

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17580-2222/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Číslo jednací: 124 EX 6549/21-58

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Růžová č.p. 1387/5, Rumburk, okres Děčín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 04.11.2022

Zpracováno ke dni: 04.11.2022

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

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.11.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 14.10.2022, č.j. 124 EX 6549/21-58, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 47, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1387, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2625, pro katastrální území Rumburk, obec Rumburk, okres Děčín.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinnému Janu Žákovi, sp. zn. 124 EX 6549/21.

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

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkch, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 1387/5 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Růžová č.p. 1387/5, Rumburk, okres Děčín
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Děčín
Obec: Rumburk
Ulice: Růžová
Katastrální území: Rumburk
Počet obyvatel: 10 903
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **724,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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 popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{523,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 04.11.2022. Byla provedena částečná prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jan Žák, povinný.

Jelikož je dům v podílovém spoluvlastnictví, nebylo možné provést šetření v celém domě. Na základě místní zvyklosti užívají podíloví spoluvlastníci nevymezené byty, kdy každý ze dvou bytů je situován na samostatném podlaží. Povinný spolu se svou matkou užívá přízemní byt v domě (rodina Žákova), podílový spoluvlastník, jež vlastní polovinu domu, užívá byt v 2.NP podlaží domu (Marek). Při místním šetření bylo provedeno měření užitné plochy bytu v přízemí a výměra bytu v 2.NP se dovozuje dle této výměry. Byt v patře nemá místnost, která je situována v zadní části domu (veranda - nyní užívána jako pokoj) a od celkové výměry bytu v 2.NP je tato výměra odečtena.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Marek Petr, Jíříkovská 1590/105a, Rumburk 1, 40801 Rumburk - podíl 1/2

Žák Jan, Růžová 1387/5, Rumburk 1, 40801 Rumburk - podíl 1/16

Žák Pavel, Růžová 1387/5, Rumburk 1, 40801 Rumburk - podíl 1/16

Žáková Dagmar, Růžová 1387/5, Rumburk 1, 40801 Rumburk - podíl 6/16

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 47, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1387, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2625, pro katastrální území Rumburk, obec Rumburk, okres Děčín.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, v objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má dům kamenné, svislé konstrukce zděné klasickým způsobem (cihla). Tloušťka obvodové konstrukce činí cca do 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je valbová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem ve 20. - 30. letech 20. století.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou v přízemí dřevěná kastlová, v 2.NP plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Vybavení bytu v 2.NP nebylo zjištěno, dle sdělení povinného se jedná o byt po rekonstrukci a obnově vnitřních součástí.

Dispozice rodinného domu: dvougenerační.

I. NP		
Ostatní prostory	Předsíň	15,71 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,04 m ²
Kuchyně	Kuchyně	13,80 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	23,26 m ²
Pokoj	Pokoj	19,91 m ²

Pokoj	Pokoj	16,48 m ²
2. NP		
Ostatní prostory	Předsíň	15,71 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,04 m ²
Kuchyně	Kuchyně	13,80 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	23,26 m ²
Pokoj	Pokoj	19,91 m ²
Ostatní prostory	Schodiště a chodby	20,00 m ²
Podlahová plocha		193,92 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		193,92 m ²

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: vlýsky

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, cementový potěr

místnosti: vlýsky

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

Dům s průběžnými údržbou, střešní krytina a klempířské prvky cca 15 let. Byt v přízemí dožitý, byt v 2.NP dle sdělení po opravách a obnově vnitřních součástí.

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemku činí 160 m². Jedná se pouze o pozemek, který je zcela zastavěn stavbou. Zahrada u domu je ve vlastnictví obce a vlastníci rodinného domu jej mají pronajatý (neoceňuje se).

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Neoceňuje se.

Širší vztahy:

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

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná

vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti.

Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Žák Jan, zahájení exekuce - Žáková Dagmar, změna výměr obnovou operátu), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	Dům byl postaven v roce	1920
	Rozsah rekonstrukce domu	střešní krytina, klempířské prvky, okna v 2.NP, dílčí vnitřní opravy a výměny součástí
	Základy	kamenné
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	cca do 45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	rozvody: částečně bez vad, částečně zastaralý prvek vybavení: částečně bez vad, částečně zastaralý prvek podlahy: částečně bez vad, částečně zastaralý prvek okna: částečně bez vad, částečně zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad
	Dispozice	dvougenerační
	Typ oken	kastlová, plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad

Popis součástí, vybavení a dalších vlastností	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP		
		Ostatní prostory	Předsíň	15,71 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,04 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	13,80 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	23,26 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,91 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,48 m ²
		2. NP		
		Ostatní prostory	Předsíň	15,71 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,04 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	13,80 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	23,26 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,91 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	20,00 m ²
Podlahová plocha		193,92 m ²		
Podlahová plocha vč. příslušenství		193,92 m ²		
Elektrina	230V a 400V			
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v domě	plynový kotel			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody v domě	bojler			
Podlahy v domě	chodba: vlýsky koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, cementový potěr místnosti: vlýsky			
Popis stavu	dobrý			
Popis pozemku	Velikost pozemku	160 m ²		
	Trvalé porosty	neoceňuje se		
	Vedlejší stavby	neoceňuje se		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	neoceňuje se		

	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti;
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - Žák Jan, zahájení exekuce - Žáková Dagmar, změna výměr obnovou operátu), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.11.2022 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:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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 _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,029}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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: 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: 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

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,091}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,039}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
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	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_o * I_p = 0,980 * 1,000 * 1,060 = 1,039$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	523,-	1,039		543,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	47	160	543,40	86 944,-
Stavební pozemek - celkem			160		86 944,-

1.2. Rodinný dům č.p. 1387

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ D
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: podsklepená
 Podkroví: nemá podkroví
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	12,70*10,60 =	134,62	2,25 m
1.NP	12,70*10,60+5,00*2,20+5,00*1,70 =	154,12	3,10 m
2.NP	12,70*10,60 =	134,62	2,10 m
		423,36 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(12,70*10,60)*(2,25) =	302,90
NP	1.NP	(12,70*10,60+5,00*2,20+5,00*1,70)*(3,10) =	477,77
NP	2.NP	(12,70*10,60)*(2,10) =	282,70
Z	Zastřešení	(1/6)*10,60*3,00*(2*12,70+4,65) =	159,27
Obestavěný prostor - celkem:			1 222,64 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					99,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9960

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9960
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 789,66
Plná cena: 1 222,64 m ³ * 4 789,66 Kč/m ³	=	5 856 029,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 150 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7\% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 950 057,96 Kč
Koeficient pp	*	1,039
Cena stavby CS	=	2 026 110,22 Kč

Rodinný dům č.p. 1387 - zjištěná cena = **2 026 110,22 Kč**

1.3. Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	940,10
Plná cena: 8,00 m * 940,10 Kč/m	=	7 520,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 25 / 50 = 50,0\%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0\% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0\% / 100)$	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 760,40 Kč
Koeficient pp	*	1,039
Cena stavby CS	=	3 907,06 Kč

Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena = **3 907,06 Kč**

1.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 380,24
Plná cena: 8,00 m * 3 380,24 Kč/m	=	27 041,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 100 = 25,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 25,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	20 281,44 Kč
*	1,039
=	21 072,42 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= **21 072,42 Kč**

1.5. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 305,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7080

Základní cena upravená [Kč/m]

= **825,94**

Plná cena: 8,00 m * 825,94 Kč/m

= **6 607,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 50 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	3 303,76 Kč
*	1,039
=	3 432,61 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

= **3 432,61 Kč**

1.6. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	363,44
Plná cena: 8,00 m * 363,44 Kč/m	=	2 907,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 60 = 41,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 41,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,583
=	1 695,08 Kč
*	1,039
=	1 761,19 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **1 761,19 Kč**

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:

86 944,- Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 1387

2 026 110,22 Kč

1.3. Přípojka vody DN 25 mm

3 907,06 Kč

1.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

21 072,42 Kč

1.5. Plynová přípojka do DN 40

3 432,61 Kč

1.6. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

1 761,19 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 2 056 283,50 Kč

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem

= 2 143 227,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 143 230,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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 Růžová č.p. 1387/5, Rumburk, okres Děčín

Růžová č.p. 1387/5, Rumburk, okres Děčín									
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - typ stavby	K6 - součásti a vybavení	K7 - kvalita pozemku	K8 - vedlejší stavby a garáže	K9 - ostatní
Oceňovaný objekt	Růžová č.p. 1387/5, Rumburk, okres Děčín	193.92 m ²	dobrý	160 m ²	samostatný RD s dvěma byty	standardní součásti a vybavení, přízemní byt dožitý	pouze pozemek zastavěný stavbou, zahrada v pronájmu od města	nejsou	nevymezené bytové jednotky, užívané na základě zvyklostí
1	Na kolonii č.p. 510/2, Rumburk, okres Děčín	130 m ²	velmi dobrý	1100 m ²	samostatný RD jednogenerační, obytné podkroví	standardní součásti a vybavení, vlastní studna, křbová vložka	pěkný oplocený pozemek	dřevěná kolna, skleník	
2	Kopernikova, Rumburk, okres Děčín	120 m ²	dobrý	668 m ²	samostatný RD jednogenerační	standardní součásti a vybavení, spíše dožitý	rovinatá zahrada za domem	zděná garáž, dřevěná kůlna	
3	Na výsluní č.p. 25/20, Rumburk, okres Děčín	125 m ²	dobrý	558 m ²	dvojdům, modernější výstavba	standardní součásti a vybavení, obnovené	udržovaná zahrada kolem domu	garáž navazující na dům	

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 typ stavby	K6 součásti a vybavení	K7 kvalita pozemku	K8 vedlejší stavby a garáže	K9 ostatní	K1 x ... x K9	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	29 769,23 Kč	1	29 769,23 Kč	0.96	1.03	1.06	1.25	0.96	1.05	1.1	1.05	1.05	1.60160771232	18 587,09 Kč
2	25 000,00 Kč	1	25 000,00 Kč	1	1.04	0.96	1.17	0.95	0.98	1.1	1.1	1.05	1.381703266944	18 093,61 Kč
3	38 392,00 Kč	1	38 392,00 Kč	1	1.03	1.08	1.14	0.98	1.15	1.06	1.1	1.05	1.7497564257096	21 941,34 Kč
Celkem průměr													19 540,68 Kč	
Minimum													18 093,61 Kč	
Maximum													21 941,34 Kč	
Směrodatná odchylka - s													2 093,62 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s													17 447,06 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s													21 634,30 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita														
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha														
K3 - Koeficient úpravy: stav														
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku														
K5 - Koeficient úpravy: typ stavby														
K6 - Koeficient úpravy: součásti a vybavení														
K7 - Koeficient úpravy: kvalita pozemku														
K8 - Koeficient úpravy: vedlejší stavby a garáže														
K9 - Koeficient úpravy: ostatní														
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší														

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje typ stavby s ohledem k možnostem využití. K6 diferencuje rozdíly ve vybavení a součástech staveb. K7 diferencuje rozdíly v kvalitě pozemku, případně dalších venkovních úpravách. K8 zohledňuje rozsah vedlejších staveb a garáží. K9 dle popisu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 19\,540,68 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad * 193,92 \text{ m}^2} \\
 & = 3\,789\,328,67 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 789 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: 2.143.230,- Kč

Výsledek dle porovnávací metody: 3.789.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

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.

Znaleckým úkolem je ocenit spoluvlastnický podíl povinného cenou obvyklou. Pro výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu je rozhodné ocenění získané na základě porovnávací metody.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, nedochází-li ke zcelování vlastnictví nemovitého majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 30 %. Odůvodnění použité výše srážky: minoritní podíl

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 spolu s aplikací srážky ve výši 30 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(3\,789\,000\text{ Kč} * 1/16) - 30\% = 165\,768,75\text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 14.10.2022, č.j. 124 EX 6549/21-58, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o. k určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/16 nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 47, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1387, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2625, pro katastrální území Rumburk, obec Rumburk, okres Děčín.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

166.000,- Kč

Slovy: Jednostošedesátšesttisíckorun českých

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti
Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 15.11.2022

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....
Martin Svoboda



Martin Málek



František Kořínek

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 je zapsán pod pořadovým číslem 17580-2222/2022 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace v obci
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	47
Obec:	Rumburk [562777]
Katastrální území:	Rumburk [743518]
Číslo LV:	2625
Výměra [m ²]:	160
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Rumburk 1 [407763] ; č. p. 1387; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 47
Stavební objekt:	č. p. 1387
Ulice:	Růžová
Adresní místa:	Růžová 1387/5

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Marek Petr, Jiříkovská 1590/105a, Rumburk 1, 40801 Rumburk	1/2
Žák Jan, Růžová 1387/5, Rumburk 1, 40801 Rumburk	1/16
Žák Pavel, Růžová 1387/5, Rumburk 1, 40801 Rumburk	1/16
Žáková Dagmar, Růžová 1387/5, Rumburk 1, 40801 Rumburk	6/16

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

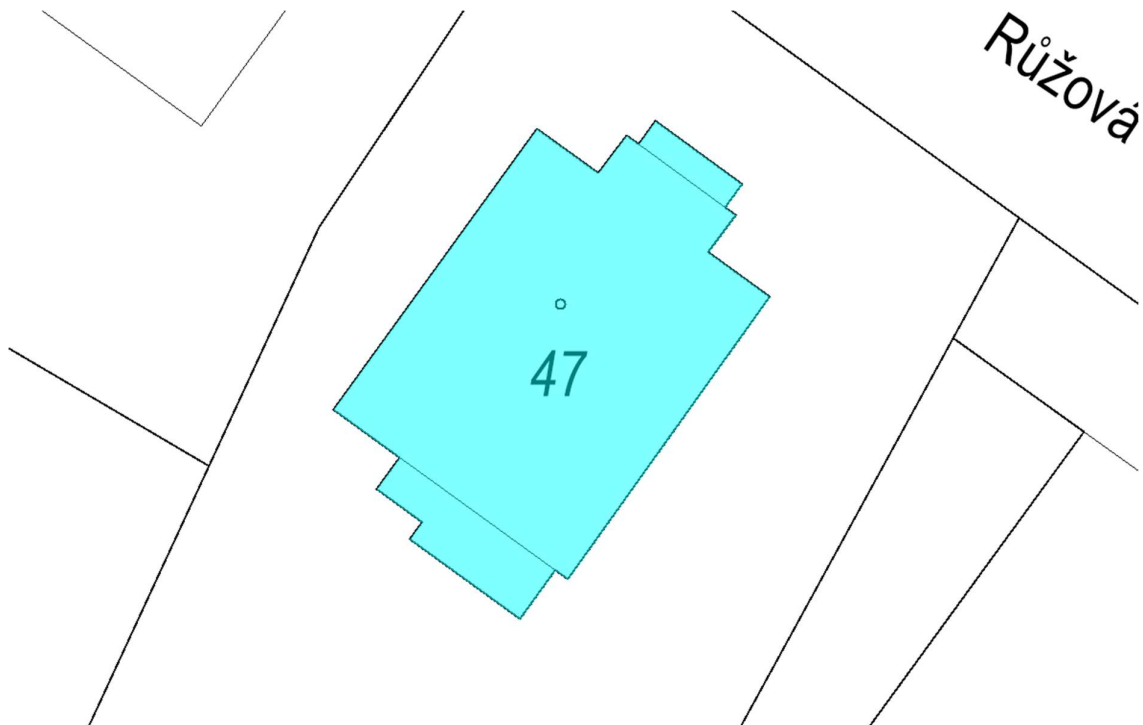
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

