

# Znalecký posudek o obvyklé ceně věci nemovité

číslo posudku: 6058/2019

## Předmět ocenění – základní údaje

Předmět ocenění: **Pozemek parc.č. 3447** – zastavěná plocha a nádvoří,  
- součástí pozemku je stavba – **objekt bydlení čp. 509**  
**Pozemek parc.č. 3448** - zahrada

Adresa nemovité věci: Rumburk 1, Na kolonii 509/2a

### Katastrální údaje

Kraj:	Ústecký	Okres:	Děčín
Obec:	Rumburk	Katastrální území:	Rumburk
Ulice:		Číslo popisné/orientační	509
List vlastnictví č.:	2594	Parcelní čísla pozemků:	3447, 3448

Vlastník stavby: Vojtěch Benčík, Na kolonii, Rumburk 1 509/2a, 408 01 Rumburk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemku: Vojtěch Benčík, Na kolonii, Rumburk 1 509/2a, 408 01 Rumburk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1



## OBJEDNATEL OCENĚNÍ:

**Mgr. Jan Zachariáš, insolvenční správce, Trojanova 18, 120 00 Praha 2, IČ: 64926205**

## ÚČEL OCENĚNÍ:

**Insolvenční řízení řízení sp.zn. KSUL 69 INS 7805/2018 (ocenění stávajícího stavu)**

## ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:

**MONTEKALA, spol. s r.o. - Znalecký ústav**

Sídlo: Hálova 34, 190 00 Praha 9

IČ: 448 46 762

Statutární zástupce: Ing. Jaroslav Karásek

Sídlo: Hálova 34, 190 00 Praha 9

IČ: 448 46 762

Statutární zástupce: Ing. Jaroslav Karásek

Datum místního šetření: 20.05.2019

Datum, k němuž se ocenění vztahuje: 20.05.2019

Datum vyhotovení: 04.06.2019

Počet stran znaleckého posudku: 12

- z toho příloh: 5

## Obecné názvosloví, definice, metody

### Metoda stanovení věcné hodnoty

Věcnou hodnotu věcí nemovitých pro potřebu ocenění lze zjistit zpracováním podrobného položkového rozpočtu v cenové úrovni v době ocenění nebo zjištěním jednotkové ceny srovnatelného objektu v katalozích technickohospodářských ukazatelů (THU) staveb. Při stanovení skutečné věcné hodnoty stavby se vychází z ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby (případně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné/podlahové plochy) srovnatelného stavebního objektu dle „Rozpočtových ukazatelů stavebních objektů“ a „Ukazatelů průměrné orientační ceny na měrovou jednotku“, vydaných ÚRS Praha.

Takto stanovená reprodukční cena za 1 m<sup>3</sup> OP, resp. za 1m<sup>2</sup> ZP/PP, je snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Dále je upravena ve vztahu na konstrukční parametry, výšku, zastavěnou plochu, použité materiály a vybavenost.

Pozemky pro výpočet věcné hodnoty věci nemovité jsou oceněny porovnáním obvyklých cen obdobných pozemků v dané lokalitě a upraveny pomocí cenotvorných koeficientů do podmínek oceňovaných pozemků.

Venkovní úpravy, inženýrské stavby a vedlejší – doplňkové stavby, jsou oceněny přepočtem z pořizovacích hodnot.

### Metoda stanovení výnosové hodnoty

Analýza je provedena na základě charakteristiky poměru mezi cenou a ziskem, resp. mezi cenou a peněžním tokem. Ohodnocení nově vytvářené hodnoty je zaměřeno na budoucí zisk věcí nemovitých, produkovány při promítnutí předpokládaných tržních parametrů do oblasti nákladů a výnosů. Jedná se v podstatě o pokus přesadit předmět ocenění do podmínek zdravé konkurence.

