

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14869-2091/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	GS Management, a.s., V olšinách 16/82, 100 00 Praha 10 - Strašnice
Číslo jednací:	37989
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Vrchlického č.p. 13/3, Rumburk, okres Děčín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	07.10.2021
Zpracováno ke dni:	07.10.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.10.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny družstevního podílu spojeného s užíváním bytové jednotky č. 025/0013/024 a společných částí budovy č.p. 13/3 a pozemku parc. č. 304/8 v obci Rumburk, okres Děčín, katastrální území Rumburk.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 025/0013/024
Adresa předmětu ocenění:	Vrchlického č.p. 13/3, Rumburk, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Rumburk

Ulice: Vrchlického
Katastrální území: Rumburk

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.10.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: pí. Fryčová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

" Stavební bytové družstvo občanů Průkopník ", Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. č. 025/0013/024 v budově č.p. 13/3 na pozemku parc. č. 304/8 v obci Rumburk, okres Děčín, katastrální území Rumburk.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 9 a je bez podzemního podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou železobetonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou tvořeny břízlitem a zateplení pláště: kontaktní zateplovací systém. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna, sušárna.

Odhadem byl objekt postaven v roce 1980.

V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: výtah - celková, zateplení pláště - celková, okna - celková. Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Bytový dům je ve velmi dobrém stavu.

Oceňovaná bytová jednotka je v družstevním vlastnictví, nesplacená anuita činí 0 Kč. Je umístěna v 5. podlaží a dispozičně se jedná o 3+1. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 8,28 m², WC o výměře 0,96 m², koupelna o výměře 2,50 m², ložnice o výměře 12,00 m², kuchyně o výměře 10,10 m², obývací pokoj o výměře 16,00 m², pokoj o výměře 14,40 m², komora o výměře 1,99 m², sklepní kóje o výměře 1,40 m², lodžie o výměře 3,60 m². Podlahová plocha činí 66,23 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 71,23 m².

Bytové jádro je umakartové. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na jih, západ.

Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře do bytové jednotky jsou klasické dýhované. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je lino, v kuchyni je lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je lino.

Další vybavení bytu tvoří digestoř, anténní rozvody.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. Byt je vybaven ústředním topením (dálkové) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je centrální.

Stěny bytu jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Oceňovaná bytová jednotka je v dobrém stavu.

Na pozemku jsou trvalé porosty v podobě okrasných dřevin, není oplocen. Samotný pozemek je rovinný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou 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 parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	9
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	1980

	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		výtah	celková	2010
		zateplení pláště	celková	2010
		okna	celková	2010
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	břízolitové		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna, sušárna		
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý		
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	5		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	jih, západ		
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	klasické dýhované		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	Chodba	8,28 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,96 m ²
Koupelna, WC		Koupelna	2,50 m ²	
Pokoj		Ložnice	12,00 m ²	

		<table><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>10,10 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>16,00 m²</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>14,40 m²</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Komora</td><td>1,99 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>66,23 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Sklepní kóje</td><td>1,40 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Lodžie</td><td>3,60 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>71,23 m²</td></tr></table>	Kuchyně	Kuchyně	10,10 m ²	Pokoj	Obývací pokoj	16,00 m ²	Pokoj	Pokoj	14,40 m ²	Ostatní prostory	Komora	1,99 m ²	Podlahová plocha		66,23 m ²	Příslušenství	Sklepní kóje	1,40 m ²	Příslušenství	Lodžie	3,60 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		71,23 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	10,10 m ²																							
	Pokoj	Obývací pokoj	16,00 m ²																							
	Pokoj	Pokoj	14,40 m ²																							
	Ostatní prostory	Komora	1,99 m ²																							
	Podlahová plocha		66,23 m ²																							
	Příslušenství	Sklepní kóje	1,40 m ²																							
	Příslušenství	Lodžie	3,60 m ²																							
	Podlahová plocha vč. příslušenství		71,23 m ²																							
	Elektřina	230V																								
	Vodovod	vodovod																								
	Svod splašek	veřejná kanalizace																								
	Plynovod	ano																								
Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové																									
Topná tělesa	závěsné radiátory																									
Řešení ohřevu vody v bytě	centrální																									
Podlahy v bytě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino																									
Popis stavu bytové jednotky	dobrý																									
Rekonstrukce																										
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad																									
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	okrasné dřeviny																								
	Sklon pozemku	rovinatý																								
	Oplocení	neoploceno																								
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																								
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami																								
	Poloha v obci	širší centrum obce																								
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty																								
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav																								
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu																								

	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.10.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny byl použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Rumburk
Katastrální území: Rumburk
Počet obyvatel: 11 036

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,071$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,146$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

1. BJ 3+1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	9 774,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka 3+1:	66,2 *	1,00 = 66,20 m ²

lodžie:	3,6 * 0,70 =	2,52 m ²
sklepní kóje:	1,4 * 0,10 =	0,14 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>68,86 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 11 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (11 + 15) = \mathbf{0,870}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,870 = \mathbf{0,783}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,071**

Index polohy pozemku **I_P = 1,070**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 9\,774,- \text{ Kč/m}^2 * 0,783 = 7\,653,04 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 68,86 \text{ m}^2 * 7\,653,04 \text{ Kč/m}^2 * 1,071 * 1,070 = 603\,912,82 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{603\,912,82 \text{ Kč}}$$

4.2. Výsledky analýzy dat

$$1. \text{ BJ } 3+1 \quad 603\,913,- \text{ Kč}$$

$$\text{Výsledná cena - celkem:} \quad \mathbf{603\,913,- \text{ Kč}}$$

$$\text{Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:} \quad \mathbf{603\,910,- \text{ Kč}}$$

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. č. 025/0013/024

Bytová jednotka č. č. 025/0013/024, v ulici Vrchlického, obec Rumburk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vrchlického, Rumburk, okres Děčín	3+1, 66.23 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní
1	Rumburk 1, Rumburk, okres Děčín	3+1, 65 m ²	Velmi dobrý	Panelová	družstevní
2	Vrchlického, Rumburk, okres Děčín	2+1, 52 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní
3	Nerudova, Rumburk, okres Děčín	3+1, 66 m ²	Velmi dobrý	Panelová	osobní
4	Střelecká, Rumburk, okres Děčín	2+1, 64 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní
5	Nerudova, Rumburk, okres Děčín	3+1, 68 m ²	Dobrý	Panelová	družstevní

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17.461,54 Kč	0.9	15.715,38 Kč	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.0200	15.407,23 Kč
2	21.134,62 Kč	0.9	19.021,15 Kč	1.00	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0600	17.944,48 Kč
3	25.000,00 Kč	Nepoužit	25.000,00 Kč	1.00	1.00	1.10	1.00	1.12	1.00	1.2320	20.292,21 Kč
4	15.468,75 Kč	0.9	13.921,88 Kč	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0100	13.784,04 Kč
5	17.941,18 Kč	0.9	16.147,06 Kč	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.9900	16.310,16 Kč
Celkem průměr											16.747,62 Kč
Minimum											13.784,04 Kč
Maximum											20.292,21 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.488,34 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14.259,28 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											19.235,96 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o velmi podobné bytové jednotky ve srovnatelném stavu z blízkého okolí. V koeficientu K5 byl zohledněn rozdíl ve vlastnictví, vycházející z dlouhodobých statistik.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$16.747,62 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{66,23 \text{ m}^2}}$$

$$= 1.109.195 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.109.000 \text{ Kč}$$

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

603.910,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.109.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.109.000 Kč

Slovy: jedenmilionjednostodevěttisíc korun

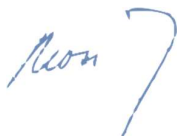
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Aleš Novák, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.10.2021



Ing. Aleš Novák

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 14869-2091/2021 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

13. 10. 2021

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	304/8
Obec:	Rumburk [562777]
Katastrální území:	Rumburk [743518]
Číslo LV:	3037
Výměra [m ²]:	662
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Rumburk 1 [407763] ; č. p. 13; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 304/8
Stavební objekt:	č. p. 13
Ulice:	Vrchlického
Adresní místa:	Vrchlického 13/3

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
* Stavební bytové družstvo občanů Průkopník ", Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.10.2021 11:00.

Zpráva o riziku povodně



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Ústecký kraj
Okres: Děčín
Obec - část obce: Rumburk - Rumburk I

Ulice, č.p./č.o.: Vrchlického 13/3
PSČ: 40001

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -720149 Y: -949014

Souřadnice GPS: N: 50°57'8,33" E: 14°33'30,23"

Kód adresy: 122831 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) – geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

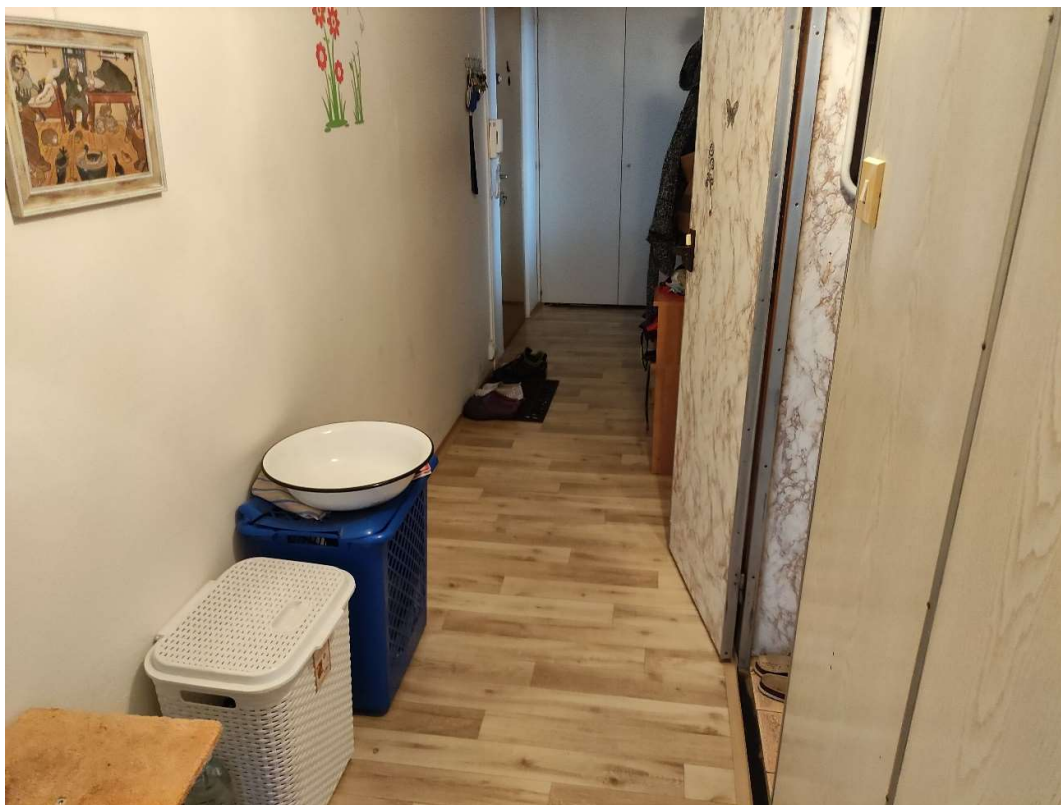
Kód adresy – předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tato produkce a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k výskytu pro jiné účely. Podnikatel užívá a dodržuje ochranné osobní údaje – žádná práva ke stažení sítě

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

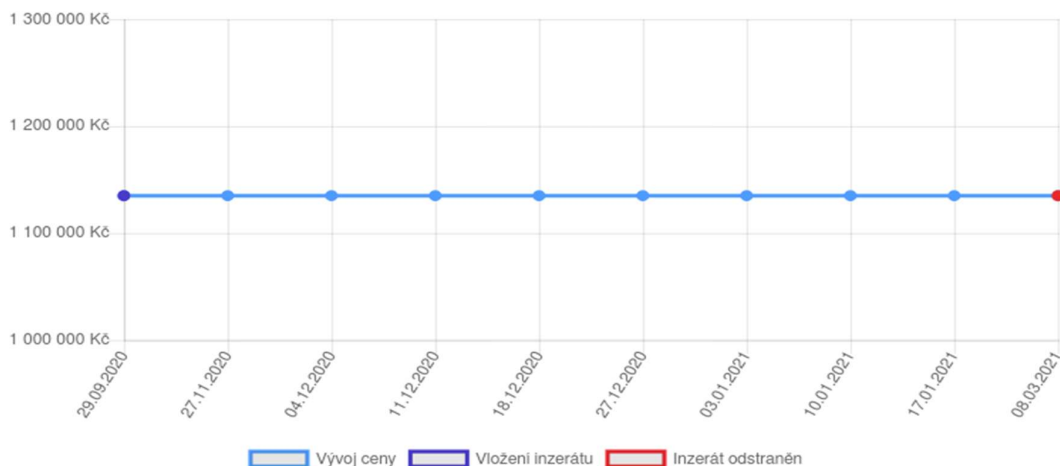


Prodej, Byt, 65 m², Rumburk 1, Rumburk, okres Děčín

Celková cena: 1.135.000 Kč

Adresa: Rumburk 1, Rumburk, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Rumburk 1, Rumburk, okres Děčín	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	1 135 000 Kč	Plocha užitná	65
Poznámka k ceně	1 135 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

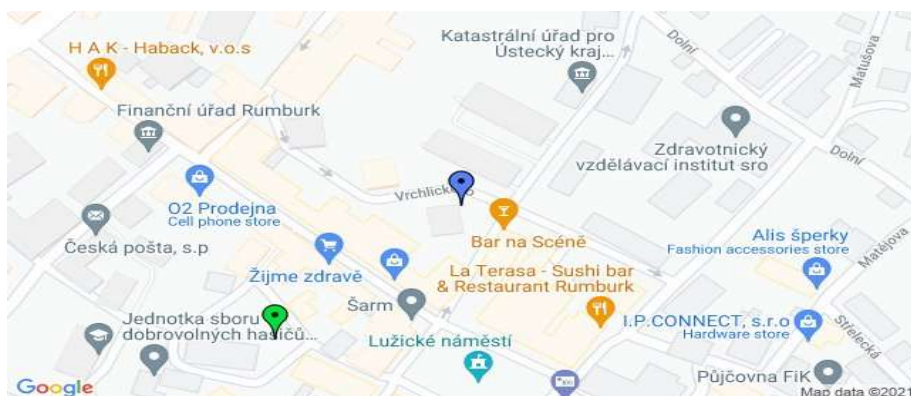
Nabízíme k prodeji družstevní podíl k bytu 3+1+ L v jedné z nejžádanějších lokalit v Rumburku na ulici Matějova č.p. 65. Byt se nachází v 2 NP revitalizovaného panelového domu a jeho celková výměra činí vč. příslušenství 65 m². Byt je slunný, prostorný a má praktickou komoru, umístěnou v předsíni. K bytu náleží sklepní koje.

Náklady na bydlení vč. úvěru na revitalizaci ve výši 5.000 Kč. V blízkosti veškerá občanská vybavenost, lékař, obchody.....

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

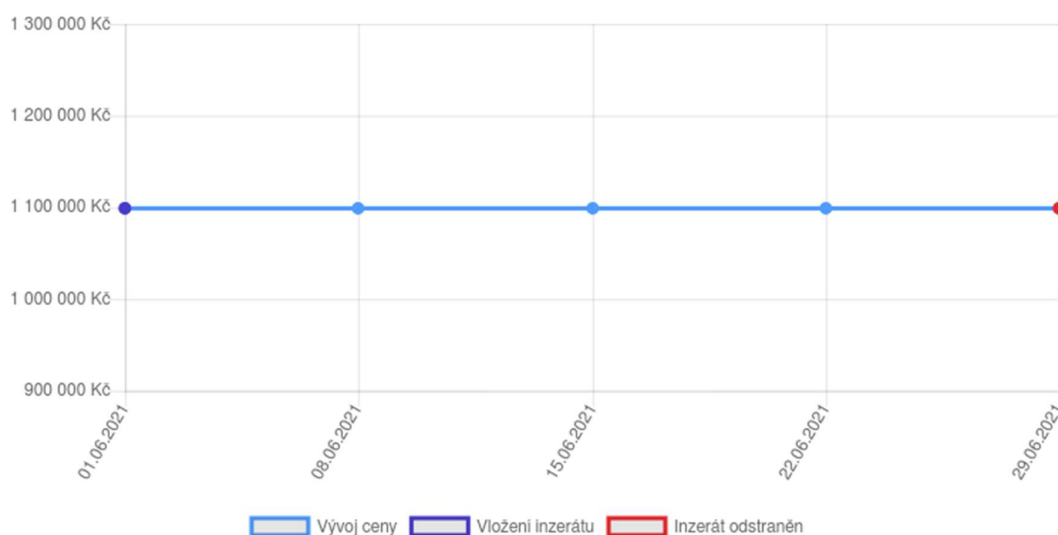


Prodej, Byt, 52 m², Vrchlického, Rumburk, okres Děčín

Celková cena: 1.099.000 Kč

Adresa: Vrchlického, Rumburk, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Vrchlického, Rumburk, okres Děčín	Stav objektu	Dobry
Cena	1 099 000 Kč	Podlahová plocha	52
Poznámka k ceně	1 099 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	52
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Exkluzivně zprostředkujeme prodej bytu 2+1 s lodžii v oblíbené lokalitě blízko centra Rumburka ve Vrchlického ulici. Družstevní byt o velikosti cca 52 m² se nachází ve 3. NP revitalizovaného devítipodlažního domu s výtahem. Bytová jednotka je v

udržovaném původním stavu a případnou modernizací lze vytvořit bydlení podle vlastních představ. Okna jsou orientována na jih a na západ, k dispozici je sklep a čisté společné prostory domu. Byt je ihned volný a zařízený. Zdarma Vám zajistíme nejvýhodnější financování. Podrobné informace získáte u makléře zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

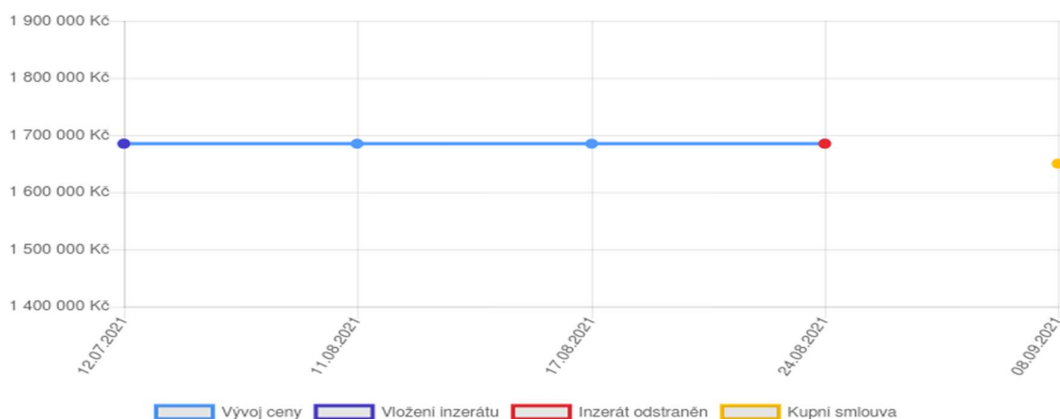


Prodej, Byt, 66 m², Nerudova, Rumburk, okres Děčín

Celková cena: 1.650.000 Kč

Adresa: Nerudova, Rumburk, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Nerudova, Rumburk, okres Děčín	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	1 650 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	08.09.2021	Podlahová plocha	66
Číslo řízení	V-3058/2021-531	Plocha užitná	68
Poznámka k ceně	1 685 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Panelová		

Slovní popis

Dovolená 14.8.-22.8.2021 - Děkuji za pochopení. SKZ REALITY vám nabízí k prodeji byt 3+1+L v osobním vlastnictví v centru města Rumburk. Byt prošel celkovou rekonstrukcí, která je spojena zejména s přestavbou koupelny a kuchyně. Co všechno bylo v rámci rekonstrukce provedeno: nové vchodové dveře, nové rozvody elektřiny, kompletně nová koupelna, kuchyň s kuchyňskou linkou a spotřebiči, nové štuky z plastické omítky, nové podlahy - dlažby, plovoucí podlahy, plachtová okna. Celý dům je

po revitalizaci, byt má plastová okna a nachází se ve 2. NP. Půdorys bytu je u fotografií. Umístění bytu v rámci města je ideální. Nachází se přímo v centru, ale již v klidné zóně. U panelového domu je parkoviště. Výhled z balkonu je do zeleně. Neváhejte tedy kontaktovat makléře přes formulář u zakázky a tím si zajistit včasnou prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

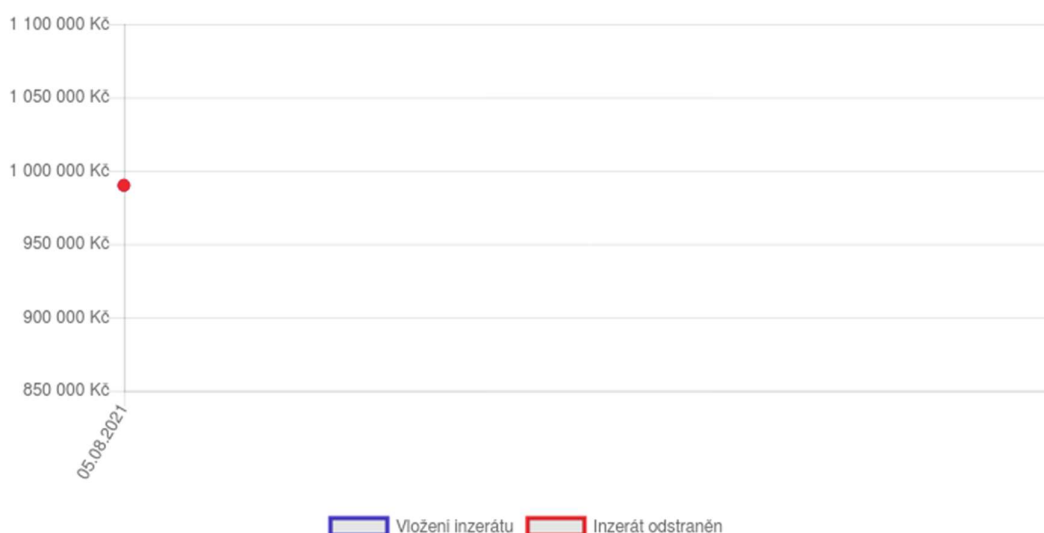


**Prodej, Byt, 64 m², Střelecká,
Rumburk, okres Děčín**

Celková cena: 990.000 Kč

Adresa: Střelecká, Rumburk, okres
Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

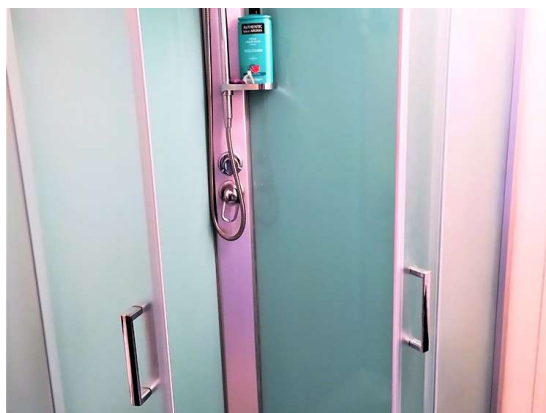
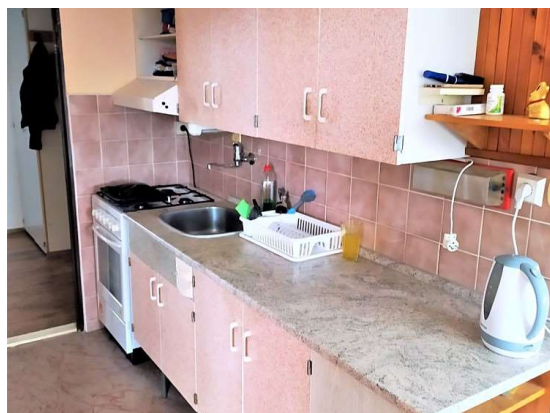
Adresa	Střelecká, Rumburk, okres Děčín	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	990 000 Kč	Plocha užitná	64
Poznámka k ceně	990 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

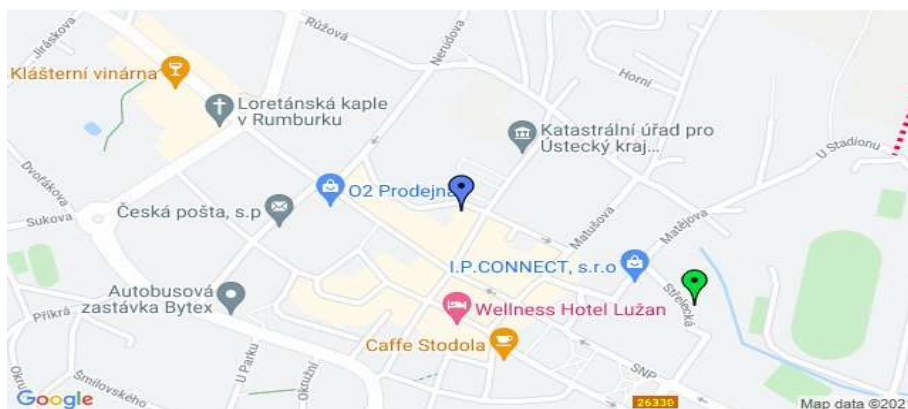
Udržovaný byt I. kategorie v VI. NP zatepleného panelového bytového domu v klidné sídlištní zástavbě v centru města. Podlahová plocha 64,6 m². K bytu náleží lodžie, sklepní koje. Instalace-elektřina 230 V, voda z obecního vod. řádu, odkanalizováno do veřejné stoky, vytápění ÚT+ ohřev TUV z centrálního zdroje, přípojka telefonu.

Plastová okna, prosklená lodžie. Byt je vybaven kuchyňskou linkou se spotřebiči, novým sprchovým koutem, plovoucími podlahami. Veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchody, restaurace, sportoviště, parkoviště) v dosahu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

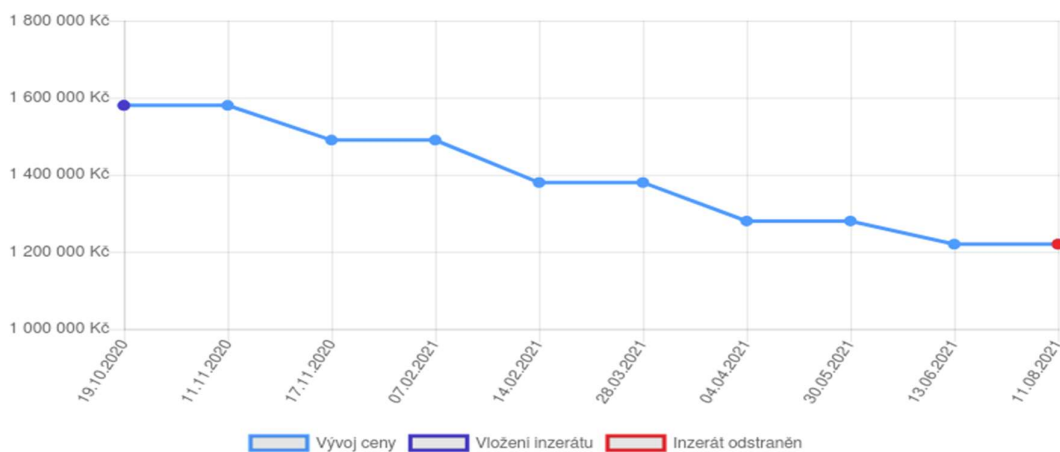


Prodej, Byt, 68 m², Nerudova, Rumburk, okres Děčín

Celková cena: 1.220.000 Kč

Adresa: Nerudova, Rumburk, okres Děčín

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

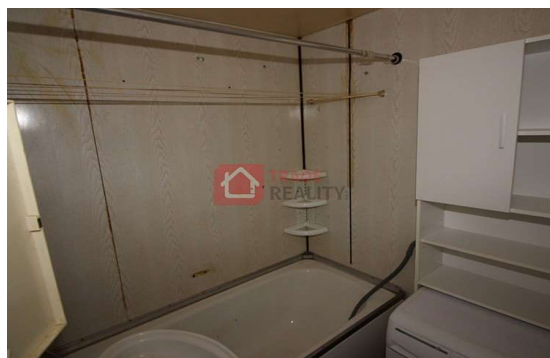
Adresa	Nerudova, Rumburk, okres Děčín	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	1 220 000 Kč	Plocha užitná	68
Poznámka k ceně	1 220 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Družstevní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

Exklusivně Vám nabízíme prodej družstevního bytu o dispozici 3+1 s prosklenou Lodžii. Byt se nachází ve 4. patře bytového domu s výtahem. Jedná se o výborně dispozičně řešený byt. Při vstupu do bytu Vás zaujme prostorná chodba s vestavěnou skříní a komorou vstupem do obývacího pokoje, toalety, koupelny, kuchyně a do Ložnice. V kuchyni je nová kuchyňská linka naproti lince se nachází prostor k posezení a vstup na prosklenou Lodžii dále vstup do obývacího pokoje a ložnice. Obývací pokoj

je přístupný z chodby i kuchyně. Panelový dům je zateplen včetně zasklené prostorné lodžie. Byt se nachází přímo v centru města nedaleko cukrárny Venezia a pěší zóny. V bytě jsou nově měněné vstupní bezpečnostní dveře. Byt je v původním zachovalém stavu připraven k rekonstrukci, dle vlastních představ. V domě proběhla rekonstrukce vchodu a výtahu. Radi Vám zajistíme financování nákupu tohoto bytu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost