

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 095426/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 31 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu rodinného domu č.p. 16, který je součástí pozemku v části obce Chříbská a pozemků parcela č. 32 - zahrada a parcela č. 28 - zahrada vše na LV 586 pro katastrální území Chříbská a obec Chříbská

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

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

Číslo jednací: 089/2024-D

TRŽNÍ HODNOTA

4 900 000 Kč

Počet stran: 29 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.12.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 29.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. 31 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu rodinného domu č.p. 16, který je součástí pozemku v části obce Chříbská a pozemků parcela č. 32 - zahrada a parcela č. 28 - zahrada vše na LV 586 pro katastrální území Chříbská a obec Chříbská vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu v rámci insolvenčního řízení.

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 14.12.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka paní Jiřiny Urgošové.

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, z databází znalce 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.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.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/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- místní šetření - proběhlo na místě samém dne 14.12.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka oceňovaných nemovitostí paní Jiřiny Urgošové. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních mír staveb a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

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

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Chřibská, k.ú. Chřibská
Adresa nemovité věci: Chřibská 16, 407 44 Chřibská

Vlastnické a evidenční údaje

Jiřina Urgošová, č. p. 16, 407 44 Chřibská, LV: 586, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace oceňovaných staveb.

Místopis

V nejzápadnější části Lužických hor, v jižní části Šluknovského výběžku, v Ústeckém kraji a v okrese Děčín leží v malebném údolí město Chřibská. Je obklopeno zalesněnými kopci vysokými 426 až 774 metrů, které jsou součástí geografických celků Kytlická pahorkatina, Lužický hřbet a Jetřichovické stěny. Jediným vodním tokem je říčka Chřibská Kamenice, pramenící na úpatí Jedlové. Chřibská leží na území Chráněné krajinné oblasti Lužické hory a zčásti, svým západním okrajem, na územích Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce a Národního parku České Švýcarsko. Se stává ze čtyř místních částí Chřibská, Dolní Chřibská, Horní Chřibská a Krásné Pole, které byly do roku 1950 samostatnými obcemi. V současné době má Chřibská 1399 obyvatel. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost.

Areál rodinného domu č.p. 16 se nachází v části obce Chřibská východně nedaleko od centra města v lokalitě místní obytné zástavby. Příjezd k objektu je umožněn z hlavní komunikace ve vlastnictví Ústeckého kraje. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů povodňové mapy ČR. Zároveň leží v CHKO Lužické hory.

Situace

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

Přístup přes pozemky

56/1	Ústecký kraj
27	Město Chřibská

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 16 na parcele č. 31 - zastavěná plocha a nádvoří, vedlejší stavbou kolny (není zapsána v KN) a pozemky parcela č. 32 - zahrada a parcela č. 28 - zahrada, které tvoří funkční celek. Areál dotvářejí, venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení, kanalizační jímka či jímka na dešťovou vodu. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektrické energie, vody a na zemní plyn.

Původní stáří objektu nebylo vlastníkem paní Urgošovou sděleno, odhadem cca 100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Běžná údržba je prováděna nepravidelně spíše v nutném režimu. Technický stav objektu je spíše průměrný. Objekt je ke dni ocenění užíváný k bydlení či k pronájmu, v části 1.NP je umístěna šicí dílna.

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:

Vedlejší stavba kolny na části parcely č. 31 není zapsána v KN a zakreslena v KM.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář:

Oceňované nemovitosti leží v CHKO Lužické hory.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 16

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál rodinného domu č.p. 16 vč. pozemků

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla 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, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 16

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu č.p. 16 je samostatně stojící v původní zástavbě, je nepodsklepený, dvojpodlažní (1. podlaží je uvažováno jako nadzemní, i když je částečně zapuštěné do terénu), s možností provedení vestavby podkroví. Objekt je zděný ze smíšeného zdiva a část je dřevěná roubená. Krov je sedlový dřevěný vázaný s polovalbičkami a s krytinou z eternitové šablony.