Exaktně vyjádřena výnosová hodnota majetku je rovna poměru jeho stabilizovaného čistého ročního zisku a odpovídající kapitalizační míry. Zjednodušeně řečeno výnosová hodnota je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos z pronájmu věci nemovitých.

Pro určení čistého stabilizovaného zisku se vychází z celkových příjmů (stabilizovaný výnos) a z celkových nákladů, vztahujících se k oceňované věci nemovité.

Příjem z pronájmu věci nemovitých je přitom nutné počítat ze skutečného nájemného, resp. reálného nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajimatelných prostor věcí nemovitých. Nájemné je stanoveno jednotkovou sazbou za 1 m<sup>2</sup> pronajaté (resp. pronajimatelné) plochy.

Jako odečitatelné položky jsou uvažovány následující hodnoty: a) Roční náklady na údržbu, b) Roční daň z nemovitosti, c) Roční poplatek za pojištění objektu, d) Roční odpisy. Při kalkulacích je uvažováno, že veškeré energie a služby platí nájemník nebo budou v případě úhrady nájemcem, nájemníkovi přefakturovány, tudíž nemají vliv na stabilizovaný výnos. Pro daný případ jsou odečitatelné položky stanoveny procentuální sazbou z reprodukční hodnoty věci nemovitých.

### Metoda stanovení porovnávací hodnoty

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých, případně vyhodnocení aktuálních nabídek na trhu s nemovitostmi, srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Porovnávací hodnotou rozumíme obecně hodnotu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, např.: druhu a účelu věci, koncepce a technologických parametrů, kvality provedení, využitelnosti věci, apod. U věcí nemovitých jsou důležité další faktory, jako např. lokalita, vybavenost, technický stav, využitelnost, konstrukční parametry, dopravní infrastruktura, zainvestovanost, atd. Toto porovnání se provádí na základě vlastní databáze, vlastního marketingového průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých. Porovnávací jednotková cena, použitá v tomto ocenění, je cena průměrných realizovaných prodejů obdobných věcí nemovitých v dané lokalitě.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná porovnávací cena, za kterou by byla realizovatelná daná věc nemovitá na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu.

### Metoda stanovení obvyklé ceny

Definice obvyklé ceny dle §2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku:

*... Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vliv na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*

- je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad obvyklé hodnoty je proveden na základě odborného posouzení řady cenotvorných prvků. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané věci nemovité, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, rozestavenost, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovitost případného prodeje předmětné věci nemovité.

Obvyklá cena věcí nemovitých vychází obecně z analýzy věcné, výnosové a porovnávací hodnoty oceňovaných věcí nemovitých s přihlédnutím k jejich druhu, provedení, technickému stavu, umístění, poloze, využití a stavu nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v daném čase a místě.

## Způsob ocenění

Základním úkolem tohoto znaleckého posudku je provedení odhadu obvyklé ceny věcí nemovitých. Stanovení obvyklé věci nemovitých je provedeno v souladu s §2 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Jako pomocná metoda pro provedení analýzy je použita metoda věcné hodnoty, rozhodující pro stanovení obvyklé ceny je však metoda porovnávací.

## Místopis

Město Rumburk je menším městem užšího regionálního významu, z hlediska bydlení se jedná o méně žádanou lokalitu s nízkým nárůstem zájmu o bydlení. Rumburk je město v nejsevernější části České republiky. Město se nachází ve východní části Ústeckého kraje, v severovýchodní části okresu Děčín, ve Šluknovském výběžku. Žije v něm přibližně 11 tisíc obyvatel. Město leží ve Šluknovské pahorkatině a protéká jím říčka Mandava. V Rumburku jsou hraniční přechody do německých měst Seifhennersdorfu a Neugersdorfu. Rumburk je obcí s rozšířenou působností. Nachází se při komunikaci I.třídy, vedoucí od Mělníka přes Českou Lípou a Nový Bor směrem k hraničnímu přechodu. Významné vzdálenosti: okresní město Děčín cca 43 km, krajské město Ústí n.Labem cca 65 km, další větší město Varnsdorf cca 10 km. Napojení na dopravní infrastrukturu obecně je dobré, dostupnost okresního a krajského města z hlediska vzdálenosti poněkud horší. Město je napojeno na integrovaný dopravní systém prostřednictvím vlakové a autobusové dopravy, s průměrnou četností spojů. Ve městě jsou nákupní možnosti a občanská vybavenost základní, úměrné dané velikosti, další možnosti jsou ve Varnsdorfu, kompletní možnosti jsou v okresním či krajském městě. Město je situováno ve zvláště krajině, vlastní věc nemovitá je osazena v mírně sklonitém terénu, orientovaném směrem k severu. Okolní krajina je v menší míře zemědělsky obdělávaná, ve větší části zalesněná, v širším okolí převažuje zalesnění. Lokalita s oceňovanou věcí nemovitou je z hlediska rizika záplav či zatopení situovaná v zóně 1 (se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně či záplavy). Oceňovaná věc nemovitá je situovaná v jihovýchodní okrajové části města. Příjezd k věci nemovitě je po zpevněné komunikaci, vedoucí po pozemcích ve vlastnictví Města Rumburk po ulici Na Kolonii, která ústí na ulici Krásnolipská a následně na ulici Pražská, která je výpadovkou z města jižním směrem, obě ulice pak vedou do středu města.

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný RD je do uliční zástavby začleněn jako samostatně stojící v zástavbě stávajících rodinných domů. Obsahuje jedno nadzemní podlaží s podkrovím bez podsklepení. Přístup k domu je přes oplocenou předzahrádku na vlastním pozemku. Dům obsahuje pouze místnosti, sloužící k bydlení, nebytové prostory se zde nenacházejí. Nosné konstrukce jsou zděné, střeška sedlová s krytinou ze živičných šablon. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře vstupní dřevěné. Stropní konstrukce dřevěná s viditelnými pohledově upravenými trámy a s dřevěným obkladem. Stropy a stěny podkroví obloženy dřevem. Podlahy z keramických dlaždic, v podkroví dřevěné. Schodiště do podkroví dřevěné bez podstupnic (mlynářské). Vytápění je pomocí elektrických přímotopů a křbovými kamny. Ohřev TUV el. bojlerem. Objekt je vybaven standardním hygienickým zázemím a kuchyní. Napojení na veřejné IS je elektro. Na pozemku se nachází vlastní studna. Dispozice domu: Přízemí: prostorná předsiň, obývací pokoj, kuchyňský kout, koupelna s WC. Podkroví: 2x pokoj. Zastavěná plocha domu celkem 92 m<sup>2</sup>, podlahová plocha cca 110 m<sup>2</sup>. Technický stav je dobrý. Údajně stáří je 14 roků. Energetická náročnost budovy: neuvedena, nebyl vyhotoven PEN, odhaduji na: „E“ nehospodárná, až „F“ velmi nehospodárná.

Za domem se rozprostírá oplocená zahrada s několika trvalými porosty, převážně zatravněná.

Vedle RD při severovýchodní straně pozemku se nachází rozestavěná stavba garáže. Jsou provedeny pouze základy, podkladní betonová mazanina a obvodové stěny z nepálených tvárnic, opatřené hrubou omítkou. Objekt není jakkoliv chráněn proti povětrnostním vlivům, je značně opotřebený a poškozený.

## Rizika

### Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Benčík Vojtěch

Zahájení exekuce - Benčík Vojtěch

### Popis ostatních rizik

Dlouhodobě rozestavěná garáž má znehodnocující charakter.

