

Kraj : Ústecký
Okres : Děčín
Katastr.území : Dolní Křečany

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3727 - 080/2013

o ceně rodinného domu č.p.388 s příslušenstvím ve Slévačské ulici v obci Rumburk, místní část Rumburk 3-Dolní Křečany, k.ú.Dolní Křečany.

Objednavatel posudku: Top Credit a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb.,č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.

Oceněno ke dni: 30. srpna 2013

Posudek vypracoval: Jiří Pimpara
Máchova 1203/24
408 01 Rumburk

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 26 stran.

V Rumburku, dne 2. září 2013

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v zastavěném území města, v místní části Rumburk 3-Dolní Křečany, v zástavbě rodinných domů, nedaleko železniční tratě, v mírně svažitém terénu, a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena rodinným domem č.p.388 se st.p.č.161 v k.ú.Dolní Křečany, objektem stodoly, objektem garáže, studnou, a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Dolní Křečany, obec Rumburk, list vlastnictví č.803, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 21.2.2013.

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Dolní Křečany vyhotovená dálkovým přístupem do KN dne 19.2.2013 v měřítku 1:1000.

Informace z archivu Městského úřadu v Rumburku.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 19.2.2013 a 30.8.2013 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.803 pro k.ú.Dolní Křečany, obec Rumburk zapsán :

- Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem
- Hospodaření se svěřeným majetkem kraje :
- Střední odborná škola mediální grafiky a polygrafie Rumburk, příspěvková organizace, Jiříkovská 840/4, 408 01 Rumburk

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Rodinný dům č.p.388
- 2) Stodola
- 3) Garáž
- 4) Studna kopaná
- 5) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet
- 6) Stavební pozemek st.p.č.161

2. POSUDEK A OCENĚNÍ - administrativní cena

2.1 Rodinný dům č.p.388

Oceněno podle § 5, přílohy č.6/1 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Jedná se o dvoupodlažní částečně podsklepený volně stojící objekt se sedlovou střechou s částečně využitým podkrovím. Původní objekt má půdorys do tvaru L, ve dvoře jsou k němu provedeny jednopodlažní přístavby s pultovými střechami; na uliční straně je provedena jednopodlažní přístavba zádveří s pochůznou střechou. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné převážně tl.45 cm, v části objektu tl.30 cm. Stropy jsou v 1.PP a v části 1.P nespalné klenbové, v nadzemních podlažích převážně dřevěné s omítnými podhledy i viditelnými trámy. Střešní konstrukce je dřevěná trámová, krytina je z eternitových šablon. Podlahy v suterénu jsou z kamenné dlažby, v nadzemních podlažích převážně z palubek, keramické dlažby a PVC. Okna jsou převážně dřevěná dvojitá s deštěným ostěním či zdvojená, dveře jsou dřevěné náplňové i hladké plné. Vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV je zajištěn el.boilerem. Založení domu je v suterénu provedeno bez izolace proti zemní vlhkosti, okna v suterénu a v části nadzemních podlaží jsou pouze jednoduchá. Chybí obklad soklu a vnitřní plynovod.

Voda je připojena z vlastní studny před domem přes domácí vodárnu. Odkanalizování je provedeno do vybiratelné žumpy, dešťové vody jsou svedeny kanalizační přípojkou do místní kanalizace ve Slevačské ulici. El.energie je připojena kabelovou přípojkou ze sítě NN. Plyn je připojen do pilíře HUP před domem, plynofikace objektu však není ke dni ocenění provedena.

Dispozice : 1.PP - chodba se schodištěm, dva sklepy; 1.P - zádveří, chodba se schodištěm, byt 2+1 (kuchyň, dva pokoje, koupelna, WC, spíž), původní nevyužívaný pokoj, kočárkárna, kotelná, prádelna, sklad paliva, koupelna s WC, zadní chodba; 2.P - chodba se schodištěm, byt 2+1 (kuchyň, dva pokoje, koupelna, WC), dva samostatné pokoje (jeden s možností zřízení kuchyně); 3.P - jeden letní pokoj, půda; 4.P - půda. Jeden byt 2+1 ve 2.P je ke dni ocenění pronajat.

Objekt byl dle údajů z archivu postaven cca v roce 1910 původně jako hostinec, později byl přebudován pro obytné účely. V letech 1979 až 1980 byla provedena nová krytina střechy, výměna části oken a dveří, instalace ÚT a TUV, zřízení koupelen, výměna sanitních instalací a části elektroinstalace, atd. V posledních 15-ti letech nebyly prováděny žádné větší opravy. Údržba je částečně zanedbaná. Prostory v 1.P jsou značně vlhké. Objekt si vyžádá celkovou opravu.

