

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2000/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na nemovitých věcech, a to pozemku parc. St. 116, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 27 a pozemku parc. č. 644, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 78 v k. ú. Doubice, obec Doubice, okres Děčín na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk.

**Znalec:** Ing. Marcel Grygar  
Na Svobodě 109/11  
747 94 Dobroslavice  
telefon: 603 417 098  
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s. r. o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>490 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 24

**Počet vyhotovení:**

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:**

**Vyhotoveno:** V Dobroslavicích 30.05.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na nemovitých věcech, a to pozemku parc. St. 116, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 27 a pozemku parc. č. 644, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 78 v k. ú. Doubice, obec Doubice, okres Děčín na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, které jsou v podílovém spoluvlastnictví pana Rudolfa Lipmana, Bělehradská č. p. 619, 434 01 Most, RČ: 8505043041. Hlavním účelem znaleckého posudku je dražba nemovitých věcí výše uvedené osoby.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely dražby a insolvenčního řízení č.j.: KSUL 74 INS 924/2017.

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

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně faktického zaměření nemovitých věcí a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.05.2023 za přítomnosti soudního znalce Ing. Marcela Grygara.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 78 pro k. ú. Doubice, ze dne 09.11. 2021 a ze dne 30. 5. 2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),  
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění

- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí spolu s jejich zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin z KN.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Děčín, obec Doubice, k. ú. Doubice  
Adresa nemovité věci: Doubice 27, 407 46 Doubice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Rudolf Lipman, č. p. 27, 407 47 Doubice, LV: 78, podíl: 1 / 6  
Rudolf Lipman, Bělehradská 619/28, 434 01 Most, LV: 78, podíl: 1 / 6  
Alois Lipmann, Václavská 4048, 430 03 Chomutov, LV: 78, podíl: 1 / 6  
Vlasta Lipmannová, Václavská 4048, 430 03 Chomutov, LV: 78, podíl: 1 / 6  
Olga Pindurová, Příční 26/2, 430 01 Chomutov, LV: 78, podíl: 2 / 6

#### Místopis

Obec Doubice leží v okrese Děčín, v Ústeckém kraji, na východním okraji Národního Parku České Švýcarsko, rozhraní Lužických hor ve Šluknovském výběžku. Oblast je bohatá na turistické klenoty naší země jako je Pravčická brána, Hřenské soutěsky, Dolský mlýn, Jetřichovické vyhlídky a mnoho dalších. Do obce zajíždí autobus. Jelikož se jedná o turistickou oblast, je zde dostupná řada ubytovacích a stravovacích zařízení, avšak další občanská vybavenost v místě chybí. Západním směrem od Doubice leží přímo Klidové území Národního parku České Švýcarsko. Město poskytující komplexní občanskou vybavenost, které je vzdálené od Doubice přibližně 15 km severovýchodním směrem je Varnsdorf a stejným směrem ve vzdálenosti 12 km leží i město Rumburk. V Krásné Lípě, která je od Doubice vzdálená 6 km severovýchodním směrem je dostupná základní občanská vybavenost. V obci Doubice žije přibližně 101 obyvatel a její celková katastrální výměra činí 1 928 ha.

Oceňované nemovité věci se nachází se v jihovýchodní okrajové části obce Doubice v oblasti zvané Nová Doubice. Autobusová zastávka je od posuzovaných nemovitých věcí vzdálena cca 300 m. Obecní úřad s poštovní schránkou jsou pak vzdáleny do 700 m. Silnice 263 II. třídy propojuje obec s jeho nejbližším okolím. Tato lokalita je polohou a dostupností srovnatelná s podobnými částmi situovanými v pohraničí.

