

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 040196/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Rumburk pro exekuční řízení č.j. 139 EX 31457/21 a č.j. 139 EX 31458/21.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor
Adresa:	Masarykovo nám. 44/4, 78901 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA	3 030 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 3.7.2024

Vyhotoveno: V Praze 3.7.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou družstevního podílu v družstvu Bytové družstvo Jak bydlet doma IV, IČ: 09936432, se sídlem Krakovská čp./čo. 583/9, Praha, PSČ 11000, který odpovídá užívání nemovité věci: pozemku parc. č. 1841/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 414 Rumburk, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1842 (zahrada) v kat. území Rumburk, obec Rumburk, část obce Rumburk, okres Děčín, zapsáno na LV 899.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.5.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.4.2024 pod č.j. 139 EX 31457/21-250 a 139 EX 31458/21.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 30.5.2024,

- výpis z katastru nemovitostí č. 899 ze dne 3.7.2024, vyhotovené dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 13.5.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 13.5.2024.
- vyzoomění o ohledání ze dne 10.5.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2142/2023-531. Podání k okamžiku 15.8.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1295423,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2756/2023-531. Podání k okamžiku 19.10.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1319204,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2901/2023-531. Podání k okamžiku 2.11.2023,
- ohledání proběhlo za účasti povinné pí. Jany Mladenovové, která podala částečné informace, ale neumožnila vnitřní ohledání.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Děčín, obec Rumburk, k.ú. Rumburk
Adresa nemovité věci: Krásnolipská 414/21, 408 01 Rumburk 1

Místopis

Město Rumburk se nachází v Ústeckém kraji cca 40 km severovýchodně od města Děčín, cca 60 km severovýchodně od krajského města Ústí nad Labem, ve Šluknovském výběžku. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Široká nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, kino, knihovna, muzeum, sportovní zařízení a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Rumburk v ulici Krásnolipská č.p./č.o. 414/21 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Rumburk, Krásnolipská” se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Rumburk” se nachází cca 1,7 km od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 2923/9 Město Rumburk, Třída 9. května 1366/48, Rumburk 1, 40801 Rumburk

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, částečně podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Budova je obývaná. Krov je dřevěný. Střecha budovy je sedlová s krytinou ze šablony z živičné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou střešní okna a komíny. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou plastová s parapety. Fasáda budovy není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí zděná garáž s dřevěnými vjezdovými vraty (bez IS) a dřevěná kůlna. Oplocení je drátěné. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace s chodníkem a veřejným osvětlením.

V 1. NP rodinného domu se nachází obytný prostor o dispozici 3+1 se sociálním zařízením. V koupelně je vana, WC je samostatné. V podkroví se nachází další obytný prostor o dispozici 3+kk se sociálním zařízením. V koupelně je sprchový kout a WC. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, koberci nebo plovoucí podlahou. Obklady jsou z keramických dlaždic.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. K dispozici je septik a studna (hloubka 30 m). Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu zajišťují krbová kamna. Ohřev teplé vody zajišťuje karna.

Na pozemku parc. č. 1841/1 se nachází rodinný dům č.p. 414. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 473 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 1842, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 1 186 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené. Pozemky jako celek jsou přístupné z veřejné komunikace.

Součástí nemovité věci jsou IS, septik, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je garáž, kůlna a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 30.5.2024 za účasti povinné pí. Jany Mladenovové, která podala částečné informace, ale neumožnila vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůzkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m² do 3 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Rumburk a okolí cca do 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 414 Rumburk

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 659,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Srovnatelné nemovité věci:


Název:	Rodinný dům Rumburk - Horní Jindřichov		
Lokalita:	Na svahu č.p. 429		
Popis:	Podsklepený rodinný dům se zahradou v Rumburku v části Horního Jindřichova. Dva byty o velikosti 2+1 plus podkrovní prostor. Dům prošel před cca 8 lety rozsáhlou rekonstrukcí včetně zateplení a nové fasády. Nové rozvody topení, vody, odpadů a elektřiny. Okna jsou ve velmi dobrém stavu a jsou plastová. Topení zajišťuje plynový kotel (stáří 6 let) a odpady jsou řešeny formou septiku. Další variantou, je možnost napojit na komín krbová kamna s výměníkem a dům vytápět tímto způsobem. Dispozice: vstup, chodba (7 m ²), obývací pokoj (18 m ²), ložnice (15 m ²), kuchyň (14 m ²) a koupelna (7 m ²). Do patra domu se dostaneme po kamenných schodech a nahore se nachází 3 pokoje. Jediná koupelna není dokončena a je zde umístěn plynový kotel. Z chodby patra se dostanete do podkrovní. Sklep je veliký a na skladování ideální. Na zahradě stojí garáž a kůlna.		
Pozemek:	555,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,20		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,85		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,80		
K7 Vliv pozemku	1,11		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 190 000 Kč	0,91	2 902 900 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z 15.8.2023 (V-2142/2023-531)

Název:	Rodinný dům Rumburk - Horní Jindřichov		
Lokalita:	Vojtěcha Kováře č.p. 79		
Popis:	Rodinný dům se nachází v Horním Jindřichově, na ulici Vojtěcha Kováře, vzdálený pouhých 1000 m od centra Rumburku. Nemovitost je přístupná z místní zpevněné komunikace a je posazena do rovinatého pozemku. V letech 2000 - 2005 proběhla rozsáhlá rekonstrukce: dřevěná eurookna, vyvložkování komínů, nová fasáda, vnitřní úpravy domu. Jde o samostatně stojící nepodsklepenou budovu. Vytápění domu je řešeno ústředním plynovým topením (lze topit krbovými kamny), voda přivedena z veřejného řádu (lze využít vlastní studnu), odkanalizování svedeno do veřejného řádu. V přízemí domu se nachází bytová jednotka o velikosti 2+1 - vstupní veranda, chodba se schodištěm, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC a technická místnost s plynovým kotlem. Ve druhém patře se nachází bytová jednotka o velikosti 4+1 - chodba, kuchyň, obývací pokoj, 3 pokoje a koupelna s WC. K domu náleží zahrada o rozloze 1263 m ² , na které je postavena dvougaráž (21 m ² , 31 m ²) a krásné posezení pod pergolou.		
Pozemek:	1 577,00 m ²		

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,85	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z
4 400 000 Kč	0,68	19.10.2023
		(V-2756/2023-531)
		Upravená cena
		2 992 000 Kč

Název:	Rodinný dům Jiříkov - Starý Jiříkov	
Lokalita:	Šluknovská č.p. 934	
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Jiříkov v části Starý Jiříkov v ulici Šluknovská č.p. 934. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je polovalbová mansardová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou z části dřevěná a z části plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 109 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří velká oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je dvojgaráž, kůlny a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	3 109,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	0,85	
Cena	Celkový koeficient Kc	
3 100 000 Kč	1,03	2.11.2023
		(V-2901/2023-531)
		Upravená cena
		3 193 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 902 900 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 029 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 193 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 029 300 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 029 300 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto

výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 414 Rumburk

3 029 300,- Kč

Porovnávací hodnota	3 029 300 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 030 000 Kč
slovy: tři miliony třicet tisíc Kč	

Slabé stránky

- hlučná lokalita (silniční provoz).

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námí stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou družstevního podílu v družstvu Bytové družstvo Jak bydlet doma IV, IČ: 09936432, se sídlem Krakovská čp./čo. 583/9, Praha, PSČ 11000, který odpovídá užívání nemovité věci: pozemku parc. č. 1841/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 414 Rumburk, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1842 (zahrada) v kat. území Rumburk, obec Rumburk, část obce Rumburk, okres Děčín, zapsáno na LV 899.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.030.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- družstevního podílu v družstvu Bytové družstvo Jak bydlet doma IV, IČ: 09936432, se sídlem Krakovská čp./čo. 583/9, Praha, PSČ 11000, který odpovídá užívání nemovité věci: pozemku parc. č. 1841/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 414 Rumburk, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1842 (zahrada) v kat. území Rumburk, obec Rumburk, část obce Rumburk, okres Děčín, zapsáno na LV 899.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- garáž, kůlna a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.030.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

3 030 000 Kč

slovy: tři miliony třicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 899	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

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 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 040196/2024.

V Praze 3.7.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2024 10:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562777 Rumburk

Kat.území: 743518 Rumburk

List vlastnictví: 899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Bytové družstvo Jak bydlet doma IV, Krakovská 583/9, Nové Město, 11000 Praha 1	09936432
---	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

1841/1	473	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	-----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Rumburk 1, č.p. 414, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1841/1

1842	1186	zahrada		zemědělský půdní fond
------	------	---------	--	--------------------------

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ve výši 1 800 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

**Bretschneider Michal Ing., Vlastislavova 516/8, Nusle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 730425/0283**

Povinnost k

Parcela: 1841/1, Parcela: 1842

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2021 11:25:22. Zápis proveden dne 17.01.2022; uloženo na prac. Rumburk**

V-4308/2021-531

Pořadí k 23.12.2021 11:25

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2021 11:25:22. Zápis proveden dne 17.01.2022; uloženo na prac. Rumburk**

V-4308/2021-531

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2021 11:25:22. Zápis proveden dne 17.01.2022; uloženo na prac. Rumburk**

V-4308/2021-531

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2024 10:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562777 Rumburk

Kat.území: 743518 Rumburk

List vlastnictví: 899

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 09.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2021 09:02:33. Zápis proveden dne 07.07.2021.

V-1839/2021-531

Pro: Bytové družstvo Jak bydlet doma IV, Krakovská 583/9, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 09936432

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1842	75011	1186

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

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

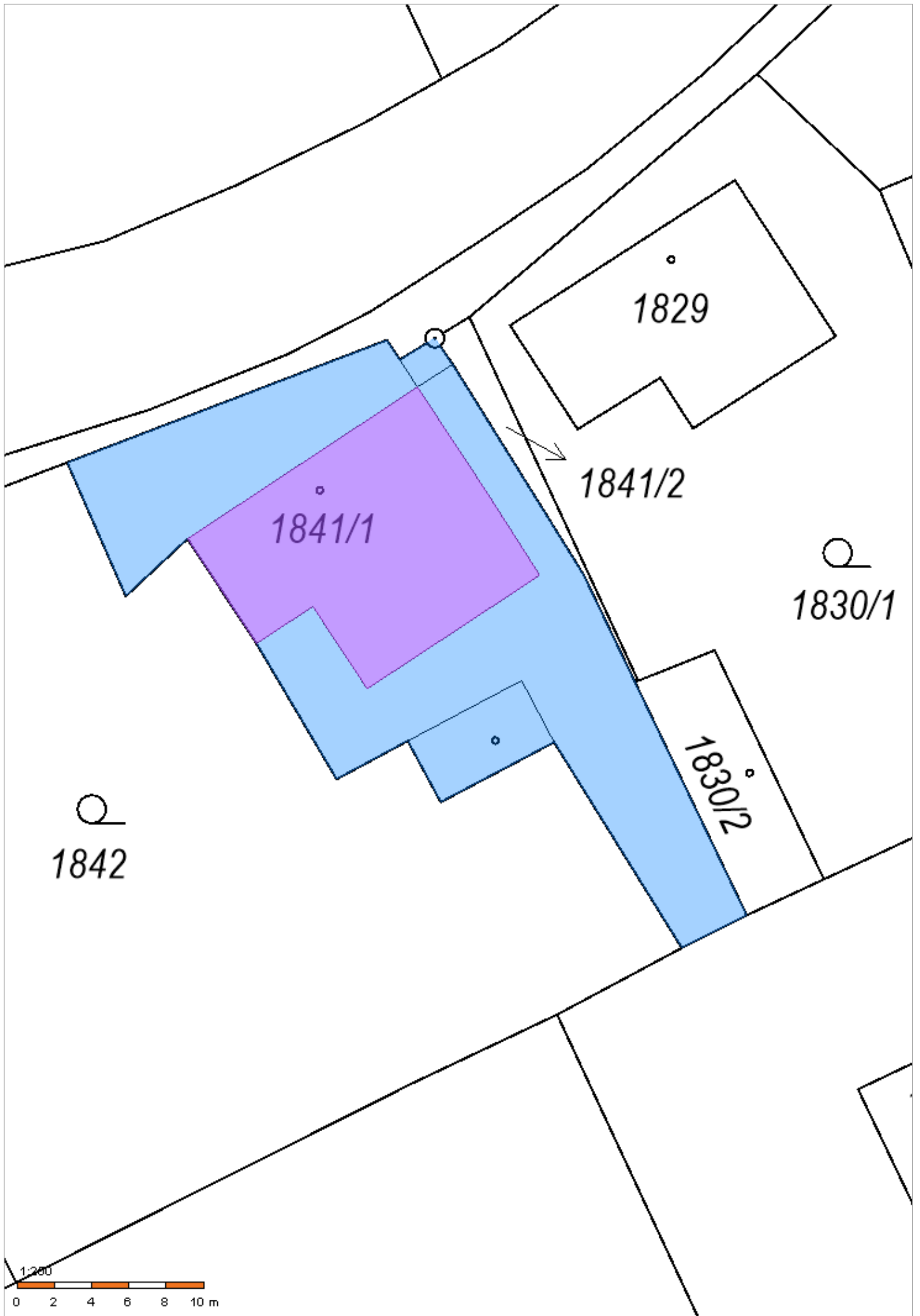
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.07.2024 11:04:33

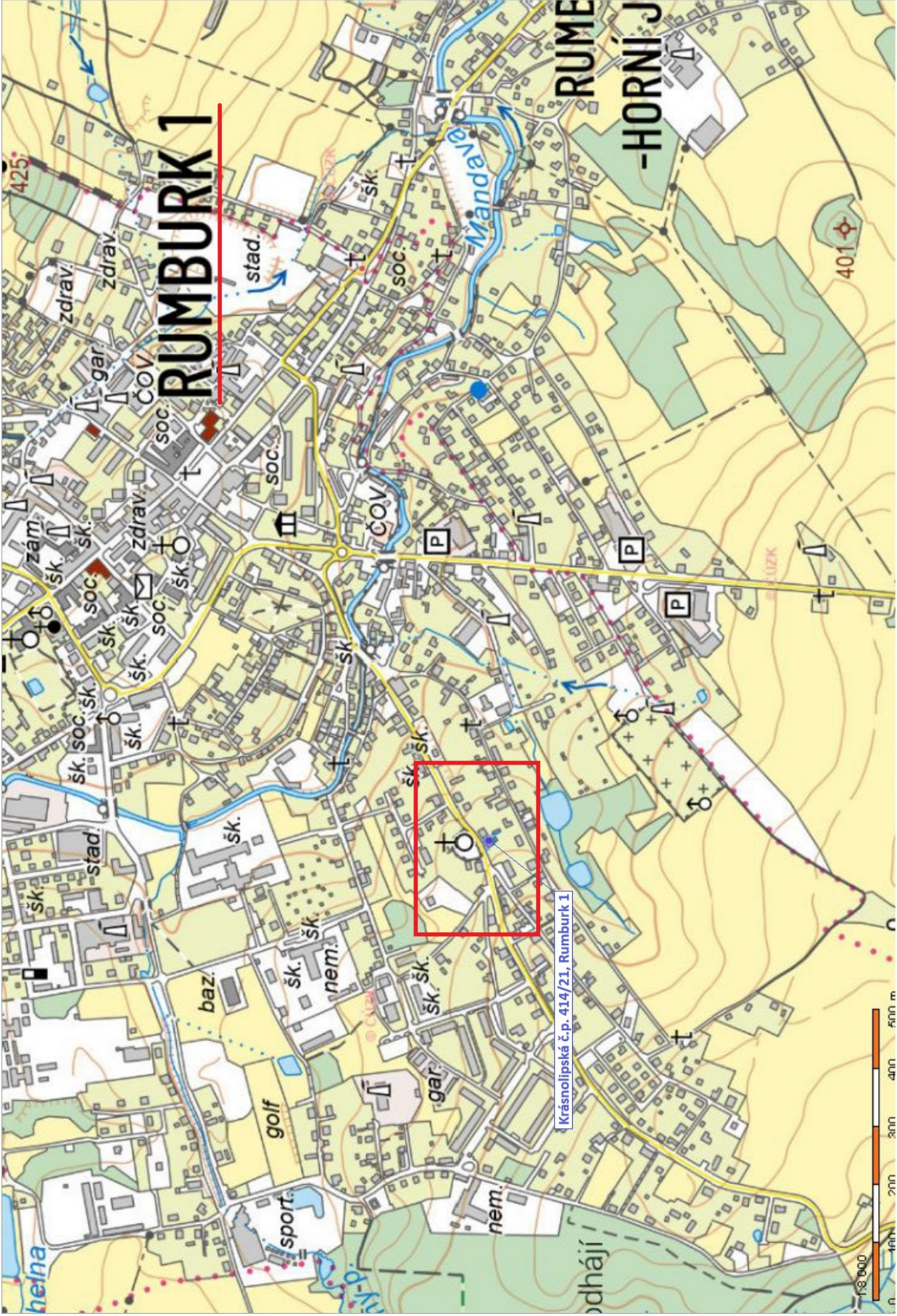
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.







RUMBURK 1

RUMBURK - HORNÍ J



Krásnohospitká č.p. 414/21, Rumburk 1