Jelikož více než polovina podlahové plochy všech místností objektu připadá na bydlení, a objekt má tři byty ve dvou nadzemních podlažích, má charakter rodinného domu.

Objekt rodinného domu má větší obestavěný prostor než 1100 m³, proto se v rámci ocenění administrativní cenou ocenění dle § 5 vyhlášky č.3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). Vzhledem ke skutečnosti, že v Rumburku je po uvedeném typu nemovitostí v současnosti slabší poptávka (ceny nemovitostí zde klesly vzhledem k výbušné situaci v celém Šluknovském výběžku způsobené silnou konfliktní skupinou obyvatel a eskalující koncem léta 2011 násilnými střety hojně šířenými médii do celé republiky), byla použita korekce koeficientu Kp ve výši 0,85.

2.1.2 Charakteristika stavby

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

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	11.20 * 5.15 * 2.50	=	144.20 m ³
Vrchní stavba	(16.40 * 9.40 + 8.67 * 4.40 + 4.40 * 2.00) * 5.71 + (2.80 * 2.00 * 2.70)+(10.67 * 4.75 * 3.00) +(4.20 * 0.40 + 2.15 * 1.58) * 3.25	=	1331.99 m ³

Zastřešení	$(16.40 * 9.40 + 8.67 * 4.40) * 3.13$		
	$+ (4.70 * 8.67 * 2.43/2) + (4.40 * 2.00 * 0.35)$	=	654.51 m ³
		celkem =	2130.71 m ³

2.1.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací			
	podstandard	0.07100	100%	-0.071
2.	Svislé konstrukce			
	podstandard	0.22300	25%	-0.05575
3.	Stropy			
	podstandard	0.08400	35%	-0.0294
7.	Vnitřní omítky			
	podstandard	0.06200	20%	-0.0124
9.	Vnější obklady			
	chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
10.	Vnitřní obklady			
	podstandard	0.02300	100%	-0.023
13.	Okna			
	podstandard	0.05200	20%	-0.0104
14.	Podlahy obytných místností			
	podstandard	0.02200	75%	-0.0165
15.	Podlahy ostatních místností			
	podstandard	0.01100	45%	-0.00495
16.	Vytápění			
	chybí	0.04400	20%	-0.0088*1.852
21.	Instalace plynu			
	chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
23.	Vybavení kuchyní			
	chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
26.	Ostatní			
	chybí	0.03600	90%	-0.0324*1.852
				-0.32563

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.32563) = 0.8242$$

2.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 103 let a životnosti 128 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 80.4688%.

2.1.6 Výpočet ceny objektu (§ 5 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.975,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (přil.6)		x 1.0400
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.8242
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1460

Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)
(Kp z přílohy č.39 = 0.9740, korekce * 0.8500)

x 0.8279

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.007,74
Cena za celý obestavěný prostor 2130.71 m ³	= Kč	6.408.621,70
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	6.408.621,70
Snížení ceny za opotřebení 80.4688%	- Kč	5.156.940,98
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.251.680,72
Rodinný dům č.p.388	Cena celkem Kč	1.251.681,-

2.2 Stodola

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepený objekt s pultovou střechou postavený ve dvoře za domem. Objekt je v 1.P zčásti zděný tl.30 cm a zčásti dřevěný trámkový jednostranně opláštěný, ve 2.P pak již jen dřevěný. Strop je dřevěný trámový bez podhledu, stejně tak i střešní konstrukce, krytina je lepenková. Objekt není vytápěn a není připojen na inženýrské sítě. Vybudován byl cca v roce 1910, doklady se nedochovaly. Údržba je značně zanedbaná, střechou dlouhodobě zatéká, poškozena je tak střešní konstrukce i stropy 1.P, které v části objektu již hrozí zřícením. Objekt je využíván jako sklad paliva a náradí. Ve 2.P je seník.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1271
SKP: 46.21.15.3.1
Typ podle účelu užití: Z - skladování a úprava zeměděln. produktů
Druh konstrukce: Zděné

2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 7.55 * 13.85 * 6.47 = 676.55 m³

2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.NP	7.55 * 13.85 104.57 m ²	3.67 m	3.72 m
2.NP	7.55 * 13.85 104.57 m ²	2.65 m	2.70 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 104.57 m² a prům.výška podlaží je 3.21 m.

