

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2612-007-2025

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3563 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Rumburk 1, čp. 1256, rod. dům a pozemku p.č. 3564 - zahrada, kú. obec Rumburk, LVč. 1027. GPS 50.9404067N, 14.5421233E.

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112EX
2287/05

Oceňovací předpis:

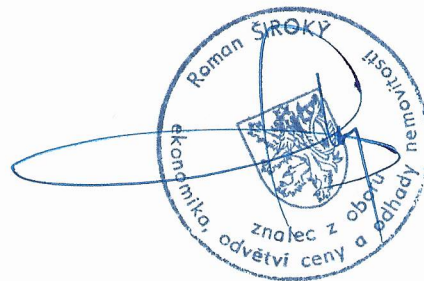
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022, č. 434/2023 a č. 370/2024 Sb. účinné od 1.1.2025.

Oceněno ke dni:

27.ledna 2025

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 16 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 28.ledna 2025

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3563 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Rumburk 1, čp. 1256, rod. dům a pozemku p.č. 3564 - zahrada, kú. obec Rumburk, LVč. 1027. GPS 50.9404067N, 14.5421233E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Rumburk, list vlastnictví č. 1027, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk dne 26.11.2024. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Rumburk, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk 26.11.2024. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 27.1.2025. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 27.1.2025 a to pouze venkovní prohlídkou a zaměřením. Povinnému byl zaslán doporučený a obyčejný dopis, povinný však nereagoval, ani ostatní podílový spoluvlastníci.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Rumburk, přezdívaný Malá Paříž severu je město v nejsevernější části České republiky, ve východní části Ústeckého kraje, v severovýchodní části okresu Děčín, ve Šluknovském výběžku. Žije v něm přibližně 11 tisíc obyvatel. Město leží ve Šluknovské pahorkatině a protéká jím říčka Mandava. V Rumburku jsou hraniční přechody do německých měst Seifhennersdorfu a Neugersdorfu a železniční hraniční přechod Rumburk Ebersbach/Habrachtice. Rumburk je obcí s rozšířenou působností. Město se rozkládá na ploše 24,71 km² v nadmořské výšce 387 m n. m. Bylo proslulé textilní výrobou tzv. véby a výrobou tzv. rumburských kamen, které zde vyráběla firma Rukov a dalšími produkty. Samotná nemovitost se nachází na okraji města Rumburka při příjezdu od Krásné Lípy do města po levé straně v zahradním prostředí. Dům je opuštěný, zřejmě neobydlený z rozlehlou zahradou podél hlavní silnice vedoucí do města. Po levé straně za domem je postavena částečně zděná a částečně dřevěná kolna ve velmi špatném stavebně technickém stavu, spíše na demolici (porušená statika obvodových zdí a z levé strany vyvalené zdivo. V době prohlídky byl dům zavřený, nepřístupný a ač byl povinnému zaslán doporučený i obyčejný dopis, povinný nekomunikoval. Ocenění je provedeno na základě vnější prohlídky. Předmětem ocenění je cena obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3563 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Rumburk 1, čp. 1256, rod. dům a pozemku p.č. 3564 - zahrada, kú. obec Rumburk, LVč. 1027. GPS 50.9404067N, 14.5421233E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 1027 obec a kú. Rumburk zapsáni:

Podíl 1/2

Ke dni vydání příkazu k prodeji nemovitosti čj. 112EX 2287/05-6 SJM Oldřich Voženílek a Lenka Voženílková Krásnolipská 1256/62 408 01 Rumburk

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace

LV

Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3563 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Rumburk 1, čp. 1256, rod. dům a pozemku p.č. 3564 - zahrada, kú. obec Rumburk, LVč. 1027. GPS 50.9404067N, 14.5421233E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Rumburk 1, čp. 1166, rod. dům ulice Bezručova p.č. 3282. Smlouva kupní ze dne 25.11.2024, PÚZ 5.12.2024, zápis proveden dne 3.1.2025, čj. V-3109/2024-531, kú. Rumburk, LVč. 427, kupní cena 2.790.000,-Kč. Stav a lokalita přibližně stejná, dům obdobných rozměrů a obdobného stavebně - technického stavu, obdobné stáří, obdobný OP, menší pozemek.

4.1.1.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.10
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.00
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.10

4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.790.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.1000	= Kč	2.536.364,-
Z toho cena za m ³ při výměře 800.00 m ³	= Kč	3.170,46

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 3.236.134,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 6.239.366, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů a nákl. ceny tj. $6.239.366,-Kč + 3.236.134,-Kč / 2 = 4.737.750,-Kč$ Spoluavl. podíl. id 1/2 činí 2.368.875,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Rumburk 1

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	2790000	1.100	2536364
2	4500000	1.236	3641071
3	4400000	1.158	3800968
Celk.prům.			3326134
Minimum			2536364
Maximum			3800968

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	2.536.364,-
Průměrná cena	= Kč	3.326.134,-
Maximální cena	= Kč	3.800.968,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	3.136.443,-
Výměra předmětu ocenění = 801.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	4.737.750,-
Započtení spoluavl.podílu 1/2	= Kč	2.368.875,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	2.368.875,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Rumburk 1, čp. 792, rod. dům ulice Zelená p.č. 2798. Smlouva kupní ze dne 24.8.2023, PÚZ 22.9.2023, zápis proveden dne 17.10.2023, čj. V-26.4/2023-531, kú. Rumburk, LVč. 3951, kupní cena 4.500.000,-Kč. Lokalita obdobná, dům obdobných rozměrů a OP, stavebně - technického stavu udržovanější, menší stáří, menší pozemek.

4.1.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00

3.	Velikost pozemku	1.10
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.05
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.07

Index odlišnosti (součin hodnot)	1.2359
----------------------------------	--------

4.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	4.500.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.2359	= Kč	3.641.071,-
Z toho cena za m ³ při výměře 800.00 m ³	= Kč	4.551,34

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Rumburk 2 - Horní Jindřichov, čp. 79, rod. dům ulice Vojtěcha Kováře, p.č. 676/1, p.č. 676/2 - součástí je garáž, p.č. 676/3 - součástí je jiná stavba a p.č. 677. Smlouva kupní ze dne 12.10.2023, PÚZ 19.10.2023, zápis proveden dne 10.11.2023, čj. V-2756/2023-531, kú. Rumburk, LVč.659, kupní cena 4.400.000,-Kč. Lokalita obdobná, dům menších rozměrů a OP, stavebně - technického stavu udržovanější, menší stáří, obdobný pozemek.

4.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.05
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.05
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.05
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.1576

4.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	4.400.000,-
--	------	-------------

Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.1576	= Kč	3.800.968,-
Z toho cena za m ³ při výměře 700.00 m ³	= Kč	5.429,95

4.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 3563 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 439m², jehož součástí je stavba Rumburk 1, čp. 1256, rod. dům.

4.1.5.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. 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 a)	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	0.85
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.5834

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.5834$$

4.1.5.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem	0.00
--------	------

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.020,-
ZC = ZCv x Iu = 1748 Kč x 0.5834 = 1020 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.1520
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.029 x 1.120		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.175,04
Cena za celou výměru 439.00 m ²	= Kč	515.842,56
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	515.843,-

4.1.6 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Pozemek p.č. 3564 - zahrada o výměře 2653m².

4.1.6.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	1	0.85
Nad 5000 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	3	0.85
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)		
3. Poloha obce	5	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	2	0.95
Železniční zastávka a autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	1	1.00
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Součin hodnot		0.6864

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.6864$$

4.1.6.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00

Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.1.6.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.200,-
ZC = ZCv x Iu = 1748 Kč x 0.6864 = 1200 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.1520
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.029 x 1.120		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.382,40
Cena za celou výměru 2653.00 m ²	= Kč	3.667.507,20
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	3.667.507,-

