

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6835-56/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, to pozemku parc. č. st. 195 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 58 a pozemků parc. č. 754/2, 756 v obci Velký Šenov, okres Děčín, katastrální území Staré Hrabčcí.

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

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

**Číslo jednací:** 6835

**OBVYKLÁ CENA**

**1 900 000 Kč**

**Počet stran:** 29

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 20.5.2024

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 25.5.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

ocení v ceně obvyklé nemovitost zapsanou na LV 11136 v k.ú. Staré Hrabčcí

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.5.2024 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.11136 ze dne 20.3.2024
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí
- 4) ZP č.15359-1/2023 ze dne 3.1.2022 - XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha .

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

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

Data znalec získá při místním pouze venkovním šetření. Prohlídka nebyla umožněna, odhad obvyklé ceny je proveden náhradní metodou. Podklady použity z výše cit. ZP.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Velký Šenov, k.ú. Staré Hrabčcí  
Adresa nemovité věci: Velký Šenov 58, 407 78 Velký Šenov

#### Vlastnické a evidenční údaje

SJM Lemfeld Libor a Lemfeldová Jana, Brtnická 55, 407 78 Malý Šenov, LV: 11136, podíl 1 / 1

viz. příloha

#### Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě pouze venkovní prohlídky a výše uvedených podkladů.

#### Místopis

Obec Velký Šenov, místní část Malý Šenov se nachází v Ústeckém kraji ve Šluknovském výběžku cca 20 km severozápadně od Varnsdorfu a 3 km východně od hraničního přechodu Dolní Poustevna - Sebnitz.. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní občanskou vybaveností.. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve Varnsdorfu. V obci se dále nachází obecní úřad, pošta, knihovna, restaurace, potraviny. Dopravní obslužnost obce zajišťují vlaky a autobusy. Oceňovaná nemovitá věc se nachází na J okraji obce po pravé straně silnice ve výjezdu na Rumburk - viz. situace v příloze

#### Situace

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

## Přístup přes pozemky

989/1

ÚK, Správa a údržba silnic Ústeckého kraje, příspěvková organizace, Ruská 260/13, Pozorka, 41703 Dubí

## Celkový popis nemovité věci

### Rodinný dům č.p. 58

Předmětem ocenění je jednopodlažní, částečně podsklepená stavba rodinného domu s obytným podkrovím. Dle dochované charakteristiky domu předpokládám, že se jedná o původní objekt z 20. let 20. století. V roce 2019 započala celková rekonstrukce domu, při které byly doposud obnoveny dílčí konstrukční prvky (zateplení pláště, omítky, střešní krytiny, oken a rozvodů energií), značná část interiérů stavby však není dokončena. Základy domu jsou kamenné, svíslé konstrukce jsou zděné klasickým způsobem, převážně cihelné zdivo, stěny mají tloušťku cca 40 - 50 cm, stropy jsou dřevěné trámové, nad PP jsou cihelné do ocelových „I“ nosníků. Objekt má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří kanadský šindel a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. V domě se nachází koupelna o výměře 6,85 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 18,85 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 4,90 m<sup>2</sup>, předsiň o výměře 6,80 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 18,70 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 6,70 m<sup>2</sup>, schodiště o výměře 16,30 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 4,50 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 32,65 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 5,00 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 5,00 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 12,15 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 33,70 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 152 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 172,10 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové, v části upraveny perlinkou a lepidlem, v části chybí. Okna jsou plastová s dvojsklem. Vnitřní součásti a vybavení zcela chybí - v rekonstrukci. Podlahy betonové, v podkroví OSB desky. Centrální schodiště betonové s ocelovým zábradlím. Vnitřní podhledy a zaklopení trámů v podkrovní části SDK se zateplením. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpady jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Dům je bez vytápění, nejsou instalována topná tělesa a nemá zdroj teplé vody. Stavebně technický stav hlavních konstrukčních prvků je dobrý, dům v započaté nedokončené rekonstrukci. Pozemky oceňované spolu s objektem jsou rovinaté. Na pozemku se nachází okrasné dřeviny, oplocení pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků. K pozemku je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě, s možností parkování je na vlastním pozemku. Součástí ocenění je také stavba garáže, která není zapsána v katastru nemovitostí. Jedná se o jednopodlažní zděnou stavbu s rovnou střechou, střešní krytina svařovaná lepenou, pozinkované oplechování, vrata dvoukřídlá dřevěná, v zadní části vstupdveřmi. Podlaha betonová, vnitřní i vnější omítky vápenocementové, napojené na síť elektro. Stav zanedbaný, spíše k rekonstrukci. Objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami, včetně výrobních objektů. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět 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 obci je zastávka autobusových a vlakových spojů.

## Rizika

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

---

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

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

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Věcné břemeno doživotního užívání
- ANO Zástavní právo
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí - na pozemku

parc. č. st. 195 se nachází stavba garáže, která není zapsána v katastru nemovitostí - jedná se o povinně zapisovanou stavbu. Obvod budovy rodinného domu neodpovídá stavu zakreslenému v katastru nemovitostí, v minulosti byla provedena doposud nezakreslená přístavba verandy.

Na listu vlastnictví je zapsáno věcné břemeno zřizování a provozování vedení. Jedná se o nadzemní vedení NN - vzhledem k charakteru a rozsahu omezení jej uvažuji bez vlivu na výsledek ocenění. Rozsah omezení dle orientační mapy v příloze.

Na listu vlastnictví jsou zapsána další omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## **3.4. Obsah**

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. rodinný dům

### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. venkovní úpravy

### **3. Porovnávací hodnota**

3.1. rodinný dům

### **4. Výnosová hodnota**

4.1. výnosová hodnota

### **5. Hodnota pozemků**

5.1. pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. rodinný dům

###### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.PP		
	$33,70 \cdot 0,5 =$	16,85 m <sup>2</sup>
I.NP		
	$96,56 \cdot 0,8 =$	77,25 m <sup>2</sup>
II.NP		
	$83,22 \cdot 0,7 =$	58,25 m <sup>2</sup>
		<b>152,35 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.PP		33,70	2,10 m
I.NP	$8,90 \cdot 9,35 + 4,20 \cdot 2,30 + 1,60 \cdot 2,30 =$	96,56	2,70 m
II.NP	$8,90 \cdot 9,35 =$	83,22	2,50 m
		<b>213,47 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	spodní část	80,88 =	80,88
NP	vrchní část	289,67 =	289,67
Z	zastřešení	273,22 =	273,22
Obestavěný prostor - celkem:			<b>643,77 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1.	Základy
2.	Zdivo
3.	Stropy



4. Střecha	
5. Krytina	
6. Klempířské konstrukce	
7. Vnitřní omítky	chybí
7. Vnitřní omítky	
8. Fasádní omítky	
8. Fasádní omítky	
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	chybí
11. Schody	
12. Dveře	chybí
13. Okna	
14. Podlahy obytných místností	chybí
15. Podlahy ostatních místností	chybí
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	chybí
17. Elektroinstalace	
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	chybí
20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	chybí
22. Kanalizace	
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	chybí
25. Záchod	chybí
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	10 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	643,77 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	6 437 700 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	457 077	457 077	11,05
2. Zdivo	22,30	1 435 607	1 435 607	34,71
3. Stropy	8,40	540 767	540 767	13,07
4. Střecha	5,20	334 760	334 760	8,09
5. Krytina	3,20	206 006	206 006	4,98
6. Klempířské konstrukce	0,80	51 502	51 502	1,25
7. Vnitřní omítky	6,20	399 137	0	0,00
7. Vnitřní omítky	6,20	399 137	199 569	4,82
8. Fasádní omítky	3,10	199 569	99 784	2,41
8. Fasádní omítky	3,10	199 569	99 784	2,41
9. Vnější obklady	0,40	25 751	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	148 067	0	0,00
11. Schody	2,40	154 505	154 505	3,74
12. Dveře	3,30	212 444	0	0,00
13. Okna	5,20	334 760	334 760	8,09

