr a zahrada.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizace vlastní i veřejná (zdroj CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1100 - 1500,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1300,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	90	245	1 300,00		318 500
zahrada	91	161	1 300,00		209 300
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>406</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>527 800</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. Rodinný dům č.p. 90

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	762,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	808,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	384,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>
<b>Lokalita:</b>	Mikulášovice, okres Děčín
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se nachází v centru města přímo u hlavní silnice. Součástí prodeje je zahrada o vel. 1091m <sup>2</sup> . Objekt je připojen na vodovodní přípojku z vlastní studny. Odkanalizování je provedeno připojením k městské kanalizaci. El. energie připojena kabelovou přípojkou ze sítě NN. 400V a 230V. V objektu je též přípojka zemního plynu. Dispozice : 1PP- chodba se schodištěm, kotelna s uhelnou, obývací pokoj, menší průchozí místnost, velká místnost (bývalá prodejna potravin), WC 2.P- chodba se schodištěm, čtyři pokoje, koupelna, WC, chodba k půdě a prostor bývalé udrny 3. P- dva pokoje zděné, dvě místnosti dřevěné, místnost se schodištěm 4.P – půdní prostor Dům je určen k rekonstrukci. Součástí prodeje je zděný dvoupatrový domek na dvoře. Město ve Šluknovském výběžku znají ti, kteří jezdí obdivovat přírodní krásy národního parku České Švýcarsko. Tady se rovněž zrodil nožík zvaný rybička s rukojetí ve tvaru ryby: připomíná místní nožířské tradice a zároveň zve na prohlídku nožířského muzea. V Mikulášovicích často začínají výlety do národního parku České Švýcarsko, jezdí sem vlaky z Rumburka a Krásné Lípy.
<b>Podlaží:</b>	2
<b>Typ stavby:</b>	smíšený
<b>Pozemek:</b>	1 453,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	200,00 m <sup>2</sup>



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Objekt k rekonstrukci. Větší pozemek.

Cena k 28.8.2021

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

1 990 000 Kč

0,95

1 890 500 Kč

**Název:** Rodinný dům**Lokalita:** Mikulášovice, okres Děčín

**Popis:** Částečně podsklepeného rodinného domu v Mikulášovicích. Rodinný dům se nachází na okraji zastavěného území na břehu Mikulášovického potoka a je přímo přístupná z místní komunikace po mostku přes tento potok. Součástí prodeje je zahrada o vel. 1181 , na které se nachází studna. Objekt je připojen na vodovodní přípojku z vlastní studny přes domácí vodárnu. Odkanalizování je provedeno přes biologický septik s přepadem. El energie připojena kabelovou přípojkou ze sítě NN. Dispozice : 1PP- chodba se schodištěm, kotelna s uhelnou, chodba, obývací pokoj, kuchyň, WC, koupelna, zadní chodba, v přístavbě pak komora a garáž. 2.P- chodba se schodištěm, tři pokoje, dvě komory. Město ve Šluknovském výběžku znají ti, kteří jezdí obdivovat přírodní krásy národního parku České Švýcarsko. Tady se rovněž zrodil nožík zvaný rybička s rukojetí ve tvaru ryby: připomíná místní nožířské tradice a zároveň zve na prohlídku nožířského muzea. V Mikulášovicích často začínají výlety do národního parku České Švýcarsko, jezdí sem vlaky z Rumburka a Krásné Lípy. Často tu začínají zimní výlety za barevnými ledopády poblíž obce Brtníky, letní dny můžete strávit na dvou koupalištích: přírodní koupaliště s písčítým dnem a travnatými plážemi leží v jižní části města, směrem na Velký Šenov pak objevíte malebné lesní koupaliště. Oblíbeným cílem výletů je také Tanečnice, nejsevernější rozhledna Česka. Je z ní nádherný panoramatický výhled do Českého Švýcarska i Saského Švýcarska, k dispozici je výletní restaurace.

**Podlaží:** 2**Typ stavby:** zděný**Pozemek:** 1 437,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 180,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** K rekonstrukci, větší pozemek.

Cena k 10.8.2021

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

1 280 000 Kč

0,95

1 216 000 Kč

**Název:** Rodinný dům

<b>Lokalita:</b>	Nerudova, Rumburk, okres Děčín	
<b>Popis:</b>	podstávkového rodinného domu se zahradou v blízkosti centra Rumburku. Dům o zastavěné ploše 179m je určen ke kompletní rekonstrukci, nebo k demolici. Do domu je zavedena elektřina, voda z vodovodního řadu, odpady do jímky. Plyn na hranici pozemku. K domu náleží zahrada 355m <sup>2</sup> , slunné místo. Vjezd na pozemek v současné době není možný. Výhodou je umístění pozemku, jedná se o klidné místo s docházkovou vzdáleností do centra 2 min. Město Rumburk se nachází nedaleko CHKO Lužické hory, NP České Švýcarsko a CHKO Labské pískovce, tato oblast nabízí krásná turistická místa, nemovitost tak může být zajímavou investiční příležitostí, nebo příjemné místo k rekreaci.	
<b>Podlaží:</b>	1	
<b>Typ stavby:</b>	smíšený	
<b>Pozemek:</b>	534,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	200,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	K rekonstrukci, v centru Rumburka.	
<b>Cena k 11.1.2022</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 575 000 Kč	1,00	1 575 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	1 216 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 560 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 890 500 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	1 560 500 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 560 500 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 90	810 318,50 Kč
2. Garáž	77 182,50 Kč
3. Pozemky p.č. 90, p.č. 91	135 477,20 Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 022 978,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 022 980,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvacetdvatisícdevětsetosmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**  
**1 022 980 Kč**

slovy: Jedenmiliondvacetdvatisícdevětsetosmdesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Rodinný dům č.p. 90	771 731,90 Kč
1.2. Garáž	73 507,10 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>845 239,- Kč</b>

**2. Hodnota pozemků**

2.1. Pozemky p.č. 90, p.č. 91	527 800,- Kč
-------------------------------	--------------

**3. Porovnávací hodnota**

3.1. Rodinný dům č.p. 90	1 560 500,- Kč
--------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	1 560 500 Kč
Věcná hodnota	1 373 039 Kč
z toho hodnota pozemku	527 800 Kč

**Silné stránky**

+ dobrá občanská vybavenost v obci

**Slabé stránky**

- RD k celkové rekonstrukci

**Tržní hodnota**

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**1 600 000 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 1.600.000,- Kč.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### 5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

<b>Tržní hodnota</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>1 600 000 Kč</b>  slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč
--	--

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí : Pozemku parc. č. 90** o výměře 245 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Šluknov, č.p. 90, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 90* **pozemek parc. č. 91** o výměře 161 m<sup>2</sup> zahrada, zapsané na LV č. 366, pro k.ú. Šluknov, obec Šluknov, okres Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyla umožněna prohlídka interiéru.

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

## **Odměna nebo náhrada nákladů znalce**

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Jírovcova 1621/19**

**370 01 České Budějovice - České Budějovice 3**

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1183-19/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 7.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
**ZUOM, a.s.**

Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

---

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	6

Kopie katastrální mapy ze dne 7.2.2022



Pozemek p.č. 90 v k.ú. č. 762890



## Mapa oblasti























