

Znalecký posudek o obvyklé ceně **Číslo 1001-26/2021**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Nová Starost, č.p. 11, Rynoltice
Adresa nemovitosti	Nová Starost 11, Rynoltice, 463 53
Katastrální údaje:	Obec: Rynoltice [564397], Katastrální území: Rynoltice [744719], Číslo LV: 304, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	st. 216; součástí pozemku je stavba, 1742, 1743/3
Vlastník stavby:	Jiří Zdobinský, Nová Starost 11, 46353 Rynoltice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Jiří Zdobinský, Nová Starost 11, 46353 Rynoltice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

Adresa:	ZUOM, a.s. 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

1 200 000 Kč

Datum místního šetření: 1.2.2021

Datum zpracování : 9.2.2021

Počet stran: 23 stran včetně příloh

Vyhotovení č. 1

V Pardubicích dne 9.2.2021

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. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	RD Nová Starost, č.p. 11, Rynoltice
Adresa nemovitosti	Nová Starost 11, Rynoltice, 463 53
Katastrální údaje:	Obec: Rynoltice [564397], Katastrální území: Rynoltice [744719], Číslo LV: 304, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky:	st. 216; součástí pozemku je stavba, 1742, 1743/3

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 1.2.2021 od 17.00 za účasti znalce a vlastníka, který umožnil částečnou prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

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 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 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 sníženou 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 Nová Starost, č.p. 11, Rynoltice**
Adresa nemovitosti: Nová Starost 11, Rynoltice, 463 53
Katastrální údaje: Obec: Rynoltice [564397], Katastrální území: Rynoltice [744719], Číslo LV: 304,
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec
Pozemky: st. 216; součástí pozemku je stavba, 1742, 1743/3
Vlastník stavby: Jiří Zdobinský, Nová Starost 11, 46353 Rynoltice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Jiří Zdobinský, Nová Starost 11, 46353 Rynoltice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Rynoltice je obec na severu Čech, v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Leží asi 17 km západně od Liberce, 4 km severovýchodně od Jablonného v Podještědí na silnici z Jablonného v Podještědí do Chrastavy. V obci OÚ, MŠ, ZŠ, obchod, penziony, restaurace, sportoviště. Nová Starost je část obce Rynoltice. Nachází se cca 1,5 km na jihovýchod od Rynoltic. Je zde evidováno 23 adres a trvale zde žije 16 obyvatel.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1930
Dílní rekonstrukce v roce	0
Rekonstrukce stavby v roce	0
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílní
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda <input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře <input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 11 je tvořen jedním NP, skladovými prostory (sklípky) a půdním prostorem. Dům je zděný objekt s půdním prostorem pod sedlovou střechou, jež je přístupný dřevěným schodištěm z prostor chodby 1.NP. RD je vystavěn na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla), stropy jsou dřevěné rovné, krov je dřevěný vaznicový. Střešní krytina je z osinkocementových šablon a plechu. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, parapety) opatřeny částečně nátěrem, z větší části chybějící. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda je nezateplená, vápenná, poškozená. Dveře jsou hladké, lakované, částečně prosklené do dřevěných obložek a ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná špaletová. Podlahy dřevěné, část dlažba, beton. Vytápění je lokální, topidlem na tuhá paliva. V domě je rozvod elektroinstalace, rozvod SV a TUV je částečně proveden, ohřev zajištěn ele. boilerem. V objektu vana, WC. RD napojen na vlastní septik s trativodem. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou IS, porosty na pozemku, zpevněné plochy, oplocení, zbytky dřevěných staveb. Celkový stav předmětu ocenění je špatný, dlouhodobě neudržovaný, k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti.

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m²	m²	m³	m²
	Cca 90	1397	Cca 446	Cca 109

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ						
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené		
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné			
Vytápění:	lokální na TP					
Popis: lokální na TP, v RD i zbytky nefunkčního ÚT s kotlem na TP						
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná				
	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input type="checkbox"/> kanalizace veřejná				
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod		

VYUŽITÍ NEMOVITOSTI					
<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input checked="" type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	RD se nachází cca 1,5km jihovýchodně od centra obce Rynoltice, v části Nová Starost. Lokalita je hůře přístupná, zejména v zimních měsících. V místě žádná občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	785				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1985/2	Obec Rynoltice, č. p. 199, 46353 Rynoltice	ostatní komunikace

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 nemovitost. RD užívá vlastník k bydlení.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Část verandy pravděpodobně nesouhlasí se stavem zaneseným v KM.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	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

Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Zdobinský Jiří, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zdobinský Jiří, Zahájení exekuce - Zdobinský Jiří

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo

ZUOM, a.s. 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	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
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

RD k celkové rekonstrukci jak prvků dlouhodobé životnosti, tak prvků krátkodobé životnosti a TZB.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 304			
Kraj:	Liberecký	Okres:	Liberec
Obec:	Rynoltice	Katastrální území:	Rynoltice [744719]
Ulice:	Nová Starost	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Jiří Zdobinský - Nová Starost 11 , 46353 Rynoltice		1/1
Stavba		je součástí	
Rodinný dům č.p.: 11	zastavěná plocha a nádvoří		st. 216
Pozemky			
st. 216	zastavěná plocha a nádvoří	109 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
1742	zahrada	643 m ²	zemědělský půdní fond
1743/3	zahrada	645 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	109,00	90,00
Celkem	109	90

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	plocha 1.NP	90,00 m ²	1,00	90,00 m ²
	1.NP - celkem	90,00 m²		90,00 m²
	Celkem	Cca 90 m²		Cca 90 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.NP	109,00	2,60	283,40
půda/zastřešení	109,00	1,50	163,50
Obestavěný prostor celkem			446,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	sedlová
Krytina	osinkocementové šablony, plech
Klempířské konstrukce	pozink. plech, event. s nátěrem, větší část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena nebo chybějící
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	nevyskytují se/nebo jsou poškozeny
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná, špaletová
Podlahy obytných místností	dřevěné, poškozené nebo chybějící
Podlahy ostatních místností	část dlažba - chodba
Vytápění	lokální na TP
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, vlastní, pravděpodobně s trativodem

ZUOM, a.s. 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

Vybavení kuchyně	kuch. linka, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	109
Obestavěný prostor	[m] ³	446,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 784 000
Stáří	roků	90
Další životnost	roků	30
Opotřebení odhadem	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	535 200

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemky st. 216, p.č.1742, p.č. 1743/3 v obci Rynoltice. Pozemky se nacházejí v části Nová Starost, jsou rovinné až mírně svažité, částečně oploceny a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 216 je zastavěn RD č.p. 11. Ostatní pozemky využívány jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 200 - 1200,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena 800,-Kč/m² za st.216 a 200,-Kč/m² za pozemky p.č 1742 a p.č. 1743/3.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	1742	643	200	1/1	128 600
zahrada	1743/3	645	200	1/1	129 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 216	109	800	1/1	87 200
Celková výměra pozemků:		1 397,00	Hodnota pozemků celkem:		344 800

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	130,00	796,00		1 949 000	14 992	0,86	12 893
-----------------------	--------	--------	--	-----------	--------	------	--------

Toužíte po útočišti v přírodě, kam si budete jezdit odpočinout po pracovním týdnu? A chcete si svou chalupu upravit přesně podle svých představ? Nebo sháníte stavební parcelu v nádherné krajině? Ve všech případech pro Vás máme vhodnou nabídku - nemovitost v podobě chalupy v Hrádku nad Nisou- Dolní Suchá, určené ke kompletní obsáhlé rekonstrukci nebo využití jako stavební parcely. Dům má jednu velkou místnost, kuchyni, obývací pokoj, velkou chodbu se schodištěm, koupelnu s WC v přístavbě. V patře jsou dva pokoje a tři kumbály. Zahrada má necelých osm set metrů s krásným výhledem do krajiny. Vlastní studna.



Hodnocení:Lepší tech. stav. Zdroj ceny: INEM

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	200,00	998,00	4+1	2 590 000	12 950	0,90	11 655
-----------------------	--------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

4+1 s velkou garáží v obci Jítrava u Rynoltic poblíž Liberce. V přízemí je prostorná chodba, ze které se vchází do obytné kuchyně s velkým jídelním koutem a kuchyňskou linkou a do obývacího pokoje. V obývacím pokoji jsou krbová kamna. V přízemí je dále zrekonstruovaná koupelna s rohovou vanou, wc a bojlerem. Pro uskladnění potravin je v přízemí velká spižirna. Z chodby je dále vstup do bývalé maštale, která je připravena pro další využití. Po schodišti se dostaneme do prvního patra. V prvním patře jsou dva velké pokoje. V jednom z pokojů jsou připravené stoupačky na druhou koupelnu. Dále se zde nachází terasa se zimní zahradou orientovaná na jihozápadní stranu. Z prvního patra se vstupuje do půdního prostoru, který je možné využít pro uložení věcí. Dům je po částečné rekonstrukci, vyměněna byla okna v přízemí, udělána nová koupelna, kompletně zrekonstruována byla kuchyně a obývací pokoj. V přízemí je udělána nová elektroinstalace a rozvody vody. K domu vede nová asfaltová příjezdová cesta. Vytápění je řešeno krbovými kamny s výměníkem, s přípravou rozvodu do vrchního patra. Ohřev TUV zajišťuje bojler. Voda je obecní. Za domem na zahradě je samostatně stojící velká garáž 137 m² (dříve stodola), která se dá využít i jako dílna, sklad či pro podnikání. Na předzahrádce jsou okrasné keře a příprava na jezírko. V Jítravě jsou restaurace, autobus, kostel. V sousední obci je MŠ, ZŠ. Jítrava se nachází 15 minut jízdy od Liberce s velmi dobrou dostupností jak autem, tak autobusem. Cesta do Prahy je cca jedna hodina. V okolí je velké množství cyklostezek, lesy a krásná příroda Lužických hor.



ZUOM, a.s. 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

Hodnocení:Lepší tech. stav, garáž. Zdroj ceny: INEM

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	150,00	540,00		2 100 000	14 000	1,00	14 000

RD v klidné lokalitě v Hrádku nad Nisou. Částečně podsklepen, 1NP cca 75m2, 2NP cca 75m2, půda, balkón, 2 vstupy do domu - lze rozdělit na 2 bytové jednotky, případně přistavět další 2 byty. Pozemek celkem 526m2. RD je kompletně vyklizen, zbourány kompletně vnitřní omítky, venkovní kůlny také zbourány a zlikvidovány, zahrada bude srovnána. RD je připraven k celkové rekonstrukci.



Hodnocení:K celkové rekonstrukci. Zdroj ceny: INEM

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	11 655 Kč/m ²	Minimální cena:	1 049 000 Kč
Průměrná jednotková cena	12 849 Kč/m ²	Průměrná cena	1 156 466 Kč
Maximální jednotková cena	14 000 Kč/m ²	Maximální cena	1 260 000 Kč
Stanovená jednotková cena	12 849 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 156 410 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, RD č.p. 11 vč. pozemků p.č.st. 216, p.č. 1742 a p.č. 1743/3, LV č. 304, k.ú. Rynoltice, obec Rynoltice byla odhadnuta ve výši 1.200.000,- Kč (slovy: jedenmiliondvěstětisícikorunčeských). 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

- + dostatečná výměra pozemků
- + klidná lokalita, vyhledávaná především k rekreaci

Slabé stránky nemovitosti

- RD k celkové rekonstrukci
- zhoršený příjezd zejména v zimních měsících
- v místě žádná občanská vybavenost

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	880 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	1 156 410 Kč
Obvyklá cena	1 200 000 Kč

Slovy : jedenmiliondvěstětisíc Kč

5. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5

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.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

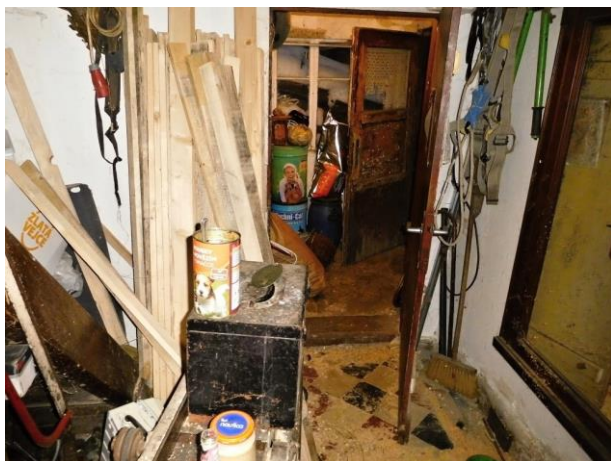
FOTODOKUMENTACE











V Pardubicích dne: 9.2.2021

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

6. 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. 1001-26/2021 znaleckého deníku.