14. Podlahy obytných místností	2,20	141 629	0	0,00
15. Podlahy ostatních místností	1,10	70 815	0	0,00
16. Vytápění	4,40	283 259	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,10	263 946	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,10	263 946	131 973	3,19
18. Bleskosvod	0,60	38 626	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	193 131	0	0,00
20. Zdroj teplé vody	1,80	115 879	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	32 189	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	180 256	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	180 256	90 128	2,18
23. Vybavení kuchyně	0,50	32 189	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	5,10	328 323	0	0,00
25. Záchod	0,40	25 751	0	0,00
26. Ostatní	3,60	231 757	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 136 222 Kč	
Množství			643,77 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 425 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	97
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	152
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	643,77
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 425
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	6 425
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 136 222
Stáří	roků	99
Další životnost	roků	5
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 068 111</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. venkovní úpravy

Vedlejší stavby a venkovní úpravy kolem domu, oplocení a přípojky inženýrských sítí.

### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	2 068 111,00
Procento příslušenství	%	20,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>413 622,20</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. rodinný dům

#### Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota je propočtena ze stávající nabídky RK.

<b>Užitná plocha:</b>	152,35 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	643,77 m <sup>3</sup>

<b>Zastavěná plocha:</b>	96,56 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 151,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>průměr z výše cit. ZP</b>			
<b>Užitná plocha:</b>	1,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - index 2024/2022			1,20	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
10 623	1,00	10 623	1,20	<b>12 748</b>

<b>Název:</b>	<b>RD Vilémov</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 99 m <sup>2</sup> , pozemek 694 m <sup>2</sup> Vilémov, okres Děčín 3 000 000 Kč k prodeji velmi pěkný patrový dům jehož prostorné interiéry poskytují ideální užitnou plochu 99 m <sup>2</sup> . Nabízený udržovaný dům má perfektní polohu v klidném přírodním prostředí, konkrétně v malebné obci Vilémov. Jeho velkým bonusem je rovinatá udržovaná zahrada o celkové ploše 694 m <sup>2</sup> . Vzdušný interiér o dispozici 4+kk sestává v přízemí z velké místnosti s přímým vstupem na terasu vhodnou k příjemnému odpočinku, samostatného WC a menší komory. Ve druhém podlaží se nachází 3 samostatné neprůchozí pokoje, kuchyňská linka vybavená elektrickými spotřebiči, prostorná koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem, dále druhá samostatná toaleta a technická místnost. K dispozici je též menší balkon s krásným výhledem do zeleně.			
<b>Pozemek:</b>	694,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	99,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD			1,00	
K3 Poloha - v lepší poloze			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale rozestavěnost 40%			0,40	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v lepší poloze; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale rozestavěnost 40%;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 000 000	99,00	30 303	0,38	<b>11 515</b>



**Název: RD Lipová****Popis:** Prodej rodinného domu 119 m<sup>2</sup>, pozemek 198 m<sup>2</sup> Lipová, okres Děčín  
4 150 000 Kč

Jedná se o krásný rodinný dům s dostatkem prostoru a příjemným prostředím. V přízemí se nachází dílna na menší práce, sociální zařízení a koupelna se sníženým stropem s bodovkami. V suterénu najdete sklep, kde můžete složit dřevo, uhlí či případné nářadí. Vytápění je řešeno novým elektrickým kotlem a je zde také možnost vybudovat kotel na tuhá paliva. Jsou zde plastová okna a na střechu kryje pálená taška značky Bramac. Probíhaly zde postupně rekonstrukce od roku 2006 do 2015.

**Pozemek:** 198,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 119,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - s větším pozemkem	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný ale v rozestavěnosti 40%	0,40



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Vliv pozemku - s větším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný ale v rozestavěnosti 40%;

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> ]
4 150 000	119,00	34 874	0,40	13 950

**Název: RD Vilémov****Popis:** Prodej rodinného domu 130 m<sup>2</sup>, pozemek 646 m<sup>2</sup> Vilémov, okres Děčín  
2 299 000 Kč

prodej rodinného domu ve Vilémově, dům stojí na pozemku jehož celková rozloha je 646m<sup>2</sup> a prošel postupnou opravou ( nové tepelné čerpadlo) Nemovitost je napojena na kanalizaci a vodu zajišťuje připojení na vodovod Zahrada má ideální polohu, kde je dostatek místa a klidu pro tvoření i odpočinek. Nachází se zde také zahradní domek na nářadí.

