

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 312/7402/2015

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 372/20,
v bytovém domě č.p. 372, včetně podílu na společných částech bytového
domu a pozemku čís. parcely St. 2490,
k.ú. Slaný, v ulici Okružní, ve městě Slaný,
okres Kladno, Středočeský kraj**



ID (Surveyor's Report): 296/7386/2015		LV no.: 7432			
Name of subject / Předmět ocenění: Jednotka - byt (jednotka podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 372/20, v bytovém domě č.p. 372, včetně podílu o velikosti 407/16891 na společných částech domu a pozemku čís. parcely St. 2490, k.ú. Slaný, v ulici Okružní, ve městě Slaný, okres Kladno, Středočeský kraj Address of subject / Adresa majetku: Okružní 372, 274 01 Slaný Purpose of Appraisal / Účel ocenění: Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:		565.707 Kč		Market value Tržní hodnota	
Yield value: Výnosová hodnota:		Není stanovena Kč		Common price Obvyklá cena	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		757.000 Kč		Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):	
Number of properties: Počet objektů:		1 jednotka - byt		LAND / POZEMEK	
Main building: Hlavní stavba:		jednotka - byt č. 372/20 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)		Číslo parcel Parcel of land nr.	
Appurtenances: Příslušenství:		sklepní kóje v 1. PP, komora na chodbě před bytem		St. 2490 (podíl 407/16891)	
Location in the town: Poloha v obci:		obytná zóna s úplnou infrastrukturou		Size: Velikost	
Infrastructure: Infrastruktura		ve městě Slaný se nachází úplná občanská vybavenost		293 m ² , podíl 407/16891	
				Type: Druh	
				zastavěná plocha a nádvoří	
				Unit price: Jednotková cena	
				2 000 Kč/m ²	
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT				LEASE / PRONÁJEM	
Construction system: Konstrukční systém:		panelový		Whole property: Celá nemovitost:	
Built-up area: Zastavěná plocha:		m ²		40,70 m ²	
Floor area: Podlahová plocha:		40,70 m ²		Office area: Kancelářské plochy:	
				m ²	
				Storage area: Skladové plochy:	
				m ²	
				Other and manufacturing: Ostatní	
				m ²	
Unit price: Jednotková cena:		18 428 Kč/m ²		Income: Příjem:	
				Kč	
Building finished in year Rok pořízení:		cca 1985		Cost: Náklady:	
				Kč	
Wear (average): Znehodnocení:		byt. dům: 25 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra:	
		jednotka – byt: %		%	
		50			

Property right / Vlastnické právo:

Podle části A listu vlastnictví č. 7432 ze dne 06.10.2015 je jednotka - byt ve vlastnictví:
pana Jana Malce, bytem Okružní 372, 274 01 Slaný.

Restricting conditions / omezující podmínky:

Podle části C listu vlastnictví č. 7432 ze dne 06.10.2015 je vlastnické právo k jednotce - bytu omezeno následujícími omezeními:

- zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- zahájení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- rozhodnutí o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedené omezení evidované v části C listu vlastnictví č. 7432.

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Real burden / věcná břemena:

Podle části C listu vlastnictví č. 7432 ze dne 06.10.2015 není oceňovaná nemovitá věc zatížena žádným věcným břemenem.

Mortgages: / zástavní práva:

Podle části C listu vlastnictví č. 7432 ze dne 06.10.2015 je vlastnické právo k jednotce - bytu omezeno následujícími omezeními:

- zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).

Legal and structural state / stavebně právní stav:

Jednotka - byt je v katastru nemovitostí evidována jako jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb., se způsobem využití jako byt. Ke dni ocenění je jednotka - byt užívána pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

Weak points / slabé stránky:

- jednotka – byt v původním stavu

Strong points / silné stránky:

- situování bytového domu v blízkosti občanské vybavenosti
- bytový dům po kompletní revitalizaci, velmi dobře udržovaný
- dobrá dopravní obslužnost, dobré možnosti parkování v okolí bytového domu

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 7432 pro k.ú. Slaný, obec Slaný prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální mapa pro část k.ú. Slaný, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 22.10.2015 za účasti manželky vlastníka jednotky – bytu, paní Jitky Malcové.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	749362
Název katastrálního území:	Slaný
Kód obce:	532819
Název obce:	Slaný
Počet obyvatel obce:	15 502
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.01.2015
Kód okresu:	CZ0203
Název okresu:	Kladno
Název kraje:	Středočeský kraj
Poloha v obci:	Obytná zóna s úplnou infrastrukturou

Infrastructure / Infrastruktura:

Město Slaný patří k významnějším městům Středočeského kraje, a to zejména z důvodu situování v blízkosti Statutárního města Kladno (cca 10 km) a Hlavního města Prahy (cca 20 km). Město Slaný disponuje úplnou občanskou vybaveností (městský úřad, pošty, policie, městská policie, obchody, služby, restaurace, mateřské školy, školy, zdravotní středisko, nemocnice, divadlo, kino, sportoviště, knihovna). Město Slaný je velmi dobře dostupné silniční, autobusovou a vlakovou dopravou. Velmi dobré dopravní spojení je s Hlavním městem Prahou, a to po rychlostní komunikaci R7 (Praha - Slaný - Louny - Chomutov).

Property location / Poloha nemovité věci:

Oceňovaná jednotka - byt je situována v bytovém domě č.p. 372, v ulici Okružní, v zástavbě obdobných bytových domů. Lokalita je klidná, pro bydlení vhodná.

Short description property / stručný popis majetku:

Jednotka - byt č. 372/20:

Oceňovaná jednotka - byt se nachází v bytovém domě č.p. 372, na pozemku čís. parcely St. 2490, k.ú. Slaný, v ulici Okružní, ve městě Slaný.

Bytový dům je situován jako samostatně stojící, je podsklepený, má 8 nadzemních podlaží, zastřešení je plochou střechou. V bytovém domě se nachází celkem 32 jednotek – bytů a společné prostory.

K jednotce - bytu náleží podíl 407/16891 na společných částech bytového domu č.p. 372 a pozemku čís. parcely St. 2490.

Dispoziční řešení:

Oceňovaná jednotka - byt o velikosti 2+1 s příslušenstvím situovaná v 5. nadzemním podlaží (4. patro) bytového domu. Vnitřní dispozice sestává z kuchyně (5,60 m²), chodby (7,30 m²), koupelny (2,00 m²), WC (0,90 m²), pokoje (15,60 m²) a pokoje (8,40 m²). K bytu dále náleží komora na chodbě před bytem (0,90 m²) a užívání sklepní kóje v 1. PP (1,10 m²). Celková podlahová plocha bytu je 40,70 m² (bez výměry sklepní kóje).

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Bytový dům je založen na betonových základových pasech a patkách s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou montované z betonových panelů, vnitřní příčky jsou původní sololitové (původní umakartové jádro), stropy jsou betonové montované, střecha je plochá, s krytinou z asfaltových svařovaných pásů, schodiště je betonové, s povrchem z PVC. Podlahy v bytě jsou betonové, s povrchem z PVC, okna jsou plastová, vnitřní povrchy stěn jsou tvořené z lepených tapet, doplněné v kuchyni částečně keramickým obkladem, jádro bytu je původní, umakartové, vnitřní dveře jsou hladké plné i prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře do bytu jsou dřevěné. Vstupní dveře do bytového domu jsou plastové. Vnější omítky jsou strukturované, probarvené, se zateplením.

Bytový dům má vnitřní rozvod vody, kanalizace, elektrického proudu, zemního plynu a telefonu. Vytápění jednotky - bytu a zásobování teplou užitkovou vodou je zajištěno dálkovým zdrojem. Rozvody vody jsou plastové, napojené na veřejný řad. Rozvody kanalizace jsou plastové, napojené na veřejný řad.

K datu místního šetření je jednotka – byt vybavena sektorovou kuchyňskou linkou, plynovým sporákem a digestoří, sociální zázemí je vybaveno splachovacím WC, vanou a příslušnými vodovodními bateriemi. Bytový dům má rozvod televizní antény a domácího zvonku s telefonem. Bytový dům je vybaven osobním výtahem a dále kamerovým systémem.

Stáří a stavební stav:

Bytový dům byl postaven přibližně v roce 1985, v rámci tehdejší bytové výstavby, jeho stáří je tedy přibližně 30 let. Za dobu své existence byl bytový dům průběžně opravován. Z fondu oprav byla na bytovém domě v roce 2007 provedena výměna oken a v roce 2014 byla provedena kompletní revitalizace, která zahrnovala zateplení bytového domu, opravu vstupu včetně výměny vchodových dveří, nový výtah, zavedení kamerového systému a další dílčí stavební úpravy. Na bytovém domě nejsou patrné žádné statické nebo jiné vážnější stavební závady. Současný stavebně technický stav bytového domu je dobrý, na bytovém domě je prováděna řádná údržba.

Jednotka - byt:

Jednotka - byt je v původním poměrně udržovaném stavu. Současný stavebně technický stav jednotky - bytu je dobrý, standard vnitřního vybavení je spíše nevyhovující dnešnímu standardu.

Pozemek:

K oceňované jednotce - bytu č. 372/20 náleží podíl 407/16891 na pozemku čís. parcely St. 2490, k.ú. Slaný.

Pozemek čís. parcely St. 2490 je zcela zastavěn bytovým domem č.p. 372.

Pozemek je napojen na inženýrské sítě el. proudu, veřejný rozvod vody, kanalizace, zemního plynu, telefonu a dálkový zdroj tepla.

Pozemek je přístupný z okolního veřejně přístupného pozemku čís. parcely 751/1 (zeleň/ostatní plocha), vlastník Město Slaný. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotky - bytu (jednotka podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 372/20, v bytovém domě č.p. 372, včetně podílu o velikosti 407/16891 na společných částech domu a pozemku čís. parcely St. 2490, k.ú. Slaný, v ulici Okružní, ve městě Slaný, okres Kladno, Středočeský kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 22. října 2015 (po zaokrouhlení)

750.000,- Kč

Slovy: Sedmsetpadesát tisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi:

Podle části C listu vlastnictví č. 7432 ze dne 06.10.2015 je vlastnické právo k jednotce - bytu omezeno následujícími omezeními:

- zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- zahájení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- rozhodnutí o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedené omezení evidované v části C listu vlastnictví č. 7432.

Jiná omezení nebyla zjištěna.

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 312/7402/2015.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 25. října 2015

ID (Surveyor's Report): 312/7402/2015

LV no.: 7432

Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Pol.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Obytná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m ²	Kč/m ²	m ²	Kč/m ²	Kč	%	Kč	
1	jednotka - byt č. 372/20		40,70	27 105	1 103 174	50,0		551 587	
2									
3						0		0	
Buildings subtotal - Stavby mezisoučet									551 587

Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Cekem za podíl 407/16891	Komentář
			m ²	Kč/m ²	Kč	
1	St. 2490	zastavěná plocha a nádvoří	293,00	2 000	14 120	Jedná se o podíl ve výši 407/16891
2						
3						
Lands subtotal - Pozemky mezisoučet					14 120	

Cost Value (Buildings and Lands total) Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)

565 707 Kč

Yield value - Výnosová hodnota

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. ft.	Gross yield	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Pol.č.	Název	Pronajímatelná plocha	Cena za pronájem	Hrubý výnos	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m ²	Kč/m ² /year/rok	Kč/year/rok	Kč	Kč	%	Kč	
1									Výnosová hodnota není stanovena, pro předmětný majetek nemá výpovídající schopnost.
2									
3									
Total / Celkem									

Yield value Výnosová hodnota

nebyla stanovena

Comparative value - Porovnávací hodnota

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Built-up space	Type of housing units	Unadjusted price	Rate of price adjustment	Total price of buildings built-up space	Price of buildings	Comments
Pol.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obytná plocha	Typ bytové jednotky	Neupravená cena	Koeficient cenové úpravy	Celková cena obytné plochy	Cena za objekt	Komentář
		Kč		m ²		Kč/m ²		mil. Kč	Kč/m ²	
1	BJ Slaný, ul. Wilsonova	1 090 000,00	X-15	52,60	2+1+3xL	20 722	0,90	981 000,00	18 650	sjednaný prodej 1). Vnitřní dispozice je tvořena jednotkou - bytem o velikosti 2+1 situovaném v 11. NP (10. patro) bytového domu. Jednotka - byt sestává: kuchyně (9,10 m2), pokoj (17,80 m2), pokoj (12,50 m2), koupelna (2,20 m2), WC (1,00 m2), předstíh (8,20 m2), šatna (1,80 m2). K jednotce - bytu dále náleží užívání lodžie (3,40 m2), lodžie (3,40 m2), lodžie (3,40 m2). Celková podlahová plocha jednotky - bytu bez výměry 3x lodžie je 52,60 m2. Bytový dům je panelové konstrukce, je nepodsklepený, má 11 nadzemních podlaží, zastřešení je plochou střešou. Celkový technický stav bytového domu je dobrý, s dobrou údržbou, po částečné rekonstrukci. Oceňování jednotka - byt je v původním stavu. Vnitřní vybavení jednotky - bytu je původní, v nižším standardu.
2	BJ Slaný, ul. Okružní	815 000,00	X-15	40,00	2+kk	20 375	0,90	733 500,00	18 338	nabídka RK 2), stav del inzerce: Rezervováno, popis dle inzerce: "Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 2+KK v klidné části města Slaný - Okružní ulice. Byt je v původním stavu, je tedy možné si ho při rekonstrukci upravit dle svých přání, součástí bytu je komora a sklepní kóje. Panelový dům je po kompletní revitalizaci - zateplení, fasáda, plastová okna, výtah a mezi sousedy panují nezvykle pevné, přátelské vztahy. Nachází se v těsné blízkosti Slánské hory, která je chráněnou přírodní památkou, jejíž součástí je naučná stezka. Autobusy na Prahu, Kladno a MHD jsou pěší chůzí pět minut. Do centra města 10 minut."
3	BJ Slaný, ul. Okružní	1 150 000,00	X-15	41,00	2+1	28 049	0,67	770 500,00	18 793	nabídka RK 3), popis dle inzerce: "Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej bytové jednotky v osobním vlastnictví, s dispozicí 2+1 a celkovou obytnou plochou 38m ² ve Slaném, okres Kladno. Byt je po rekonstrukci a nachází se v 5 nadzemním podlaží, 7 podlažního panelového domu po kompletní rekonstrukci (PVC okna, střešní plášť, EURO výtah, zateplení vč. fasády) na menším sídlišti města s výbornou dopravní dostupností a občanskou vybaveností. V bytě se nachází předstíh (záběr) s vestavěnými skříněmi (zak. výroba), obývací pokoj s otevřeným vstupem do kuchyně, kuchyně vč. kuch. linky a spotřebičů (sklokeramická deska + el. trouba), ložnice, koupelna s vanou a toaletou, tel. přípojka (internet). Nové rozvody vody (PVC), zděné jádro vč. obkládky, plavcoví (lamino) a keramické podlahy, PVC okna vč. žaluzií a sítí (orient. na J a JZ stranu). K bytu přísluší komora na spol. chodbě (1m ²) a sklepní kóje v suterénu domu (2m ²). V místě kompletní občanská vybavenost - v pochozí vzdálenosti se nacházejí škola, školka, lékárna, supermarket a další potřebné obchody a služby. Bezproblémové parkování před domem. Výborné dopravní spojení s okolními městy ale i Prahou (zastávka MHD bus - v blízkosti domu). Hezké a poměrně klidné bydlení s výhledem na královské město Slaný a v blízkosti místní dominanty Slánské hory."

1) databáze znaleckého ústavu ENI CONSULT spol. s r.o., sjednaný prodej 10/2015



2) Nabídka realitní kanceláře Slánské reality, s.r.o., Slaný



3) Nabídka realitní kanceláře Dumrealit.cz Terra, Praha



Cost Value - Věcná hodnota 0,566 mil.Kč

Yield value - Výnosová hodnota Nebyla stanovena

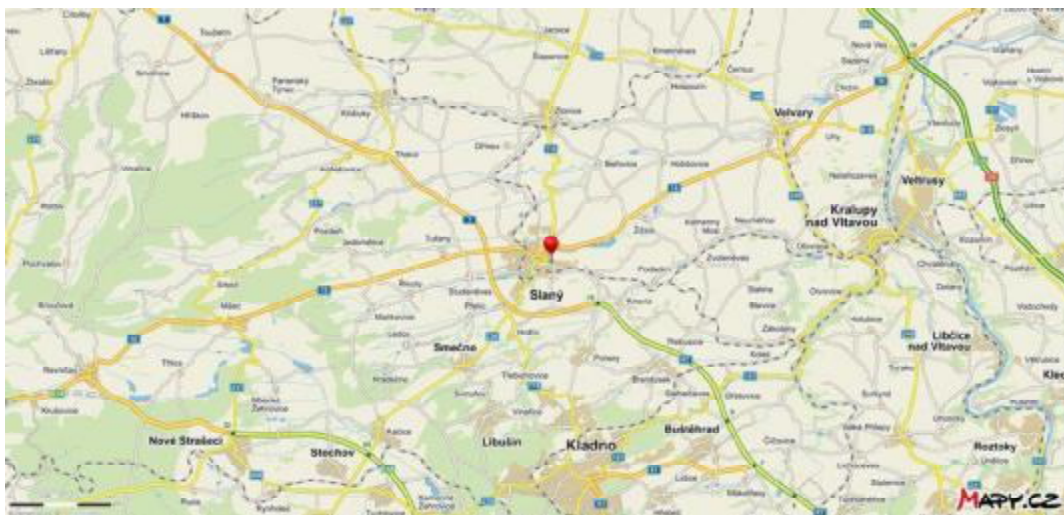
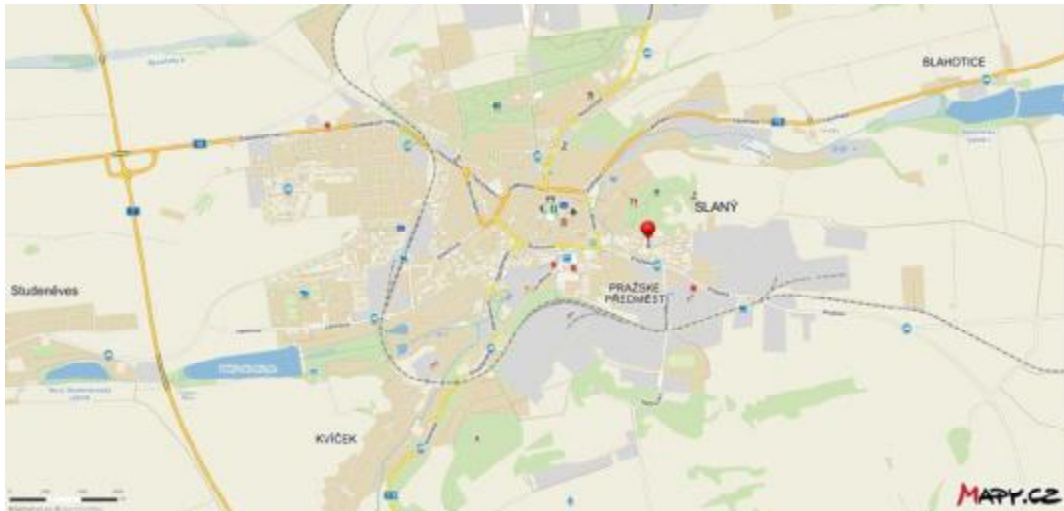
Comparative value - Porovnávací hodnota 0,757 mil.Kč

Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena) 0,750 mil.Kč

Snímek ortofoto mapy



Situace širších vztahů



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



BD - vstup



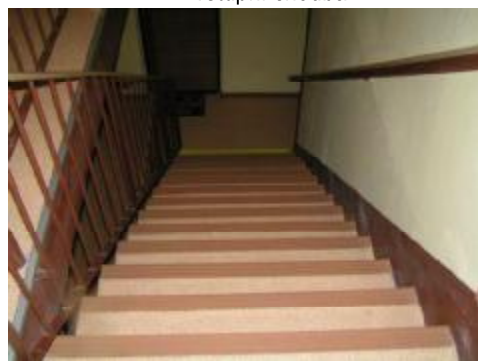
Zvonkový panel



BD - vstupní chodba



BD - výtah



BD - chodba



BJ - předsíň



BJ - kuchyně



BJ - WC



BJ - koupelna



BJ - pokoj



BJ - pokoj



Komora před BJ



Sklepní kóje k BJ