2.2.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.13100	100%	-0.131
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.30400	45%	-0.1368

5.	Krytiny střech			
	podstandard	0.02900	100%	-0.029
6.	Klempířské konstrukce			
	podstandard	0.00700	100%	-0.007
7.	Úpravy vnitřních povrchů			
	podstandard	0.03900	45%	-0.01755
8.	Úpravy vnějších povrchů			
	podstandard	0.02700	45%	-0.01215
10.	Schody			
	podstandard	0.01800	100%	-0.018
11.	Dveře			
	podstandard	0.02400	100%	-0.024
12.	Vrata			
	podstandard	0.03000	100%	-0.03
16.	Elektroinstalace			
	chybí	0.06100	100%	-0.061*1.852
17.	Bleskosvod			
	chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
25.	Ostatní			
	chybí	0.05400	100%	-0.054*1.852
				-0.62589

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.62589) = 0.6620$$

2.2.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Obj.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
	Stáří (B)	Životn. (C)			
1.	Základy vč. zemních prací				
	103	120	0.09102	100%	7.8126%
2.	Svislé konstrukce				
	103	120	0.25256	55%	21.6781%
	103	115	0.09506	45%	8.5141%
3.	Stropy				
	103	110	0.14591	70%	13.6625%
	103	104	0.06253	30%	6.1929%
4.	Zastřešení mimo krytinu				
	103	110	0.07401	70%	6.93%
	103	104	0.03172	30%	3.1415%
5.	Krytiny střech				
	25	25	0.02015	100%	2.015%
6.	Klempířské konstrukce				
	25	25	0.00486	100%	0.486%
7.	Úpravy vnitřních povrchů				
	103	105	0.03240	55%	3.1783%
	103	103	0.01219	45%	1.219%
8.	Úpravy vnějších povrchů				
	103	105	0.02243	55%	2.2003%
	103	103	0.00844	45%	0.844%
9.	Vnitřní obklady keramické				
			0.00000	100%	

10. Schody					
103	110	0.01251	100%	1.1714%	
11. Dveře					
103	108	0.01668	100%	1.5908%	
12. Vrata					
103	108	0.02084	100%	1.9875%	
13. Okna					
103	108	0.05136	100%	4.8982%	
14. Povrchy podlah					
103	108	0.03173	70%	3.0261%	
	104	0.01360	30%	1.3469%	
15. Vytápění					
		0.00000	100%		
16. Elektroinstalace					
		0.00000	100%		
17. Bleskosvod					
		0.00000	100%		
18. Vnitřní vodovod					
		0.00000	100%		
19. Vnitřní kanalizace					
		0.00000	100%		
20. Vnitřní plynovod					
		0.00000	100%		
21. Ohřev vody					
		0.00000	100%		
22. Vybavení kuchyní					
		0.00000	100%		
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC					
		0.00000	100%		
24. Výtahy					
		0.00000	100%		
25. Ostatní					
		0.00000	100%		
26. Instalační prefabrik.jádra					
		0.00000	100%		

91.8951%

Opotřebenění stavby (analytická metoda) = SUMA(B/C*100A) = 91.8951%.

2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.115,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 104.57 m ² PZP)		x 0.9831
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.21 m PV) + 0.30		x 0.9542
K4: podle vybavení stavby		x 0.6620
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1650
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.3040
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	811,71
Cena za celý obestavěný prostor 676.55 m ³	= Kč	549.162,40

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	549.162,40
Snížení ceny za opotřebení 91.8951%	- Kč	504.653,34
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	44.509,06
Stodola	Cena celkem Kč	44.509,-

2.3 Garáž

Oceněno podle § 8, přílohy č.9/2 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s pultovou střechou vestavěný ve dvoře mezi rodinný dům a stodolu. Svislé obvodové konstrukce jsou převážně zděné do tl.30 cm, část je dřevěná, strop tvoří podbití krovu. Střešní konstrukce je dřevěná trámová, krytina živičná svařovaná. Podlaha je hrubá betonová. Objekt je připojen pouze na el.energii a není vytápěn. Vybudován byl cca v roce 1966, údržba je částečně zanedbaná, doklady se nedochovaly. Objekt byl vybudován z použitého materiálu a zatéká do něj střechou.

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	5.45 * 4.60 * 4.30	=	107.80 m ³
---------------	--------------------	---	-----------------------

2.3.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
2.	Obvodové stěny podstandard	0.30100	40%	-0.1204
10.	Vrata podstandard	0.06800	100%	-0.068
11.	Podlahy podstandard	0.07200	100%	-0.072
				-0.2604

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.2604) = 0.8594$$

2.3.5 Opotřebení stavby

Při stáří 47 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 78.3333%.

2.3.6 Výpočet ceny objektu (§ 8 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.375,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.9)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.8594
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0930

Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39) x 0.8279
(Kp z přílohy č.39 = 0.9740, korekce * 0.8500)

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.047,60
Cena za celý obestavěný prostor 107.80 m ³	= Kč	220.731,28
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	220.731,28
Snížení ceny za opotřebení 78.3333%	- Kč	172.906,10
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	47.825,18
Garáž	Cena celkem Kč	47.825,-

2.4 Studna kopaná

Oceněno podle § 9, přílohy č.10 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Jedná se o kopanou studnu provedenou před objektem rodinného domu. Je provedena z betonových skruží a vyzdívk. Studna byla vybudována v roce 1910, v roce 1974 byla opravena. Údržba je na běžné úrovni. Voda je odebírána přes domácí vodárnu v suterénu domu.

2.4.2 Opotřebení stavby

Při stáří 103 let a životnosti 133 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 77.4436%.

2.4.3 Výpočet ceny studny (§ 9 vyhlášky)

Cena studny při průměru 100.00 cm:		
od 0 do 5 m = 1.950,- Kč/m	x 5.00 m = Kč	9.750,-
od 5 do 10 m = 3.810,- Kč/m	x 2.00 m = Kč	7.620,-
od 10 m výše = 5.200,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-
Cena za celou hloubku	7.00 m = Kč	17.370,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.3130
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.8279
(Kp z přílohy č.39 = 0.9740, korekce * 0.8500)		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	33.262,38
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	33.262,38
Snížení ceny za opotřebení 77.4436%	- Kč	25.759,58
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	7.502,80
Studna kopaná	Cena celkem Kč	7.503,-

2.5 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 10 vyhlášky.

2.5.1 Popis

V rámci venkovních úprav jsou u domu vodovodní přípojka ze studny, domácí vodárna, kanalizační přípojka, žumpa, elektropřípojka, plynová přípojka včetně HUP, oplocení vč.vrat a zpevněné plochy. Uvažuje se s hodnotou výše uvedených venkovních úprav ve výši 3,5 % z ceny domu.

2.5.2 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Rodinný dům č.p.388	1251681.00
Celkem zjištěná cena		1251681.00

2.5.3 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	1.251.681,-
3,5% ze zjištěné ceny	= Kč	43.808,84
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	43.809,-

2.6 Stavební pozemek st.p.č.161

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

2.6.1 Popis

Jedná se o pozemek vedený v KN takto :

- st.p.č.161 - zast.pl. a nádvoří - o výměře 1143 m²

Pozemek je zastavěn rodinným domem č.p.388 se stodolou a garáží. V místě je možnost připojení na el.energii a veřejný plynovod; chybí veřejná kanalizace i vodovod. Pozemek zasahuje do ochranného pásma železniční tratě.

2.6.2 Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejný vodovod (až -5%)	-5%
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%)	-7%
Omezení užívání pozemku: ochranné pásmo (až -5%)	-5%
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)	7%

2.6.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	110,41
$(35 + (11171 - 1000) \times 0.007414) \times 1.00$		
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	110,41
Po započtení -10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	99,37
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1460
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.8279
(Kp z přílohy č.39 = 0.9740, korekce * 0.8500)		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	176,55
Cena za celou výměru 1143.00 m ²	= Kč	201.792,37
Stavební pozemek st.p.č.161	Cena celkem Kč	201.792,-

3. REKAPITULACE (administrativní cena)

1) Rodinný dům č.p.388	Kč	1.251.681,-
2) Stodola	Kč	44.509,-
3) Garáž	Kč	47.825,-
4) Studna kopaná	Kč	7.503,-
5) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	43.809,-
6) Stavební pozemek st.p.č.161	Kč	201.792,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.597.119,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	1.597.120,-

Slovy: Jedenmilionpětsetdevadesátsedmtisícjednostodvacet Kč

V Rumburku, dne 2. září 2013

.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod :

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní bez koeficientu Kp vždy a ve všech možných případech. – bude tak zjištěna věcná hodnota.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Věcná hodnota - administrativní bez Kp

4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez Kp
1.	Rodinný dům č.p.388	1511876.00
2.	Stodola	146412.00
3.	Garáž	57767.00
4.	Studna kopaná	9062.00
5.	Venkovní úpravy	52916.00
6.	Stavební pozemek st.p.č.161	243740.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		2021773.00

Věcná hodnota - administrativní bez Kp	Cena celkem Kč	2.021.773,-
---	-----------------------	--------------------

4.2 Výnosový způsob

Výnosový způsob ocenění se v daném případě nepožaduje.

4.3 Porovnávací hodnota

V této části znalec stanoví cenu nemovitosti metodou porovnání. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze uskutečněných prodejů, dále údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech a také byly vyhodnoceny i údaje z denního či odborného tisku.

Obdobný typ nemovitostí je v lokalitě Rumburk prodejní a obchodovatelný. Jsou k dispozici údaje z vlastní databáze a z podkladů spolupracujících realitních kanceláří v místě. K porovnání rodinné domy – realitní inzerce.

4.3.1 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.1

4.3.1.1 Popis

Porovnávacím objektem č.1 je objekt v Rumburku, v místní části Rumburk 1, ve smíšené zóně na okraji města. Jedná se o vícepokojový zděný dům, dvoupodlažní, částečně podsklepený, s valbovou střechou, bez podkrovní, dva byty 3+1 a jeden byt 2+1, až na plyn úplné instalace, vytápění lokální na tuhá paliva, kompletní příslušenství, z inženýrských sítí jen el.energie a plynovod. U domu garáž a stodola, vlastní studna. Pozemky 915 m². Užitná plocha domu 412 m². Opotřebení 80 %. Objekt je nabízen realitní kanceláří již po slevě za cenu 1.399.000 Kč; pro účely porovnání se tato kupní cena upravuje koeficientem 0,90.

Objekt s mírně větší užitnou plochou a s obdobným opotřebením jako oceňovaná nemovitost. Dům má obdobné konstrukční řešení a mírně horší vybavenost. Pozemky náležící k této nemovitosti mají menší výměru. V místě jsou obdobné inženýrské sítě. Pozemky jsou v mírně horší poloze. Příslušenství nemovitosti je obdobné jako u oceňované nemovitosti.

4.3.1.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Rumburk
Místnosti:	2x3+1 a 1x2+1
Příslušenství:	garáž, stodola, studna
Jiné:	opotřebení 80 %, pozemky 915 m ²

4.3.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kritéria
1.	K1 - poloha	0.99
2.	K2 - velikost	1.01
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a vybavení	0.98
5.	K5 - jiné	0.98
6.	K6 - úvaha znalce	0.98
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.9411

4.3.1.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.399.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.259.100,-

4.3.2 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.2

4.3.2.1 Popis

Porovnávacím objektem č.2 je objekt v Rumburku, v místní části Rumburk 2-Horní Jindřichov, ve smíšené zóně v zastavěném území města. Jedná se o vícepokojový zděný dům, dvoupodlažní, částečně podsklepený, s mansardovou střechou a využitým podkrovím, byt 4+1 a 2+1 a místnost prodejný, úplné instalace, vytápění ústřední plynové, kompletní příslušenství, kompletní inženýrské sítě. Pozemky 300 m². Užitná plocha domu 150 m². Opotřebení 80 %. Objekt je nabízen realitní kanceláří již po slevě za cenu 1.470.000 Kč; pro účely porovnání se tato kupní cena upravuje koeficientem 0,90.

Objekt s menší užitnou plochou a s obdobným opotřebením jako oceňovaná nemovitost. Dům má obdobné konstrukční řešení a mírně lepší vybavenost. Pozemky náležící k této nemovitosti mají menší výměru. V místě jsou kompletní inženýrské sítě. Pozemky jsou v lepší poloze. Příslušenství nemovitosti je horší než u oceňované nemovitosti.

4.3.2.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Rumburk-Rumburk 2
Místnosti:	4+1;2+1;prodejn
Příslušenství:	bez
Jiné:	opotřebení 80 %, pozemky 300 m ²

4.3.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.02
2.	K2 - velikost	0.97
3.	K3 - příslušenství	0.97
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.01
5.	K5 - jiné	0.97
6.	K6 - úvaha znalce	0.99
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.93083

4.3.2.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.470.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.323.000,-

4.3.3 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.3

4.3.3.1 Popis

Porovnávacím objektem č.3 je objekt v Rumburku, v místní části Rumburk 1, v bytové zóně na okraji zastavěného území města. Jedná se o vícepokojový zděný dům, dvoupodlažní, částečně podsklepený, se sedlovou střechou a využitým podkrovím, byt 3+1 a 2+1, úplné instalace, vytápění lokální kamny na tuhá paliva a plynovými kamny WAF, kompletní příslušenství, kompletní inženýrské sítě. U domu garáž a studna. Pozemky 1049 m². Užitná plocha domu 350 m². Opotřebení 80 %. Objekt je nabízen realitní kanceláří za cenu 1.780.000 Kč; pro účely porovnání se tato kupní cena upravuje koeficientem 0,80.

Objekt s obdobnou užitnou plochou a s obdobným opotřebením jako oceňovaná nemovitost. Dům má podobné konstrukční řešení a mírně horší vybavenost. Pozemky náležící k této nemovitosti mají mírně menší výměru. V místě jsou kompletní inženýrské sítě. Pozemky jsou v lepší poloze. Příslušenství nemovitosti je mírně horší než u oceňované nemovitosti.

4.3.3.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Rumburk
Místnosti:	3+1 a 2+1
Příslušenství:	garáž,studna
Jiné:	opotřebení 80 %, pozemky 1049 m ²

4.3.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.02
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	0.99
4.	K4 - technický stav a vybavení	0.99

5.	K5 - jiné	0.99
6.	K6 - úvaha znalce	1.00
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.9897

4.3.3.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.780.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.424.000,-

4.3.4 Porovnání jako celku - oceňovaný objekt

4.3.4.1 Popis

Oceňovaným objektem je rodinný dům v Rumburku, v místní části Rumburk 3-Dolní Křečany, v zastavěném území města vedle železniční tratě. Jedná se o vícepokojový zděný dům, dvoupodlažní, částečně podsklepený, se sedlovou střechou a částečně využitým podkrovím. Dva byty 2+1 a jeden byt 1+1. Až na plyn úplné instalace, vytápění ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva, kompletní příslušenství, z inženýrských sítí jen el.energie a plynovod. Ve dvoře garáž a stodola; vlastní studna. Pozemky 1143 m². Užitná plocha domu je 356 m². Opotřebení 80 %, opravy dvou bytů nutné. Jeden byt 2+1 je obsazen nájemníkem se smlouvou na dobu neurčitou.

4.3.4.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Rumburk-Rumburk 3
Místnosti:	2x2+1 a 1x1+1
Příslušenství:	garáž, stodola, studna
Jiné:	opotřebení 80 %, pozemky 1143 m ²

4.3.4.3 Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srovnáv. objektu Kč	Index odlišnosti	Cena oceňov. objektu Kč
1	1259100	0.941	1337902
2	1323000	0.931	1421358
3	1424000	0.990	1438820
Celk. průměr			1399360
Minimum			1337902
Maximum			1438820

4.3.4.4 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	1.337.900,-
Průměrná cena objektu	= Kč	1.399.400,-
Maximální cena objektu	= Kč	1.438.800,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná	= Kč	1.399.400,-
Porovnání jako celku - oceňovaný objekt	Cena celkem Kč	1.399.400,-

5. Obvyklá (tržní) cena - odborný odhad

Pro stanovení obvyklé ceny je použita analýza pomocných propočetů srovnávacích cen nemovitostí a po zvážení všech okolností, vlivů, s přihlédnutím především k :

- dislokaci v obci a v lokalitě (v zastavěné části města v bytové zóně)
- k údržbě domu, k jeho konstrukcím i vybavení a velikosti
- k potřebě částečných oprav (byty 2+1 v 1.P a 1+1 ve 2.P, dodatečná izolace podlah a zdiva v 1.P proti zemní vlhkosti, výměna oken, atd.)
- ke skutečnosti, že byt 2+1 ve 2.P je obsazen nájemníky se smlouvou na dobu neurčitou
- ke skutečnosti, že v Rumburku je po uvedeném typu nemovitostí v současnosti slabší poptávka (ceny nemovitostí zde klesly vzhledem k výbušné situaci v celém Šluknovském výběžku způsobené silnou konfliktní skupinou obyvatel a eskalující koncem léta 2011 násilnými střety, které byly hojně šířeny medií do celé republiky)

Ize předpokládat, že se cena obvyklá bude pohybovat na úrovni pomocných propočetů u ceny srovnávací při průměrné hranici. Pro oceňovanou nemovitost v daném rozsahu je dle názoru znalce reálná obvyklá cena :

1) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	2.021.773,-
2) Výnosová hodnota	Kč	0,-
3) Administrativní cena	Kč	1.597.120,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	1.399.400,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	1.400.000,-

Slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

V Rumburku dne 2.9.2013

Otisk znalecké pečeti :

Jiří Pimpara

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989 pod č.j.: Spr.3990/89 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 3727 - 080/2013.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jiří Pimpara
Máchova 1203/24
408 01 Rumburk

VÝPIS Z KN



Parcela	Stavba	Jednotka	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------	------	----	------------

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 388
Obec:	Rumburk [562777]
Část obce:	Rumburk 3-Dolní Křečany [407747]
Katastrální území:	Dolní Křečany [743607]
Číslo LV:	803
Na parcele:	st. 161
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům

[Zobrazení v mapě](#)

[Informace z RÚIAN >>](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Ústecký kraj	Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, Ústí nad Labem-centrum, 400 01	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Střední odborná škola mediální grafiky a polygrafie, Rumburk, příspěvková organizace	Jiřkovská 840/4, Rumburk, Rumburk 1, 408 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

VÝPIS Z KN

Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 161
Obec:	Rumburk [562777]
Katastrální území:	Dolní Křečany [743607]
Číslo LV:	803
Výměra [m ²]:	1143
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 388



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

[Informace z RÚIAN](#)

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Ústecký kraj	Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem, Ústí nad Labem-centrum, 400 01	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Střední odborná škola mediální grafiky a polygrafie, Rumburk, příspěvková organizace	Jiříkovská 840/4, Rumburk, Rumburk 1, 408 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI





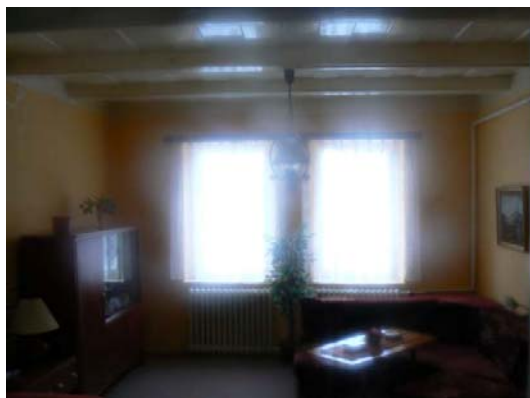
BYT 2+1 V 1.P



KOUPELNA V 1.P



KOUPELNA VE 2.P



POKOJ BYTU VE 2.P



SHNILÝ STROP STODOLY VE DVOŘE

POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.1



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

V okolí nemovitosti najdete

✂ Restaurace: Restaurace Zámeček 550 m

Prodej, dům rodinný, 412 m²

Celková cena: **1 399 000 Kč** za nemovitost

včetně provize

Adresa: Východní, Rumburk 1

Datum aktualizace: 19.02.2013

ID zakázky: 55-0193

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 806 m²

Plocha užitná: 412 m²

Plocha podlahová: 412 m²

Plocha pozemku: 109 m²

Garáž: Ano

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Plyn: Plynovod

Odpad: ČOV pro celý objekt

Telekomunikace: Telefon

Elektřina: 400V

Doprava: MHD

Popis:

Představuji Vám prodej nemovitosti, která se nachází na pěkném místě, avšak v blízkosti občanské vybavenosti v obci Rumburk, okres Děčín. Nemovitost je částečně podsklepena. Dispozice tohoto domu odpovídá třem bytovým jednotkám. V přízemí se nachází 3+1 s příslušenstvím, v patře 3+1 a 2+1, koupelna, wc. Vila má dva komíny. Ohřev vody v domě je pomocí bojlerů. Součástí stavby je zděná stodola s garáží. Oba domy mají sedlovou střechu. Zahrada je situovaná za domem. Rumburk má dobrou dopravní dostupnost s okolními městy. Autobusová zastávka je přibližně 50 metrů od domu. Na zahradu navozují pěkné míšené lesy. Komunikace před domem směřuje k přibližně jeden kilometr vzdálené hranici s Německou republikou. V okolí se nachází stylová restaurace, čerpací stanice. Tato zajímavá vila s druhou přílehlou budovou nabízí širokou škálu použití.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Poslat na Email](#) [Nahlásit chybný inzerát](#)

Kontaktovat



Operátorka AVAREAL
Telefon: **800 107 777**
Mobil: **800 107 777**
info@avareal.cz

@ [Dotaz prodejci](#)



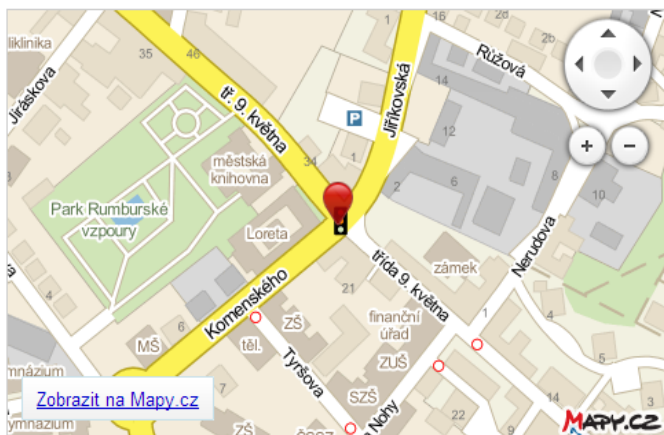
AVAREAL
41113 Třeбенice
[Podrobnosti o společnosti >](#)

POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.2



Zvětšit obrázek



V okolí nemovitosti najdete

Prodej, dům rodinný, 150 m²

Celková cena: **1 470 000 Kč** za nemovitost (k jednání)
včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH,
včetně právního servisu

Adresa: Vojtěcha Kováře, Rumburk 2-Horní Jindřichov

Datum aktualizace: 03.01.2013

ID zakázky: 141111095225

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Patrový

Plocha užitná: 150 m²

Plocha pozemku: 300 m²

Voda: Místní zdroj

Topení: Ústřední plynové

Odpad: Septik

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Vlák, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Popis:

Nabízíme k prodeji rodinný dům s nebytovými prostory v přízemí na ulici Vojtěcha Kováře v Rumburku. Dům prošel částečnými rekonstrukcemi - rozvody vody, elektřiny, plynu a střechy. V přízemí domu je kuchyň, dětský pokoj a nebytový prostor o výměře cca 25m² (skladové prostory se nachází ve sníženém přízemí). V 1 NP jsou tři pokoje a prostorná koupelna. V 2NP se nachází byt o velikosti 2+1 bez vlastního soc. zařízení. K domu náleží malý dvorek s příjezdem z hlavní komunikace. Financování zajistíme. Doporučujeme.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Poslat na Email](#) [Nahlásit chybný inzerát](#)

Kontaktovat



Jakoubková Eva

Telefon: **800 888 533**

Mobil: **+420 739 258 065**

eva.jakoubkova@vdfreality.cz

POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.3

Prodej, rodinný dům, Rumburk

1 780 000 Kč/obj.



Celkem 10 fotografií k nemovitosti



Kliknutím na vybranou fotografii si zobrazíte její detail

Základní údaje	Technické údaje	Adresa nemovitosti
- Dům, 350 m2 - Rodinný dům - na prodej - Dobrý stav - Klidná část obce	- Cihlová konstrukce - NP: 3, PP: 1 - Zařízeno částečně nábytkem - Garáž - Sklep, Zahrada 115 m2 (zastavěná) 350 m2 (obytná) 1 049 m2 (pozemek) 934 m2 (zahrada)	- Rumburk 1 (obec) - Děčín (okres)

s provizí RK včetně DPH včetně právního servisu

[Spočítat hypotéku](#)

1 780 000 Kč/obj.

[sít hypoték.cz](#)

EUROBYDLENÍ-46/2512

Popis nemovitosti

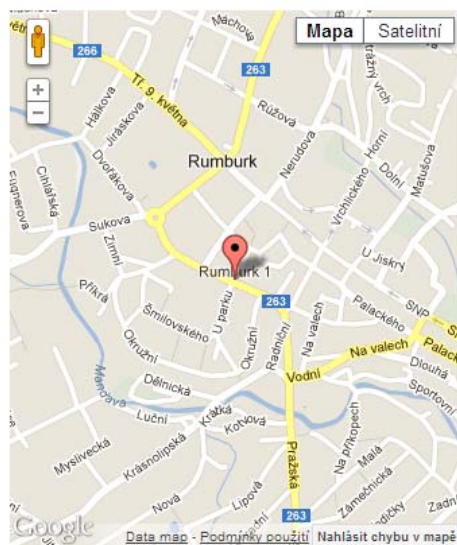
[zobrazit všechny informace](#)

Nabízíme k prodeji zděný rodinný dům vilového typu. Nemovitost se nachází v klidné lokalitě v zástavbě dalších rodinných domů, v blízkosti lesa a koupání. Tato nemovitost je vhodná jako vícegenerační. U domu je udržovaná zahrada o výměře 1049 m2. Dům je v dobrém udržovaném stavu, suchý, celý podsklepený. Je připojen na městský vodovod a kanalizaci, k dispozici je i vlastní studna. Topení je lokální na pevná paliva + plynové waw. V 1.NP se nachází byt 2+1 s koupelnou a wc. V 2.NP jsou 3 pokoje a wc. Ve 3.NP je 1 pokoj a 2 prostorné komory. Dům je volný ihned k nastěhování. Pro bližší informace kontaktujte prosím makléře. číslo zakázky: 46/2512.

Vloženo

20.01.2013

Nemovitost na mapě



Kontaktujte makléře nemovitosti

Doručíme Váš dotaz **IHNEDE** makléři

Jméno:		Příjmení:	
Telefon:		Email:	

Dobrý den,
zaujala mne tato nemovitost.
Prosím o poskytnutí více informací na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese.
Děkuji

* Použitím formuláře souhlasíte se zasláním obchodních sdělení na uvedený e-mail.

Zaslat dotaz makléři

Makléř a společnost



Fila Ladislav
+420 603115552
ladislav.fila@pdf-reality.cz



PDF Reality
+420 724802286
+420 724802286