

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 339-016/2019

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Mikulášovice, obec Mikulášovice, okres Děčín:
pozemku parc. č. St. 977 jehož součástí je stavba rodinného domu Mikulášovice č.p. 814 a
pozemků parc. č. 1610/1, a 1610/9 včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1585/15

Datum místního šetření: 20. listopadu 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 20. listopadu 2018

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/12

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 19. února 2019

Tento posudek obsahuje 20 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1585/15-85 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné Marie Toboříkové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 20. listopadu 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 5 vyhotovený dne 30.10.2018 pro k.ú. Mikulášovice:

A: Vlastník:

Marie Toboříková, Dlouhá 197/1, 408012 Rumburk

Podíl 1/12

Ostatní dle LV č. 5 v příloze

B: Nemovitosti: Parcela: **parc. č. St. 977** - 61 m² zastavěná plocha a nádvoří
jehož součástí je stavba: RD Mikulášovice č.p. 5
parc. č. 1610/1 – 1037 m² zahrada
parc. č. 1610/9 - 318 m² zahrada

Stavba: **Mikulášovice** č.p. 814 rodinný dům, na pozemku parc.č. St. 977

C: Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno

Zástavní právo smluvní

D: Poznámky a další obdobné údaje:

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Mikulášovice z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 20.11.2018. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná Marie Toboříková nebyla přítomna, neboť si nepřevzala zásilku s informacemi o místním šetření.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 – v pl. znění(www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN.Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 977 jehož součástí je stavba RD Mikulášovice č.p. 814
- Rodinný dům Mikulášovice č. p. 814
- Pozemek parc. č. 1610/1 – zahrada
- Pozemek parc. č. 1610/9 - zahrada
- Venkovní úpravy na pozemku parc. č. 1055

Nemovitost se nachází v městě Mikulášovice. Město Mikulášovice jsou město v západní části Šluknovského výběžku při hranicích s Německem cca 15 km od Rumburku. Město kopíruje páteřní komunikaci, která jím prochází. Oceňovaná nemovitost leží při vedlejší komunikaci v severní části města. Okolní zástavba je tvořena samostatnými rodinnými domy. Dům je orientován fasádní stranou na sever a leží ve členitém terénu. Za domem se nachází pole a lesy.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	2 178
Poloha obce:	Mikulášovice jsou město v západní části Šluknovského výběžku při hranicích s Německem cca 15 km od Rumburku.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Ano, supermarket
Občanská vybavenost:	Muzeum, ubyt. zařízení, zdravotní středisko, čerpací stanice
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v daném segmentu nemovitých věcí je nižší, než nabídka.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severní okrajová část města
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén členitý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, plyn

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatný, přízemní se sklonitou střechou a podkrovím
Příslušenství	Venkovní úpravy, vedlejší stavba
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	ne
Technická hodnota	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektů na inženýrské sítě

Skutečné připojení nebylo obhlídkou zvenčí možno zjistit, proto se jedná o předpoklad:

Vodovod:	Pravděpodobně napojen na vlastní studnu
Kanalizace:	Pravděpodobně svedena do jímky
Elektrická síť:	Ano, vzdušné vedení
Plyn:	V ulici je přípojka
Telefon:	Nepřipojen

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v městě Mikulášovice č.p.814. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům samostatný, přízemní, nepodsklepený, se sklonitou střechou a podkrovím. Příjezd k nemovitosti je po částečně zpevněné komunikaci ve vlastnictví města Mikulášovice.

Materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření, obhlídkou zvenčí a půdorysné vnější rozměry objektu byly získány z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Objekt	Rodinný dům samostatný
Půdorys	Pravidelný přibližně do tvaru L
Podsklepení	Nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Ano
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděné

Střecha	Sklonitá
Krytina	Pravděpodobně Bonnský šindel
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech,
Fasádní omítky	Vápenná
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, čelní strana domu je orientován k severu. Vchod je pravděpodobně z východní strany domu v úrovni přízemí. Ze severní strany domu navazuje přístavěný sklad či garáž. Dům je přízemní se sklonitou střechou a obytným podkrovím. Kolem domu je rozlehlý pozemek, na zadní straně domu (jižní) navazuje dřevěný přístřešek. Na jižní hranici pozemku je zděná vedlejší stavba – pravděpodobně sklad. Pozemek je oplocen.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1950 dle odborného odhadu, skutečné stáří domu není známo
Zjištěné závady	- přestárlá fasáda - některé stavebně technické prvky jsou na hranici své technické životnosti
Celkový technický stav	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část I.	4,50	2,00	3,00	9,00	27,00
	Základní část II.	8,30	5,90	3,00	48,97	146,91
	Celkem 1.NP				57,97	173,91

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	8,30	5,90		48,97	
- výška půdní nadezdívky			1,80		88,15
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,50		110,18
Celkem zastřešení					198,33

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	57,97	173,91
zastřešení vč. podkroví		198,33
Celkem	57,97	372,24

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rekreační chalupa nebo domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18									
Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A nepodsklepený				
Střecha					s podkrovím				
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky			ZC'		2 290,00				
Koeficient využití podkroví			ppod		1,120				
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod			ZC		2 564,80				
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	372,24				
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	1,00				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,192		
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	izolované	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200	
2	Zdivo	zděné	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200	
3	Stropy	rovné	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900	
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sklonitá	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300	
5	Krytina	Bonnský šindel	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400	
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900	
7	Vnitřní omítky	štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800	
8	Fasádní omítky	hladká vápenná, částečně zateplená	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	
11	Schody	betonové/dřevěné	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
12	Dveře	dřevěné hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
13	Okna	dřevěná dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
14	Podlahy obytných místn.	PVC, ker. Dlažba	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
16	Vytápění	kotel na tuhá paliva	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300	
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000	
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
20	Zdroj teplé vody	el. Bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900	
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
22	Kanalizace	do jímky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
23	Vybavení kuchyní	el. Sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500	
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana ocelová popř. sprchový kout	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100	
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300	
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000	
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	
	Celkem					1,00000		0,95000	
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,95000	
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				5 340,94	
Rok odhadu					2018				
Rok pořízení					1950				
Stáří			S	roků	68				
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)					lineárně				

Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	60,00
Výchozí cena	CN	Kč	1 988 111,51
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	1 988 111,51
Odpočet na opotřebení 60,00 %	O	Kč	-1 192 866,91
Cena po odpočtu opotřebení		Kč	795 244,60
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	795 244,60

2.3 Vedlejší stavby a venkovní úpravy

Venkovní úpravy a vedlejší stavby tvořící příslušenství domu jsou oceněny zjednodušeným způsobem, venkovní úpravy tvoří příslušenství stavby. Jedná se o garáž u domu, či sklad, oplocení, dřevěný přístřešek, zděné vedlejší stavby a přípojky ing. Sítí.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Cena		
Hlavní stavba	Kč	795 244,60
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	795 244,60
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 15 %	15,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	119 286,69

2.4 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z databáze archivu znalce.

Realitní inzerce – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 3 494 m² Velký Šenov - Staré Hrabčíc, okres Děčín

Nabízím k prodeji pozemek v k.ú. Staré Hrabčíc, okres Děčín, zapsaný na LV č. 11152 a s parcelním číslem 776/1. Pozemek leží na jedné parcele trvalého travního porostu a je celkově o výměře 3.494 m². Dle územního plánu je pozemek určen pro výstavbu domu o minimálně 2 bytových jednotkách nebo bytového domu.

- Celková cena: **419 280 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **120 Kč**
- Aktualizace: **9.01.2018**
- Plocha pozemku: **3 494 m²**



**Prodej stavebního pozemku 2 725 m² Velký Šenov, okres Děčín
380 000 Kč (139 Kč za m²)**

Prodej rovinatých pozemků, které jsou územním plánem vedené k výstavbě rodinného domu ve Velkém Šenově. Na pozemcích v minulosti již stával dům, momentálně se na nich nachází již pouze zbořeniště a vzrostlé listnaté stromy. Přístup je po obecní asfaltové komunikaci.