V objektu je bytová jednotka vel. 2+1 s koupelnou, záchodem, zimní zahradou a technickým zázemím v 1.NP objektu, dále jsou zde dva apartmány, příležitostně užívané k bydlení a prostory dílny. Objekt je užíván k bydlení a k pronájmům.

Základy : základové pasy kamenné a betonové

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva a dřevěná roubená

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka, obklad a nátěry

Stropy : dřevěné trámové s rovným podhledem a klenbové

Střeška : sedlová s polovalbičkami a v části pultová

Střešní krytina : eternitová šablona

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, cementový potěr, prkenné a plovoucí laminátové

Schodiště : dřevěné

Okna : dřevěná dvojí a luxfery

Dveře : hladké a dřevěné

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s kotlem na pevná paliva

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : 3x koupelna a 3x splachovací záchod

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : 2x EI bojler

Kuchyňské vybavení : 3x linka s dřezem a se sporákem

Napojení na přípojky : elektro, voda z řadu, kanalizace vlastní septik. Před objektem je plynovodní řad s možností napojení. Původní stáří RD je dle odhadu znalce cca 100 let. Technický stav objektu je

průměrný, běžná údržba je prováděna nepravidelně, v průběhu životnosti byly prováděny průběžné opravy.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
předsíň	12,40 m ²	1,00	12,40 m ²
chodba	4,20 m ²	1,00	4,20 m ²
dílna	40,95 m ²	1,00	40,95 m ²
kotelna	31,82 m ²	1,00	31,82 m ²
klenbový sklep	28,00 m ²	0,50	14,00 m ²
schodiště	8,00 m ²	1,00	8,00 m ²
			111,37 m ²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	13,50 m ²	1,00	13,50 m ²
apartmán 1 vstup	7,75 m ²	1,00	7,75 m ²
koupelna s WC	4,90 m ²	1,00	4,90 m ²
pokoj s kk	23,65 m ²	1,00	23,65 m ²
apartmán 2 předsíň s kk	4,60 m ²	1,00	4,60 m ²
pokoj	12,25 m ²	1,00	12,25 m ²
pokoj	8,50 m ²	1,00	8,50 m ²
koupelna s WC	3,50 m ²	1,00	3,50 m ²
kuchyně	15,10 m ²	1,00	15,10 m ²
pokoj	13,25 m ²	1,00	13,25 m ²
pokoj	28,35 m ²	1,00	28,35 m ²
zimní zahrada nevytápěná	23,50 m ²	0,80	18,80 m ²
koupelna	8,50 m ²	1,00	8,50 m ²
WC	1,80 m ²	1,00	1,80 m ²
			164,45 m ²
zastřešení			0,00 m ²
			275,82 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	160,00	2,70 m
2.NP	232,00	2,80 m
zastřešení	170,00	4,80 m
	562,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (160,00)*(2,70) =	432,00
NP	2.NP (232,00)*(2,80) =	649,60
Z	zastřešení (170,00)*(4,80/2) =	408,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 489,60 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné a betonové pasy
2. Zdivo	smíšené zdivo a dřevěné roubené
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem a klenbové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová a pultová střecha
5. Krytina	eternitová šablona
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	štukové omítky, nátěry a obklad dřevem
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké či dřevěné
13. Okna	dřevěná dvojí a luxfery
14. Podlahy obytných místností	prkenné, plovoucí, dlažba keramická
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	etážové s kotlem na PP
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	2x EI boiler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	3x kuchyňská linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	3x koupelna
25. Záchod	3x splachovací
26. Ostatní	odvětrání, anténa

Jednotková cena	6 500 Kč/m ³
Množství	1 489,60 m ³
Reprodukční cena	9 682 400 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	687 450	687 450	7,14
2. Zdivo	22,30	2 159 175	2 159 175	22,41
3. Stropy	8,40	813 322	813 322	8,44
4. Střecha	5,20	503 485	503 485	5,23
5. Krytina	3,20	309 837	309 837	3,22
6. Klempířské konstrukce	0,80	77 459	77 459	0,80
7. Vnitřní omítky	6,20	600 309	600 309	6,23
8. Fasádní omítky	3,10	300 154	300 154	3,12
9. Vnější obklady	0,40	38 730	38 730	0,40
10. Vnitřní obklady	2,30	222 695	222 695	2,31
11. Schody	2,40	232 378	232 378	2,41
12. Dveře	3,30	319 519	319 519	3,32
13. Okna	5,20	503 485	503 485	5,23

14. Podlahy obytných místností	2,20	213 013	213 013	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,10	106 506	106 506	1,11
16. Vytápění	4,40	426 026	426 026	4,42
17. Elektroinstalace	4,10	396 978	396 978	4,12
18. Bleskosvod	0,60	58 094	58 094	0,60
19. Rozvod vody	3,00	290 472	290 472	3,02
20. Zdroj teplé vody	1,80	174 283	174 283	1,81
21. Instalace plynu	0,50	48 412	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	271 107	271 107	2,81
23. Vybavení kuchyně	0,50	48 412	48 412	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,10	493 802	493 802	5,13
25. Záchod	0,40	38 730	38 730	0,40
26. Ostatní	3,60	348 566	348 566	3,62
Upravená reprodukční cena		9 633 988 Kč		
Množství		1 489,60 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		6 468 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	232
Užitná plocha (UP)	[m ²]	276
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 489,60
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 468
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 468
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 634 733
Stáří	roků	100
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 817 367

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál rodinného domu č.p. 16 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	275,82 m ²
Obestavěný prostor:	1 489,60 m ³
Zastavěná plocha:	232,00 m ²
Výměra pozemku:	1 815,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Krásná Lípa
Lokalita:	zastavěná část obce Krásná Lípa, Varnsdorfská ul.
Popis:	Dvougenerační smíšený rodinný dům, který se nachází v okrajové části obce Krásná Lípa. Dům je z části podsklepen, kde se nachází studánka. Dispozice domu: přízemí - prostorná

společenská místnost s výstupem na zahradu, pracovna, pánské a dámské toalety, chodba s technickou místností a výstupem na zahradu, kde je možnost parkování. V 1. NP se nachází bytová jednotka o velikosti 4+KK - chodba, kuchyň s obývacím pokojem, ložnice, koupelna s toaletou, 2 pokoje s vlastním sociálním zázemím a předsíní se vstupem na terasu. Ve 2. NP se nachází bytová jednotka o velikosti 3+1 - chodba se vstupem na půdu, kuchyň, ložnice, pokoj pro hosty, obývací pokoj a koupelna s toaletou.

Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění domu řešeno ústředním elektrickým topením a ohřev vody bojlerem (120 l, 80 l, 100 l). V domě proběhly částečné rekonstrukce: střecha v roce 2007 s krytinou kanadská šindel, z poloviny nová a zrekonstruovaná okna, rozvody vody v plastu, rozvody elektřiny v mědi, rozvody ústředního topení v mědi.

Celková užitná plocha domu činí 298 m².

Dům lze využít pro vlastní bydlení, nebo k investičním záměrům, s možností využití k podnikání. Půdní prostor vybízí k vybudování další bytové jednotky.

K domu náleží zahrada o výměře 536 m² s možností parkování a využití k odpočinku, kde je terasa, dětské hřiště a skalka.

Výměra pozemků : 919 m²

zastavěná plocha objektu dle zjištění znalce z KN : 130 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : $0,75 * 130 \text{ m}^2 \text{ 1.NP} + 0,70 * 130 \text{ m}^2 \text{ 2.NP} + 0,50 * 130 \text{ m}^2 \text{ podkroví} = 253,50 \text{ m}^2$

Podlaží: .

Pozemek: 954,00 m²

Užitná plocha: 253,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - mírně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší výměra a horší poloha	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 990 000	253,50	15 740	1,20	18 888

Název: RD v obci Chřibská

Lokalita: zastavěná část obce Dolní Chřibská

Popis: RD v obci Chřibská, v části Dolní Chřibská se nachází v klidné části obce a byla užívána jako rekreační objekt. Využití ji můžete také k bydlení trvalému, nebo jako podnikatelský záměr, vzhledem k její dispozici 5+1 a výhodné poloze. Nachází se totiž na území Chráněné krajinné oblasti Lužické hory, na okraji Chráněné krajinné oblasti Labské pískovce a České Švýcarsko. Zde můžete objevovat krásy přírody a čerpat její nádhernou energii.

Dispozičně chalupa stojí na pozemku o velikosti 302 m², zastavěná plocha je 159 m² a užitná perfektních 200 m². Chalupa disponuje velice příjemnou, udržovanou zahrádkou o velikosti 106 m² a klidnou terasou za domem, pro příjemné večery.

Uvnitř chalupy se nachází dvě obytná podlaží, velká půda a úložný sklep. V přízemí najdete obývací pokoj, ložnici, kuchyň, koupelnu a velkou dílnu pro kutily všeho druhu. O podlaží

výše nalezneme dvě ložnice, obývací pokoj a toaletu.

V domě je zavedena elektřina a voda. Vytápění řešeno kamny, dále je hotová příprava na centrální vytápění.

V obci Chřibská se nachází potřebná občanská vybavenost. Pokud zatoužíte po více možnostech, město Děčín, nebo německá Žitava jsou od domu 30 minut jízdy. Hodinu cesty to pak máte do Liberce a Ústí nad Labem.

Výměra pozemků : 302 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : $0,75 * 159 \text{ m}^2 + 0,50 * 159 \text{ m}^2 \text{ podkroví} = 198,75 \text{ m}^2$

Podlaží: .

Pozemek: 302,00 m²

Užitná plocha: 198,75 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena po slevě z 3 250 000,-

Kč, objekt cca 1 rok v nabídce 0,95

K2 Velikosti objektu - menší 0,85

K3 Poloha - horší 1,05

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - mírně horší 1,05

K6 Vliv pozemku - menší výměra 1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 590 000	198,75	13 031	1,07	13 943

Název: BD v obci Chřibská

Lokalita: zastavěná část obce Dolní Chřibská

Popis: Bytový dům o čtyřech bytových jednotkách (1+kk, 1+1, 2+kk, 3+kk mezonet), který se nachází v části obce Dolní Chřibské. Střecha pokryta plechem, vytápění domu řešeno kotlem na tuhá paliva, voda veřejná, odkanalizování do septiku s trativodem, okna plastová, rozvody vody a elektřiny z části nové, zateplení fasády, ohřev vody bojlerem. Dům z části podsklepen. Půda nabízí prostor k vybudování dalších bytů.

Výměra pozemků : 463 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 220 m²

Podlaží: .

Pozemek: 463,00 m²

Užitná plocha: 220,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - menší 0,90

K3 Poloha - horší 1,10

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - horší 1,10

K6 Vliv pozemku - menší výměra 1,15



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč] k 29.12.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 299 000	220,00	19 541	1,06	20 713

Minimální jednotková porovnávací cena	13 943 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 848 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 713 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 848 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	275,82 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 922 835 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Chříbská a okolí pohybuje v rozmezí 600 - 900,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena a přímo v centru města prakticky neexistuje.

Jednotková cena pozemků ve funkčním celku je stanovena znalcem nad střední úroveň uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemku v širším centru města, ale na druhou stranu vyšší cenu sráží větší výměra pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	31	551	750,00		413 250
zahrada	32	942	750,00		706 500
zahrada	28	322	750,00		241 500
Celková výměra pozemků		1 815	Hodnota pozemků celkem		1 361 250

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 16

4 817 367,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál rodinného domu č.p. 16 vč. pozemků

4 922 835,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

1 361 250,- Kč

Porovnávací hodnota	4 922 835 Kč
Věcná hodnota	6 178 617 Kč
z toho hodnota pozemku	1 361 250 Kč

Tržní hodnota	4 900 000 Kč
slovy: Čtyři miliony devět set tisíc Kč	

Silné stránky

+ velká výměra pozemků

Slabé stránky

- sousedství rušnější komunikace
- nepravidelná běžná údržba
- nízká světlá výška místností

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci Chříbská a okolí. Lokalita je vhodná k bydlení i k rekreaci, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, potřebná a kompletní občanská vybavenost je v bývalém okresním městě Děčín. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. 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.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 4 900.000,- Kč.

Tržní hodnota

4 900 000 Kč

slovy: Čtyři miliony devět set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 586 ze dne 5.11.2024.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 8.2.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 14.12.2024	6

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 095426/2024.

V Českých Budějovicích 29.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 095426/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 586 ze dne 5.11.2024.	3
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 8.2.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 14.12.2024	6

prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2024 21:15:02

List vlastnictví: 586

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

po dobu trvání zástavního práva V-1522/2022-531

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,
Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Povinnost k

Parcela: 28, Parcela: 31, Parcela: 32

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
0000600516 ze dne 12.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2022
15:34:29. Zápis proveden dne 03.06.2022; uloženo na prac. Rumburk

V-1522/2022-531

Pořadí k 12.05.2022 15:34

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Urgošová Jiřina, č.p. 16, 40744 Chřibská, RČ/IČO:

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2015 15:56:18.
Zápis proveden dne 20.11.2015.

V-3656/2015-531

Pro: Urgošová Jiřina, č.p. 16, 40744 Chřibská

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

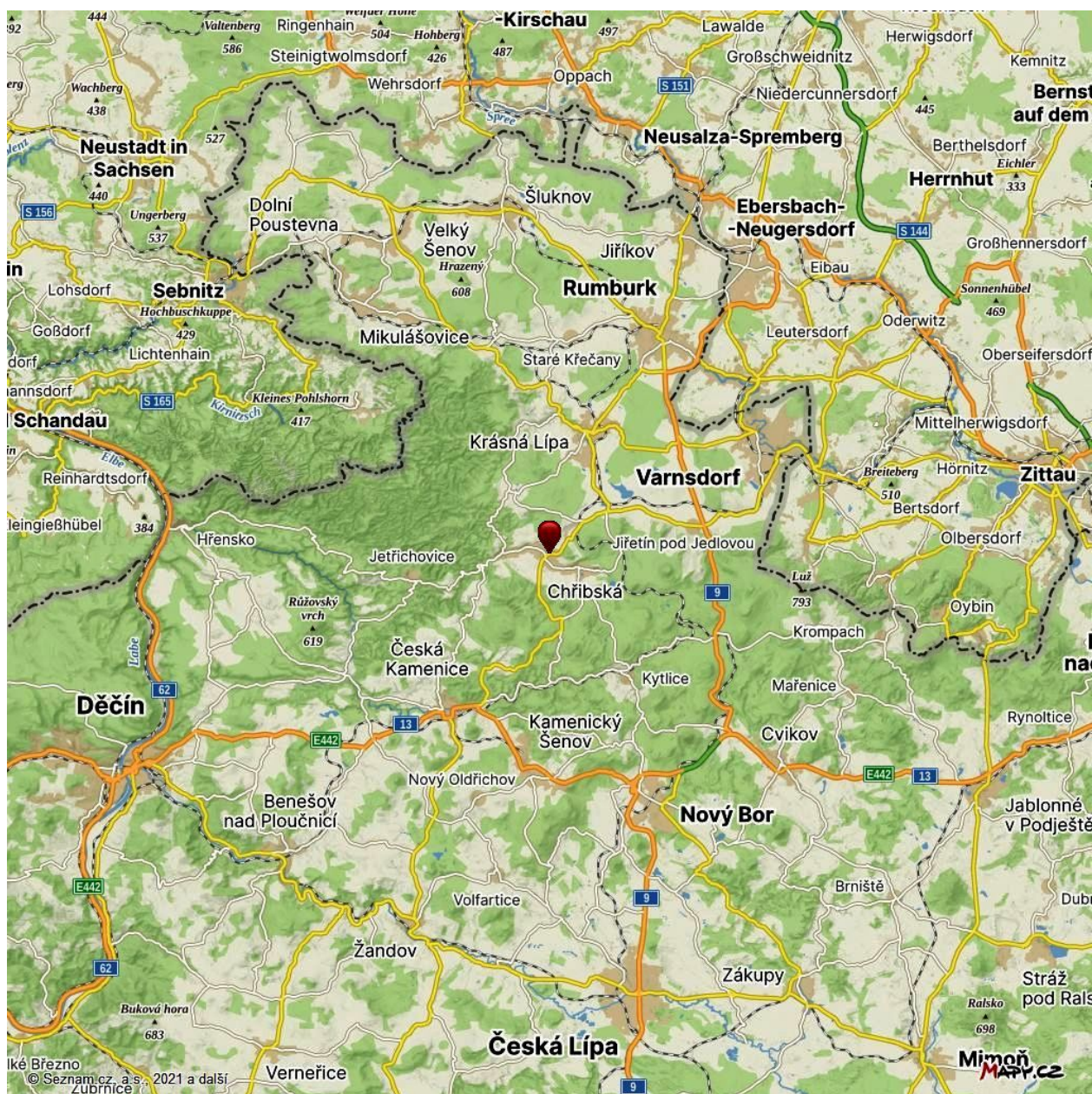
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
28	75011	322
32	75011	942

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

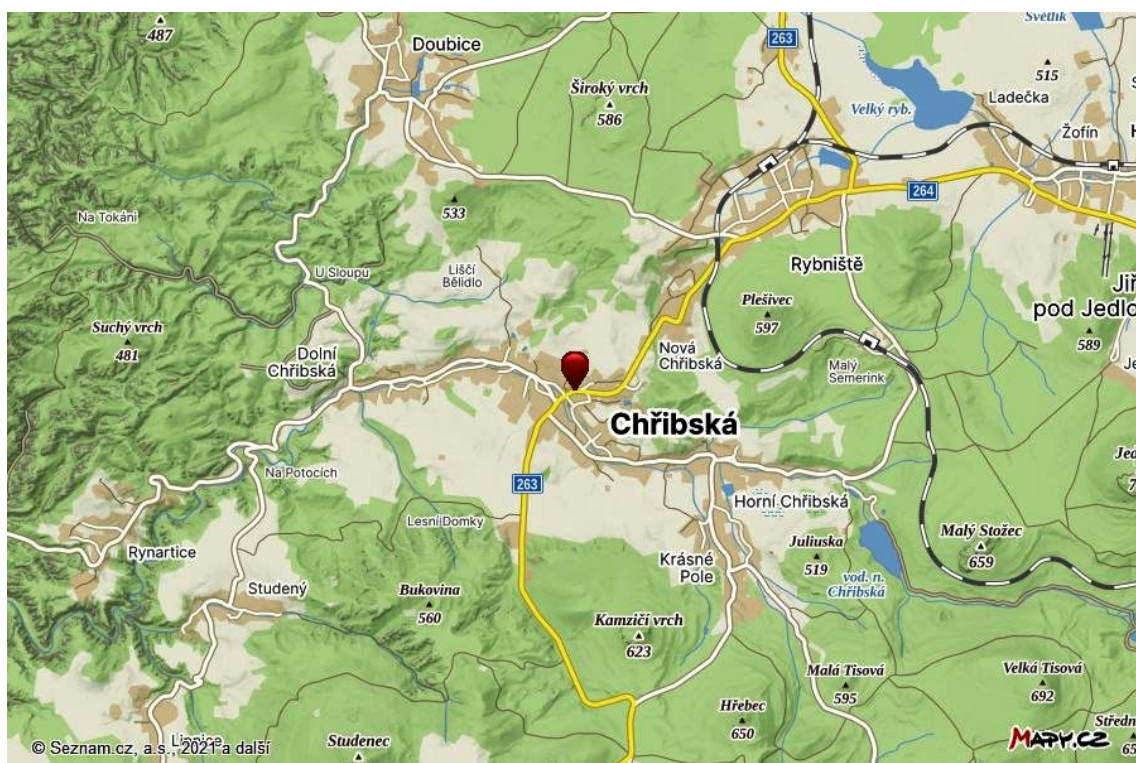
[illegible]

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

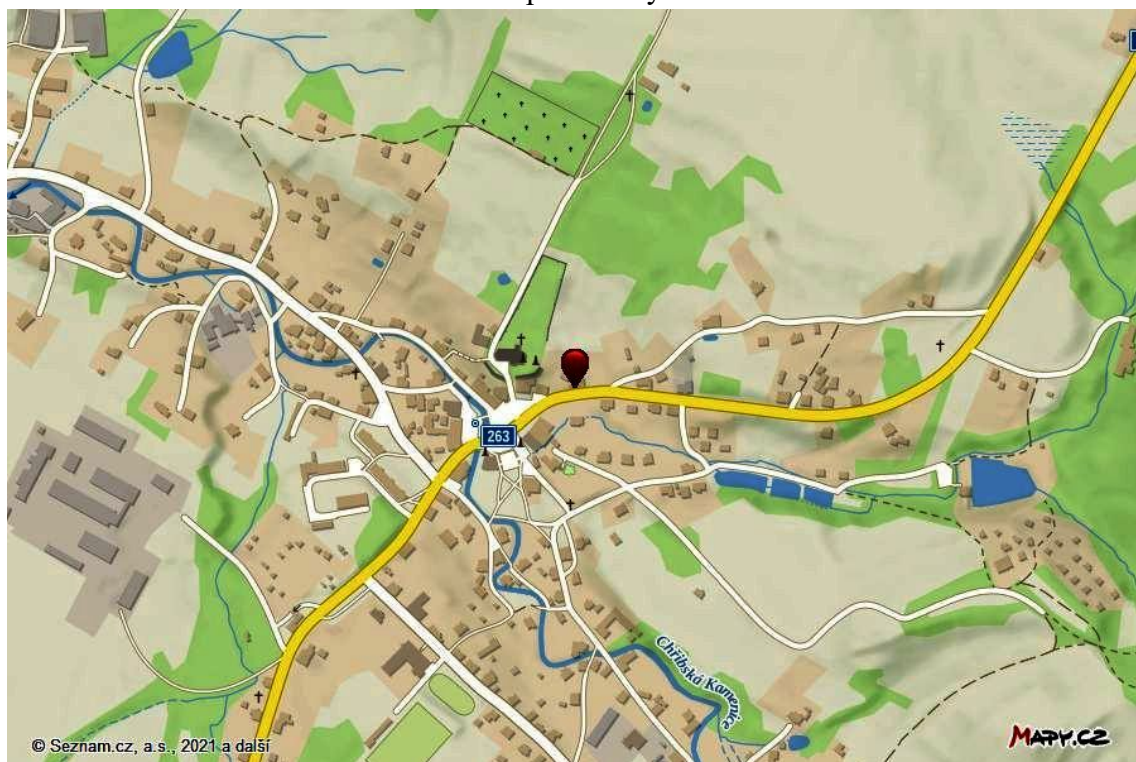
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
strana 3