Ostatní rizika nezjištěna

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2594				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0421 Děčín	
Obec:	562777 Rumburk	Katastrální území:	743518 Rumburk	
Ulice:		č.o.:		
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
FO RČ:	Vojtěch Benčík	Na kolonii, Rumburk 1 509/2a, 408 01 Rumburk		1 / 1
<b>Stavby</b>			<b>stavba je součástí pozemku</b>	
část obce Rumburk 1	Objekt k bydlení	č.p. 509	na pozemku p.č. 3447	ANO
<b>Pozemky</b>				
3447	Pozemková parcela	Parcela KN	92 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
3448	Pozemková parcela	Parcela KN	537 m <sup>2</sup>	zahrada

## Výpočet věcné hodnoty staveb

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP+podkroví	91,00 m <sup>2</sup>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započítatelná plocha</b>		<b>130,00m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
<b>1.NP+podkroví</b>				
	podlahová plocha	130,00 m <sup>2</sup>	1,00	130,00m <sup>2</sup>
<b>1.NP+podkroví - celkem</b>		<b>130,00 m<sup>2</sup></b>		<b>130,00 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
Stavba celkem	= 500,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 500,00 m <sup>3</sup>

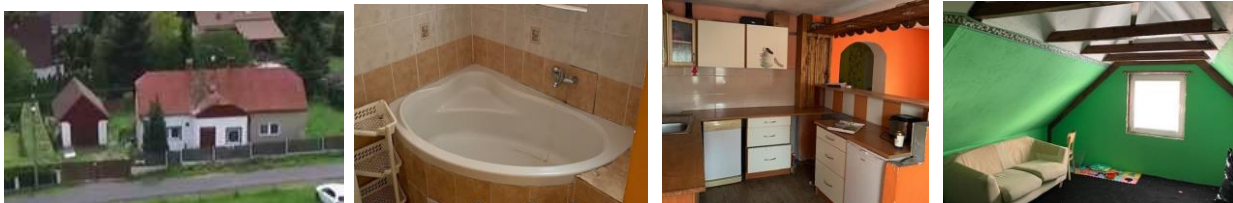
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	92
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	500,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 750 000
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	16,67
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 291 658</b>


#### Výpočet hodnoty pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	3447	92	400	1 / 1	36 800
zahrada	3448	537	400	1 / 1	214 800
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>629</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>251 600</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

Pro porovnání byly vybrány nabídky prodeje rodinných domů maximálně srovnatelné co do lokality, provedení, vybavení, technického stavu, velikosti a dalších cenotvorných prvků. Do podmínek oceňovaného byla jednotková cena upravena soustavou cenotvorných koeficientů. V dané lokalitě se obdobně srovnatelné domy obchodují v cenové relaci **8,0 až 9,0 tis. Kč/m<sup>2</sup>** podlahové plochy. Pro oceňovaný RD se jako reálná jeví jednotková cena **8,4 tis. Kč/m<sup>2</sup>** podlahové plochy, tzn. celkovou porovnávací hodnotu lze uvažovat **1.092.000,- Kč**.

Lokalita	Podlahová plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
<b>Rumburk - Horní Jindřichov</b>	120,00	731	3+1	1 300 000	10 833	0,82	8 883
 <p>RD 3+1 Rumburk - Horní Jindřichov, Nabídka prodeje RD: samostatně stojící, přízemní, s podkrovím, částečně podsklepení, zděný. Technický stav je zhoršený, nutná rekonstrukce. Popis konstrukcí a vybavení: střecha sklonitá sedlová, krytina plechová, fasáda nezateplená. ÚT plyn. Energetická náročnost budovy: neuvedena, odhadována na: „F“ velmi nevhodná až „G“ mimořádně nevhodná. IS v rozsahu: elektro, kanalizační přípojka, vodovodní přípojka, přípojka plynu. K nemovitosti náleží nezkolaudovaná garáž. Na pozemku jsou běžné venkovní úpravy. Uvedená zastavěná plocha: 83 m<sup>2</sup>, podlahová plocha cca: 120 m<sup>2</sup>.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - převzato z realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - lokalita obce stejná, situování v obci: poněkud horší, situování v zástavbě srovnatelné - koeficient 0,95; Velikost objektu - podlahová plocha srovnatelná, velikost celkem poněkud větší - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - konstrukce a provedení dosti horší, vybavení dosti horší, dispoziční řešení: srovnatelné energetická náročnost budovy srovnatelná - koeficient 1,03; Celkový stav - technický stav dosti horší, celkový stav dosti horší, příslušenství srovnatelné - koeficient 1,03; Vliv pozemku - pozemek srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění – prodejnost horší - koeficient 0,90;</p>							