## 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:  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

2129/2 Obec Doubice, č. p. 50, 40747 Doubice

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, a to pozemek parc. St. 116, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 27, evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, dále pozemek parc. č. 644, který objekt RD obklopuje. V katastru nemovitostí je evidován jako zahrada o celkové výměře 1549 m<sup>2</sup> se vzrostlými stromy. Pozemky jsou pod společným oplocením a tvoří tak jednotný funkční celek se stavbou hlavní, tj. rodinným domem č. p. 27. Na pozemku zahrady se dále nachází dřevěná stavba kůlny, která je jednostranně opláštěná, s pultovou střechou a plechovou střešní krytinou. Samostatně stojící rodinný dům je podsklepený o dvou nadzemních podlažích s obytným podkrovím, který pochází přibližně z roku 1918 a díky tomu patří k historické zástavbě této lokality. Nicméně není zahrnut do památkové zóny. Pozemek zahrady, a to parc. č. 644 je přiměřeně velký, svažité směrem k severozápadní straně. Rodinný dům je postaven ze smíšeného zdiva, s kamenným základem, pod sedlovou střechou, s klenbovými stropy v úrovni 1.PP. V průběhu času na domě probíhala běžná údržba a v roce 1997 proběhla rekonstrukce v podobě výměny oken, dále v roce 2020 byl instalován nový zdroj tepla v podobě kotle na tuhá paliva se zásobníkem. Další zásadnější modernizace na objektu neproběhly. Dochovány zůstaly původní stavební prvky jako dlažby, vitrážová okna, dřevěné dveře s obložkami, dřevěné schody, kachlová kamna apod.

Objekt rodinného domu je o celkové dispozici 9+1, má v suterénu dva sklepní prostory, v 1.NP je umístěna kotelna, sklad, spíž, hlavní sociální zařízení s vanou a umyvadlem, samostatné WC, dále kuchyň s jídelnou a dva pokoje. Ve 2.NP se nachází druhé sociální zařízení se sprchovým koutem a umyvadlem, opět samostatné WC a pět pokojů. V podkroví domu jsou další dva pokoje. Podrobné dispoziční řešení celého domu je patrné z příložené fotodokumentace a konstrukční řešení stavby je v tabulkové části tohoto znaleckého posudku. Přístup a příjezd k posuzovaným nemovitým věcem je zajišťován po komunikaci s asfaltovým povrchem po pozemkové parcele č. 2129/2 (ostatní plocha - ostatní komunikace) ve vlastnictví: Obec Doubice, č. p. 50, 40747 Doubice. Dům je napojen na inženýrské sítě: el. přípojku, vodovodní řad a odvod splaškových vod je řešen jímkou na hranici pozemku. Objekt je vytápěn kotlem na tuhá paliva se zásobníkem a ohřev TUV zajišťován el. bojlerem.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

---

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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: nejsou

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Ostatní rizika: nejsou

---

NE	Nemovitá věc není pronajímána Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.
----	---

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

---

#### Pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v ceně okolo 1.400 Kč za 1 m<sup>2</sup> výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby RD jednotkovou cenou ve výši 1.000 Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 116	472	1 000,00		472 000

zahrada	644	1 549	1 000,00	1 549 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 021</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>2 021 000</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Rodinný dům č. p. 25, Doubice

#### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název Užitná plocha

##### 1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	11,30 m <sup>2</sup>	0,50	5,65 m <sup>2</sup>
sklep	21,35 m <sup>2</sup>	0,50	10,68 m <sup>2</sup>

**16,33 m<sup>2</sup>**

##### 1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kotelna	9,00 m <sup>2</sup>	1,00	9,00 m <sup>2</sup>
předsíň se schodištěm	15,70 m <sup>2</sup>	1,00	15,70 m <sup>2</sup>
pokoj	15,25 m <sup>2</sup>	1,00	15,25 m <sup>2</sup>
koupelna	10,65 m <sup>2</sup>	1,00	10,65 m <sup>2</sup>
chodba	14,75 m <sup>2</sup>	1,00	14,75 m <sup>2</sup>
toaleta	1,65 m <sup>2</sup>	1,00	1,65 m <sup>2</sup>
spíž	1,65 m <sup>2</sup>	1,00	1,65 m <sup>2</sup>
sklad	9,00 m <sup>2</sup>	1,00	9,00 m <sup>2</sup>
kuchyň	11,30 m <sup>2</sup>	1,00	11,30 m <sup>2</sup>
jídelna	7,00 m <sup>2</sup>	1,00	7,00 m <sup>2</sup>
pokoj	28,00 m <sup>2</sup>	1,00	28,00 m <sup>2</sup>

