

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7493-2036/2018

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

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem soudního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Jiříkovská č.p. 677/27, Rumburk, okres Děčín

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 17.12.2018

Zpracováno ke dni: 17.12.2018

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.12.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 677/27 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 710 v obci Rumburk, okres Děčín, katastrální území Rumburk za účelem soudního řízení (124 EX 2387/18-69).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 677/27, obec Rumburk
Adresa předmětu ocenění:	Jiříkovská č.p. 677/27, Rumburk, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Rumburk
Ulice:	Jiříkovská
Katastrální území:	Rumburk

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 17.12.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Vokoun.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Vokoun Ondřej, Jiříkovská 677/27, Rumburk 1, 40801 Rumburk

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 677/27 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 710 v obci Rumburk, okres Děčín, katastrální území Rumburk.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Jedná se původně o zemědělskou usedlost, která byla v šedesátých letech 20. st.

přebudována na RD. Dům je částečně podsklepený, není zde půda a ani obytné podkroví. Původní objekt byl postaven odhadem v roce 1910. V roce 1960 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: úprava dispozice - celková, dále v roce 2013: střešní krytina - částečná, dále v roce 2016: vnitřní povrchy - částečná.

Základy má smíšené, objekt je smíšené konstrukce, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Tvar střechy je rovný, střešní krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen jako 7+1. V domě se nachází zádveří o výměře 9,25 m², schodiště o výměře 19,50 m², kuchyně o výměře 21,00 m², pokoj o výměře 11,90 m², pokoj o výměře 23,90 m², koupelna o výměře 13,10 m², chodba o výměře 5,80 m², koupelna o výměře 4,40 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 33,10 m², pokoj o výměře 14,30 m², pokoj o výměře 11,40 m², pokoj o výměře 11,22 m², WC o výměře 2,10 m², sklep o výměře 45,00 m². Podlahová plocha činí 180,97 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 225,97 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové, štukové. Jsou zde špaletová okna. Orientace obytných prostor je na jihovýchod, jihozápad. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dýhované plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha, bez podlah, v kuchyni je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha, v koupelně je podlaha řešena: keramická dlažba, cementový potěr a chodba má na podlaze cementový potěr. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je: připojení ke studni, odpady jsou svedeny do septiku a rozvod zemního plynu není připojen. V domě je topení řešeno ústředně kotlem na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je bez vady, okna jsou zastaralá, podlahy vykazují známky poškození, vybavení je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: plechová kolna.

Dům je situovaný v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití,

jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a 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	2													
	Podsklepení	částečné													
	Podkroví	ne													
	Půda	ne													
	Dům byl postaven v roce	1910													
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem													
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Konstrukce</th> <th style="text-align: center;">Rozsah</th> <th style="text-align: center;">Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>úprava dispozice</td> <td>celková</td> <td>1960</td> </tr> <tr> <td>vnitřní povrchy</td> <td>částečná</td> <td>2016</td> </tr> <tr> <td>střešní krytina</td> <td>částečná</td> <td>2013</td> </tr> </tbody> </table>		Konstrukce	Rozsah	Rok	úprava dispozice	celková	1960	vnitřní povrchy	částečná	2016	střešní krytina	částečná	2013
	Konstrukce	Rozsah	Rok												
	úprava dispozice	celková	1960												
	vnitřní povrchy	částečná	2016												
	střešní krytina	částečná	2013												
	Základy	smíšené													
	Konstrukce	smíšená													
	Stropy	dřevěné trámové													
	Tloušťka stěn	45 cm													
	Střecha	rovná													
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná													
	Klempířské prvky	pozinkované													
	Vnější omítky	vápenocementové													
Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové														
Typ oken v domě	špaletová														
Orientace oken obytných místností	jihovýchod, jihozápad														
Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo														

	Toaleta(y)	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	dřevěné			
	Typ zárubní	dřevěné			
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dýhované plné			
	Osvětlovací technika	lustry			
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák			
	Dispozice RD	7+1			
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Zádveří	9,25 m ²	
		Ostatní prostory	Schodiště	19,50 m ²	
		Kuchyně	Kuchyně	21,00 m ²	
		Pokoj	Pokoj	11,90 m ²	
		Pokoj	Pokoj	23,90 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna	13,10 m ²	
		Ostatní prostory	Chodba	5,80 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna	4,40 m ²	
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	33,10 m ²	
		Pokoj	Pokoj	14,30 m ²	
		Pokoj	Pokoj	11,40 m ²	
		Pokoj	Pokoj	11,22 m ²	
		Koupelna, WC	WC	2,10 m ²	
		Podlahová plocha			180,97 m ²
		Příslušenství	Sklep	45,00 m ²	
	Podlahová plocha vč. příslušenství			225,97 m ²	
	Elektrina	230V a 400V			
	Vodovod	vodovod, připojení ke studni			
	Svod splašek	septik			
	Plynovod	ne			

	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha, bez podlah kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, prkenná podlaha koupelna, WC: keramická dlažba, cementový potěr chodba: cementový potěr ostatní: cementový potěr
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	plechová kolna
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a 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 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 docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17.12.2018 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. 1:

„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 prodejích 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 677/27, obec Rumburk

Rodinný dům č.p. 677/27 v ulici Jiřikovská, obec Rumburk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jiřikovská, Rumburk, okres Děčín	180,97 m ² , 7+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	677 m ²	-
1	Na samotě, Rumburk, okres Děčín	158 m ² , Patrový	Špatný	3428 m ²	-
2	Velký Šenov, okres Děčín	97 m ² , Patrový	Dobrý	3458 m ²	-
3	Jiřikovská, Rumburk, okres Děčín	200 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	3083 m ²	-
4	Zámečnická, Rumburk, okres Děčín	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	668 m ²	-
5	Šluknovská, Rumburk, okres Děčín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1123 m ²	samostatná garáž s podkrovím. Probíhající rekonstrukce

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6.329,11 Kč	0.9	5.696,20 Kč	1.00	1.01	1.00	1.30	1.00	1.00	1.3130	4.338,31 Kč
2	7.979,38 Kč	Nepoužit	7.979,38 Kč	0.95	1.04	1.10	1.30	1.00	1.00	1.4128	5.647,92 Kč
3	5.750,00 Kč	Nepoužit	5.750,00 Kč	1.00	0.99	1.00	1.30	1.00	1.00	1.2870	4.467,76 Kč
4	4.916,67 Kč	0.9	4.425,00 Kč	1.00	1.03	0.95	0.99	1.00	1.00	0.9687	4.567,98 Kč
5	7.857,14 Kč	Nepoužit	7.857,14 Kč	1.00	1.02	1.10	1.18	1.10	1.00	1.4564	5.394,91 Kč
Celkem průměr											4.883,37 Kč
Minimum											4.338,31 Kč
Maximum											5.647,92 Kč
Směrodatná odchylka - s											594,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.288,50 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											5.478,24 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu z blízkého okolí.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

4.883,37 Kč/m²

*

180,97 m²

= **883.744 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

884.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 677/27 v ulici Jiříkovská, obec Rumburk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jiříkovská, Rumburk, okres Děčín	180.97 m ² , 7+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	677 m ²	-
1	Na samotě, Rumburk, okres Děčín	158 m ² , Patrový	Špatný	3428 m ²	-
2	Velký Šenov, okres Děčín	97 m ² , Patrový	Dobrý	3458 m ²	-
3	Jiříkovská, Rumburk, okres Děčín	200 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	3083 m ²	-
4	Zámečnická, Rumburk, okres Děčín	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	668 m ²	-
5	Šluknovská, Rumburk, okres Děčín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1123 m ²	samostatná garáž s podkrovím. Probíhající rekonstrukce

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.329,11	0,90	5.696,20
2	7.979,38	-	7.979,38
3	5.750,00	-	5.750,00
4	4.916,67	0,90	4.425,00
5	7.857,14	-	7.857,14
	Maximální hodnota	7.979,38	(případ č.2)
	Minimální hodnota	4.425,00	(případ č.4)
	Relace min vs. max hodnoty	1,8032	OK
	Aritmetický průměr	6.341,54	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 677/27 v ulici Jiříkovská, obec Rumburk						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Jiříkovská, Rumburk, okres Děčín	180.97 m ² , 7+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	677 m ²	-	X
1	Na samotě, Rumburk, okres Děčín	158 m ² , Patrový	Špatný	3428 m ²	-	1
2	Velký Šenov, okres Děčín	97 m ² , Patrový	Dobrý	3458 m ²	-	1
3	Jiříkovská, Rumburk, okres Děčín	200 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	3083 m ²	-	1
4	Zámečnická, Rumburk, okres Děčín	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	668 m ²	-	3
5	Šluknovská, Rumburk, okres Děčín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1123 m ²	samostatná garáž s podkrovím. Probíhající rekonstrukce	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	6.329,11	0,90	5.696,20	1	5.696,20
2	7.979,38	-	7.979,38	1	7.979,38
3	5.750,00	-	5.750,00	1	5.750,00
4	4.916,67	0,90	4.425,00	3	13.275,00
5	7.857,14	-	7.857,14	1	7.857,14
Mezisoučet				7	40.557,72
Celkem					<u>5.793,96</u>

Základní cena: 5.793,96 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$5.793,96 * 1,0000 = 5.793,96 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

5.793,96 Kč/m²

*** 180,97 m²**

= 1.048.532,94 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.050.000,-- Kč

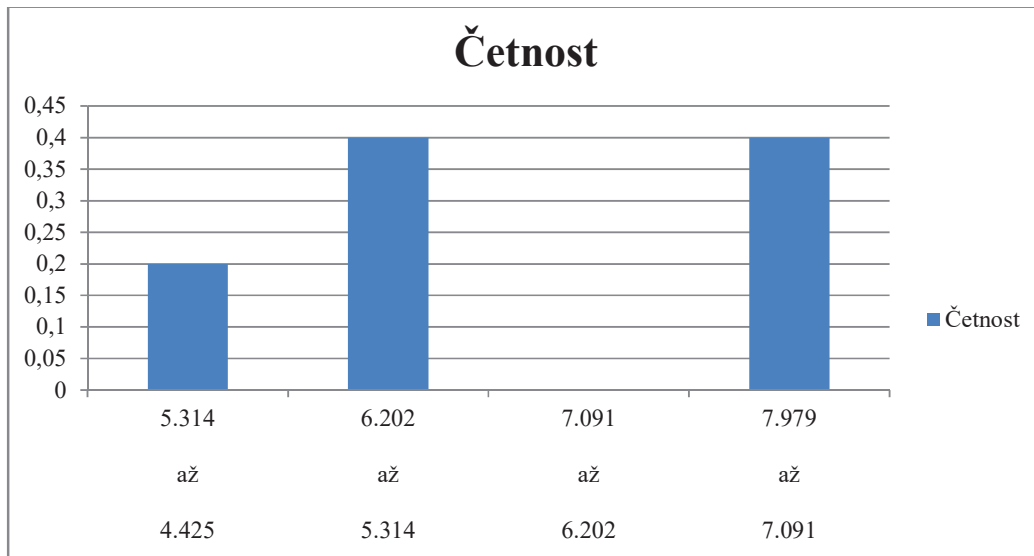
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.329	0,90	5.696,20
2	7.979	-	7.979,38
3	5.750	-	5.750,00
4	4.917	0,90	4.425,00
5	7.857	-	7.857,14
Střední hodnota			6.341,54
Medián			5.750,00
Rozdíl max-min			3.554,38
Minimum			4.425,00
Maximum			7.979,38

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.425	až	5.314	1	0.2
5.314	až	6.202	2	0.4
6.202	až	7.091	0	0
7.091	až	7.979	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **5.313,60 Kč/m²** do **7.979,38 Kč/m²**

_____ * 180,97 m²

od **961.602,19 Kč** do **1.444.028,40 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **962.000,-- Kč** do **1.440.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

884.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.050.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **962.000,-- Kč** do **1.440.000,-- Kč**

ZÁVĚR:

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 stanovena po zaokrouhlení na

900.000 Kč

Slovy: devětsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.12.2018

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 7493-2036/2018 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

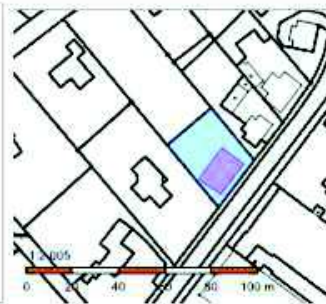
Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

18.12.2018

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	710
Obec:	Rumburk (562777)
Katastrální území:	Rumburk (743518)
Číslo LV:	3721
Výměra [m ²]:	803
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. 677; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 710
Stavební objekt:	č. p. 677
Ulice:	Jiřkovská
Adresní místa:	Jiřkovská 677/27

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vokoun Ondřej, Jiřkovská 677/27, Rumburk 1, 40801 Rumburk	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vokoun Ondřej
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