**Pozemek:** 646,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 130,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - po dokončení vlepším ST stavu a vybavení	1,30
K5 Celkový stav	1,30
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v rozestavěnosti 40%	0,40



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Provedení a vybavení - po dokončení vlepším ST stavu a vybavení; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v rozestavěnosti 40%;

<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>
2 300 000	130,00	17 692	0,61	<b>10 792</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	10 792 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 251 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	13 950 Kč/m <sup>2</sup>

#### **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>12 251 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	152,35 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 866 440 Kč</b>

#### **4. Výnosová hodnota**

##### **4.1. výnosová hodnota**

Objekt v současném ST stavu nepronajímatelný

#### **5. Hodnota pozemků**

##### **5.1. pozemky**

###### **Porovnávací metoda**

1) pozemek parc. č. st. 195 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 58 a pozemky par. č. 754/2 a 756, to vše v obci Velký Šenov, okres Děčín, katastrální území Mlýnský Šenov

**Obvyklá cena v místě a čase vzhledem k výměře v průměru: 500,- Kč/m<sup>2</sup>**

###### **Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b>	pozemky stavební v okolí
<b>Popis:</b>	Obvyklá cena stavebních pozemků se pohybuje kolem 500,- Kč/m <sup>2</sup>
<b>Koeficienty:</b>	

redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
500	1	500,00	1,00	<b>500,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	500,00 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	500,00 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	195	209	500,00		104 500
zahrada	754/2	410	500,00		205 000
zahrada	756	532	500,00		266 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 151</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>575 500</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům	2 068 111,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. venkovní úpravy	413 622,- Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. rodinný dům	1 866 440,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. výnosová hodnota	0,- Kč
<b>5. Hodnota pozemků</b>	
5.1. pozemky	575 500,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 866 440 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>3 057 233 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	575 500 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 900 000 Kč</b>
slovy: jeden milion devět set tisíc Kč	

**Silné stránky**

- velká výměra pozemků

**Slabé stránky**

- objekt rozestavěný

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 11136 v k.ú. Staré Hraběcí odhaduji na částku 1 900 000,- Kč

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocení v ceně obvyklé nemovitost zapsanou na LV 11136 v k.ú. Staré Hrabčcí

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 11136 v k.ú. Staré Hrabčcí odhaduji na částku 1 900 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**1 900 000 Kč**

slovy: jeden milion devět set tisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

foto	3
situování, snímek z PM	6
výpis z LV	3

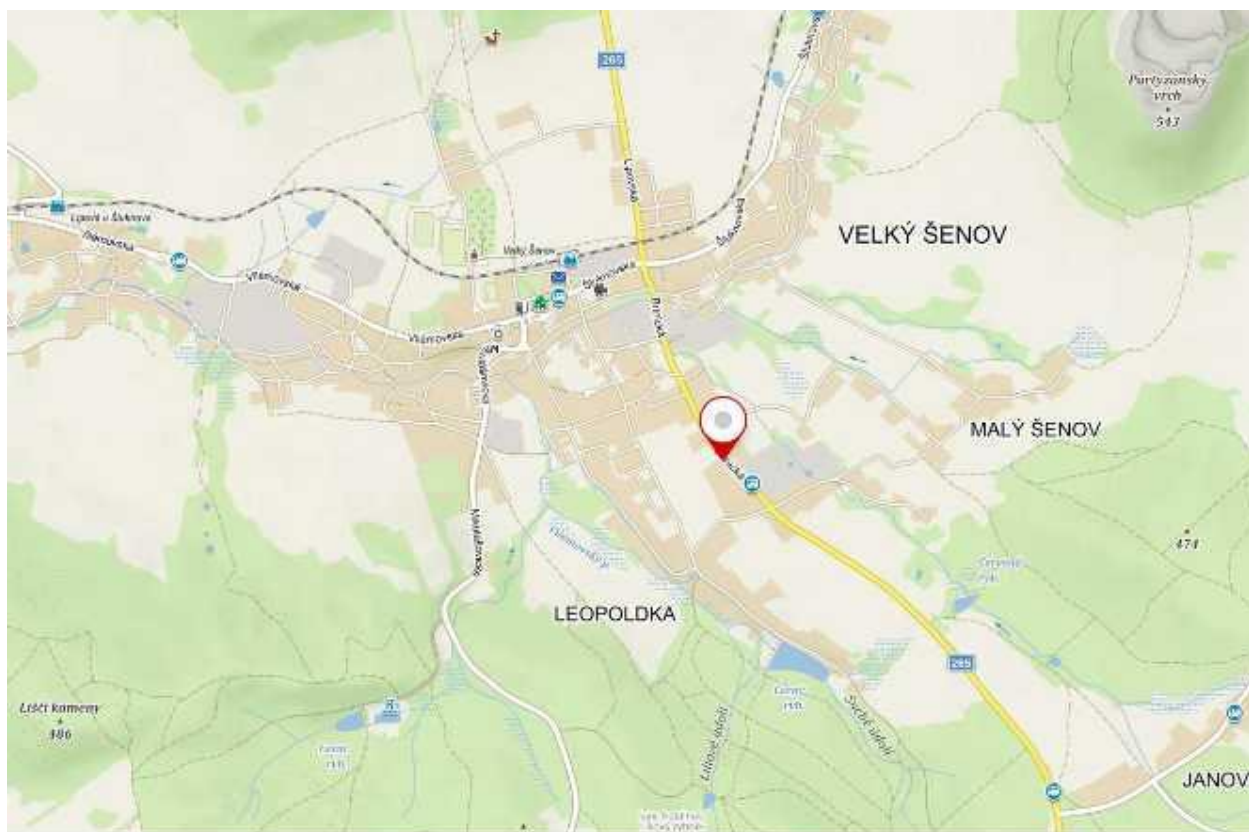


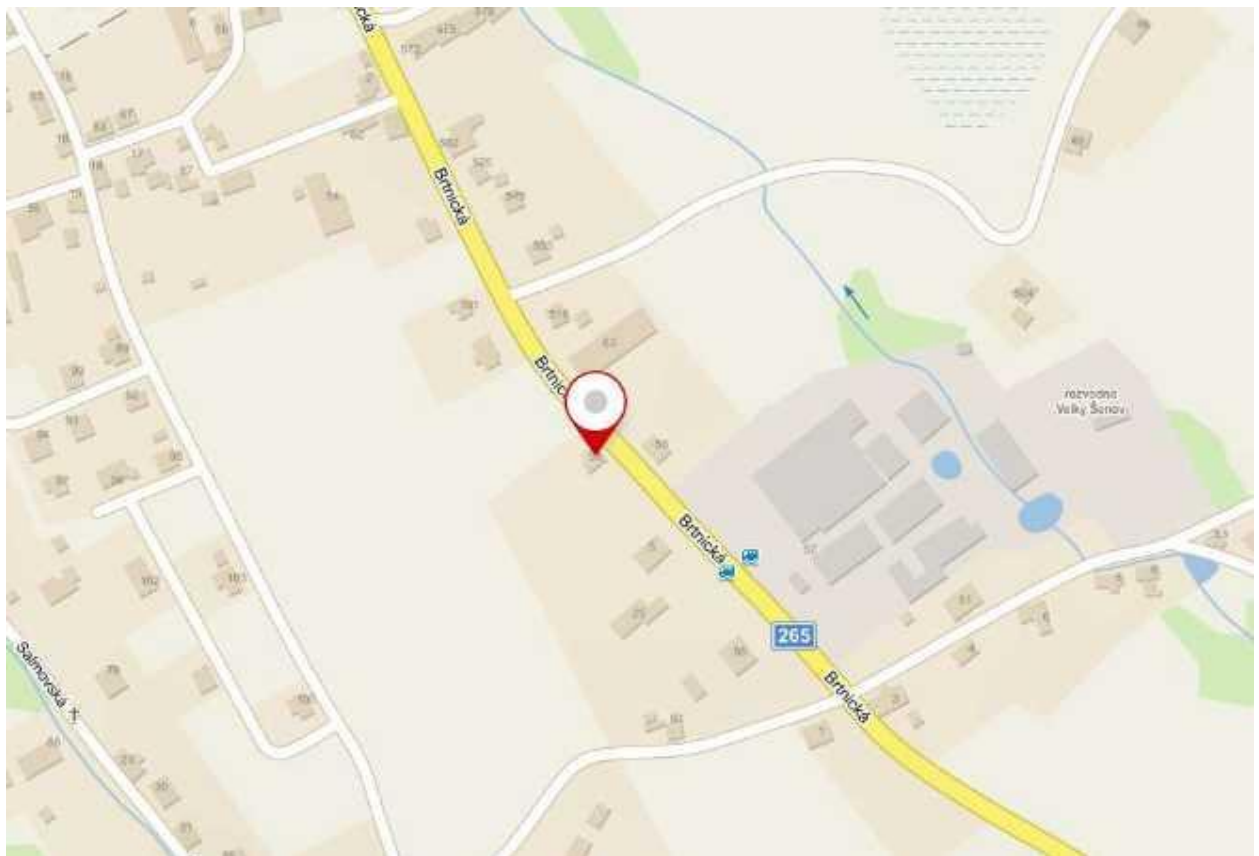






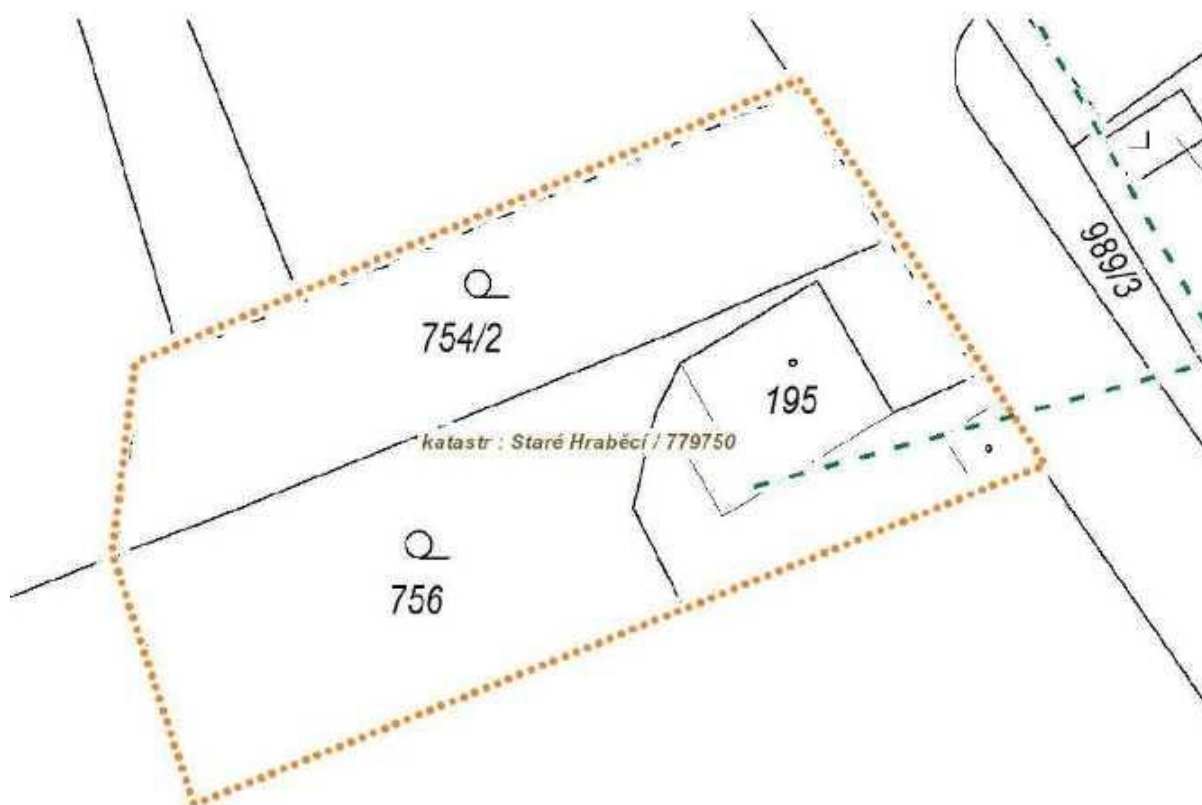






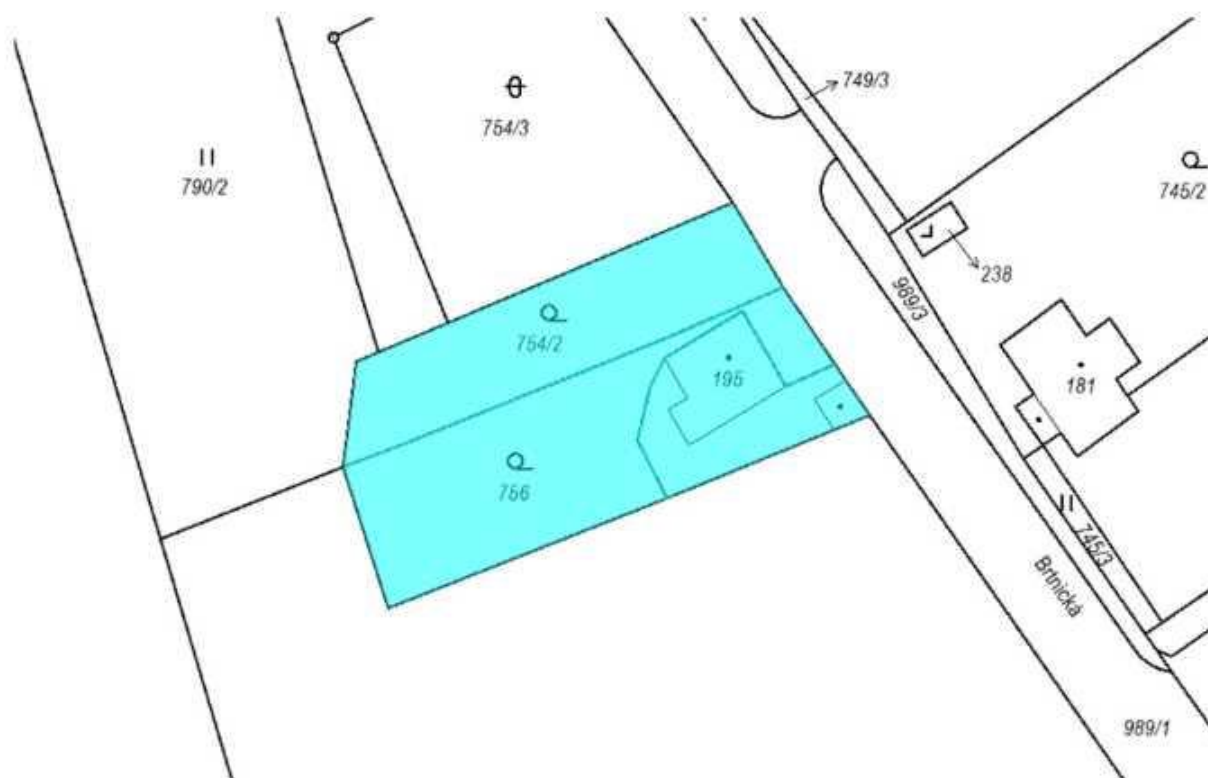


**Mapa trasy sítě el. energie, vyznačení věc. břemene**

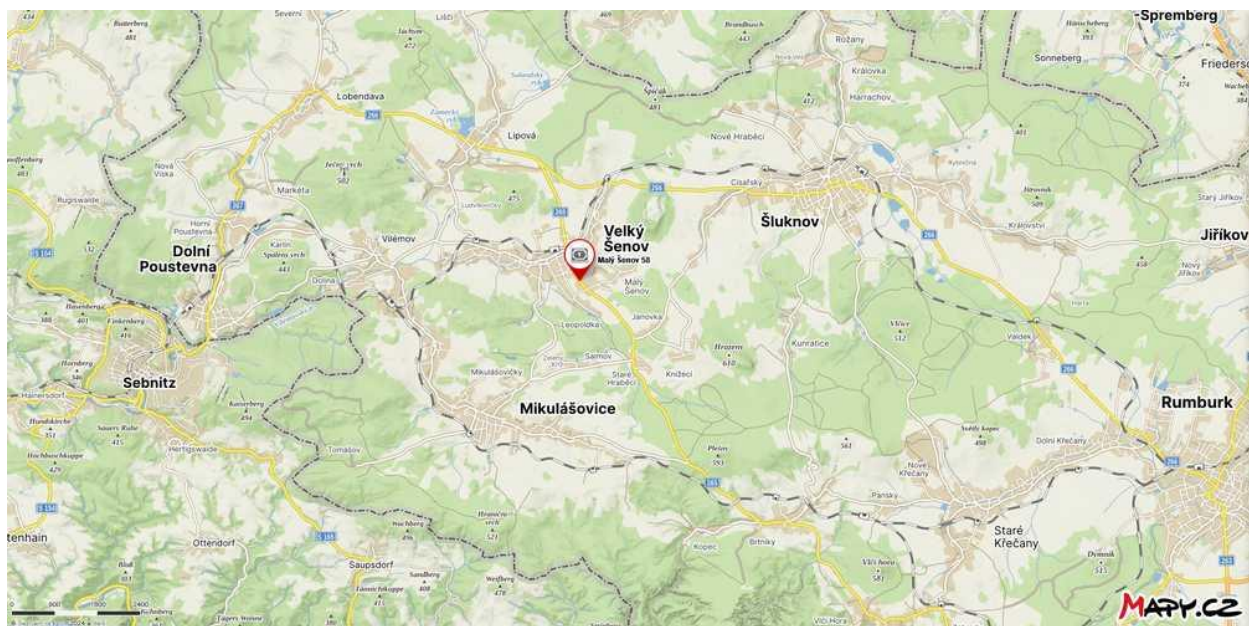


— — Nadzemní vedení NN do 1 kV



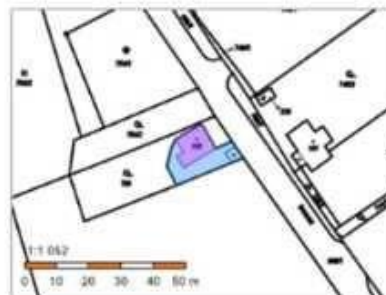






## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 195</a>
Obec:	<a href="#">Velký Šenov (562912)</a>
Katastrální území:	<a href="#">Staré Hrabčice (729250)</a>
Číslo LV:	11136
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	209