**123,95 m<sup>2</sup>**

##### 2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
předsíň	19,40 m <sup>2</sup>	1,00	19,40 m <sup>2</sup>
pokoj	8,00 m <sup>2</sup>	1,00	8,00 m <sup>2</sup>
pokoj	12,00 m <sup>2</sup>	1,00	12,00 m <sup>2</sup>
toaleta	1,60 m <sup>2</sup>	1,00	1,60 m <sup>2</sup>
zimní zahrada	11,60 m <sup>2</sup>	1,00	11,60 m <sup>2</sup>
pokoj	12,30 m <sup>2</sup>	1,00	12,30 m <sup>2</sup>
předsíň	8,30 m <sup>2</sup>	1,00	8,30 m <sup>2</sup>
pokoj	26,00 m <sup>2</sup>	1,00	26,00 m <sup>2</sup>
koupelna	3,10 m <sup>2</sup>	1,00	3,10 m <sup>2</sup>
pokoj	30,20 m <sup>2</sup>	1,00	30,20 m <sup>2</sup>

**132,50 m<sup>2</sup>**

##### podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
předsíň	6,30 m <sup>2</sup>	1,00	6,30 m <sup>2</sup>
pokoj	27,90 m <sup>2</sup>	1,00	27,90 m <sup>2</sup>
pokoj	27,50 m <sup>2</sup>	1,00	27,50 m <sup>2</sup>

61,70 m<sup>2</sup>334,48 m<sup>2</sup>**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	$7*5,50+4,50*3,75 =$	55,38	2,40 m
1.NP	$14,75*7+8*6,70+6,75*3,75 =$	182,16	2,90 m
2.NP	$14,75*7+8*6,70+6,75*3,75 =$	182,16	2,90 m
podkroví	$14,75*7 =$	103,25	2,15 m
		<b>522,95 m<sup>2</sup></b>	

**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
Z	celkový	1411 =	1 411,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 411,00 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	smíšené - kamenné, cihelné
3. Stropy	s rovným podhledem, klenbové v úrovni 1.PP
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	eternit
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	vápenná hladká
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	parkety
15. Podlahy ostatních místností	dlažba
16. Vytápění	kotlem na tuhá paliva se zásobníkem
17. Elektroinstalace	světelná, motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	běžné odvětrání

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	182
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	334
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 411,00



Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	12 699 000
Stáří	roků	0
Opotřebení	%	65,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 444 650</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rodinný dům, č. p. 27

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	334,48 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 411,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	182,16 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	2 021,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Jugoslávská 84/2, 40746 Krásná Lípa</b>			
<b>Lokalita:</b>	Krásný Buk			
<b>Popis:</b>	Přibližně 200 let starý objekt rodinného domu, charakterem blízký stavbě oceňované, stojící na parc. č. St. 463/3 - zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1171 m <sup>2</sup> . Objekt je podsklepený, ve svahu, pod sedlovou střechou, s klenbovými stropy, o dvou nadzemních podlažích s podkrovím. Dům prošel částečnou rekonstrukcí. Došlo zejména k obnově střechy. Dům je napojen na obecní kanalizaci, vodovodní řad. Vytápění je zajišťováno 5 let starým automatickým kotlem na tuhá paliva. V přízemí domu je obývací pokoj s kuchyní, koupelna a samostatná toaleta. V patře domu je 5 pokojů, z nichž některé jsou částečně rekonstruovány. Na pozemku se dále nachází mobilní dům, který je vytápěn tepelným čerpadlem. Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-3637/2022-531-2 na KP Rumburk.			
<b>Pozemek:</b>	1 171,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	300,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 12/2022		1,00		
K2 Velikosti objektu - menší		0,95		
K3 Poloha - výhodnější		0,95		
K4 Provedení a vybavení - obdobné		1,00		
K5 Celkový stav - srovnatelný		1,00		
K6 Vliv pozemku - menší		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání		1,00		
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
1 590 000	300,00	5 300	0,99	<b>5 247</b>