<b>Rumburk - Jiříkovská</b>	140,00	0		910 000	6 500	1,24	8 060
 <p>RD 3+1, Rumburk - Jiříkovská, Nabídka prodeje RD: samostatně stojící, přízemní, s podkrovím, bez podsklepení, zděný původní část dřevostavba (cca 200r.), přístavba zděná (cca 2000). Technický stav je zhoršený – zemní vlhkost. Popis konstrukcí a vybavení: střecha sklonitá sedlová, krytina živичné šablony, fasáda v části zateplená, okna dřevěná dvojitá, podlahy dřevěné, keramická dlažba, vytápění lokální na tuhá paliva. Energetická náročnost budovy: neuvedena, odhadována na: „E“ nevhodná až „F“ velmi nevhodná. IS v rozsahu: elektro, kanalizační přípojka, vodovodní přípojka. K nemovitosti náleží dřevěná kolna. Na pozemku jsou běžné venkovní úpravy. Uvedená zastavěná plocha: 170 m<sup>2</sup>, obytná podlahová plocha cca: 140 m<sup>2</sup>.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - převzato z realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - lokalita obce stejná, situování v obci: srovnatelné, situování v zástavbě srovnatelné - koeficient 1,00; Velikost objektu - podlahová plocha srovnatelná, velikost celkem poněkud větší - koeficient 1,04; Provedení a vybavení - konstrukce a provedení dosti horší, vybavení poněkud horší, dispoziční řešení: srovnatelné energetická náročnost budovy srovnatelná - koeficient 1,07; Celkový stav - technický stav poněkud horší, celkový stav poněkud horší, příslušenství srovnatelné - koeficient 1,07; Vliv pozemku - pozemek dosti větší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - prodejnost lepší - koeficient 1,10;</p>							

Rumburk - Dolní Křečany 167,00 437 4+2 1 290 000 7 725 1,08 8 343



RD 4+2, Rumburk - Dolní Křečany, Nabídka prodeje RD: samostatně stojící, přízemní, s podkrovím, částečné podsklepení, zděný. Technický stav je dobrý. Popis konstrukcí a vybavení: střecha sklonitá sedlová, krytina z eternit. šablona, fasáda nezateplená vápenná, okna dřevěná zdvojená, podlahy PVC, keramická dlažba, vytápění pomocí kotle na tuhá paliva. Energetická náročnost budovy: neuvedena, odhadována na: „F“ velmi nevhodná až „G“ mimořádně nevhodná. IS v rozsahu: elektro, kanalizační přípojka, vlastní studna, žumpa na vyvážení. Na pozemku jsou běžné venkovní úpravy. Uvedená zastavěná plocha: 226 m<sup>2</sup>, uvedená podlahová plocha celkem: 112 m<sup>2</sup>.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - převzato z realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - lokalita obce stejná, situování v obci: poněkud horší, situování v zástavbě srovnatelné - koeficient 1,01; Velikost objektu - podlahová plocha poněkud menší, velikost celkem poněkud větší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - konstrukce a provedení dosti horší, vybavení dosti horší, dispoziční řešení: poněkud horší energetická náročnost budovy poněkud horší - koeficient 1,05; Celkový stav - technický stav poněkud horší, celkový stav poněkud horší, příslušenství srovnatelné - koeficient 1,05; Vliv pozemku - pozemek podstatně menší - koeficient 1,05; Úvaha zpracovatele ocenění - prodejnost dosti horší - koeficient 1,05;