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Malý Šenov (129244)</a> ; č. p. 58; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	<a href="#">p. č. st. 195</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 58</a>
Adresní místo:	<a href="#">č. p. 58</a>

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
<a href="#">SIM Lemfeld Libor a Lemfeldová Jana, Brtnická 55, Malý Šenov, 40776 Velký Šenov</a>	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

TYP
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

## Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Bumburk](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	754/2 <sup>ú</sup>
Obec:	Velký Šenov [562912] <sup>ú</sup>
Katastrální území:	Staré Hrabčice [779730] <sup>ú</sup>
Číslo LV:	11136
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	410
Typ parcely:	Parcels katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SIM Lemfeld Libor a Lemfeldová Jana, Brtnická 55, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72911 <sup>ú</sup>	410

## Omezení vlastnického práva

TYP
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

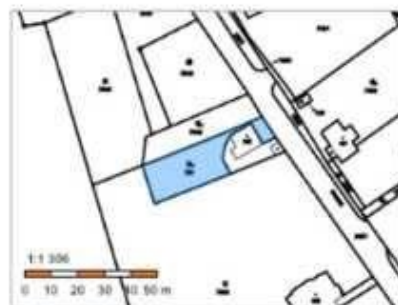
TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk<sup>ú</sup>](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	756 <sup>LF</sup>
Obec:	Velký Šenov [362912] <sup>LF</sup>
Katastrální území:	Staré Hrabčice [779750]
Číslo LV:	11136
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	532
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMID
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Lemfeld Libor a Lemfeldová Jana, Brtnická 55, Malý Šenov, 40778 Velký Šenov	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72911 <sup>LF</sup>	532

### Omezení vlastnického práva

TYP
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

TYP
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk](#)<sup>LF</sup>

## **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 6835.

## **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 předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6835-56/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 25.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.