**Název:** Varnsdorfská 90/49, 40746 Krásná Lípa  
**Lokalita:** Krásný Buk  
**Popis:** Samostatně stojící poloroubená stavba rodinného domu č. p. 90 stojí na pozemku parc. č. St. 472 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož je součástí, v části obce Krásná Lípa. Dům obklopují pozemky parc. č. 733/2 a parc. č. 734/2 oba evidované v katastru nemovitostí jako zahrada.  
 Vchodovými dveřmi je vstup do prostorné chodby, ze které jsou rozvedeny samostatné vstupy do jednotlivých místností.  
 Na levé straně je ložnice, vpravo se nachází kuchyně se sporákem s ocelovou plotnou na tuhá paliva, dále elektrická kamna a jídelní kout. Kuchyně je propojena s obývacím pokojem s krbem. V přízemí je také koupelna se sprchovým koutem vč. WC. Po dřevěném schodišti se dá pokračovat do 2.NP domu, kde jsou dva samostatné pokoje. Z tohoto patra se po dalších schodech lze dostat do podkroví, které nyní slouží jako úložný prostor. Vytápění chalupy v dolní části je řešeno krbem s výměníkem propojeným s radiátory. Horní patro je vytápěno elektrickými přímotopy. Ohřev vody zajištěn elektrickým bojlerem. Zdrojem vody je obecní vodovod. Odpadní voda je svedena do veřejné kanalizace. Podlahy v chalupě jsou převážně dřevěné. V chodbě a koupelně je keramická dlažba. Dveře jsou dřevěné, některé i s částečně prosklené. Okna špaletová. Střešní krytinou je asfaltový šindel. Hospodářské stavení je nyní využíváno jako dílna a sklad dřeva. Přístup k objektu je z místní komunikace. Parkovat lze přímo na pozemku. V obci je ZŠ, MŠ, obchody, restaurace, kino, zdravotní středisko, nemocnice v dojezdové vzdálenosti v Rumburku.  
 Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-2389/2022-531-2 na KP Rumburk.

**Pozemek:** 340,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 174,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 08/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - výhodnější	0,95
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	174,00	14 368	0,83	11 925

**Název:** Masarykova 528/43, 40746 Krásná Lípa  
**Lokalita:** Krásný Buk  
**Popis:** Realizovaný prodej objektu rodinného domu je charakterem stavby velmi blízký oceňované nemovitosti, v blízkosti centra Krásné Lípy. Jedná se o dřevěnou stavbu pod sedlovou střechou. Zastavěná plocha objektu činí 150 m<sup>2</sup> a stojí na pozemku parc. č. 934, jehož je součástí. Vedlejší stavba garáže na pozemku parc. č. 1297 je zděná, pod sedlovou střechou a krytinou z asfaltového šindele, o zastavěné ploše 77 m<sup>2</sup>. Pozemek zahrady parc. č. 1214/2, obklopuje dům a je o celkové výměře 1158 m<sup>2</sup>.

Dále před domem směrem k uliční straně navazuje pozemková parcela č. 1216/7 o celkové výměře 361 m<sup>2</sup>, evidovaná v KN jako trvalý travní porost. Nemovitost je situovaná nedaleko Národního parku České Švýcarsko. Z prostorné chodby, kde jsou původní kamna, se dále dá dostat do kuchyně, menšího pokoje či obývacího pokoje a pracovny. Dřevěné schodiště vedoucí do 2.NP zajišťuje přístup do několika dalších pokojů, koupelny a ložnice. Dům dále disponuje prostornou půdou a je rovněž podsklepen. Dům je připojen na vodovodní řad, el. přípojkou a vytápění je zajišťováno plynovým kotlem.

Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-1829/2022-531-2 na KP Rumburk.