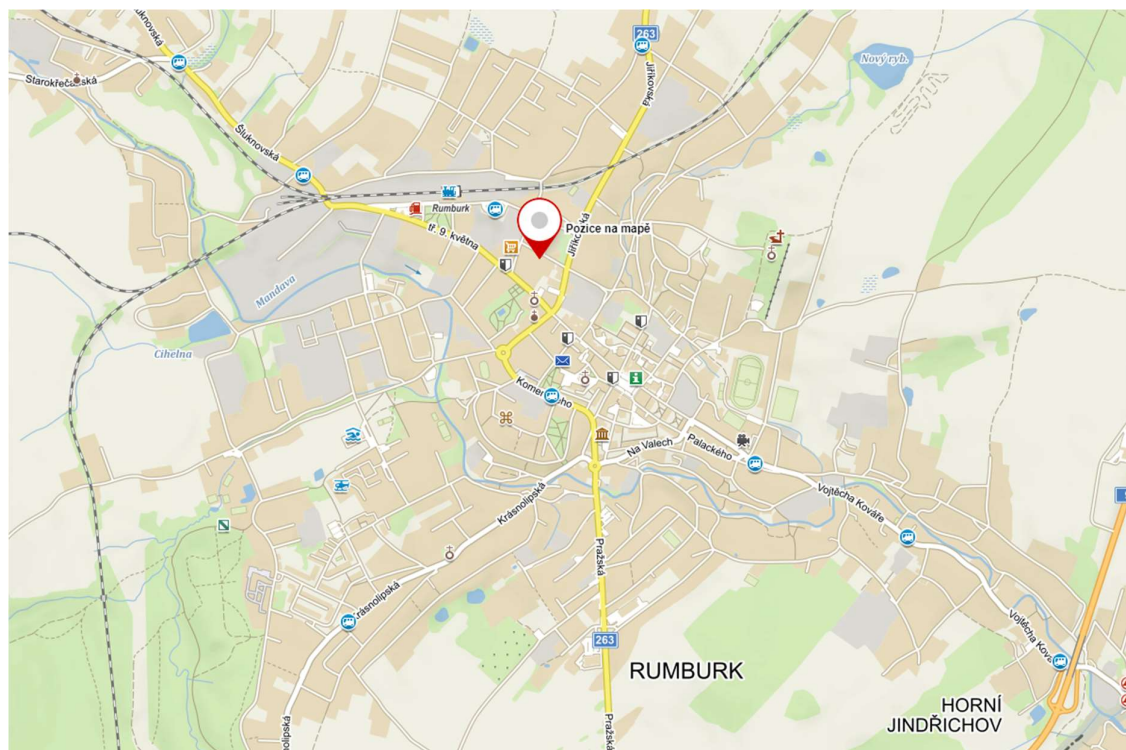
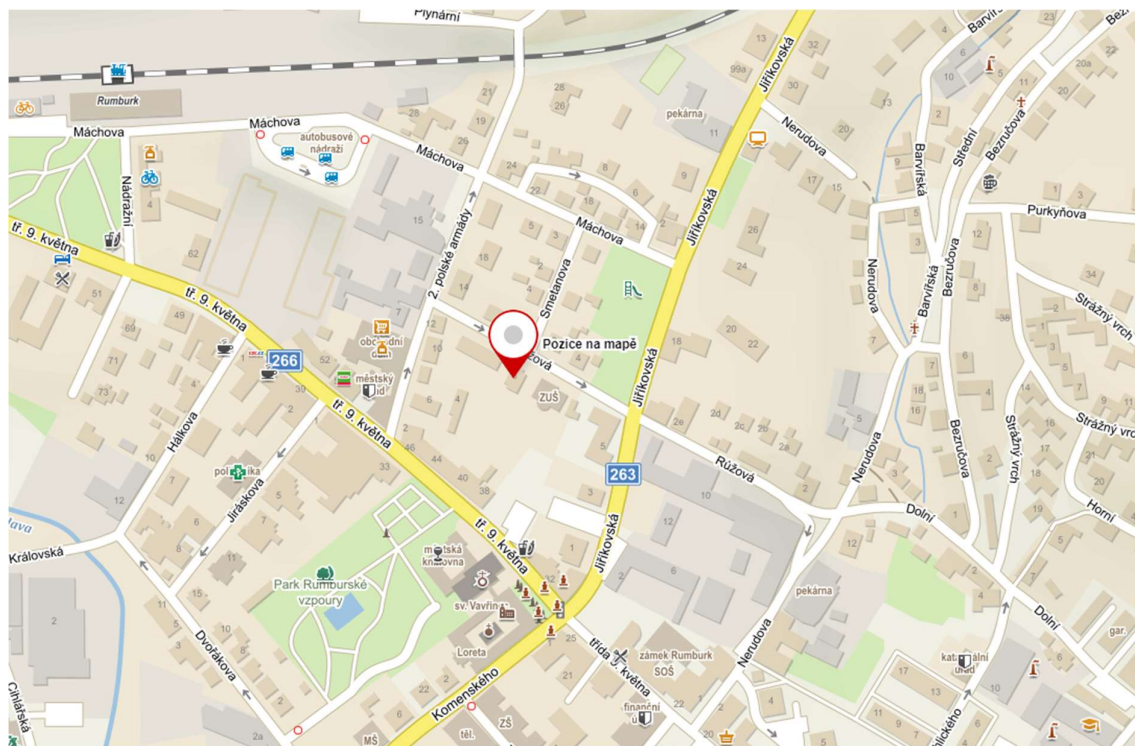
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Žák Jan
Zahájení exekuce - Žáková Dagmar
Změna výměr obnovou operátu

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



Situace v obci



Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled



Obývací pokoj



Koupelna



Kuchyně



Sklep



Pokoj

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

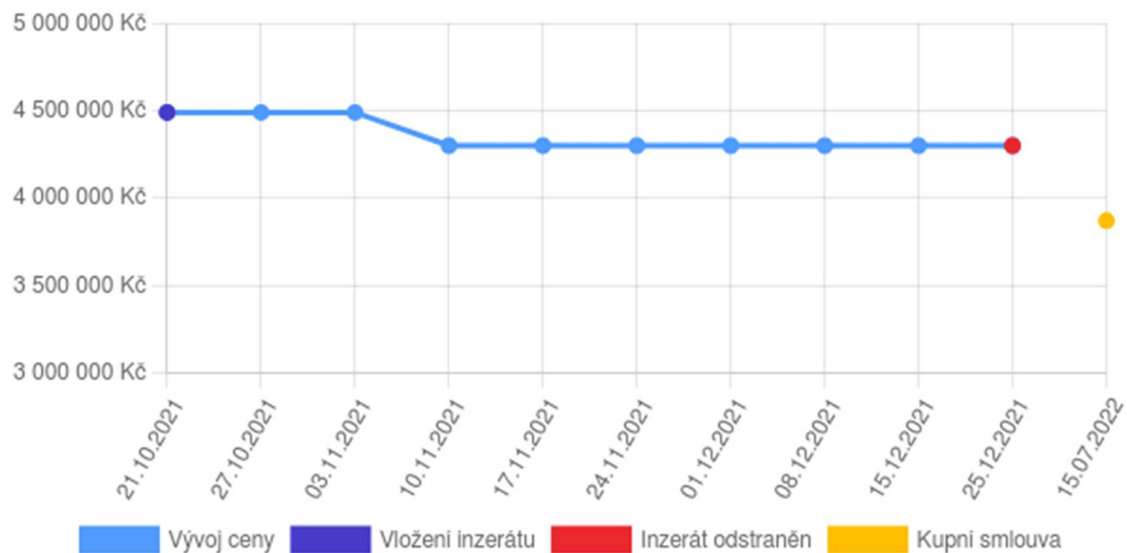


Rodinný dům, 130 m², Na kolonii č.p. 510/2,
Rumburk, okres Děčín

Celková cena: 3 870 000 Kč

Lokalita: Na kolonii č.p. 510/2, Rumburk, 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	Na kolonii č.p. 510/2, Rumburk, okres Děčín	Cena dle KS	3 870 000 Kč
Číslo řízení	V-2222/2022-531	Datum podpisu KS	15.07.2022
Poznámka k ceně	4 300 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1100 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	88 m ²
Užitná plocha	130 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Podlahová plocha	130 m ²		

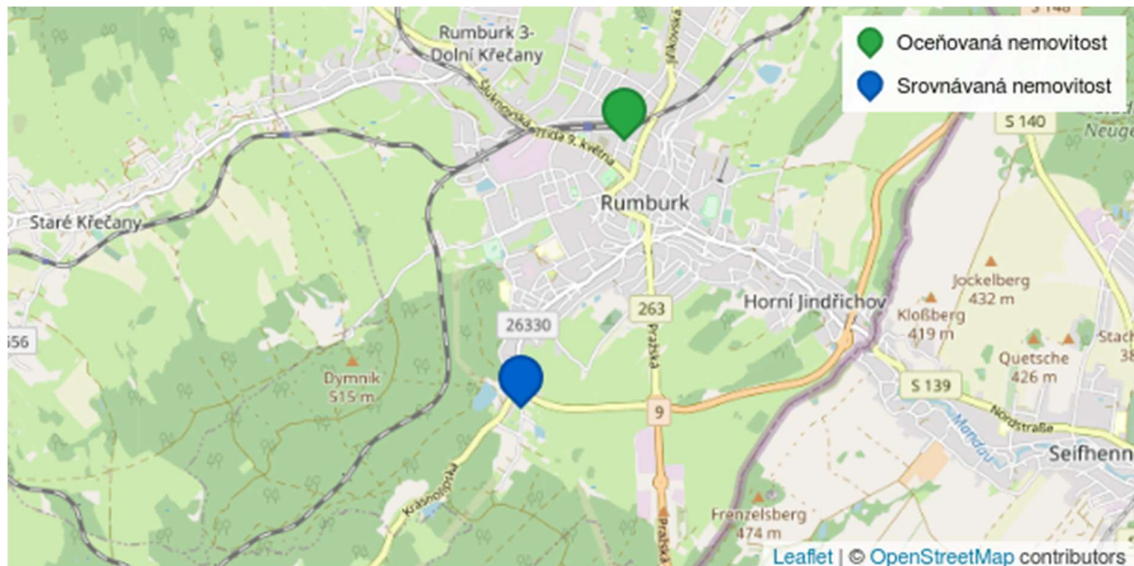
Zateplená stavba samostatně stojícího, přízemního, rodinného domu venkovského typu s využitým podkrovím, situovaná v klidné venkovské zástavbě na okraji města. Dispozice: Částečně podsklepeno- kotelna, uhelna, 2

skládky přízemí - obývací pokoj otevřený do kuchyně, spíž, koupelna, WC, zádveř, garáž, vyhřívaná zimní zahrada podkroví.- 3 pokoje, koupelna se sprchovým koutem a WC, chodba se schodištěm, lodžie půda-odkládací prostor do hřebene Zavedena el. 230/400 V , odkanalizováno do žumpy, voda z vlastní studny-domácí vodárna, vytápění ÚT – kotel na pevná paliva, ohřev TUV – komb. boiler, krbová vložka, přípojka telefonu, alarm. Vedlejší stavba dřevokolny se sedlovou střechou a sklad nářadí. Oplocená travnatá rovinatá zahrada se skleníkem. Pozemek: 1098 m2 Zast.pl. 88 m2

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

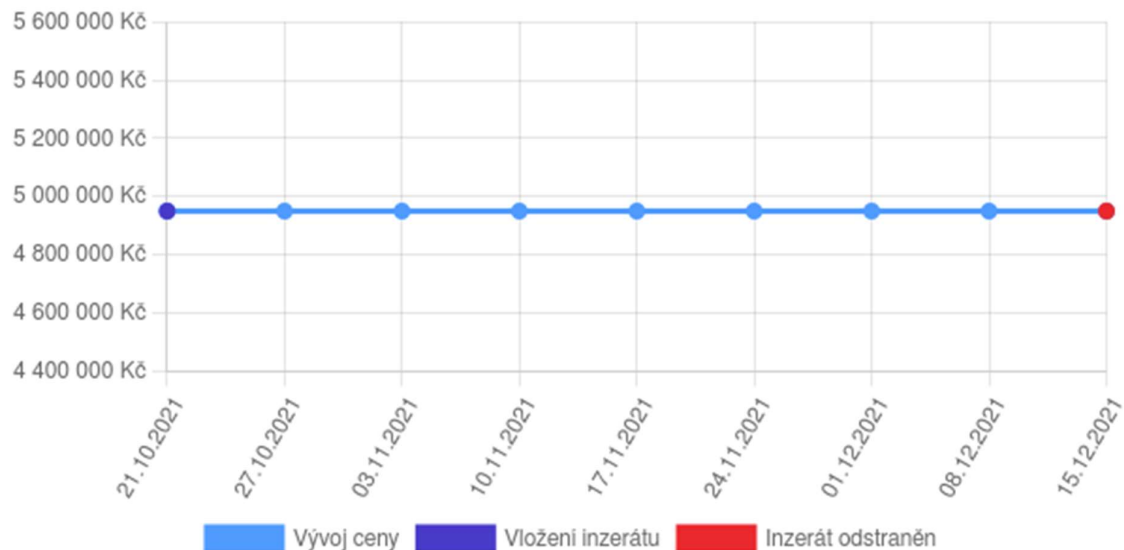


Rodinný dům, 120 m², Koperníkova, Rumburk, okres Děčín

Celková cena: 3 000 000 Kč

Lokalita: Koperníkova, Rumburk, okres Děčín

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



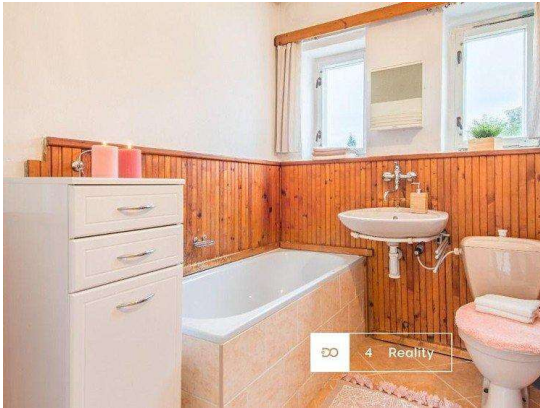
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Koperníkova, Rumburk, okres Děčín	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Datum podpisu KS	26.09.2022	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	668 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	80 m ²	Podlahová plocha	120 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Počet nadzemních podlaží	2
Plyn	Plynovod	Číslo řízení	V-3124/2022-531

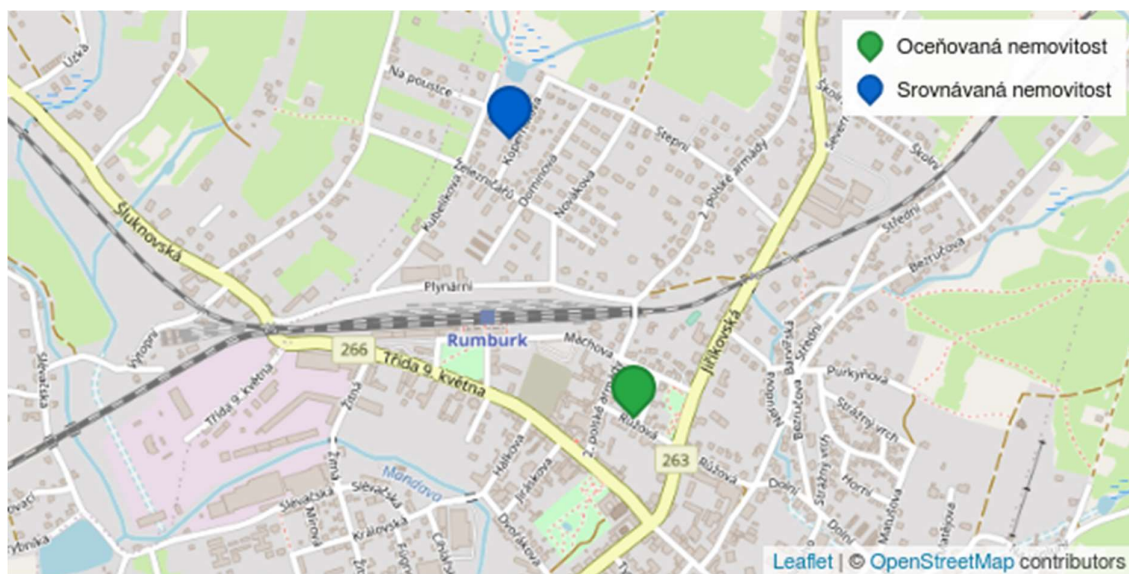
Chtěli by jste bydlet v klidné lokalitě Rumburku? Mám pro Vás jedinečně rodinný dům, který by mohl sloužit i jako dvougenerační, kompletně podsklepený a v současné chvíli nevyužitou půdou ve 3. nadzemním podlaží. Dispozice je řešena tak, že v přízemí je 2+1 a v 1. patře se nachází 3 pokoje, které jsou neprůchozí, koupelna s toaletou se nachází v přízemí, v 1. patře je v současné chvíli pouze toalety. Je zde ale prostor pro vybudování druhé koupelny. Celý dům si můžete v klidu domova projít ve virtuální prohlídce, od 1. podzemního podlaží až

po půdu. Vytápění je řešeno v současné chvíli nedávno montovaným plynovým kotlem, možné je i tuhými palivy. Užitná plocha domu, který je v původním stavu, ideální k rekonstrukci je 210 m², rovinatý pozemek společně se zastavěnou plochou je 668 m². Na Zahradě se nachází zděná garáž a dřevěná kůlna Možnost financování hypotékou, dům je ihned volný. Pro více informací volejte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Rodinný dům, 125 m², Na výsluní č.p. 25/20,
Rumburk, okres Děčín

Celková cena: 4 799 000 Kč

Lokalita: Na výsluní č.p. 25/20, Rumburk, 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	Na výsluní č.p. 25/20, Rumburk, okres Děčín	Cena dle KS	4 799 000 Kč
Číslo řízení	V-1353/2022-531	Datum podpisu KS	03.05.2022
Poznámka k ceně	4 799 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	558 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Zastavěná plocha	115 m ²	Užitná plocha	125 m ²
Podlahová plocha	125 m ²		

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej koncového řadového RD s přístavbou garáže. Dům je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Nosné konstrukce jsou zděné, založené na základových betonových pasech, střecha je plochá, oplechování je z titan-zinkového plechu. Fasáda je s dostatečným zateplením. Stropy

jsou betonové (1.PP) a dřevěné trámové (1. NP a 2.NP). Okna jsou plastová, podlahy z keramických dlažeb a laminové plovoucí. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva (kotel automat), ohřev vody zajištěn bojlerem. Dispozice domu: 1.PP – 3 x sklep, 1.NP – kuchyň s obývacím pokojem, chodba, schodiště, koupelna, WC a garáž, 2.NP – 3 pokoje, koupelna s WC, chodba, ložnice. Stáří domu je 32 let. V letech 2014 – 2016 byla provedena rekonstrukce a modernizace v rozsahu: sřešní krytina a svody, kontaktní zateplovací systém, plastová okna, vchodové dveře, garážová vrata, koupelny, ústřední topení, rozvody vody, kanalizace, elektro. Více informací u makléře, případně při osobním setkání na prohlídce domu. S financováním Vám pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

