

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6879-100/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí zapsaných na LV 1291 v k.ú. a obci Krásná Lípa

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., IČ: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6879

OBVYKLÁ CENA

1 400 000 Kč

id.1/4 350 000 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.11.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 7.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí zapsaných na LV 1291 v k.ú. Krásná Lípa jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad obvyklé ceny rodinného domku čp.519/38 v ul. Čapkova, bez pozemků (jsou jiného vlastníka) v k.ú. Krásná Lípa, obce Krásná Lípa

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.11.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV - viz. příloha
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí
- 4) odhad obvyklé ceny pro dědictví zpracovaný znalce Jiřím Kořínkem, Nový Bor č.30 ze dne 22.8.2022
- 5) internetová verze nahlížení do KN

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 prodejkách 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 šetření a výše uvedeného ZP. Znalci nebyl umožněn vstup do objektu..

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 Krásná Lípa, k.ú. Krásná Lípa
Adresa nemovité věci: Čapkova 519, 407 46 Krásná Lípa

Vlastnické a evidenční údaje

Ondřej Antálek, Třída 9. května 2/15, 408 01 Rumburk, LV: 1291, podíl: 1 / 4

Tomáš Antálek, Čapkova 519, 430 01 Krásná Lípa, LV: 1291, podíl: 1 / 2

Nina Antálková, Třída 9.května 2/18, 408 01 Rumburk, LV: 1291, podíl: 1 / 4

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě vlastní prohlídky

Místopis

Město Krásná Lípa asi 5 km Z od Varnsdorfu ve Šluknovském výběžku. Ve městě kompletní infrastruktura a rozšířená OV. Oceňovaný objekt asi 300 m od vlakové stanice - viz. situace v příloze.

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 dálkové vytápění
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: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p.519

Jedná se o samostatně stojící původní drážní domek, který byl před cca 20-25 lety přestavěn na rodinný dům. Je obdélníkového půdorysu s přístavbami. Dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a půdu. Nosné konstrukce jsou zděné z cihelného a smíšeného zdiva v tl. 45-60cm, založené na kamenných základových konstrukcích. Stropy jsou dřevěné trémové a klenbové, schodiště je dřevěné. Vnější úprava povrchů je břizolitovou omítkou, střecha je sedlová s krytinou z falcovaných plechů Lindab s povrchovou úpravou a z živičných pásů, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Popis podlaží

Obvodové a vnitřní stěny a příčky jsou zděné s povrchovou úpravou z hladkých vápenných omítek. Okna jsou převážně plastová s dtermálním sklem a částečně dřevěná zdvojená, dveře náplňové, podlahy jsou převážně povlakové a z keramické dlažby. Elektroinstalace je světelná i motorová, vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva, hygienické vybavení včetně WC je standardní, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a sporák na PB.

Současný stavební stav

Stáří domu nebylo zjištěno dle použitých materiálů a konstrukcí odhaduji stáří na cca 70-80 let. Současný stavební stav je dobrý, v r. 1999 byla provedena celková rekonstrukce a přestavba z drážního domku na rodinný dům. V r. 2021 byla provedena výměna cca 1/2 krovu včetně střešní krytiny a zateplení a výměna oken

Příslušenství :

Příslušenství nemovitosti tvoří dřevěná přístavěná kolna u RD, kotec a venkovní úpravy (studna, septik, zpevněné plochy atd. vše na pozemku jiného vlastníka). Přípojka elektro je pouze podvojkou od ČD, a.s. (není možnost napojení na veřejnou síť).

Pozemky:

Pozemky k domu nenáleží. Pozemek pod domem je ve vlastnictví Českých drah, a.s. (viz. LV č. 1441) a pozemek pod kotcem (vedlejší stavba na poz.č.3248) a oplocené pozemky okolo domu (poz.č.3087/5) jsou ve vlastnictví ČR – Správa železnic s.o. (viz. LV č.823). Pozemky jsou pouze pronajaty !!

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Stavba a příjezdová komunikace na pozemcích jiného vlastníka neošetřená např. VB	

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)
Komentář: viz. LV v příloze

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. vedlejší stavby, venkovní úpravy

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

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 m² 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

Základy míšené s izolací, zdivo v tl. do 45 cm, stropy standardní s rovným podhledem, střecha valbová

a taška pálená, klempířské konstrukce z FeZn plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky

břízolitové, a vápenné hrubé, sokl neobložený, vnitřní obklady keramické schody, kovové a dřevěné stupně, dveře dřevěné náplňové zárubně ocelové, okna plastová a dřevěná zdvojená, podlahy obytných místností textilní, podlahy ostatních místností PVC a keramická dlažba Vytápění je ústřední kotlem na TP a plyn, rozvody NN: 220V - 400V, chybí bleskosvod, rozvody teplé a studené vody

zdroj teplé vody: plynový kotel, standardní rozvody zdravotnické, 2x kuchyňská linka - dřez - digestoř elektrický a plynový sporák, zařizovací předměty standardní vana + sprch. kout + umyvadla, splachovací WC.

Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrou.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.NP	$102,96 \cdot 0,8 =$	82,37 m ²
		82,37 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	$15,60 \cdot 6,60 =$	102,96	2,70 m
		206,46 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	102,96*0,5 =	51,48
NP	vrchní část	102,96*2,70 =	277,99
Z	střešní část	102,96*(0,50+1,20/2) =	113,26

Obestavěný prostor - celkem: **442,73 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové izolované
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	hurdiskové
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	břizolitová
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	kovové s dřevěnými stupni
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	koberec
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, PVC
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák, el. sporák
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	10 000 Kč/m ³
Množství	442,73 m ³
Reprodukční cena	4 427 300 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	363 039	363 039	8,59
2. Zdivo	21,20	938 588	938 588	22,20
3. Stropy	7,90	349 757	349 757	8,27

4. Střecha	7,30	323 193	323 193	7,64
5. Krytina	3,40	150 528	150 528	3,56
6. Klempířské konstrukce	0,90	39 846	39 846	0,94
7. Vnitřní omítky	5,80	256 783	256 783	6,07
8. Fasádní omítky	2,80	123 964	61 982	1,47
8. Fasádní omítky	2,80	123 964	61 982	1,47
9. Vnější obklady	0,50	22 137	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	101 828	101 828	2,41
11. Schody	1,00	44 273	44 273	1,05
12. Dveře	3,20	141 674	141 674	3,35
13. Okna	5,20	230 220	230 220	5,45
14. Podlahy obytných místností	2,20	97 401	97 401	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,00	44 273	44 273	1,05
16. Vytápění	5,20	230 220	230 220	5,45
17. Elektroinstalace	4,30	190 374	190 374	4,50
18. Bleskosvod	0,60	26 564	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	141 674	141 674	3,35
20. Zdroj teplé vody	1,90	84 119	84 119	1,99
21. Instalace plynu	0,50	22 137	22 137	0,52
22. Kanalizace	3,10	137 246	137 246	3,25
23. Vybavení kuchyně	0,50	22 137	22 137	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,10	181 519	181 519	4,29
25. Záchod	0,30	13 282	13 282	0,31
26. Ostatní	3,40	150 528	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 228 072 Kč	
Množství			442,73 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			9 550 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	103
Užitná plocha (UP)	[m ²]	82
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	442,73
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	9 550
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	9 550
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 228 072
Stáří	roků	94
Další životnost	roků	10
Opotřeбенí	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 691 229

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. vedlejší stavby, venkovní úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	1 691 228,80
Procento příslušenství	%	15,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	253 684,32

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	82,37 m ²
Obestavěný prostor:	442,73 m ³
Zastavěná plocha:	102,96 m ²
Výměra pozemku:	1 489,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	oceňovaný RD ve výše cit.ZP			
Popis:	Srovnatelné nemovitosti (RD standardního vybavení v dobrém stavebním stavu), se v této lokalitě prodávají v rozmezí cca 15 000 Kč až 25 000,- Kč/m ² UP (dle stavebního stavu, velikosti užitné plochy, polohy v lokalitě a velikosti pozemků). Oceňovaná nemovitost má 77,25 m ² užitné plochy (UP). Dle porovnání se srovnatelnými nemovitostmi a se zohledněním kladných a především záporných vlivů (dům zcela bez pozemků, není možnost napojení na veřejné IS, nezajištěný přístup, těsná blízkost železniční tratě a poloha na samotě) uvažuji současnou obvyklou cenu nemovitosti srovnávací metodou na nižší hranici, tedy ve výši cca 9 000,- Kč/m ² UP včetně příslušenství (9 000 Kč/m ² * 77,25m ² = 695 250 Kč).			
Pozemek:	1 489,00 m ²			
Užitná plocha:	77,25 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - výše cit. ZP			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			1,50	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m²]
700 000	77,25	9 061	1,50	13 592



Název:	RD Krásná Lípa
Popis:	Prodej rodinného domu 70 m ² , pozemek 296 m ² Pod Lipou, Krásná Lípa 2 050 000,- Kčk prodeji rodinný dům na velmi pěkném místě v obci Krásná Lípa. Nemovitost je využívána k rekreaci. Plocha zahrady kolem domu je 226 m ² . Zastavěná plocha je 70 m ² Dispozice domu - chodba, obývací pokoj, kuchyně, ložnice, v podkroví je pokoj, užívaný jako další ložnice. Zavedené inženýrské sítě - elektřina (noční proud) , veřejný vodovod, odpad je svedený do septiku, vytápění zajišťují krbová kamna na tuhá paliva a elektrické kamna. Ohřev vody zajištěn elektrickým bojlerem. Na pozemku je umístěné ohniště a posezení pro trávení volného času s rodinou a přáteli. V obci je veškerá občanská vybavenost - ZŠ, MŠ, sportoviště, obchody, lékař, pošta.
Pozemek:	296,00 m ²
Užitná plocha:	70,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,90
K4 Provedení a vybavení - zděný	1,20
K5 Celkový stav - v lepším provedení	1,10
K6 Vliv pozemku - bez pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvl.	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - zděný; Celkový stav - v lepším provedení; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 050 000	70,00	29 286	0,72	21 086

Název: RD Krásná Lípa

Popis: Prodej rodinného domu 303 m², pozemek 782 m² Krásná Lípa
1 900 000,- Kč

rodinný dům v malebné Krásné Lípě, obklopené nádhernými scenériemi Národního parku České Švýcarsko. Tento půvabný dvoupodlažní dům nabízí ideální kombinaci klidu a komfortu. Sestává z obývacího prostoru, kuchyně, dvou ložnic, koupelny a dalších prostorných místností. Součástí domu je také garáž, studna, sklep a půda pro další úložný prostor. S veřejným vodovodem a kanalizací nemusíte kompromisovat s pohodlím

Pozemek: 782,00 m²

Užitná plocha: 303,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podstatně lepším provedení a St stavu	2,00
K5 Celkový stav	2,00
K6 Vliv pozemku - bez pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlk.	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v podstatně lepším provedení a St stavu; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlk.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	303,00	6 271	2,43	15 239

Název: RD Krásná Lípa

Popis: Prodej rodinného domu 135 m², pozemek 1242 m²
Rumburská, Krásná Lípa
3 100 000,- Kč

menší rodinný dům s dispozičním řešením 3+1, o užitné ploše 135 m², v hezké klidné lokalitě v Krásné Lípě. Dům je samostatný objekt a má 2 nadzemní podlaží. V přízemí se nachází veranda, chodba, kuchyň, koupelna, WC, technická místnost a

spíž. V patře jsou 2 místnosti. Vytápění řešeno plynovým kotlem (rok starý). Dům je napojen na veškeré IS vyjma kanalizačního řádu. Odpad sveden do žumpy. Na zahradě se nachází studna s užitkovou vodou, kůlna a garáž. Nabízí se značný potenciál k osobnímu využití pro bydlení, ale i komerčnímu využití na nájemní bydlení, nebo k rekreačnímu využití jako chata k rekreaci.

Pozemek: 1 242,00 m²

Užitná plocha: 135,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,95

K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD 1,00

K3 Poloha - v horší poloze 0,90

K4 Provedení a vybavení - zděný 1,20

K5 Celkový stav - v lepším vybavení 1,10

K6 Vliv pozemku - bez pozemku 0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluhl. 0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - zděný; Celkový stav - v lepším vybavení; Vliv pozemku - bez pozemku; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluhl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 100 000	135,00	22 963	0,72	16 533

Minimální jednotková porovnávací cena	13 592 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 613 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 086 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	16 613 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	82,37 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 368 413 Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota

Obvyklé nájemné za podobné objekty v místě a čase: 10 000,- Kč měsíčně

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]

1.Obytné prostory	10 000	120 000	6,00
Celkový výnos za rok:		120 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 228 072
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	2 114
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	84 561
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	89 175
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	24 825
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	413 750

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věčná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům	1 691 229,- Kč
2. Věčná hodnota ostatních staveb	
2.1. vedlejší stavby, venkovní úpravy	253 684,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. rodinný dům	1 368 413,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. výnosová hodnota	413 750,- Kč

Porovnávací hodnota	1 368 413 Kč
Výnosová hodnota	413 750 Kč
Věčná hodnota	1 944 913 Kč

Obvyklá cena	1 400 000 Kč
slovy: Jeden milion čtyři sta tisíc Kč	

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- objekt bez pozemku a příjezdný přes cizí pozemky
- nutnost další postupné modernizace

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1291 v k.ú. Krásná Lípa odhaduji na částku 1 400 000,- Kč. Ideální 1/4 potom na částku 350 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí zapsaných na LV 1291 v k.ú. Krásná Lípa jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 1291 v k.ú. Krásná Lípa odhaduji na částku 1 400 000,- Kč. Ideální 1/4 potom na částku 350 000,- Kč

Obvyklá cena

1 400 000 Kč

slovy: Jeden milion čtyři sta tisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je 1 400 000,- Kč.

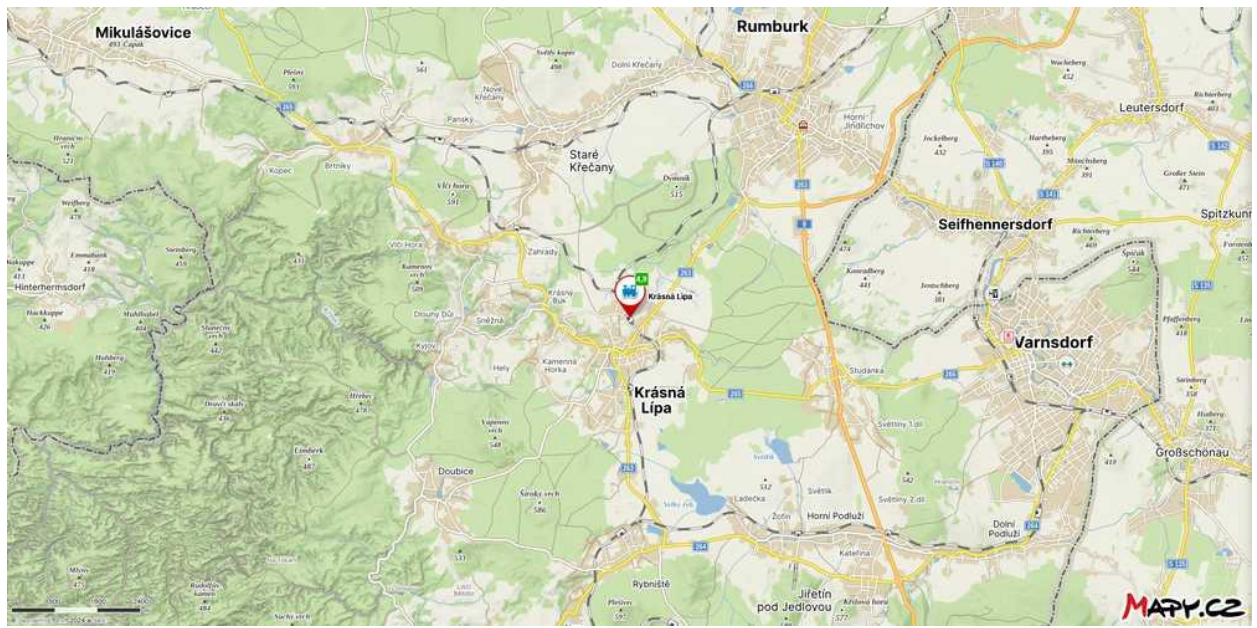
SEZNAM PŘÍLOH

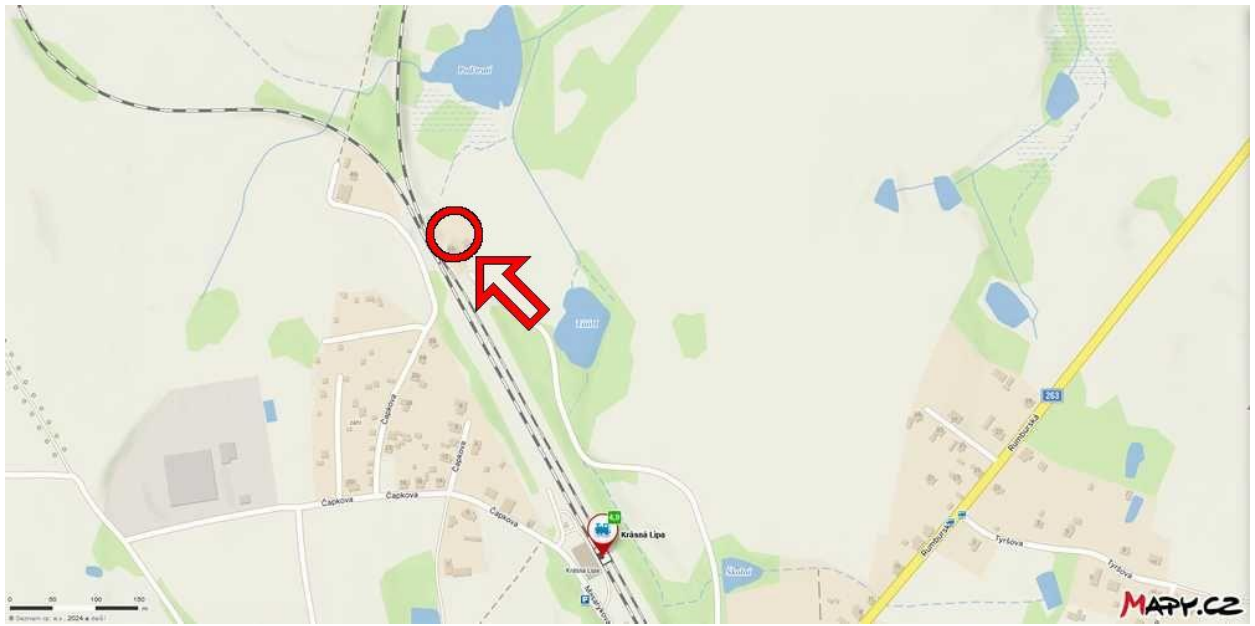
počet stran A4 v příloze:

foto	2
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	3







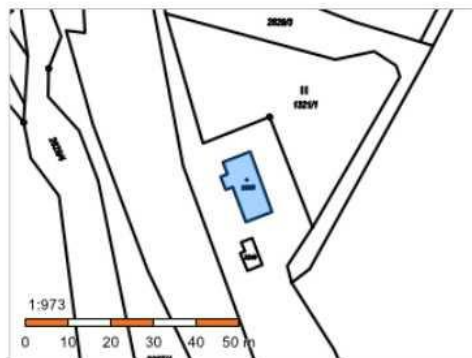






Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 330/3
Obec:	Krásná Lípa [562611]
Katastrální území:	Krásná Lípa [673617]
Číslo LV:	1441
Výměra [m ²]:	105
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 519



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

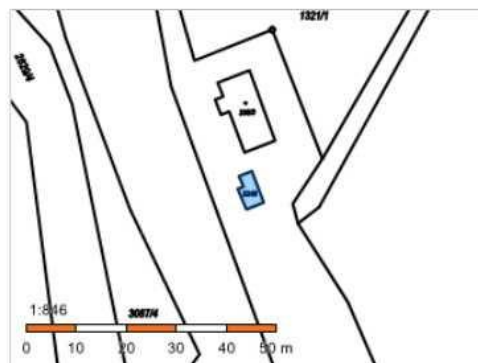
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3248
Obec:	Krásná Lípa [562611]
Katastrální území:	Krásná Lípa [673617]
Číslo LV:	823
Výměra [m ²]:	23
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 15:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562611 Krásná Lípa
území: 673617 Krásná Lípa List vlastnictví: 1291
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Antálek Ondřej, Třída 9. května 2/15, Rumburk 1, 40801 Rumburk	180726/1742	1/4
Antálek Tomáš, Čapkova 519/38, 40746 Krásná Lípa	910318/2528	1/2
Antálková Nina, Třída 9. května 2/15, Rumburk 1, 40801 Rumburk	205307/0822	1/4

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

Krásná Lípa, č.p. 519 rod.dům St. 330/3, LV 1441

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

omy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Děčíně č.j. 35 D-1051/2022 -62 ze dne 03.04.2023. Právní moc ke dni 10.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 08:34:01. Zápis proveden dne 23.05.2023.

V-1306/2023-531

Pro: Antálková Nina, Třída 9. května 2/15, Rumburk 1, 40801 Rumburk RČ/IČO: 205307/0822
Antálek Tomáš, Čapkova 519/38, 40746 Krásná Lípa 910318/2528
Antálek Ondřej, Třída 9. května 2/15, Rumburk 1, 40801 Rumburk 180726/1742

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

hotovil:
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
hotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.11.2024 15:23:03

dpis, razítko:

Řízení PÚ:

učení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. obní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6879.

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 6879-100/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 7.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.