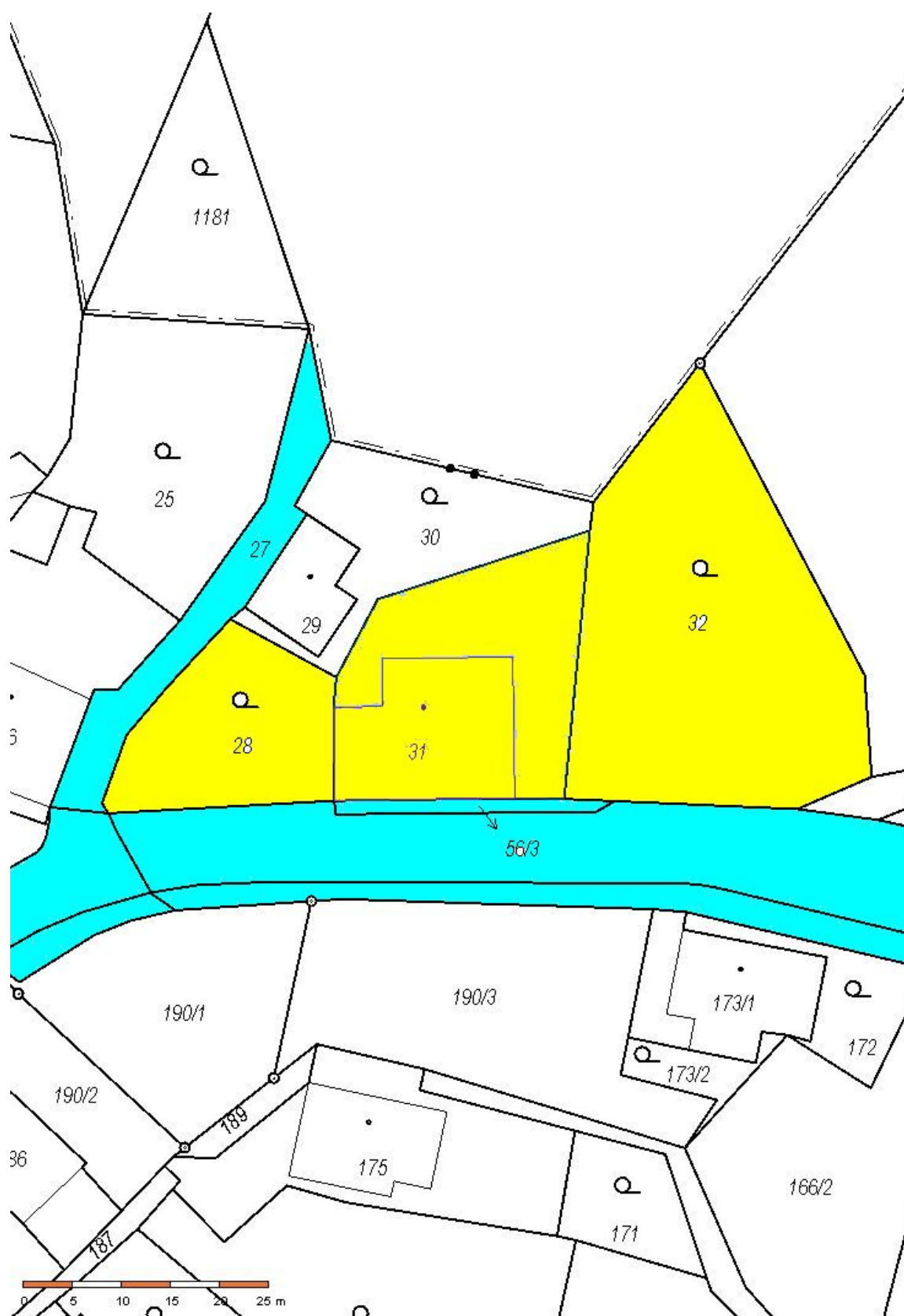
mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



pohledy a dále







prostor mezi RD a kůlnou



zahrada a dále





sklep



kotelna



byt a ďále





dílna



apartmán



kůlna



kní jímka



nádrž na vodu