4.1.7 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

4.1.7.1 Popis

Jedná se o samostatně stojící dvoupodlažní a částečně podsklepený dům, při hlavní průjezdní komunikaci po levé straně v zatáčce vjezdu do Rumburku. Dům je zděné konstrukce, částečně podsklepený bez svislé i vodorovné izolace proti zemní vlhkosti, je obdélníkového půdorysu s mansardovou střechou. Část budovy tvořící přístavba vstupní zděné verandy s pultovou střechou. Předpokládá se že suterénní zdivo je smíšené, nebo pískovcové, což bylo v době výstavby obdobných domů standardní, obvodové zdivo zděné, stropní konstrukce trámové, krov dřevěný, střecha mansardová, střešní krytina geberit, klemp. konstrukce pozink., okna v I. NP plastová ostatní dřevěná dvojité špaletová, omítka ušlechtilá, vstupní dveře dřevěné. Vnitřní vybavení znalci není známo, bude se předpokládat, že je vybavení domu standardní s vyšším opotřebením a to vzhledem k tomu, že dům je na základě svědectví sousedů dlouhou dobu neobýván. Technický stav mírně zhoršený

Dispozice: není znalci známa

Vytápění: není znalci známo, bude se považovat jako standardní

Rozvody vody, el. instalace, odpadů - není znalci známa, bude se považovat, jako standardní

Stáří domu se odhaduje na 90let s tím že se dle použitých materiálů (omítky, střešní krytina, plastová okna) odhaduje, že dům byl před cca 30ti lety částečně rekonstruován (modernizován).

4.1.7.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	D - podsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

4.1.7.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	10.40*6.00*2.4	=	149.76 m ³
I.NP	10.40*7.80*3.5+2.8*4.5*2.80	=	319.20 m ³
II.NP	10.40*7.80*3.0	=	243.36 m ³
Zastřešení	10.40*7.80*2.2/2	=	89.23 m ³
celkem =			801.55 m ³

4.1.7.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - sklep	10.40*6.00 62.40 m ²	0.00 m	2.40 m
1.NP - přízemí	10.40*7.80+2.8*4.5 93.72 m ²	0.00 m	3.50 m
2.NP - 1.patro	10.40*7.80 81.12 m ²	0.00 m	3.00 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 79.08 m² a prům.výška podlaží je 3.04 m.

4.1.7.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -1.09763) = 0.4073$$

4.1.7.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	4	-0.02
Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00

Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	6	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
9. Občanská vybavenost obce	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		-0.02

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.02) \times 1.05 = 1.029$$

4.1.7.7 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	1	0.03
Střed obce - centrum obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	3	0.04
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.12

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.12) \times 1 = 1.120$$

4.1.7.8 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
----------------	-------	---------------

0. Typ stavby a)	3	D
Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	3	0.03
více jak 45 cm		
4. Podlažnost c)	3	0.02
Hodnota větší než 2		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 237.24 m ² / zastavěná plocha 1.NP 93.72 m ² = podlažnost 2.53		
5. Napojení na sítě (přípojky)	4	0.04
Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna		
6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední , etážové , dálkové		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	1	-0.05
Zanedbatelného rozsahu		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	3	0.05
Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	3	0.01
Nad 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5950
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.6+0.1 pro stáří 90 let)		
Celkem *		0.10

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.10) \times 0.595 = 0.655$$

4.1.7.9 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.398,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.655
It: index trhu		x 1.029
Ip: index polohy		x 1.120
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	2.565,05
Cena za celý obestavěný prostor 801.55 m ³	= Kč	2.056.014,43
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	2.056.016,-
Určení obvyklé ceny spoluvl. podílu id. 1/2	Cena celkem Kč	2.368.875,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny spoluvl. podílu id. 1/2	Kč	2.368.875,-
Zjištěná výsledná cena spoluvl. podílu id. 1/2	Kč	2.368.875,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	2.368.880,-

Slovy: Dvamilionytřistašedesátosmtisícosmsetosmdesát Kč

V Děčíně, dne 28.ledna 2025



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3563 - zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Rumburk 1, čp. 1256, rod. dům a pozemku p.č. 3564 - zahrada, kú. obec Rumburk, LVč. 1027. GPS 50.9404067N, 14.5421233E, je **2.368.880,- Kč.**

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 008889/2025.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII