

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1204-40/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 372 o výměře 455 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Koukolná, č.p. 39, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 372, pozemek parc. č. 373* o výměře 744 m² zahrada, vše zapsané na LV č. 927, pro k.ú. Koukolná, obec Dětmárovice, okres Karviná, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 400 000 Kč
------------------------------------------------------------------------	---------------------

Počet stran: 34 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.3.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 31.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. 372 o výměře 455 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Koukolná, č.p. 39, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 372, pozemku parc. č. 373 o výměře 744 m² zahrada, vše zapsané na LV č. 927, pro k.ú. Koukolná, obec Dětmarovice, okres Karviná, Moravskoslezský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál, cap.cz - povodňová situace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena 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 průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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 novel 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., a č. 424/2021 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 apod. 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

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. 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 např. v úrovni nabídkových cen.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Dětmárovice, k.ú. Koukolná
Adresa nemovité věci: Koukolná 39, 735 71 Dětmárovice

Vlastnické a evidenční údaje

Patrik Richter, Koukolná 39, 735 71 Dětmárovice, LV: 927, podíl 1 / 1

Obec: Dětmárovice [598941]

Katastrální území: Koukolná [625973]

Číslo LV: 927

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo za přítomnosti vlastníka, vlastník byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů RD umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Obec Dětmárovice 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. Předmět ocenění se nachází v části obce Koukolná, po levé straně frekventované silnice ve směru na Karvinou.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
 Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 veř. / vl. / elektro telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

560/3 Česká republika - ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, zděný, nepodsklepený RD, odhadem ze 30. let 20.stol. se sedlovou střechou. RD byl cca v letech 2018-2020 částečně zrekonstruován – okna, střecha, částečně zateplená fasáda bez finální úpravy, částečně interiér. RD je napojen nebo lze napojit na veřejný rozvod elektrické energie, obecní vodovod, kanalizace vlastní, v obci veřejná kanalizace a obec i plynofikována. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci. Dispozice objektu : RD je o dispozici 4+1 a skládá se ze vstupu ze dvora, zádveří, doprava WC, doleva koupelna (prádelna), rovně obývací pokoj a doleva kuchyň a koupelna. Vlevo z pokojů schodiště do podkrovní, kde se nachází podesta, rovně pokoj, doleva pokoj a za ním poslední pokoj. Na obytnou část navazuje užitková část. Obytné prostory jsou po částečné rekonstrukci (podlahy, rozvody, obklady), je však nutno dokončit rekonstrukci interiéru i exteriéru a venkovní úpravy. Součástí ocenění je: oplocení, vrata, zpevněné plochy, studna, přípojky inž. sítí, garáž. RD k datu ocenění užívá vlastník k rodinnému bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
ANO Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Poloha u frekventované silnice, z druhé strany železniční trať, průmyslová oblast. Nedaleko protéká řeka Olše a rybniční soustava.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) - pro ČEZ, Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Richter Patrik, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Předmět ocenění užívá vlastník k rodinnému bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 39
2. Garáž
3. Studna
4. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 39
 - 1.2. Garáž
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Studna
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Rodinný dům č.p. 39

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Koukolná 39 735 71 Dětmarovice
LV:	927
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Dětmarovice
Katastrální území:	Koukolná
Počet obyvatel:	4 307
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	463,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 174,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,816}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,800}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,050$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,857$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,840$

1. Rodinný dům č.p. 39

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	100,00	2,80 m
podkroví	100,00	1,80 m
	200,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*180 =	504,00
Z	podkroví, půda, zastřešení	1,8*180 =	324,00
Obestavěný prostor - celkem:			828,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90

4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 99,13
 Koeficient vybavení K₄: **0,9913**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9913
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 791,53
Plná cena: 828,00 m ³ * 5 791,53 Kč/m ³	=	4 795 386,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 160 = 56,3 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 56,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	2 095 584,05 Kč
Koeficient pp	*	0,840
Cena stavby CS	=	1 760 290,60 Kč

Rodinný dům č.p. 39 - zjištěná cena = **1 760 290,60 Kč**

2. Garáž

Zděná garáž s pultovou střechou na pozemku p.č. 372. Nevyužívaná ke svému účelu, zazděný vjezdový otvor.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	25,00	2,50 m
25,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP/zastřešení	3*25 =	75,00
Obestavěný prostor - celkem:			75,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	C	6,80	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					93,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9320

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9320
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 836,09

Plná cena: $75,00 \text{ m}^3 * 2 836,09 \text{ Kč/m}^3 = 212 706,75 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 120 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Nákladová cena stavby CS_N

= 106 353,38 Kč

Koeficient pp

* 0,840

Cena stavby CS

= 89 336,84 Kč

Garáž - zjištěná cena = 89 336,84 Kč

3. Studna

Studna dle sdělení vlastníka nevyužívaná, t.č. bez vody.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: $5,00 \text{ m} * 1 950,- \text{ Kč/m}$

+ 9 750,- Kč

další hloubka: $3,00 \text{ m} * 3 810,- \text{ Kč/m}$

+ 11 430,- Kč

Základní cena celkem

= 21 180,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7650

Studna neslouží trvale svému účelu:

* 0,2000

Upravená cena studny

= 10 541,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 120 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

= 5 270,65Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks

+ 2 054,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 2 054,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,7650

= 5 111,38 Kč

opotřebení čerpadel	50,0 %	*	0,500
		=	2 555,69 Kč

Upravená cena čerpadel	+	2 555,69 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 826,34 Kč
Koeficient pp	*	0,840
Cena stavby CS	=	6 574,13 Kč
Studna - zjištěná cena	=	6 574,13 Kč

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,800**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,800 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{0,840}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	174,-	0,840		146,16	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	372	455	146,16	66 502,80
Stavební pozemek - celkem			455		66 502,80

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	100,00%
Celková úprava ceny:	100,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	373	62210	744	6,01	100,00	12,02	8 942,88
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			744 m ²				8 942,88

Pozemky - zjištěná cena celkem = 75 445,68 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 39

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	100,00	2,80 m
podkroví	100,00	1,80 m
		200,00 m²

Obestavěný prostor přibližně přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*180 =	504,00
Z	podkroví, půda, zastřešení	1,8*180 =	324,00
Obestavěný prostor - celkem:			828,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					99,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9913

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9913
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 791,53
Plná cena: 828,00 m ³ * 5 791,53 Kč/m ³	=	4 795 386,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 160 = 56,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 56,3 % / 100)	*	0,437
Rodinný dům č.p. 39 - zjištěná cena	=	2 095 584,05 Kč

1.2. Garáž

Zděná garáž s pultovou střechou na pozemku p.č. 372. Nevyužívaná ke svému účelu, zazděný vjezdový otvor.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	25,00	2,50 m
	25,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP/zastřešení 3*25 =	75,00
Obestavěný prostor - celkem:		75,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	C	6,80	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					93,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9320

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9320

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 836,09
Plná cena: 75,00 m ³ * 2 836,09 Kč/m ³	=	212 706,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 120 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500

Garáž - zjištěná cena = **106 353,38 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna

Studna dle sdělení vlastníka nevyužívaná, t.č. bez vody.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	8,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč
Základní cena celkem	=	21 180,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Studna neslouží trvale svému účelu:	*	0,2000
Upravená cena studny	=	10 541,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 120 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
	=	5 270,65Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	2 054,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,7650

opotřebení čerpadel	50,0 %	=	5 111,38 Kč
		*	0,500
		=	2 555,69 Kč

Upravená cena čerpadel + **2 555,69 Kč**

Studna - zjištěná cena = **7 826,34 Kč**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 39

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	225,00 m ²
Obestavěný prostor:	903,00 m ³
Zastavěná plocha:	125,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Orlová – Lutyně	
Popis:	<p>Rodinný dům na jedinečném místě v obci Orlová – Lutyně jehož jsme výhradními vlastníky. Tento dům je určen zájemcům, kteří využijí potenciál původního stavu k realizaci vlastních představ a kteří ví, že zrekonstruovat se dá téměř cokoli, ale lokalitu již nezmění a o lokalitu právě u tohoto domu jde. Pozemek 1046 m² je situován samém na konci asfaltové vozovky, z které můžete přijet rovnou do Vaší garáže. Většinu pozemku tvoří založená okrasná i užitková zahrada v mírně svažitém terénu s vlastním brankou přímo do lesoparku. Jedná se o částečně podsklepený dvoupatrový dům z roku přibližně 1975 určený ke kompletní rekonstrukci a úpravě dispozice dle vlastních potřeb a představ. Vzhledem k územnímu plánu je možné stavbu na pozemku libovolně rozšířit nebo přistavět další funkční stavby. V současném stavu je dispozice domu o jedné bytové jednotce 2+KK s balkónem orientovaným na jih, která se nachází v 2. NP o podlahové ploše 72 m². 1. NP je tvořeno technickými místnostmi s garáží a podlahová plocha 70 m² lze přetvořit na další obytné místnosti. V garáži je vyhloubena montážní jáma. Otop domu byl v minulosti řešen kotlem na tuhá paliva. Voda je přivedena z obecního řadu, plynová přípojka je přímo na hranici pozemku, odpady jsou svedeny do jímky s přepadem do kanalizace a není nutné její vyvážení. Jímku lze zrušit a odpady napojit jednoduše do kanalizace. Veškerá občanská vybavenost je dostupná do několika minut od domu nebo autem 10 min. do Karviné, 13 min. do Havířova nebo 20 min. do centra Ostravy.</p>	
Podlaží:	2	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	1 046,00 m ²	
Užitná plocha:	142,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,05	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Klidnější lokalita.K celkové rekonstrukci.

Cena k 30.9.2021

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

3 400 000 Kč

1,00

3 400 000 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: 17. listopadu, Orlová, okres Karviná

Popis: Klidná lokalita, strategická poloha mezi Bohumínem a Karvinou, maximální občanská vybavenost na dosah, to vše je vhodné pro Vaše rodinné bydlení. Rodinný dům určený k rekonstrukci o celkové podlahové ploše 105 m² nabízí pohodové bydlení na dvou podlažích. Pozemek má výměru 1976 m² z toho zastavěná plocha 425 m². Hlavním vchodem vstupujete do přízemí, kterému dominuje kuchyň, obývací pokoj s krbem a ložnice, dále se zde nachází komora a samostatné WC. Po schodech se dostanete do patra kde je dětský pokoj, koupelna a půda, která je vhodná k vestavbě dalšího pokoje. Dům je z části podsklepený a disponuje samostatnou zděnou garáží s dílnou, která potěší nového majitele se zálibou v kutilství. O teplo domova se postará elektrický kotel nebo krb, přípojka plynu se nachází na pozemku. Část pozemku (cca 1100 m²) lze využít k další samostatné výstavbě. Toto úžasné místo, které se nachází na dosah měst Bohumín, Karviná, Havířov a Ostrava, nabízí skvělé podmínky k modernímu rodinnému životu.

Podlaží: 2

Dispozice: 3+1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 1 976,00 m²

Užitná plocha: 105,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Klidnější lokalita. Po částečné rekonstrukci.

Cena k 27.2.2022

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

3 490 000 Kč

1,00

3 490 000 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Staré Město, Karviná, okres Karviná

Popis: Novostava patrového rodinného domu nacházející se na kraji zástavby poblíž lesa s dostupností plně občanské vybavenosti. Dům byl zkolaudován v roce 2017, kdy se jedná o cihlovou stavbu na základové betonové desce s dispozicí 3+kk s obytným podkrovím a celkovou obytnou plochou 86m². U domu je zastřešené stání přebudováno zasklením a obezděním na krytou terasu s krbem a posezením. V přízemí domu je k dispozici obývací pokoj s kuchyňským koutem, WC s koupelnou, komorou a schodištěm do patra. V patře je další WC a dva podkrovní samostatné pokoje. Zahrada je celá oplocená se zpevněnou plochou pro stání vozidel. Vytápění je řešeno krbovými kamny. Vaření elektrickým sporákem s troubou a ohřev vody elektrickým bojlerem. V domě je kromě elektřiny rovněž napojení na obecní vodovod. Odpad je řešen plastovou jímkou. Příjezd k domu je po zpevněné soukromé

komunikaci s podílem na této komunikaci.

Podlaží: 2
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: zděný
Pozemek: 526,00 m²
Užitná plocha: 86,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Novostavba, menší pozemek.

Cena k 5.1.2022
3 290 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,95

Upravená cena
3 125 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 125 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 338 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 490 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	3 338 500 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 338 500 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 39	1 760 290,60 Kč
2. Garáž	89 336,80 Kč
3. Studna	6 574,10 Kč
4. Pozemky	75 445,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 931 647,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 931 650,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetřicetjednatisícšestsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 931 650 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetřicetjednatisícšestsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 39	2 095 584,10 Kč
1.2. Garáž	106 353,40 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	2 201 937,50 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna	7 826,30 Kč
-------------	-------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 39	3 338 500,- Kč
--------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	3 338 500 Kč
Věcná hodnota	2 209 764 Kč

Silné stránky

- + dostatečná výměra pozemků k RD
- + po částečné rekonstrukci
- + dobrá občanská vybavenost a dobrá dostupnost do Karviné

Slabé stránky

- poloha u frekventované komunikace
- nutno dokončit rekonstrukci

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

3 400 000 Kč

slovy: Třimilionyčtyřistatisíc Kč

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Dětmarovice a okolí. O obdobné objekty je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k podnikání, v obci je dobrá občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je potom v Karviné. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. 372 o výměře 455 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Koukolná, č.p. 39, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 372, pozemku parc. č. 373 o výměře 744 m² zahrada, vše zapsané na LV č. 927, pro k.ú. Koukolná, obec Dětmorovice, okres Karviná, Moravskoslezský kraj.

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 400 000 Kč slovy: Třimilionyčtyřistatisíc Kč
------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti 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 číslem 1204-40/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 31.3.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	6

Kopie katastrální mapy ze dne 31.3.2022



Pozemek p.č. 372 v k.ú. č. 625973

Mapa oblasti