Elektřina je na pozemek přivedena, vodovod a kanalizace se nachází na hranici pozemku. V obci se nachází základní občanská vybavenost. Financování smluvním partnerem zajistíme.

- Celková cena: **380 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **139 Kč**
- Aktualizace: **11.01.2019**
- Plocha pozemku: **2725 m²**



Na základě realitních nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 120 – 140 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **130 Kč/m²**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 977	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	61	130,00	7 930,00
1610/1	zahrada	plocha za domem	1 037	130,00	134 810,00
1610/9	zahrada		374	130,00	48 620,00
Celkem parcely			1 472		191 360,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Po odpočtu opotřebení Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 814	795 244,60
Venkovní úpravy	119 286,69
<i>Stavby celkem</i>	914 531,29
<i>Pozemky:</i>	
St. 977	7 930,00
1610/1	134 810,00
1610/9	48 620,00
Celkem	1 105 891,29
Celkem po zaokrouhlení	1 105 890,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 02/2019.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 579 m² ulice Úzská, Šluknov - část obce Šluknov

Nabízíme Vám prostorný rodinný dům s dispozicí 4+1 na oploceném, rovinatém pozemku o celkové výměře 579 m² v klidné části města Šluknov. Dům je určen k rekonstrukci, střecha je v dobrém stavu. Samostatně stojící dům má 1 nadzemní podlaží a menší sklep. V přízemí se nachází 3 místnosti, chodba, technická místnost, koupelna a 2x WC, vstup do zahrady, v patře je obývací pokoj a kuchyň, koupelna, WC. Dům je napojen na přívod elektřiny a vodovodu, plynu, odpad sveden do jímky.

Veškerá občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, lékaři, pošta, obchody, služby) do 10 minut od domu. Dům je vhodný po úpravách k trvalému bydlení i k víkendové relaxaci. Prohlídky

jsou možné kdykoliv po dohodě. Koupí i rekonstrukci můžete financovat pomocí hypotéky, u které Vám rádi zajistíme nejlepší podmínky na trhu a vše vyřídíme za Vás.

Celková cena: 850 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:07.01.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Typ domu: Patrový

Užitná plocha:180 m²

Plocha pozemku:579 m²



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 211 m² Dolní Poustevna - část obce Horní Poustevna, okres Děčín

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízím k prodej rodinný dům v obci Horní poustevna. Horní Poustevna je částí obce Dolní Poustevna, pod kterou spadá správa.

Dům se nachází hned u jediné hlavní komunikace v obci, která je vždy průjezdná, i v zimě.

Dům má dvě nadzemní podlaží, podkroví a jedno podlaží je podzemní.

Zastavěná plocha domu je 211 m², zahrada má výměru 215 m².

Dům je celý podsklepený.

Topení je řešeno elektrickými přímotopy, ohřev vody je zabezpečen elektrickým bojlerem, který je ve sklepě. Dům má vlastní studnu, která je ve sklepě domu, což je velká výhoda, pro dodávku pitné vody pro celý dům.

V 1 NP je vstupní chodba se schodištěm do 2 NP. Ze vstupní chodby 1 NP se dostaneme do kuchyně, z které je vstup do dvou neprůchozích pokojů. V kuchyni je elektrický sporák.

Dále jen v 1 NP samostatné WC a vstup do sklepa. Ve sklepě je několik místností, včetně technické místnosti a místnosti se studnou a dále je zde koupelna s vanou.

Do 2 NP se dostaneme krásným dřevěným schodištěm a jsou zde 4 pokoje, z toho dva neprůchozí a vstup na půdu. Jeden pokoj je větší, tři jsou menší.

Na zahradě je dřevěný přístřešek, který slouží na jako sklad i je se zde ukládá zahradnické náčiní, nářadí a přístroje.