Variační koeficient před úpravami:	21,83 %	Variační koeficient po úpravách:	4,05 %
Podlahová plocha	130,00 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	8 060 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 047 800 Kč
Průměrná jednotková cena:	8 429 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	1 095 770 Kč
Maximální jednotková cena:	8 883 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	1 154 790 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>8 400 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>1 092 000 Kč</b>

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Ve městě Rumburk je o bydlení dosti malý zájem, výstavba rodinných domů je omezená, rekonstruují se starší domy. Předmětný RD je v dobrém technickém stavu. Z hlediska využití by byl vhodný spíše na rekreační bydlení (rekreační domek).

Pro zadaný účel ocenění odhaduji obvyklou cenu v přibližné cenové relaci s porovnávací hodnotou.

### Silné stránky nemovité věci

Klidná lokalita  
Dobrý technický stav  
Dobré parkovací možnosti  
Bezproblémový přístup  
Budova po celkové revitalizaci rekonstrukci

### Slabé stránky nemovité věci

Rozestavěná znehodnocující stavba garáže  
Méně žádaná lokalita

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Porovnávací hodnota	1 092 000 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Reprodukční hodnota	2 750 000 Kč
Věcná hodnota	2 540 000 Kč
Z toho: Věcná hodnota stavby	2 290 000 Kč
Hodnota pozemku	250 000 Kč



## ZÁVĚREČNÝ VÝROK ZNALCE

Předmětem tohoto ocenění bylo provést odhad obvyklé ceny věcí nemovitých, nacházejících se jako funkční celek na adrese: Rumburk 1, Na kolonii 509/2a, pro potřeby Exekučního řízení č.j.: 120 EX 12164/12.

Obvyklá cena věci nemovité celkem:

**1.100.000,- Kč**

Slovy: Jedenmilionjednostotísic korun českých

Rizika, související s právním stavem oceňované věci nemovité, nejsou v obvyklé ceně zahrnuta.

## 5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl vypracován společností **MONTEKALA**, znalecký ústav, zapsaným do seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení §21 odst. 3, zákona číslo 36/1967 Sb. O znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: oceňování movitých věcí, nemovitých věcí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem: **6058/2019** znaleckého deníku.

V Praze dne: 04.06.2019

Vypracoval: Znalecký ústav: **MONTEKALA, spol. s r.o. – znalecký ústav**  
IČ: **44846762**  
Se sídlem: Hálova 34, 190 00 Praha 9  
Statutární zástupce: Ing. Jaroslav Karásek



## Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Informace o stavbě a pozemcích, pořízené náhledem do katastru nemovitostí prostřednictvím internetu, LV č. 2594	1
Snímek katastrální mapy, pořízený náhledem do katastru nemovitostí prostřednictvím internetu	1
Mapy, pořízené prostřednictvím internetu	2
Fotodokumentace	1

## Informace o stavbě a pozemcích, pořízené náhledem do katastru nemovitostí prostřednictvím internetu, LV č. 2594

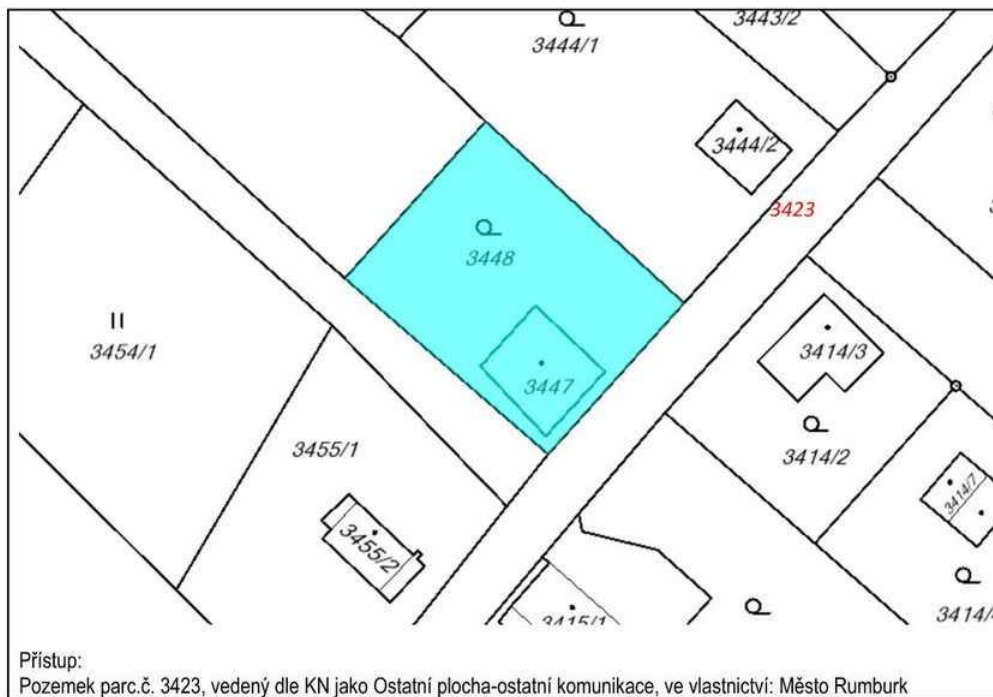
**Informace o stavbě a pozemcích,  
pořízené náhledem do katastru nemovitostí prostřednictvím internetu:**

<b>Seznam nemovitostí na LV 2594</b>	
Obec:	<a href="#">Rumburk [562777]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Rumburk [743518]</a>
<b>Vlastníci, jiní oprávnění - Vlastnické právo</b>	
Benčík Vojtěch, Na kolonii 509/2a, Rumburk 1, 40801 Rumburk	
<b>Pozemky - Parcelní číslo</b>	
3447; součástí pozemku je stavba	
3448	
<b>Informace o pozemku parc.č. 3447</b>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	92
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
<b>Součástí je stavba</b>	
Budova s číslem popisným:	<a href="#">Rumburk 1 [407763]</a> ; č. p. 509; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">3447</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 509</a>
Ulice:	<a href="#">Na kolonii</a>
Adresní místa:	<a href="#">Na kolonii 509/2a</a>
<b>Omezení vlastnického práva, Jiné zápisy</b>	
Zástavní právo smluvní	
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Benčík Vojtěch	
Zahájení exekuce - Benčík Vojtěch	
<b>Informace o pozemku 3448</b>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	537
Druh pozemku:	zahrada
<b>Omezení vlastnického práva, Jiné zápisy</b>	
Zástavní právo smluvní	
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Benčík Vojtěch	
Zahájení exekuce - Benčík Vojtěch	



## Snímek katastrální mapy, pořízený náhledem do katastru nemovitostí prostřednictvím internetu

**Snímek katastrální mapy, pořízený náhledem do katastru nemovitostí prostřednictvím internetu:**



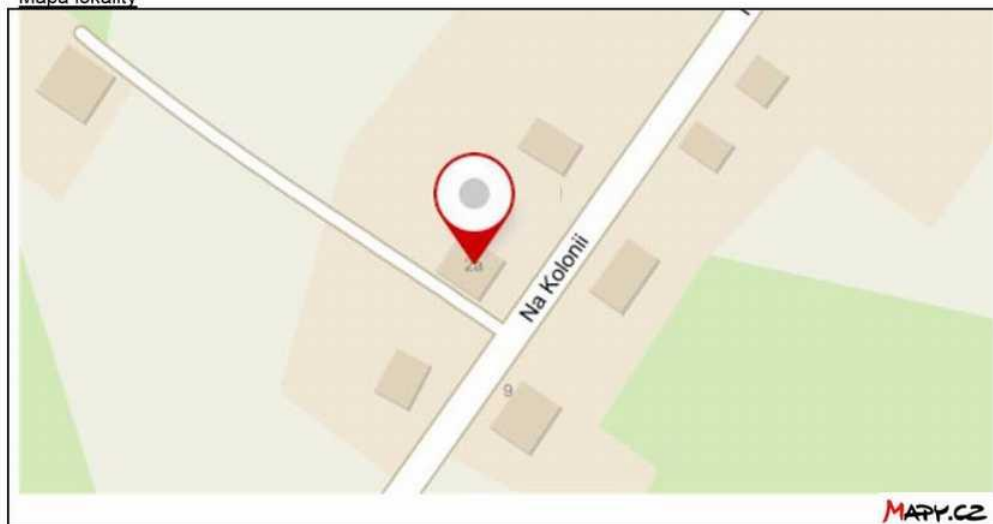
**Snímek katastrální mapy + ortofoto:**



## Mapy, pořízené prostřednictvím internetu

### Mapy, pořízené prostřednictvím internetu

Mapa lokality



Mapa města

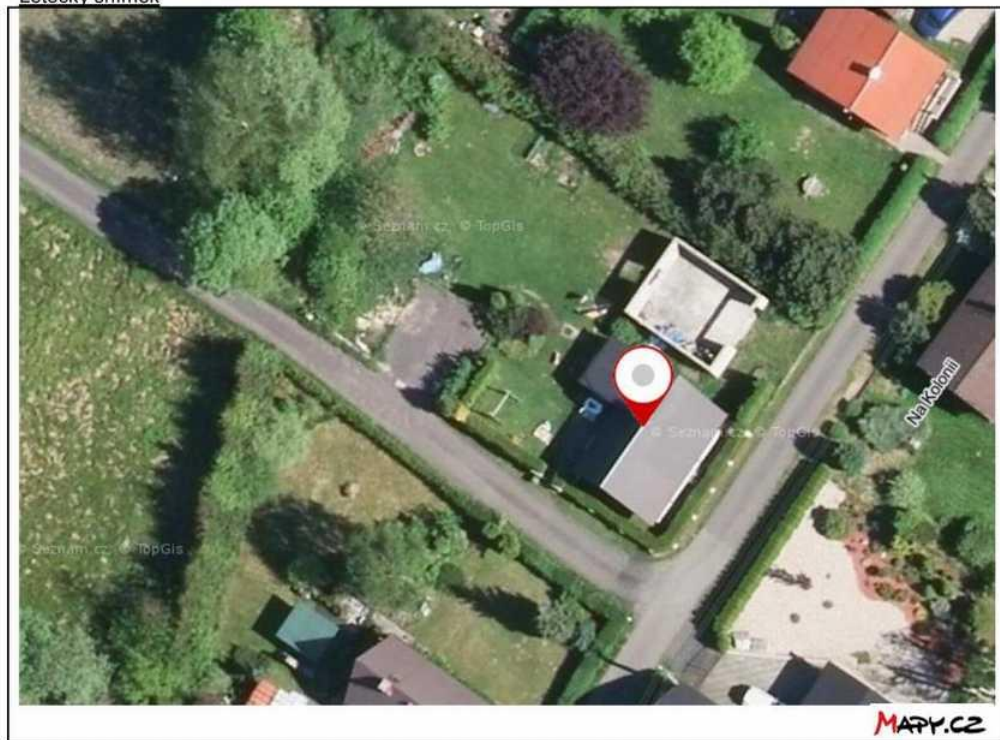




Mapa širších komunikačně dopravních vztahů



Letecký snímek



## Fotodokumentace



Pohled z ulice



Pohled z ulice (vpravo rozestavěná garáž)



Pohled ze zahrady



Pohled ze zahrady (vlevo rozestavěná garáž)



Interiér 1.NP



Interiér 1.NP



Interiér 1.NP



Schodiště do podkroví



Interiér podkroví



Interiér podkroví



Interiér podkroví



Interiér podkroví