**Pozemek:** 1 746,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 348,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 06/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,01
K3 Poloha - výhodnější	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,92
K6 Vliv pozemku - mírně menší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 990 000	348,00	11 466	0,81	<b>9 287</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	5 247 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 820 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	11 925 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>8 820 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	334,48 m <sup>2</sup>
Vlastnický podíl	* 1 / 6
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>491 686 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	491 686 Kč
Věcná hodnota	6 465 650 Kč
z toho hodnota pozemku	2 021 000 Kč

#### **Obvyklá cena**

**490 000 Kč**

slovy: Čtyřistadevadesát tisíc Kč

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s opotřebením do 65 % s větší započitatelnou plochou jsou v okolí Doubice a blízkém okolí obchodovány v ceně okolo 10.000 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití.

Uvedená porovnávací hodnota je po zaokrouhlení ve výši 2.950.000 Kč a odpovídá tak jednotkové ceně ve výši 8.820 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy (tj. 334,48 m<sup>2</sup>).

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 oceňovaných nemovitých věcí po zaokrouhlení ve výši 490.000 Kč.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

### 5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití a koeficient technického stavu. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem bylo vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na nemovitých věcech, a to pozemku parc. St. 116, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 27 a pozemku parc. č. 644, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 78 v k.ú. Doubice, obec Doubice, okres Děčín na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, které jsou v podílovém spoluvlastnictví pana Rudolfa Lipmana, Bělehradská č. p. 619, 434 01 Most, RČ: 8505043041. Hlavním účelem znaleckého posudku je dražba nemovitých věcí výše uvedené osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na oceňovaných nemovitých věcech po zaokrouhlení ve výši 490.000 Kč.

**OBVYKLÁ CENA**

**490 000 Kč**

slovy: Čtyřistadevadesáttisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 78 ke dni 30.05.2023.	2
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace	4
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2000/2023.

V Dobroslavicích 30.05.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar  
Na Svobodě 109/11  
747 94 Dobroslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2023 00:00:00

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 530417 Doubice  
 Kat.území: 631116 Doubice List vlastnictví: 78  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Lipman Rudolf, Bělehradská 619/28, 43401 Most	850504/3041	1/6
Lipman Rudolf, č.p. 27, 40747 Doubice	600730/0640	1/6
Lipmann Alois, Václavská 4048, 43003 Chomutov	381215/956	1/6
Lipmannová Vlasta, Václavská 4048, 43003 Chomutov	395704/042	1/6
Pindurová Olga, Příční 26/2, 43001 Chomutov	405805/956	2/6

**B Nemovitosti**

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 116	472	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území	
Součástí je stavba: Doubice, č.p. 27, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 116					
644	1549	zahrada		rozsáhlé chráněné území, 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 - **Bez zápisu**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

- o Darovací smlouva V12 1474/1998 účinnost dne 11.8.1998.
 

POLVZ:47/1998	Z-50700047/1998-531
Pro: Lipman Rudolf, č.p. 27, 40747 Doubice	RČ/IČO: 600730/0640
- o Smlouva darovací ze dne 15.02.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2008.
 

V-374/2008-531	
Pro: Lipmann Alois, Václavská 4048, 43003 Chomutov	RČ/IČO: 381215/956
Pindurová Olga, Příční 26/2, 43001 Chomutov	405805/956
Lipmannová Vlasta, Václavská 4048, 43003 Chomutov	395704/042
- o Smlouva darovací ze dne 15.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2015 11:06:48. Zápis proveden dne 16.10.2015.
 

V-3290/2015-531	
Pro: Lipman Rudolf, Bělehradská 619/28, 43401 Most	RČ/IČO: 850504/3041

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
644	75011	1549

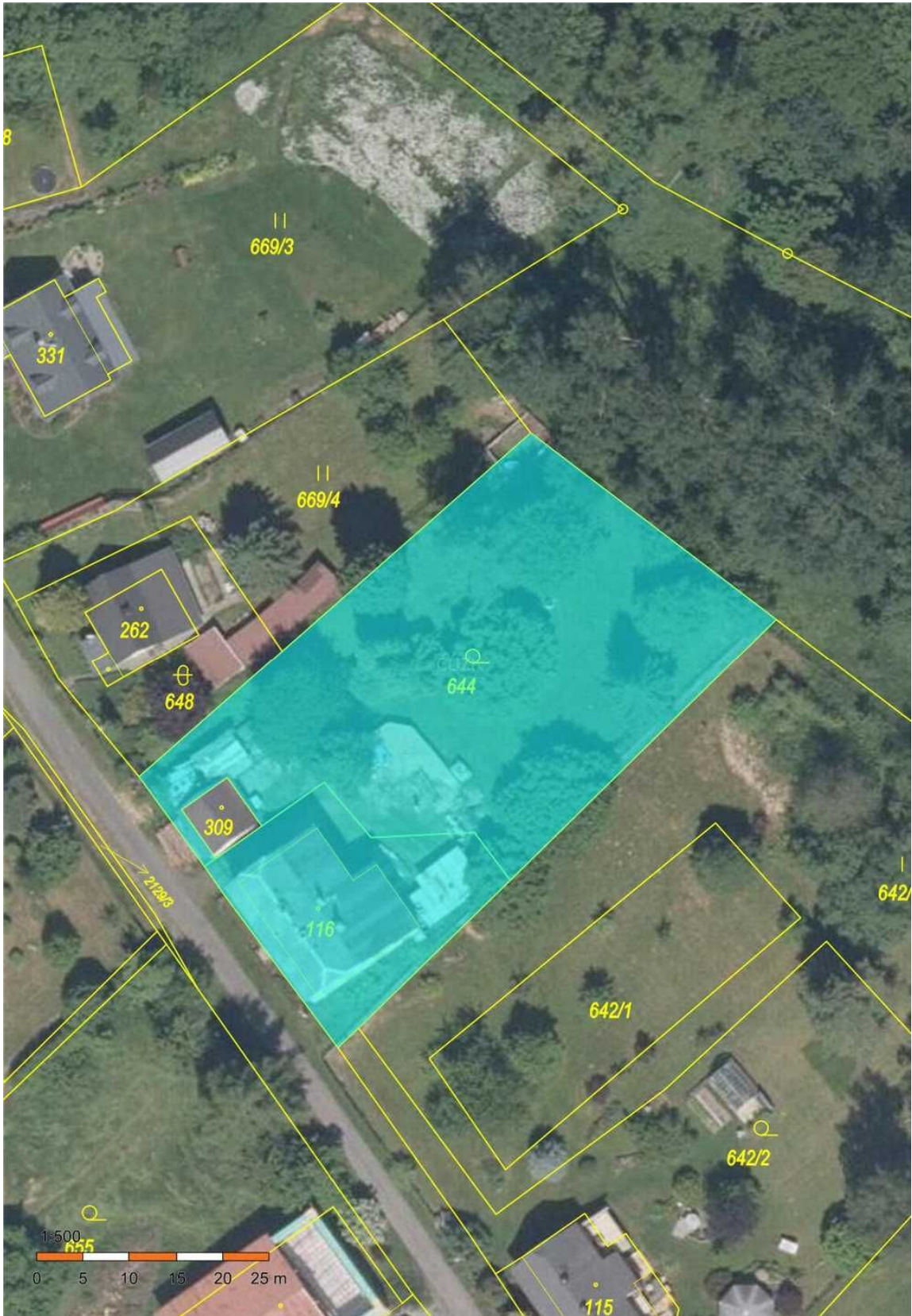
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.  
 strana 1

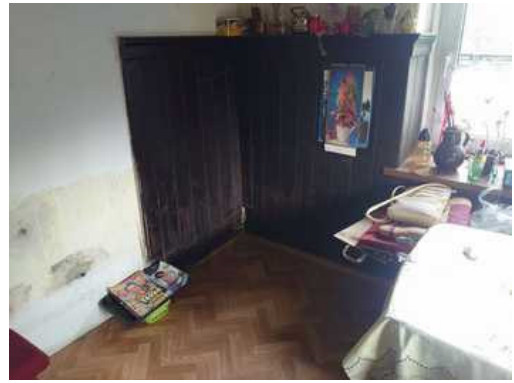






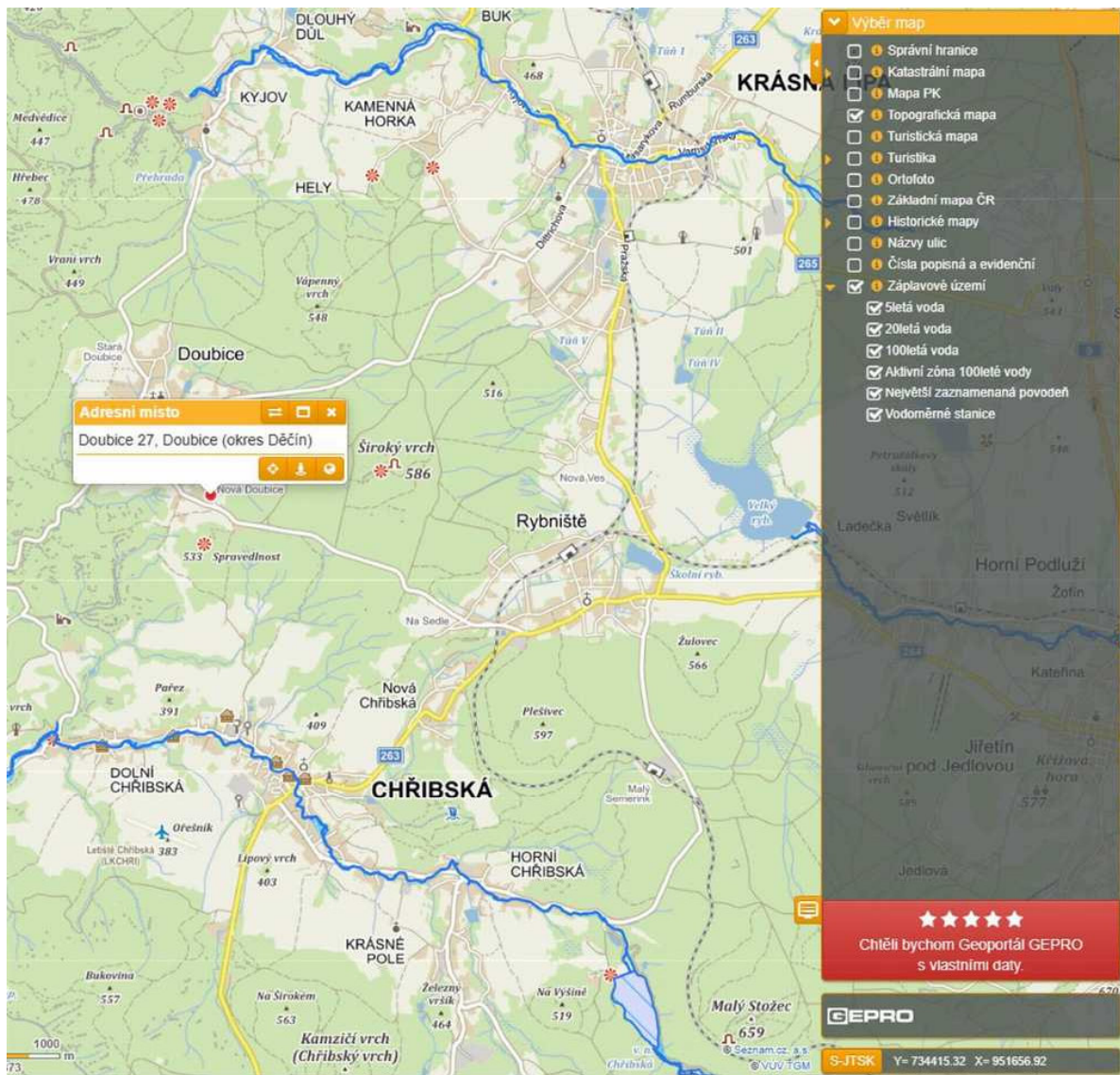












## Mapa oblasti

