

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 008536/2024

Dodatek č. 1 - Úprava ocenění, zohlednění vývoje trhu k aktuálnímu datu

č. 037539/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Kamil Stupka, Velká Hradební 484/2, Ústí nad Labem, IČ: 46045562

Číslo jednací: 35 D 444/2023 - 121

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Mikulášovice č.p. 436, okres Děčín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 02.03.2024

Zpracováno ke dni: 02.03.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.04.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 436 a pozemku parc. č. st. 706; 1408; 1410 v obci Mikulášovice, okres Děčín, katastrální území Mikulášovice na listu vlastnictví č. 101.

Určení obvyklé ceny podílu id. ½ rodinného domu č.p. 436 a pozemků parc. č. st. 706; 1408; 1410 v obci Mikulášovice, okres Děčín, katastrální území Mikulášovice na listu vlastnictví č. 101.

Předmět dodatku - Úprava ocenění, zohlednění vývoje trhu k aktuálnímu datu.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby. Aktualizace ceny ke dni prohlídky formou dodatku č.1 k ZP 008536/2024

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p. 436 |
| Adresa předmětu ocenění: | Mikulášovice č.p. 436, okres Děčín |
| Kraj: | Ústecký kraj |
| Okres: | Děčín |
| Obec: | Mikulášovice |
| Ulice: | |
| Katastrální území: | Mikulášovice |

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 02.03.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - bez přítomnosti jiné osoby.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Belušiak Ladislav, č. p. 436, 40779 Mikulášovice 1/2 Kálalová Marta, Sídliště SNP 317,
38402 Lhenice 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 436 a pozemek parc. č. st. 706; 1408; 1410 v obci Mikulášovice, okres Děčín, katastrální území Mikulášovice na listu vlastnictví č. 101.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu se v části nachází půda a má vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 40 cm. Stropy jsou dřevěné trémové, střecha je polovalbová, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky chybí. Vnější omítky jsou vápenocementové a vnější omítky chybí a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1890 - 1920.

Vady rodinného domu:

vybavení: prvek v dezolátním stavu

podlahy: prvek v dezolátním stavu

střecha: poškozený prvek

zdivo: poškozený prvek

okna: poškozený prvek

rozvody: prvek v dezolátním stavu

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

| I. NP | | |
|------------------|---------------|----------------------|
| Příslušenství | Garáž | 26,00 m ² |
| Ostatní prostory | Dílna | 9,50 m ² |
| Ostatní prostory | Kotelna | 12,60 m ² |
| Ostatní prostory | Zádveří | 5,50 m ² |
| Ostatní prostory | Chodba | 16,00 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 19,00 m ² |
| Koupelna, WC | Koupelna | 4,20 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 18,00 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 8,00 m ² |
| Ostatní prostory | Sklad | 4,20 m ² |
| Koupelna, WC | Koupelna s WC | 7,50 m ² |
| podkroví | | |
| Pokoj | Pokoj | 10,00 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 17,00 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 22,00 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 31,00 m ² |

| | | |
|------------------------------------|---------|-----------------------|
| Kuchyně | Kuchyně | 13,00 m ² |
| sklep | | |
| Příslušenství | Sklep | 20,00 m ² |
| Podlahová plocha | | 197,50 m ² |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | | 243,50 m ² |

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří chybí. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: bez podlah

místnosti: bez podlah, koberce, vlýsky, prkenná podlaha

chodba: bez podlah, prkenná podlaha

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: prkenná podlaha

Do domu není zavedena elektřina a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána ze studny. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří chybí, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 860 m². Sklon pozemku je rovinatý. a Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - ovocné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

| Tabulkový popis | | |
|-------------------------------------|---|------------------------|
| Popis rodinného domu | Typ rodinného domu | samostatný objekt |
| | Počet nadzemních podlaží | 1 |
| | Podsklepení | částečné |
| | PENB | |
| | Dům byl postaven v roce | 1890 - 1920 |
| | Rozsah rekonstrukce domu | |
| | Základy | smíšené |
| | Konstrukce | smíšená |
| | Tloušťka obvodové konstrukce | 40 cm |
| | Stropy | dřevěné trámové |
| | Střecha | polovalbová |
| | Krytina střechy | plechová s nátěrem |
| | Klempířské prvky | chybí |
| | Vnější omítky | vápenocementové, chybí |
| | Vnitřní omítky | vápenocementové |
| Vady domu | vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: prvek v dezolátním stavu střecha: poškozený prvek zdivo: poškozený prvek okna: poškozený prvek rozvody: prvek v dezolátním stavu | |

| | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------|
| Popis vnitřních prostor | Dispozice | |
| | Typ oken | dřevěná zdvojená |
| | Příslušenství oken | |
| | Orientace oken obytných místností | východ, západ |
| | Koupelna(y) | klasická vana, umyvadlo |
| | Toaleta(y) | klasická toaleta |
| | Vstupní dveře | dřevěné |
| | Typ zárubní | ocelové, dřevěné |

| | |
|---|---|
| Vnitřní dveře | dýhované plné, dýhované prosklené |
| Osvětlovací technika | chybí |
| Popis místností a rozměry v m ² | I. NP |
| | Příslušenství Garáž 26,00 m ² |
| | Ostatní prostory Dílna 9,50 m ² |
| | Ostatní prostory Kotelna 12,60 m ² |
| | Ostatní prostory Zádveří 5,50 m ² |
| | Ostatní prostory Chodba 16,00 m ² |
| | Pokoj Pokoj 19,00 m ² |
| | Koupelna, WC Koupelna 4,20 m ² |
| | Pokoj Pokoj 18,00 m ² |
| | Pokoj Pokoj 8,00 m ² |
| | Ostatní prostory Sklad 4,20 m ² |
| | Koupelna, WC Koupelna s WC 7,50 m ² |
| | podkroví |
| | Pokoj Pokoj 10,00 m ² |
| | Pokoj Pokoj 17,00 m ² |
| | Pokoj Pokoj 22,00 m ² |
| | Pokoj Pokoj 31,00 m ² |
| | Kuchyně Kuchyně 13,00 m ² |
| | sklep |
| | Příslušenství Sklep 20,00 m ² |
| Podlahová plocha 197,50 m ² | |
| Podlahová plocha vč. příslušenství 243,50 m ² | |
| Elektrína | chybí |
| Vodovod | připojení ke studni |
| Svod splašek | jímka |
| Plynovod | ne |
| Řešení vytápění v domě | kotel na tuhá paliva |
| Topná tělesa | chybí |
| Řešení ohřevu vody v domě | bojler |
| Podlahy v domě | ostatní: bez podlah místnosti: bez podlah, koberce, vlýsky, prkenná podlaha chodba: bez podlah, prkenná podlaha koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: prkenná podlaha |
| Popis stavu | špatný |

| | |
|------------------|--------------------|
| Velikost pozemku | 860 m ² |
|------------------|--------------------|

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------|--|
| Popis pozemku rodinného domu | Trvalé porosty | ovocné dřeviny |
| | Vedlejší stavby | |
| | Sklon pozemku | rovinatý, mírně svažité |
| | Oplocení | neoploceno |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

| | | |
|--------------------------|------------------------------|---|
| Širší vztahy | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami |
| | Poloha v obci | severní okraj obce |
| | Vybavenost | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti | zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu |
| | Sousedé a kriminalita | dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné |
| Věcná práva, jiné | Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny |
| | Další informace | |

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.03.2024 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. 2:

„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 prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Mikulášovice
Katastrální území: Mikulášovice
Počet obyvatel: 2 063

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 645,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel | II | 0,80 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II | 0,98 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **619,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka | I | -0,02 |
| 2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví | IV | -0,02 |
| 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: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,691}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 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: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | III | -0,02 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,608}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,845}$$

1. Nemovitosti LV 101

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,880}$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - pozemky netvoří kompaktní celek | I | -0,03 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - Nezejštěno. | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,960 * 0,970 * 0,880 = \mathbf{0,819}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 619,- | 0,819 | | 506,96 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 706 | 158 | 506,96 | 80 099,68 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 1408 | 306 | 506,96 | 155 129,76 |
| § 4 odst. 1 | trvalý travní porost | 1410 | 396 | 506,96 | 200 756,16 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 860 | | 435 985,60 |

1.2. Rodinný dům č.p. 436

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 110 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 3 189,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | | |
|-----------|--------------|---|-----------------------|
| I. NP: | 20*8,7+2,5*4 | = | 184,00 m ² |
| podkroví: | 20*8,7 | = | 174,00 m ² |
| I.PP: | 4*8 | = | 32,00 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| I. NP: | 184,00 m ² | 2,90 m |
| podkroví: | 174,00 m ² | 2,70 m |
| I.PP: | 32,00 m ² | 2,20 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|
| OPp: | $(20*8,7+2,5*4)*(3,5)$ | = | 644,00 m ³ |
| OPs: | $(20*8,7)*(3,20/2)+(2*4*2/2)$ | = | 286,40 m ³ |
| OPz: | $(4*8)*(2,20)$ | = | 70,40 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 1 000,80 m³ |

Podlažnost:

| | | |
|--|------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 184,00 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 390,00 m ² |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = | 2,12 |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ A |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné | I | -0,08 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm | II | 0,00 |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2 | III | 0,02 |
| 5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku | III | 0,00 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu | I | -0,05 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukci dlouhodobé životnosti) | V | 0,40 |

Koeficient pro stáří 110 let:

$$s = 1 - 0,005 * 110 = \mathbf{0,450}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,216}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 0,880**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 189,- Kč/m³ * 0,216 = 688,82 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1 000,80 m³ * 688,82 Kč/m³ * 0,960 * 0,880 = 582 380,67 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 582 380,67 Kč

1.3. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

| | | |
|---|----------------|-----------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 435 985,60 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 860,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | m ² | 100,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 50 696,00 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,065 |
| Cena smíšeného porostu: | = | <u>3 295,24</u> |

Porosty - zjištěná cena celkem = 3 295,24 Kč

Nemovitosti LV 101 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

435 985,60 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 436

582 380,67 Kč

1.3. Porosty

3 295,24 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ 585 675,91 Kč

Nemovitosti LV 101 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 1 021 661,51 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Nemovitosti LV 101 - zjištěná cena celkem = 510 830,76 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| 1. Nemovitosti LV 101 | 510 831,- Kč |
| 1.1. Oceňované pozemky | 217 992,80 Kč |
| 1.2. Rodinný dům č.p. 436 | 291 190,50 Kč |
| 1.3. Porosty | 1 647,50 Kč |
| | <u>= 510 831,- Kč</u> |

Výsledná zjištěná cena - celkem: 510 831,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 510 830,- Kč

slovy: Pětsetdesettisícsmsetřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Mikulášovice č.p. 436, okres Děčín

| Mikulášovice č.p. 436, okres Děčín | | | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------|-----------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné | K6 - ČSOB Index |
| Oceňovaný objekt | Mikulášovice č.p. 436, okres Děčín | 198 m ² | špatný | 860 m ² | Viz popis | Posl. 4.q/2023 |
| 1 | Velký Šenov č.p. 86, okres Děčín | 163 m ² | před rekonstrukcí | 1768 m ² | Viz příloha | 2.q/2022 |
| 2 | Velký Šenov č.p. 438, okres Děčín | 126 m ² | k demolici | 881 m ² | Viz příloha | 1.q/2022 |
| 3 | Mikulášovice č.p. 256, okres Děčín | 198 m ² | před rekonstrukcí | 952 m ² | Viz příloha | 3.q/2023 |

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 021 660 Kč

Podíl id. 1/2 510 830 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

726 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

363 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: horší prodejnost spoluvlastnických podílů na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

327 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 436 a pozemku parc. č. st. 706; 1408; 1410 v obci Mikulášovice, okres Děčín, katastrální území Mikulášovice na listu vlastnictví č. 101.

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 určena po zaokrouhlení na

726 000,- Kč

Slovy: sedmsetdvacetšesttisíc korun českých

Určení obvyklé ceny podílu id. ½ rodinného domu č.p. 436 a pozemků parc. č. st. 706; 1408; 1410 v obci Mikulášovice, okres Děčín, katastrální území Mikulášovice na listu vlastnictví č. 101.

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 určena po zaokrouhlení na

327 000,- Kč

Slovy: třistadvacetsedmtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.

Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

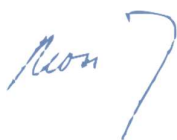
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.04.2024



.....
Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 i s dodatkem č. 1 je zapsán pod pořadovým číslem 008536/2024. Číslo dodatku 037539/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

03.03.24 8:56

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 706 |
| Obec: | Mikulášovice [562751] |
| Katastrální území: | Mikulášovice [694126] |
| Číslo LV: | 101 |
| Výměra [m ²]: | 158 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|---|
| Budova s číslem popisným: | Mikulášovice [94129] ; č. p. 436; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 706 |
| Stavební objekt: | č. p. 436 |
| Adresní místa: | č. p. 436 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Belušiak Ladislav, č. p. 436, 40779 Mikulášovice | 1/2 |
| Káralová Marta, Sídliště SNP 317, 38402 Lhenice | 1/2 |

Nesoulady

| Popis | Řízení |
|--|----------------------------------|
| Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem | ZDR-293/2017-531 |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~9zueKJkqK4UzY4-GlqaTFly4hVkpSJ_ule10RoI29PTJZyxLITTT9cluMdzE-...

1/2

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 1408 |
| Obec: | Mikulášovice [562751] |
| Katastrální území: | Mikulášovice [694126] |
| Číslo LV: | 101 |
| Výměra [m ²]: | 306 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitosti |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zahrada |



Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Belušiak Ladislav, č. p. 436, 40779 Mikulášovice | 1/2 |
| Káralová Marta, Sídliště SNP 317, 38402 Lhenice | 1/2 |

Způsob ochrany nemovitosti

| | |
|-------|-----------------------|
| Název | zemědělský půdní fond |
|-------|-----------------------|

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 83421 | 306 |

Omezení vlastnického práva

| | |
|-----|--|
| Typ | Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| | Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

| | |
|-----|--|
| Typ | Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| | Nařízení exekuce - Belušiak Ladislav |
| | Zahájení exekuce - Belušiak Ladislav |
| | Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého |
| | Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh |

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 1410 |
| Obec: | Mikulášovice [562751] |
| Katastrální území: | Mikulášovice [694126] |
| Číslo LV: | 101 |
| Výměra [m ²]: | 396 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | trvalý travní porost |



Nesoulady

| Popis | Řízení |
|--|----------------------------------|
| Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem | ZDR-293/2017-531 |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|-----------------------|--------|
| 83421 | 396 |

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.03.2024 08:00.

Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Stavební
y: 158 m²

Veřejný dálkový přístup - Výpis: [globe icon]
Veřejný dálkový přístup - Mapa: [map icon]

Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

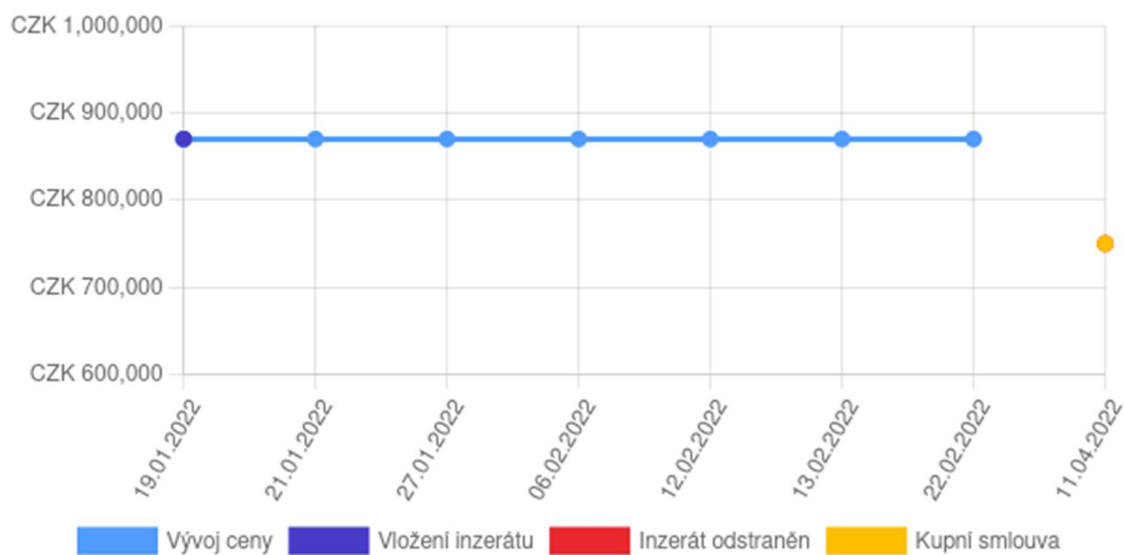


Rodinný dům, 163 m², Velký Šenov č.p. 86, okres Děčín

Celková cena: 750 000 Kč

Lokalita: Velký Šenov č.p. 86, okres Děčín

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

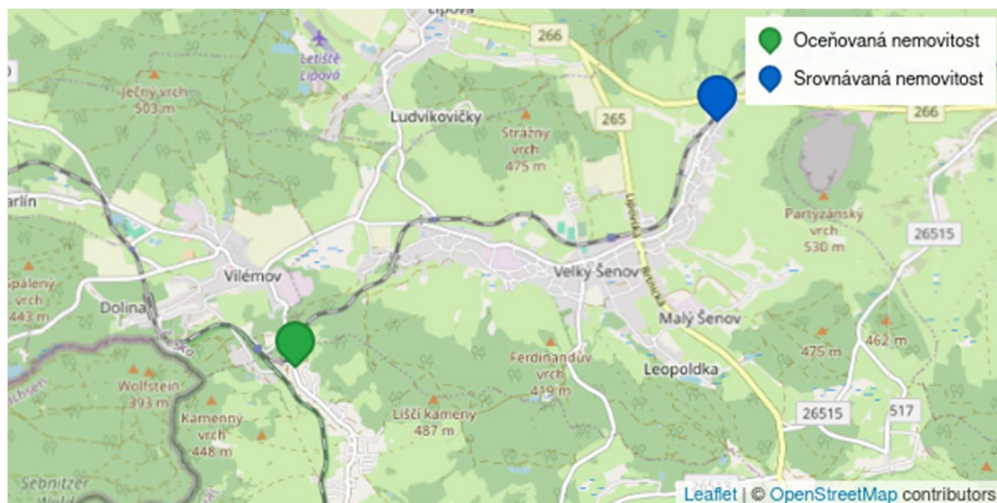
| | | | |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|-------------------|
| Lokalita | Velký Šenov č.p. 86, okres Děčín | Cena dle KS | 750 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 11.04.2022 | Číslo řízení | V-1133/2022-531 |
| Poznámka k ceně | V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce. | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 1768 m ² | Stav | Před rekonstrukcí |
| Typ objektu | Patrový | Elektřina | 230V |
| Užitná plocha | 163 m ² | Poloha nemovitosti | Okraj obce |
| Kanalizace | Jímka | Počet nadzemních podlaží domu | 2 |

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům určený ke kompletní rekonstrukci, který se nachází na okraji obce ve Velkém Šenově. K domu je přiveden veřejný vodovod a elektrický proud, odpad je řešen žumpou. Na hraně pozemku proudí potok. Součástí prodeje je parcela, u které momentálně probíhá změna územního plánu, bude zde možnost vystavět rodinný dům. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

