

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 957-246/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Dětmárovice č.p. 1309, okr. Karviná**
Adresa nemovitosti: Dětmárovice 1309, Dětmárovice, 735 71
Katastrální údaje: Obec: Dětmárovice [598941], Katastrální území: Dětmárovice [625965], Číslo LV: 2469, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná
Pozemky: 1519/7, 1519/55; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby: SJM Alexandr Kovařík, Ke Studánce 1039, Lutyně, 73514 Orlová,
Monika Kovaříková, Ke Studánce 1039, Lutyně, 73514 Orlová
Vlastník pozemků: SJM Alexandr Kovařík, Ke Studánce 1039, Lutyně, 73514 Orlová,
Monika Kovaříková, Ke Studánce 1039, Lutyně, 73514 Orlová

OBJEDNATEL

Adresa: **EURODRAŽBY.CZ a.s.**
Čimická 780/61, 18100 Praha 8
Telefon: IČ:29135419
e-mail: DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

Adresa: **ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**
Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon: 735 038 308 IČ:02777339
e-mail: info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

3 300 000 Kč

Datum místního šetření: 6.12.2020

Datum zpracování : 8.12.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 8.12.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- Souhrn
- Znalecký úkol
- Místní šetření
- Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- Definice pojmů
- Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

- Identifikace nemovitosti
- Místopis
- Celkový popis nemovitosti
- Poloha a dopravní dostupnost
- Přístup a příjezd
- Pronájem
- Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY

- Výpočet
- Komentář k určení ceny
- Rekapitulace
- Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY

- Osvědčení
- Přílohy
- Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Dětmarovice č.p. 1309, okr. Karviná
Adresa nemovitosti	Dětmarovice 1309, Dětmarovice, 735 71
Katastrální údaje:	Obec: Dětmarovice [598941], Katastrální území: Dětmarovice [625965], Číslo LV: 2469, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná
Pozemky:	1519/7, 1519/55; součástí pozemku je stavba

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 6.12.2020 od 10.30 - 11.00. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena (vlastník poskytl znalci klíče od předmětu ocenění) za účasti znalce. Popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 majetkové, 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 věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Dětmarovice č.p. 1309, okr. Karviná
Adresa nemovitosti	Dětmarovice 1309, Dětmarovice, 735 71
Katastrální údaje:	Obec: Dětmarovice [598941], Katastrální území: Dětmarovice [625965], Číslo LV: 2469, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná
Pozemky:	1519/7, 1519/55; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	SJM Alexandr Kovařík, Ke Studánce 1039, Lutyně, 73514 Orlová, Monika Kovaříková, Ke Studánce 1039, Lutyně, 73514 Orlová
Vlastník pozemků:	SJM Alexandr Kovařík, Ke Studánce 1039, Lutyně, 73514 Orlová Monika Kovaříková, Ke Studánce 1039, Lutyně, 73514 Orlová

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Dětmarovice se nachází v okrese Karviná v Moravskoslezském kraji. Nachází se zde stejnojmenná tepelná elektrárna. V obci se nacházejí 2 mateřské školy, ZŠ s tělocvičnou, školní družinou a jídelnou. V letech 2007 – 2009 prošel komplex ZŠ rozsáhlou rekonstrukcí. V ZŠ se nachází od roku 2005 pobočka ZUŠ Rychvald. Úřady, instituce a občanská vybavenost se nachází v centru obce u hlavního silničního tahu Bohumín – Karviná. V posledních pěti letech se obec intenzivně rozrůstá.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 2010		
Dílčí rekonstrukce v roce	0		
Rekonstrukce stavby v roce	0		
Rekonstrukce stavby:	☐ celková	☐ dílčí	
☐ střecha	☐ fasáda	☐ zateplení	
☐ okna	☐ dveře	☐ interiér	
Stavebně technický stav	průměrný		

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Předmětem ocenění je montovaný RD, nepodsklepený, samostatně stojící, dvoupodlažní, se šikmou, sedlovou střechou. Střešní krytina asfaltový šindel, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s úpravou. Okna plastová, vchodové dveře plastové, int. potom dřevěné, stropní konstrukce s rovnými podhledy s SDK, fasádní omítky zateplené s povrchovou úpravou, sokl s keramickým obkladem, vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně, kuchyni a tech. místnosti. Kuchyň částečně vybavena kuchyňskou linkou, bez spotřebičů. Rozvod SV i TUV, příprava TUV v ele. boileru. Vytápění ústřední, ele. kotlem v kombinaci s krbem na TP. RD je napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řádu, připojení na vlastní jímku/septik. Dispozice RD : vstup přes dřevěnou terasu, vstupní chodba, doprava technická místnost, rovně obývací pokoj s kuchyní (KK), ve vstupní chodbě vestavěná skříň a úložný prostor pod schodištěm. Vlevo ze vstupní chodby dřevěné schodiště do podkrovní (2.NP) kde je podesta, vpravo koupelna a tři pokoje. Z pravé části RD (ve směru od vstupu z ulice) vchod do přístavby s pultovou střechou, kde se nachází chodba, koupelna a dvě menší místnosti. Tato část k rekonstrukci - patrná vztlínající vlhkost a plíseň. Venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí. Venkovní úpravy zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě se zanedbanou údržbou, k datu ocenění již vlastníky nevyužíván.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
4+kk (+ 2 další místnosti)	Cca 120	600	Cca 325	77

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	[] zděné	[] betonové	[x] montované	[] smíšené	
	[] kovové	[x] dřevěné	[x] jiné		
Vytápění:	ÚT, ele. kotel				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů. Zdroj ele. kotel v 1.NP. Krb na TP (krbová vložka) v obývacím pokoji.					
Přípojky	[] voda vlastní	[x] voda veřejná			
	[x] kanalizace vlastní	[] kanalizace veřejná			
	[x] elektro	[] telefon	[] plyn	[] teplovod	

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik	☐ rekreace	☐ Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Dětmárovice, v jižní části, ve směru na Orlovou, v nově vznikající zástavbě. Nejbližší okolí tvoří zástavba RD, dále potom sídlištní zástavba. V docházkové vzdálenosti občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	4238				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	☐ jiná komunikace
☒ z veřejné komunikace	☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům	☐ právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1200	Obec Dětmárovice, č. p. 27, 73571 Dětmárovice	ostatní komunikace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Předmět ocenění k datu ocenění prázdný, nevyužívaný.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přídátne spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Průmyslová oblast, na dohled Tepelná elektrárna Dětmarovice - prach, zimní inverze.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ano	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ano	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Věcné břemeno (podle listiny) vedení vodovodní přípojky oprávnění pro p.č. 1558/1, právo vstupu a vjezdu za účelem zřizování, provozu, oprav a údržby rozvodných zařízení pro ČEZ Distribuce a.s.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

Zanedbaná údržba, zvýšená vlhkost v části objektu. RD již nějakou dobu neobýván, neudržován.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 2469			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Karviná
Obec:	Dětmarovice	Katastrální území:	Dětmarovice [625965]
Ulice:	Dětmarovice	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
SJM Alexandr Kovařík - Ke Studánce 1039, Lutyně , 73514 Orlová			1/1
Monika Kovaříková - Ke Studánce 1039, Lutyně , 73514 Orlová			
Stavba		je součástí	
Rodinný dům	č.p.: 1309	zastavěná plocha a nádvoří	p.č. 1519/55
Pozemky			
1519/55	zastavěná plocha a nádvoří	77 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
1519/7	orná půda	523 m ²	zemědělský půdní fond

4. VÝPOČTY**VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY****Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby****Seznam podlaží**

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.NP	77,00	70,00
2.NP		50,00
Celkem	Cca 77	Cca 120

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²
	1.NP - celkem	70,00 m²		70,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP/podkroví	50,00 m ²	1,00	50,00 m ²
	2.NP - celkem	50,00 m²		50,00 m²
	Celkem	120 m²		120 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	77,00	2,80	215,60
2.NP/zastřešení	55,00	2,00	110,00
Obestavěný prostor celkem			325,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základové pasy, deska, beton, izolace
Zdivo	montované stěnové panely
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	asfaltové (živičné) šablony
Klempířské konstrukce	plechové s povrchovou úpravou
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená, omítka
Vnější obklady	ano, keramický obklad soklu
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, tech. místnost
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové, vstupní plastové
Okna	plastová, střešní dřevěná
Podlahy obytných místností	pvc, plov.lam.
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, elektrokotel
Elektroinstalace	ano

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, vlastní septik
Vybavení kuchyně	kuch. linka
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprchový kout, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	77
Obestavěný prostor	[m] ³	325,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	5 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 625 000
Stáří	roků	10
Další životnost	roků	90
Opotřebení odhadem	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 300 000

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Oceňované pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, oplocené, v klidné části obce, tvoří funkční celek. Pozemek p.č. 1519/55 je zastavěn rodinným domem č.p. 1309. Pozemek p.č. 1519/7 je využíván jako zahrada, na pozemcích dále zpevněné plochy, zastřešená terasa, pozemky neudržovány.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 do 1600,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1200,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
orná půda	1519/7	523	1 200	1/1	627 600
zastavěná plocha a nádvoří	1519/55	77	1 200	1/1	92 400
Celková výměra pozemků:		600,00	Hodnota pozemků celkem:		720 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu	115,00	1 783,00		3 499 000	30 426	0,81	24 645
-----------------------	--------	----------	--	-----------	--------	------	--------

Rodinný dům o velikosti 2+1 + obydlý pŕdní prostor. Přes zádveří se dostaneme do chodby, kde je vstup do koupelny společně s WC, kuchyně s možností vstupu na venkovní terasu, obývací pokoje a ložnice oddělená částečně stěnou. Rodinný dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí, jak staré části domu a tak nové přístavby – elektroinstalace měď, plastová okna, střecha, střešní krytina, zateplení domu 10cm polystyrén, koupelna, dva septiky – 10,5m³ a 1,5m³, vsak na dešťovou vodu. Vytápění domu je zajištěno krbovými kamny, teplá voda je zajištěna bojlerem na 80l. Součástí prodeje nemovitosti je pozemek o celkové výměře 1783m², kde je umístěný kotec pro psa, mobilheim, který byl zrekonstruován s vlastní vodou, septikem. Rodinný dům se nachází v klidné lokalitě obce, kde najdete své soukromí, klid, velmi nízké provozní náklady. Výborná dostupnost do okolních měst, občanská vybavenost v dosahu chůze, jízdy autem.



Hodnocení:2+1, větší pozemek, v ceně i mobilheim.

Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------------	---------------------------	-----------	--------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------

Prodej rodinného domu	180,00	622,00		4 590 000	25 500	0,86	21 930
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Celopodsklepený rodinný dům, novostavbu na původních základech. Pozemek s oplocenou zahradou 622 m². Klidná a žádaná lokalita. Součástí pozemku je garáž cca 24 m² s rolovacími vraty Lomax. Dvě parkovací místa přímo na parcele. Součástí prvního podzemního podlaží je sklep s pěti místnostmi včetně kotelny a prádelny. Přízemí budovy je dispozičně řešeno předsíní se vstupem do koupelny s WC, chodbou se vstupy do prvního nadzemního podlaží, komory, sklepa, šatny a velkého obývacího pokoje tvaru L společně s kuchyní. Z chodby v přízemí vystoupáte po schodišti z dubového dřeva (zábradlí schodiště tvoří žula) do prvního nadzemního podlaží podlaží, kde jsou situovány dva další prostorné pokoje a nadstandardně prostorná koupelna se zapuštěnou vanou, samostatné WC Kombi. Na zastřešenou terasu vstupujete francouzským oknem z pokoje. Stavba cihla, Porotherm. Zateplení polystyren 14 cm a 18 cm. Plášť střechy z pozinkovaného plechu Satjam. Vytápění podlahy v celém domě tvoří dlažba a dřevěné podlahy ve velkém pokoji v přízemí. Ohřev na teplou vodu el. bojlerem. Vodovodní řád - pitná voda. Alarm v celém domě, stejně tak v garáži. Elektřina 230 i 380 V (možnost vyjednat nízký tarif). Veřejná kanalizace je připravena ke kolaudaci.



Hodnocení:O něco větší výměra, zděné konstrukce.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	145,00	746,00		6 390 000	44 068	0,81	35 695
Rodinný dům v Rychvaldu, na ulici Na Výsluní. Nemovitost je zděná, nově zateplená, nepodsklepená, má dvě nadzemní podlaží, zastavěná plocha činí 97 m² a je s valbovou střechou, na středně velkém mírně svažitém, oploceném pozemku o celkové výměře 746 m². Dům je o dispozici 4+1+zimní zahrada s terasou. K domu náleží 4 parkovací místa na pozemku. V I. NP je vstup, kuchyně s jídelnou, klimatizovaný obývací pokoj s krbem a se vstupem do zimní zahrady, 2 ložnice, koupelna s vanou a sprchovacím koutem, toaleta. Ve II. NP je klimatizovaná ložnice s koupelnou se sprchovacím koutem a toaletou. Vytápění a ohřev TUV je plynovým turbo kotlem. V nemovitosti je možnost vytápění akumulacími krbovými kamny. Rodinný dům je vybaven kuchyňskou linkou vč. vestavných spotřebičů. Náklady na bydlení (voda, elektřina, plyn) činí 5.000,- Kč/měsíc pro čtyři osoby. Předmětem prodeje je také vyhřívaný zahradní bazén s protiproudem a slanou vodou (ohřev tepelným čerpadlem), a dále podsklepený zahradní domek s pergolou. Nemovitost je na pozemku s udržovanou zahradou. Předmětem prodeje je rovněž kompletní vybavení domu a garáž 20 m² nedaleko od domu. Garáž je v os. vlastnictví na vlastním pozemku.							
							
Hodnocení: Lepší stav, tepelné čerpadlo, garáž, bazén.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	21 930 Kč/m ²	Minimální cena:	2 631 600 Kč
Průměrná jednotková cena	27 423 Kč/m ²	Průměrná cena	3 290 800 Kč
Maximální jednotková cena	35 695 Kč/m ²	Maximální cena	4 283 400 Kč
Stanovená jednotková cena	27 423 Kč/m²	Porovnávací hodnota	3 290 760 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 1309, vč. pozemků p.č. 1519/7, p.č. 1519/55 vše zapsáno na LV č. 2469 pro k.ú. Dětmárovice, obec Dětmárovice byla odhadnuta ve výši 3.300.000,-Kč (slovy : třímilionytřístatisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + dobrá občanská vybavenost v místě
- + RD z roku 2010

Slabé stránky nemovitosti

- nemá garáž
- zanedbaná údržba

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	2 020 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	3 290 760 Kč
Obvyklá cena	3 300 000 Kč

Slovy : třímilionytřístatisíc Kč

V Pardubicích dne: 8.12.2020

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 957-246/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 2469	3

Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

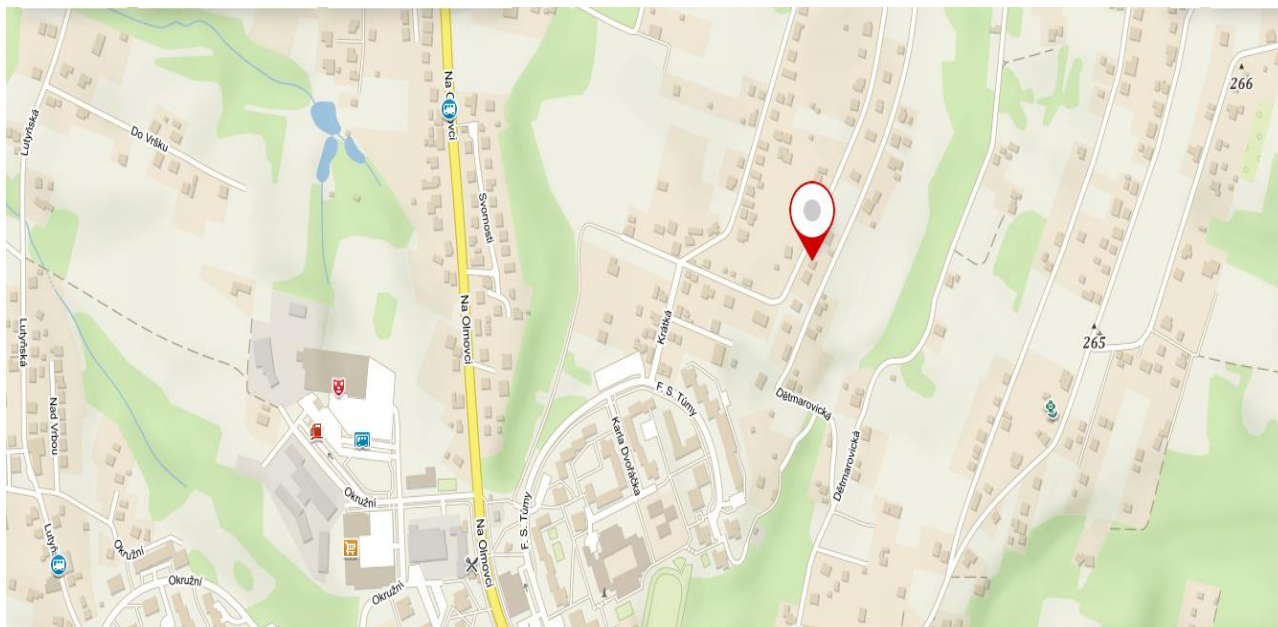
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

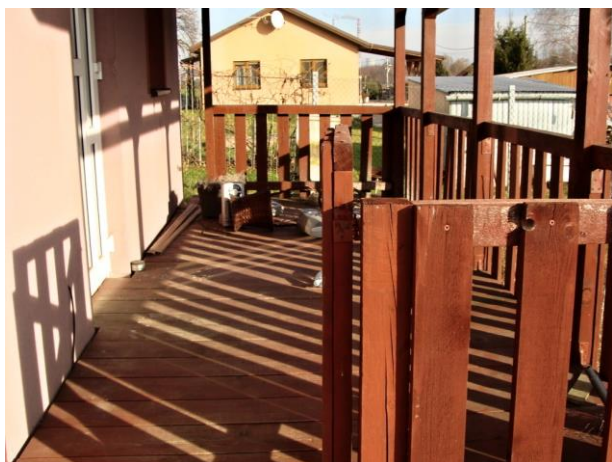
FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

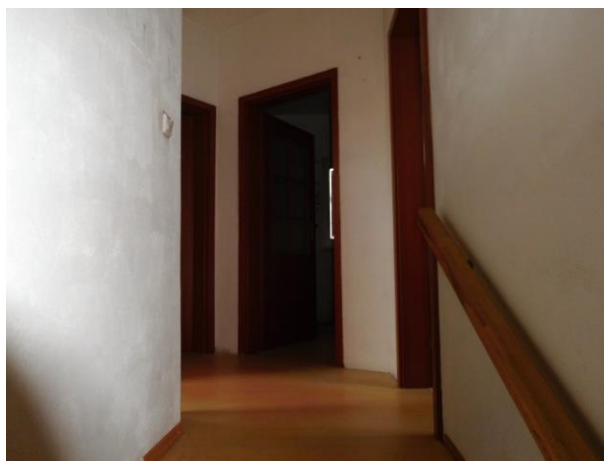
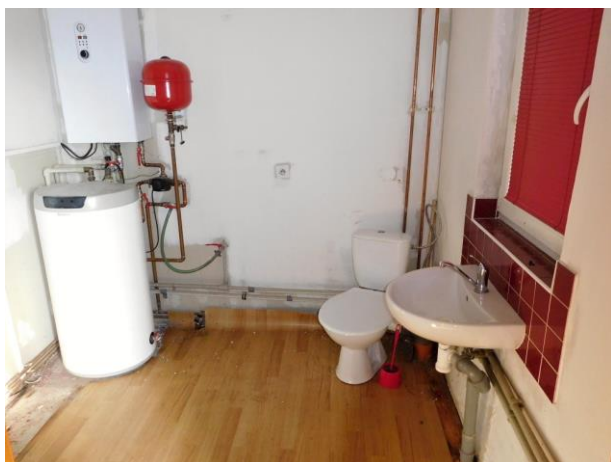
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz