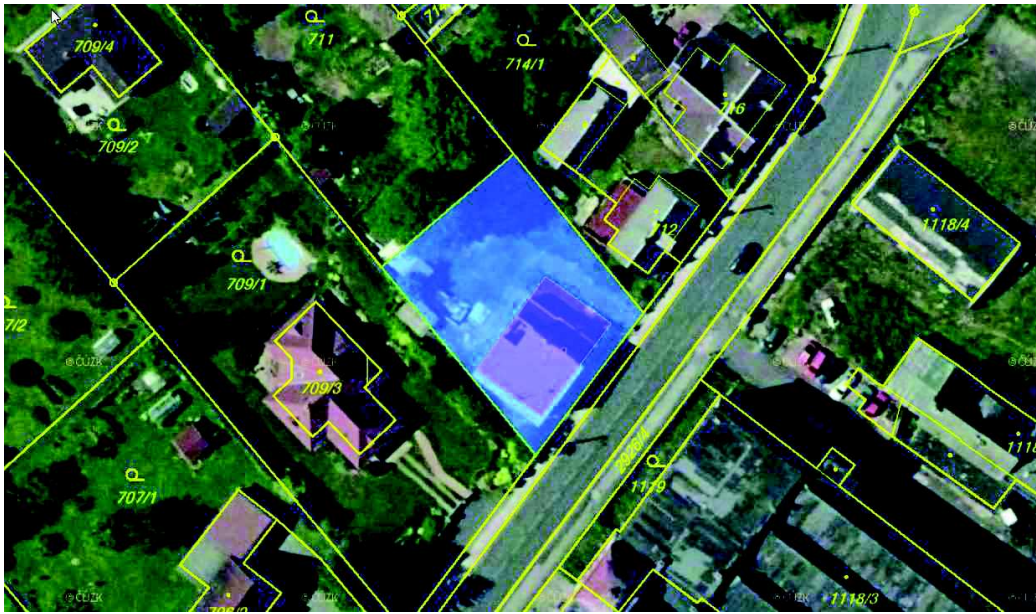
Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

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

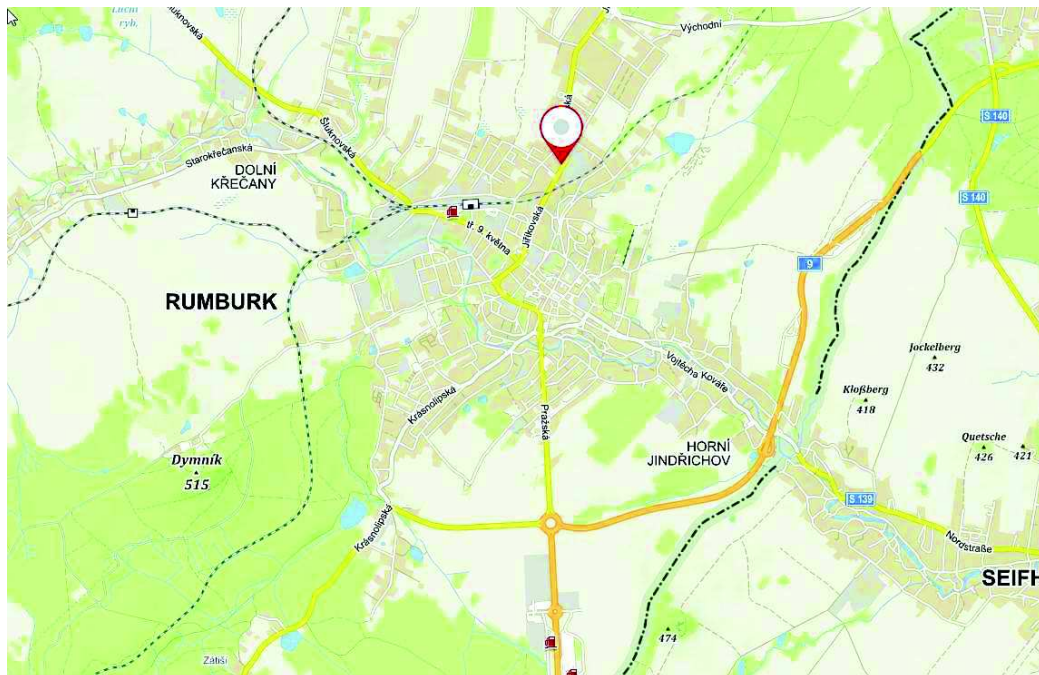
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 18.12.2018 08:00:00.

© 2004 - 2018 [Čestný úřad státní správy a katastrální úřad](#) - Pod úřadem 14005 Kobylky, 19011 Praha 8
Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [gjn@e-mail.cuzk.cz](#)

Verze aplikace: 5.5.3 build 0



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Děčín
Obec – část obce: Rumburk - Rumburk 1

Ulice, č.p./č.o.: Jirkovská 677/27
PSČ: 40801

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -714967 Y: -948254

Souřadnice GPS: N: 50°57'33,4" E: 14°33'33,22"

Kód adresy: 126783 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright: Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