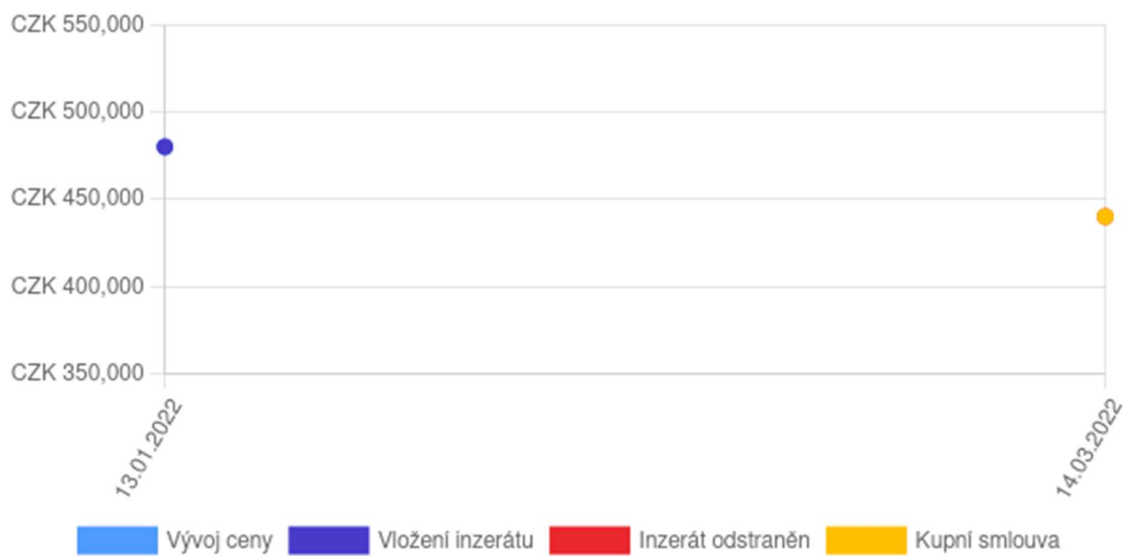


Rodinný dům, 126 m², Velký Šenov č.p. 438, okres Děčín

Celková cena: 440 000 Kč

Lokalita: Velký Šenov č.p. 438, okres Děčín

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

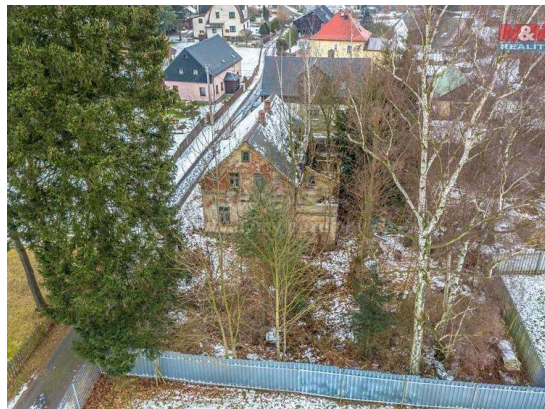


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

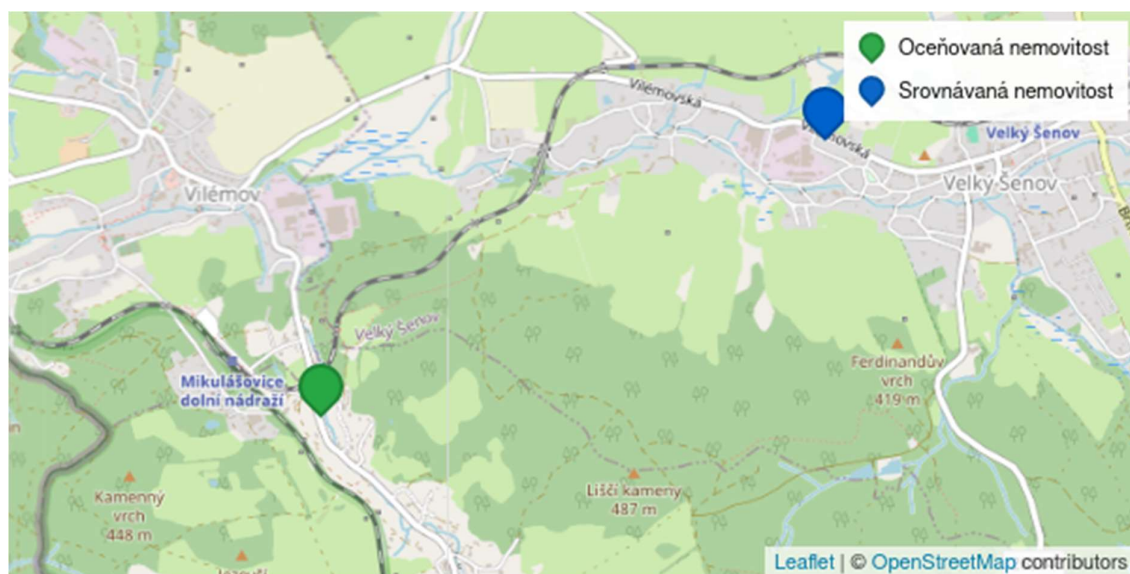
| | | | |
|-----------------------------|---|----------------------|--------------------|
| Lokalita | Velký Šenov č.p. 438, okres Děčín | Cena dle KS | 440 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 14.03.2022 | Číslo řízení | V-785/2022-531 |
| Poznámka k ceně | V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce. | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 881 m ² | Stav | K demolici |
| Typ objektu | Patrový | Elektřina | 230V a 400V, 230V |
| Vytápění | Jiné | Užitná plocha | 126 m ² |
| Poloha nemovitosti | Klidná část obce | Kanalizace | Veřejná kanalizace |
| Voda | Vodovod | | |

Nabízíme prodej rodinného domu ve Velkém Šenově v okrese Děčín. Dům se nachází na pozemku 881 m² a je k celkové rekonstrukci popřípadě k demolici. K domu je přiveden veřejný vodovod, elektrický proud, plyn a veřejná kanalizace. Prohlídkový den středa 19.1. Od 11-14.hod. Pro bližší informace a domluvení času prohlídky volejte makléře. Financování zajistíme zdarma.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

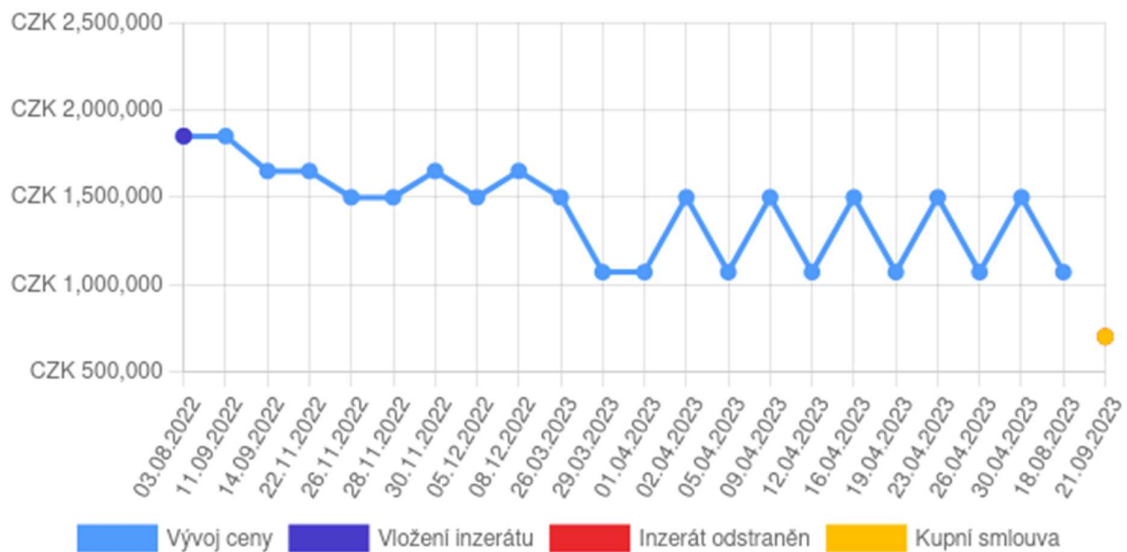


Rodinný dům, 198 m², Mikulášovice č.p. 256, okres Děčín

Celková cena: 700 000 Kč

Lokalita: Mikulášovice č.p. 256, okres Děčín

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Lokalita | Mikulášovice č.p. 256, okres Děčín | Cena dle KS | 700 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 21.09.2023 | Číslo řízení | V-2484/2023-531 |
| Vlastnictví | Osobní | Poznámka k ceně | včetně provize |
| Konstrukce | Cihlová | Plocha pozemku | 952 m ² |
| Stav | Před rekonstrukcí | Typ objektu | Patrový |
| Podlahová plocha | 198 m ² | Užitná plocha | 198 m ² |
| Poloha nemovitosti | Centrum obce | Kanalizace | Jímka |
| Počet nadzemních podlaží domu | 2 | Voda | Místní zdroj |

Nabízím k prodeji rodinný dům před kompletní rekonstrukcí. Na domu byl proveden statický posudek s výslednou zprávou - vyhovující. Ta bude k nahlédnutí při prohlídce nemovitosti. Dispozice domu jsou vyobrazeny na 3D půdorysu. Financování Vám profesionálně zajistíme napříč bankovním sektorem. Finance - Reality - Spolu

4. Fotodokumentace



Legenda místnosti

1. Zádveří 5,3 m²
2. Chodba 14,1 m²
3. Místnost 17,5 m²
4. Koupelna 6 m²
5. WC 2 m²
6. Kuchyň 15,7 m²
7. Chodba 12,4 m²
8. Obývací pokoj 17 m²
9. Pracovna 9,4 m²



REALITY
SPOLU.cz

Broker
Consulting
Realty, your partner in real estate

Legenda místnosti

1. Chodba 10,4 m²
2. Pokoj 15,9 m²
3. Šatna 8,8 m²
4. Půdní prostor 34,6 m²
5. Ložnice 29,8 m²



REALITY
SPOLU.cz

Broker
Consulting
Realty, your partner in real estate



REALITY
SPOLU.cz

Broker
Consulting
Realty, your partner in real estate

5. Mapové zobrazení