Celková cena: 1 790 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace:6.2.2019

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha:120 m²

Plocha pozemku:211 m²



Prodej chalupy 125 m², pozemek 4 800 m² Šluknov - část obce Kunratice, okres Děčín

1 390 000 Kč

Naše společnost Vám ve výhradním zastoupení nabízí k prodeji zděnou chalupu s garáží a vlastním pozemkem 4.800 m² v obci Kunratice u Šluknova. Před pár lety prošla nemovitost z větší části rekonstrukcí, zastavěná plocha 125 m², v přízemí vinný sklípek, jde o mimořádně krásné a klidné místo uprostřed lesů. Lokální topení na tuhá paliva, septik, studna, stav objektu dobrý. Klidné místo, udržovaná zahrádka, která poskytuje maximum soukromí a dobrá dopravní dostupnost jsou důvody, proč se o tuto nemovitost zajímat

Celková cena: 1 390 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace: 07.01.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 125 m²

Plocha pozemku: 4 800 m²



Prodej rodinného domu 168 m², pozemek 622 m² ulice Potoční, Dolní Poustevna - část obce Dolní Poustevna

1 560 000 Kč

Nabízíme k prodeji podsklepený rodinný dům s garáží v Dolní Poustevně. Dům o zastavěné ploše 114 m² je v dobrém a udržovaném stavu (nová elektřina, rozvody vody, odpadů a topení). V domě jsou dvě samostatné bytové jednotky o velikosti 3+1 a 2+1, kterou jsou standardně vybavené nebo lze po menších úpravách dům využívat pro komfortní a velkometrážní bydlení. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva, voda je přivedena z vodovodního řádu a odpad sveden do septiku s trativodem (do konce roku 2017 bude dům napojen na kanalizaci). Na nemovitosti nevážnou žádná omezení ani zástavní práva. K domu náleží udržovaná zahrada o výměře 508 m², která nabízí klid a soukromí. Zajištění financování ze strany RK je samozřejmostí.

Celková cena: 1 560 000 Kč za nemovitost,

Aktualizace: 07.01.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha:168m²

Plocha pozemku:622 m²



Stanovení porovnávací ceny pro RD Mikulášovice.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Velikost	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Mikulášovice	cca 100m ²	ano	1 472	RD 1. Np, sklonitá střecha, zanedbaná údržba, původní stav, velká zahrada
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Šluknov	180m ²	ne	579	RD v původním stavu, k rekonstrukci, 2.NP, zahrada
2	Dolní Poustevna	120m ²	ne	211	RD po částečné rekonstrukci, přízemí s podkrovím, malá zahrada s přístřeške pro nářadí.
3	Kunratice	128m ²	ne	4800	RD jako chalupa, o částečné rekonstrukci, neudržovaná, vinný sklípek v přízemí
4	Dolní Poustevna	168m ²	ne	622	dvougenerační dům v původním zachovalém stavu, příslušenství na pozemku za domem

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž a příslušenství	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	850 000	0,90	765 000	1,00	1,15	0,90	0,90	0,95	1,05	0,93	822 581
2	1 790 000	0,90	1 611 000	1,00	1,10	0,95	1,25	0,95	1,05	1,30	1 239 231
3	1 390 000	0,90	1 251 000	0,97	1,10	1,00	0,95	1,05	1,05	1,12	1 116 964
4	1 560 000	0,90	1 404 000	1,00	1,15	0,90	1,15	0,97	1,05	1,21	1 160 331
Celkem průměr										Kč	1 084 777

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na prohlídku pouze zvenčí

4. Práva a závady

Povinna nesdělila, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 5 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, **v části C je uvedeno věcné břemeno – služebnost vodovodu a čerpání vody, knihovní vložka č. 978, povinnost je pro parcelu č. 1610/1.** Jde pravděpodobně o studnu umístěnou právě na této parcele, která je společná pro okolní nemovitosti.

Roční užitek věcného břemene nebylo možné stanovit, věcné břemeno se proto ocení dle § 16b odst. 5 zákona o oceňování majetku - jednotně částkou **10 000 Kč**

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Mikulášovice č.p. 814

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 105 890,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 084 777,00 Kč
Cena věcného břemene	10 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 085 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce se zohledněním právních závad	1 075 000,00 Kč
Cena spoluvlastnického podílu id. 1/12	99 583,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/12 dle odhadu znalce – zaokrouhleno*	62 700,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jeden milion osmdesát pět tisíc korun českých

Obvyklá cena id. 1/12 - slovy: šedesát tisíc třístakorun českých

* Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/12 (tj. 99 583,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 19. února 2019

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 339-016/2019.

V Brně dne 19. února 2019

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 5

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2019 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006 EX 1585/15 pro JUDr., Ph.D. Alena
 Blažková

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562751 Mikulášovice
 Kat.území: 694126 Mikulášovice List vlastnictví: 5
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Homolková Monika, Masarykova 3094/26, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem		1/4
Kellerová Jaroslava, Valtířov 77, 40002 Velké Březno		1/4
Kirschová Eva, Hornova 957, Střední Předměstí, 54101 Trutnov		1/12
Misařová Dagmar, Mostecká 2288, 40747 Varnsdorf		1/4
Šimová Věra, Jiřikovská 584/20, Rumburk 1, 40801 Rumburk		1/12
Tobořiková Marie, Dlouhá 197/1, Rumburk 1, 40801 Rumburk		1/12

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	977	61	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mikulášovice, č.p. 814, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 977					
	1610/1	1037	zahradá		zemědělský půdní fond
	1610/9	374	zahradá		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 Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost vodovodu a čerpání vody, knihovní vložka č. 978.

Oprávnění pro

Parcela: St. 1608, Parcela: St. 908, Parcela: 1200/2

Povinnost k

Parcela: 1610/1

Listina Usnesení soudu číslo deníku 607/1900.

POLVZ:247/1968

Z-53000247/1968-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky dle listiny ve výši 100 000,- Kč

Oprávnění pro

Kirsch Radomír Bc., Hornova 957, Střední Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 977, Parcela: 1610/1, Parcela: 1610/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.08.2015. Zápis proveden dne 11.09.2015.

V-2871/2015-531

Pořadí k 17.08.2015 08:36

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2019 12:55:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562751 Mikulášovice
 Kat.území: 694126 Mikulášovice List vlastnictví: 5
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky dle listiny ve výši 100 000,- Kč

Oprávnění pro

Kirschová Eva, Hornova 957, Střední Předměstí, 54101

Trutnov, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 977, Parcela: 1610/1, Parcela: 1610/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.08.2015. Zápis proveden dne 11.09.2015.

V-2871/2015-531

Pořadí k 17.08.2015 08:36

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

Povinnost k

Toboříková Marie, Dlouhá 197/1, Rumburk 1, 40801

Rumburk, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno - město č.j.: 006 EX-1585/2015 -77 ze dne 19.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.10.2018. Zápis proveden dne 19.10.2018; uloženo na prac. Rumburk

Z-2764/2018-531

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - ke spoluvlastnickému podílu 1/12

Povinnost k

Toboříková Marie, Dlouhá 197/1, Rumburk 1, 40801

Rumburk, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 977, Parcela: 1610/1, Parcela: 1610/9

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město č.j.: 006 EX-1585/2015 -76 ze dne 19.10.2018. Právní moc ke dni 24.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.10.2018. Zápis proveden dne 22.10.2018; uloženo na prac. Rumburk

Z-2765/2018-531

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Brno - město č.j.: 006 EX-1585/2015 -83 ze dne 30.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 30.10.2018. Zápis proveden dne 31.10.2018; uloženo na prac. Rumburk

Z-2887/2018-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
 101 00 Praha 10

Povinnost k

Homolková Monika, Masarykova 3094/26, Ústí nad Labem-
 centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: [REDACTED]

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

strana 2

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Mikulášovice



Mapa oblasti