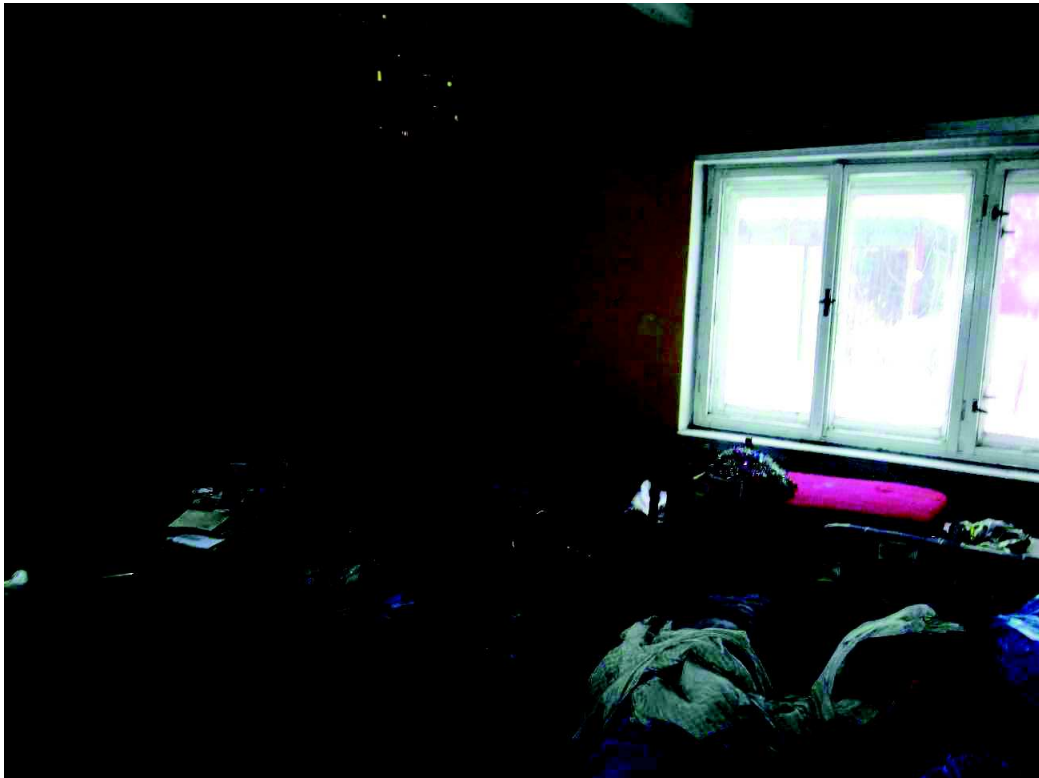
Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v něm jsou poskytnuty jako elektronická služba. Přístup k nim je možný pouze prostřednictvím počítače. Přístup k internetu je nezbytný pro použití této služby. Copyright © Intermap – s.r.o. Všechna práva si uchováváme.

Pořízená fotodokumentace











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 158 m², Na samotě, Rumburk, okres Děčín

Celková cena: 1.000.000 Kč

Adresa: Na samotě, Rumburk, okres Děčín

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



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

Adresa	Na samotě, Rumburk, okres Děčín	Stav objektu	Špatný
Cena	1 000 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	158
Poznámka k ceně	1 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH	Plocha užitná	158
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	3428
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj

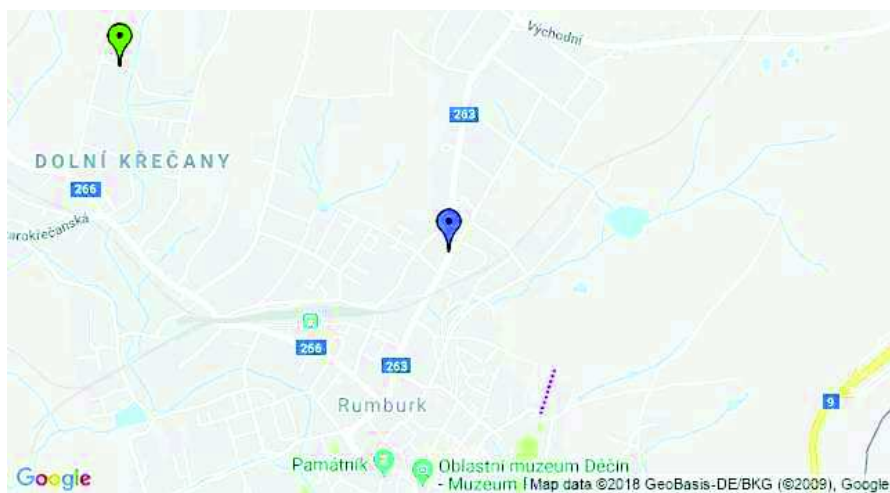
Slovní popis

POZOR výrazná sleva dům se prodává za cenu pozemku - 3428 m² x 292,- . Pozemek se nachází v klidné části města Rumburk - Dolní Křečany. Na pozemku se nachází vrtaná studna - 2m hluboká - možnost prohloubit, dvoukomorová přepadová jímka, dům před kompletní rekonstrukcí, vzrostlé ovocné stromy. Pro další informace či sjednání osobní prohlídky této nemovitosti nás kontaktujte.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

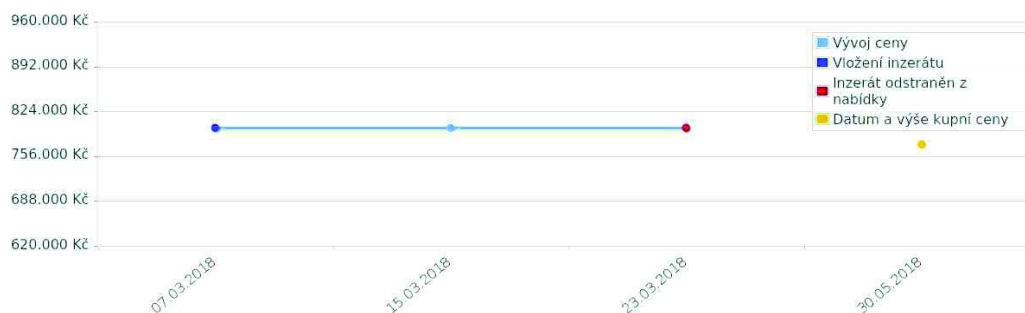


Prodej, Rodinný dům, 97 m², č.p. 141, Velký Šenov, okres Děčín

Celková cena: 774.000 Kč

Adresa: Velký Šenov, okres Děčín

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



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

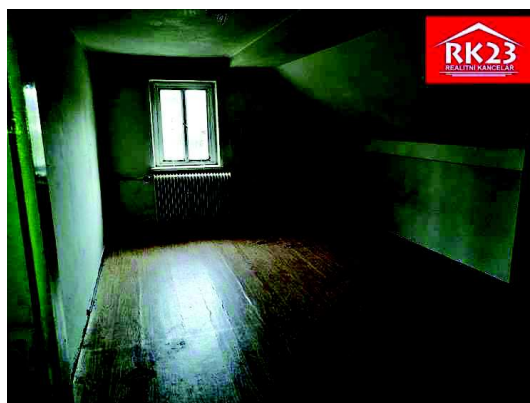
Adresa	Velký Šenov, okres Děčín	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	774 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	30.05.2018	Zastavěná plocha (m2)	97
Číslo řízení	V-1596/2018	Plocha užitná	97
Poznámka k ceně	799 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	3458
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Jímka
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Nabízíme rodinný dům ve Velkém Šenově V přízemí domu se nacházejí tři pokoje, kuchyně a koupelna. Dále je zde kotelna a sklep. Půdní prostor je částečně upraven na bydlení, kde jsou v současnosti čtyři pokoje. Dům je vytápěný tuhými palivy, napojen na vodovodní řád. Přípojka plynu je na hranici pozemku. Do domu jsou dva vchody.

Veškerá občanská vybavenost je v obci. Pomůžeme s financováním. Pro více informací kontaktujte naši kancelář.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

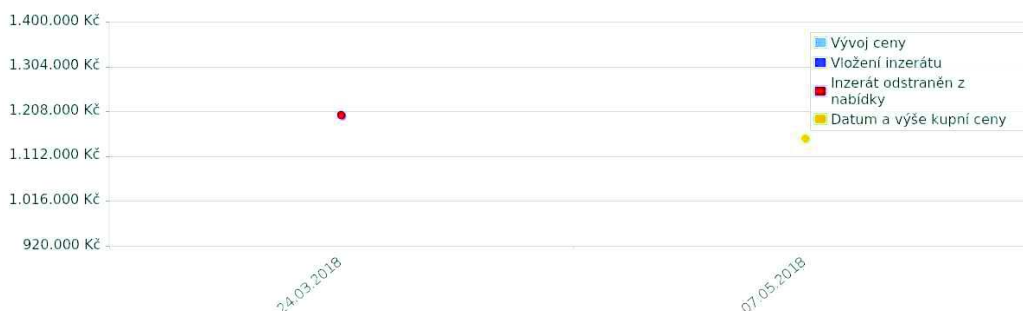


**Prodej, Rodinný dům, 200 m²,
Jiříkovská, Rumburk, okres Děčín**

Celková cena: 1.150.000 Kč

**Adresa: Jiříkovská, Rumburk, okres
Děčín**

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



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

Adresa	Jiříkovská, Rumburk, okres Děčín	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 150 000 Kč	Plocha užitná	200
Kupní smlouva podepsaná dne	07.05.2018	Plocha přidruženého pozemku	3083
Číslo řízení	V-1446/2018	Voda	Místní zdroj
Poznámka k ceně	1 200 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně DPH (k jednání)	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okraj obce
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

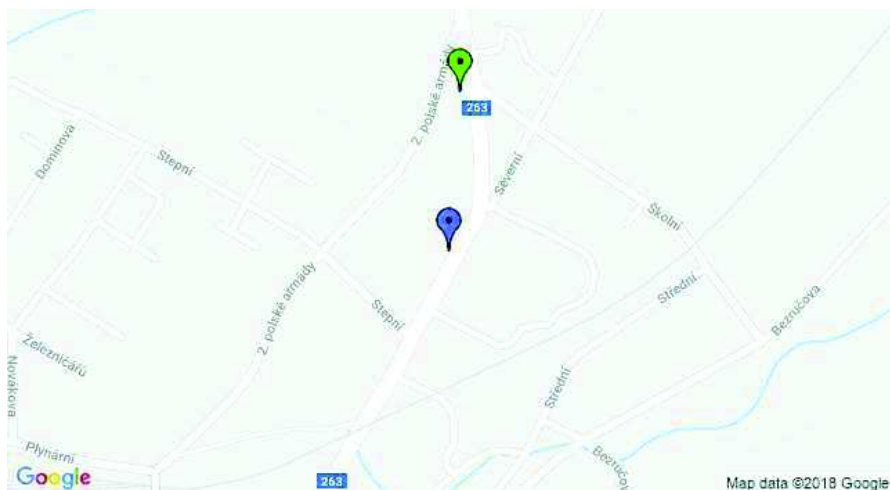
Samostatně stojící, přízemní zděný dům s obytným podkrovím, roubenou stodolou a velkou zahradou, situovaný u místní komunikace v pravidelné zástavbě okrajové části města. Je vhodný k trvalému bydlení i hospodářství. Dům byl pouze částečně rekonstruován. Část. podsklepeno-kamenný sklípek s vodárnou Přízemí-kuchyně, 2 pokoje, komora, koupelna, WC , užitná předsíň, v přístavbě chlév Podkr.- 2x mansardový pokoj , půdní prostory k vestavbě, Instalace- el. 230/400 V, voda z vlastní studny, odkanalizováno do veř. kanalizace, vytápění :ÚT – kotel na zemní plyn, ohřev

TUV-el.boiler, přípojka telefonu, alarm. Oplocená zahrada. Vedlejší stavby–roubená dvoupodlažní stodola. Pozemek: 3.083 m² (zast. plocha 147 m²)

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

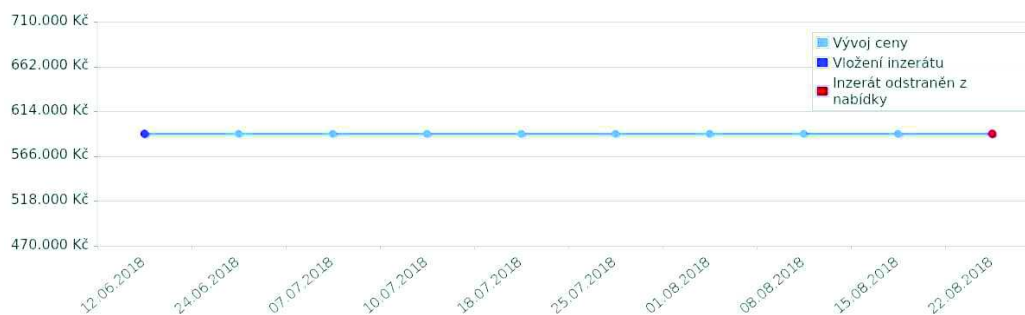


**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Zámečnická, Rumburk, okres Děčín**

Celková cena: 590.000 Kč

**Adresa: Zámečnická, Rumburk, okres
Děčín**

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



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

Adresa	Zámečnická, Rumburk, okres Děčín	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	590 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	134
Poznámka k ceně	590 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH	Plocha užitná	120
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	668
Typ domu	Patrový		

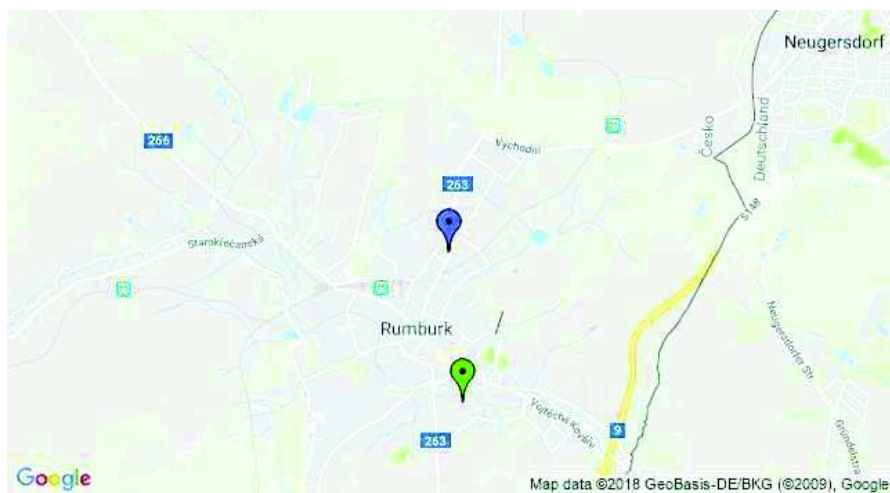
Slovní popis

Rodinný dům v klidném prostředí Rumburka v Zámečnické ulici. Dům je ve stavu před kompletní rekonstrukcí. K dispozici přípojky vody, kanalizace a elektřiny. Prohlídky po telefonické dohodě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

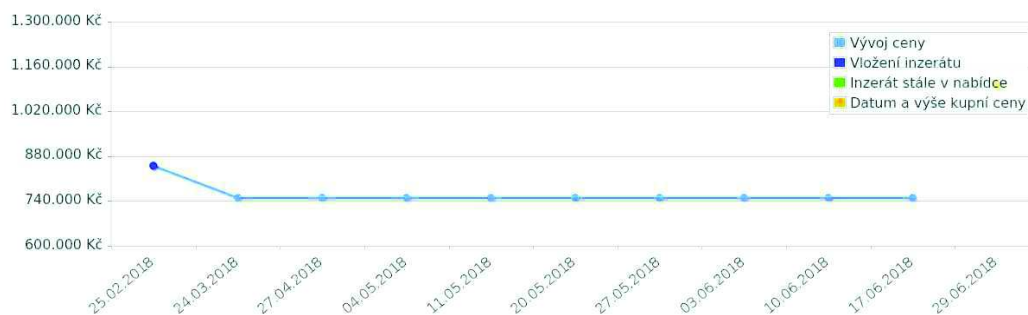


**Prodej, Rodinný dům, 140 m²,
Šluknovská, Rumburk, okres Děčín**

Celková cena: 1.100.000 Kč

**Adresa: Šluknovská, Rumburk, okres
Děčín**

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



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

Adresa	Šluknovská, Rumburk, okres Děčín	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	1 100 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	29.06.2018	Plocha užitná	140
Číslo řízení	V-1861/2018	Plocha přidruženého pozemku	1123
Poznámka k ceně	750 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Voda	Místní zdroj
Provize	+ provize RK	Odpad	Septik
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

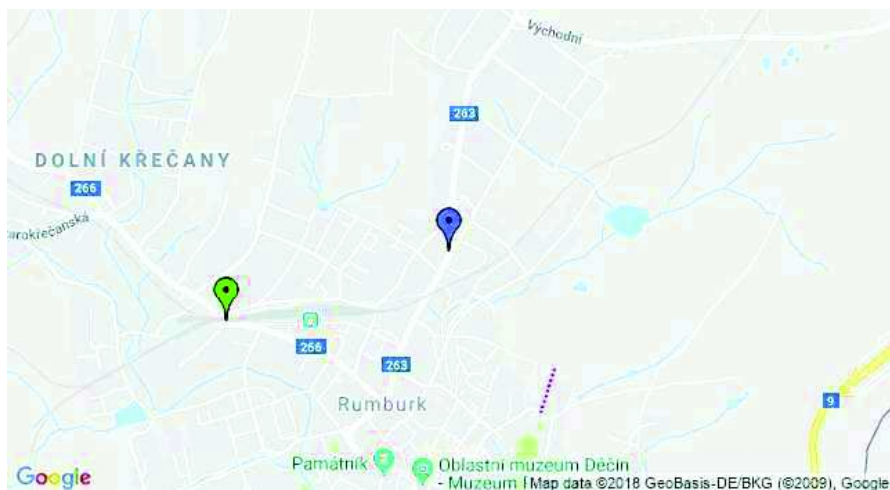
Nabízíme Vám prodej rodinného domu s velkou garáží v Rumburku, ul. Šluknovská. Dům je ve stádiu započaté rekonstrukce. Dřív byl původně poloroubenka, nyní je celý zděný, přední strana domu je nově vyzděná, má nové základy s izolací. Je částečně podsklepený. Garáž má 110 m². Voda je přivedena z vlastní studny, odpad sveden do septiku. Plynová přípojka na hranici pozemku. Elektrina je přivedena na garáž, dům je bez rozvodů. Garáž má podkroví a novou střechu. Na dům jsou nakoupena veškerá

okna. U domu zastávka autobusu, obchod. V případě zájmu Vám pomůžeme vyřídit financování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost