

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 798-87/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	Objekt k bydlení Dubí u Kladna, č.p. 557
Adresa nemovitosti	Karla Trouсила 557, Kladno, 272 03
Katastrální údaje:	Obec: Kladno [532053], Katastrální území: Dubí u Kladna [665169], Číslo LV: 30164, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno 664; součástí pozemku je stavba, 665
Pozemky:	664; součástí pozemku je stavba, 665
Vlastník stavby:	SJM Josef Miker, Karla Trouсила 557, Dubí, 27203 Kladno, Magdalena Mikerová, Kyjevská 2907, 27204 Kladno
Vlastník pozemků:	SJM Josef Miker, Karla Trouсила 557, Dubí, 27203 Kladno, Magdalena Mikerová, Kyjevská 2907, 27204 Kladno

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 veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

2 400 000 Kč

Datum místního šetření: 30.3.2020

Datum zpracování : 12.5.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 12.5.2020

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	Objekt k bydlení Dubí u Kladna, č.p. 557
Adresa nemovitosti	Karla Trouсила 557, Kladno, 272 03
Katastrální údaje:	Obec: Kladno [532053], Katastrální území: Dubí u Kladna [665169], Číslo LV: 30164, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Pozemky:	664; součástí pozemku je stavba, 665

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 30.03.2020 od 17.00 za účasti znalce a spoluvlastníka, paní Magdaleny Mikerové, která umožnila prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělila 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

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

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 opotřebením 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:	Objekt k bydlení Dubí u Kladna, č.p. 557
Adresa nemovitosti	Karla Trouсила 557, Kladno, 272 03
Katastrální údaje:	Obec: Kladno [532053], Katastrální území: Dubí u Kladna [665169], Číslo LV: 30164, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Pozemky:	664; součástí pozemku je stavba, 665
Vlastník stavby:	SJM Josef Miker, Karla Trouсила 557, Dubí, 27203 Kladno, Magdalena Mikerová, Kyjevská 2907, 27204 Kladno
Vlastník pozemků:	SJM Josef Miker, Karla Trouсила 557, Dubí, 27203 Kladno, Magdalena Mikerová, Kyjevská 2907, 27204 Kladno

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Kladno se nachází ve Středočeském kraji, cca 15km severozápadně od Prahy. Město disponuje úplnou občanskou vybaveností - magistrát, pošta, policie, obchody, služby, mateřské školy, školy včetně vysokých škol, nemocnice, divadlo, kino, sportoviště, knihovna. Statutární město Kladno je velmi dobře dostupné silniční a železniční dopravou, ve městě je městská autobusová doprava. Po dopravní stránce je město Kladno dostupné po silnicích I.tříd a rychlostními komunikacemi.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce: 1931	Dílejší rekonstrukce v roce: 2017
Rekonstrukce stavby v roce:	-
Rekonstrukce stavby:	[] celková [x] dílejší
[] střecha	[] fasáda [] zateplení
[x] okna	[] dveře [x] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 557 je zděný, samostatně stojící s dispozicí 2+1. Objekt je podsklepen, má 1NP a půdní prostor pod sedlovou střechou s krytinou z tašek. Objekt k bydlení je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihla, kámen), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda s původní vápennou omítkou, částečně poškozenou, opadávající. Vnitřní obklady v koupelně a v kuchyni. Dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, zčásti prosklené a poškozené. Okna jsou v části objektu plastová. Podlahy jsou betonové nebo prkenné, krytina pvc, laminátová plovoucí, dlažba, v části poškozené nebo chybějící. Vytápění původně ÚT s rozvodem do radiátorů, k datu ocenění pravděpodobně nefunkční či částečně chybějící. Příprava TUV původně v ele. boileru, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace je proveden do koupelny, WC a do kuchyně, odpad se svodem do veřejné kanalizace (dle informací získaných na místě od vlastníka). Kuchyň již bez zařízení, demontována, ostatní zařízení v objektu poničeno nebo zcizeno. Objekt je napojen, nebo lze napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, plyn. Na obytnou část navazuje užitková část nemovitosti – kůlny, sklad. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: přístavby, garáž, IS, porosty na pozemku, zpevněné plochy, oplocení. Technický stav objektu k bydlení (zejména technické zařízení) je špatný, rozvody a zařízení poškozeno, nebo chybí. Objekt je k datu ocenění nevyužívaný, znečištěný a poškozený vandaly.

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
	m²	m²	m³	m²
2+1	Cca70	476	Cca 460	Cca 80

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:	Způsob vytápění: Centrální domovní (kotel ve stavbě)				
Popis: Ústřední topení s rozvodem do radiátorů, k datu ocenění pravděpodobně nefunkční, poškozeno, či chybějící.					
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" 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 type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v Dubí, části obce Kladna v ulici Karla Troušila. Okolí tvoří zástavba obdobných objektů k bydlení a průmyslová zóna Kladno - východ.				
Počet obyvatel	69337				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" 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 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
680/3	Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	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. Objekt k datu ocenění neobyvatelný.

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	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Průmyslová zóna, nepříliš vyhledávaná lokalita k bydlení.

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
Ano	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Miker Josef, Zahájení exekuce - Mikerová Magdalena

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

Objekt neudržován, vnitřní zařízení (TZB) poškozeno nebo zcizeno.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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 30164			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kladno
Obec:	Kladno	Katastrální území:	Dubí u Kladna [665169]
Ulice:	Karla Troušila	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
	SJM Josef Miker - Karla Troušila 557, Dubí , 27203 Kladno		
	Magdalena Mikerová - Kyjevská 2907 , 27204 Kladno		
Stavba		je součástí	
Objekt k bydlení č.p.: 557	zastavěná plocha a nádvoří	p.č. 664	
Pozemky			
664	zastavěná plocha a nádvoří	279 m ²	Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
665	zahrada	197 m ²	zemědělský půdní fond

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

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP	0,00	25,00
1.NP	80,00	70,00
Celkem	80	95

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	50,00 m ²	0,50	25,00 m ²
	1.PP - celkem	50,00 m²		25,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²
	1.NP - celkem	70,00 m²		70,00 m²
	Celkem	120 m²		95 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	60,00	2,20	132,00
1.NP	80,00	2,60	208,00
půda/zastřešení	80,00	1,50	120,00
Obestavěný prostor celkem			460,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena, nebo chybějící
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	kamenné
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	část plastová
Podlahy obytných místností	pvc, plov. laminátové, poškozeno
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton nebo chybí
Vytápění	původně ÚT, kotel na TP, nefunkční

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

Elektroinstalace	ano, pravděpodobně poškozena
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV, pravděpodobně nefunkční
Zdroj teplé vody	původně ele. boiler
Instalace plynu	přípojka HUP na hranici pozemku
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	chybí, nebo je poškozené
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, klozet - poškozeno, pravděpodobně nefunkční
Záchod	ano, splachovací - poškozeno, pravděpodobně již nefunkční

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	80
Obestavěný prostor	[m] ³	460,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	5 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 300 000
Stáří	roků	89
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	59,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	943 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Garáž	664	50,00	3 000	150 000	50,00	75 000
Popis:	Zděná stavba s pultovou střechou na pozemku p.č. 664					
Zděná přístavba	664	120,00	2 000	240 000	60,00	96 000
Popis:	Zděná přístavba navazující na objekt k bydlení.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						171 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o parcelu č. 664 o výměře 279m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je č.p. 557, garáž a drobné přístavby a parcelu p.č. 665 o výměře 197m² zahrada. Pozemky jsou rovinné, oplocené a tvoří funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, plyn, vodu z řadu, kanalizaci. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1600,-Kč/m². Znalcem byla stanovena cena výši 1200,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	665	197	1 200	1/1	236 400
zastavěná plocha a nádvoří	664	279	1 200	1/1	334 800
Celková výměra pozemků:		476,00		Hodnota pozemků celkem:	571 200

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

Prodej rodinného domu 62,00 0,00 2+1 2 590 000 41 774 0,81 33 836

RD o velikosti 62m² v Kladně - Dřín. Jedná se o řadový dům před rekonstrukcí, v boční ulici Jánská. Dům se skládá z bytové jednotky 2+1 v přízemí, a půdy, kterou je možné zrekonstruovat na obytný prostor. Přízemí se skládá z chodby, obývacího pokoje, ložnice, kuchyně, koupelny a WC. Dům má obdélníkový půdorys, sedlovou střechu, je jednopodlažní a není podsklepen. Topení krbovými kamny anebo el. přímotopy. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Plynovod je uložen v přílehlé komunikaci. Pozemek je svažité, částečně upraven jako terasovitý. Za domem směrem na jih se z průchozí chodby vchází na zahradu o rozloze 254m² a na dvě terasy s posezením. Ve dvorní části pozemku je zděná kůlna, na opačné straně typová plechová garáž bez přístupu z veřejné komunikace. Za zahradou se rozkládá les. Celkový technický stav nemovitosti vyžaduje rekonstrukci.



Hodnocení:Obyvatelný RD, vnitřní zařízení.

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

Prodej rodinného domu 128,00 470,00 4+1 2 940 000 22 968 0,86 19 752

RD 4+1 129 m² s rovinatým pozemkem 470 m². V přízemí se nachází předsiň, obývací pokoj, ložnice, 2 pokoje, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Ve 2. NP je půdní prostor, který je vhodný k půdní vestavbě. Dům je celkově určen k rekonstrukci, která již byla částečně započata (střecha jen z jedné poloviny, okna jsou převážně plastová a částečně ještě původní dřevěná). Topení je řešeno na tuhá paliva, možnost zřízení topení plynového. Obecní vodovod a kanalizace. K domu náleží zahrada na které je menší kůlna. V místě je kompletní občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost do centra města a Prahy.



Hodnocení:V rekonstrukci, obyvatelný, 4+1.

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 celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	115,00	162,00	2+1	2 950 000	25 652	0,86	22 060
<p>Samostatně stojící, částečně podsklepený, rodinný dům 2+1 s garáží, na pozemku 162 m², v obci Hřebeč. Poloha nemovitosti je na klidném místě, v zástavbě rodinných domů. Dispozice - zádveří, chodba, kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou a toaletou. V půdním prostoru (bezproblémový přístup) lze vybudovat další obytné místnosti. Na domě byla v roce 2000 vyměněna střešní krytina. K domu náleží také cihlová přístavba o dvou místnostech. Jednu je možné využít jako dílnu, ve druhé je domácí udírna a navazuje na krytou letní terasu. V zadní části je menší zahrádka a vstup do garáže. Dům je vytápěn plynovým kotlem, je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Má také vlastní studnu. Obec Hřebeč má velmi dobrou občanskou vybavenost (škola, školka, obchody, pošta, služby atd.). Dopravní obslužnost - MHD, bus Praha a dostupnost Prahy autem je cca 15 minut.</p>							
							
Hodnocení: Menší pozemek, funkční RD.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	19 752 Kč/m ²	Minimální cena:	1 876 400 Kč
Průměrná jednotková cena	25 216 Kč/m ²	Průměrná cena	2 395 500 Kč
Maximální jednotková cena	33 836 Kč/m ²	Maximální cena	3 214 400 Kč
Stanovená jednotková cena	25 216 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 395 520 Kč

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

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena nemovitostí, objektu k bydlení č.p. 557 vč. pozemků p. č. 664 a p.č. 665 vše zapsané na LV č. 30164, k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno byla odhadnuta ve výši 2.400.000,- Kč (slovy : dvamilionyčtyřistisícikorunčeských). 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

- + lokalita nedaleko Prahy
- + občanská vybavenost

Slabé stránky nemovitosti

- objekt k rekonstrukci
- nedaleko průmyslová zóna

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 685 200 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 395 520 Kč
Obvyklá cena	2 400 000 Kč

Slovy : dvamilionyčtyřistisíc Kč

V Pardubicích dne: 12.5.2020

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. 798-87/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 30164	4

Osvědčení:

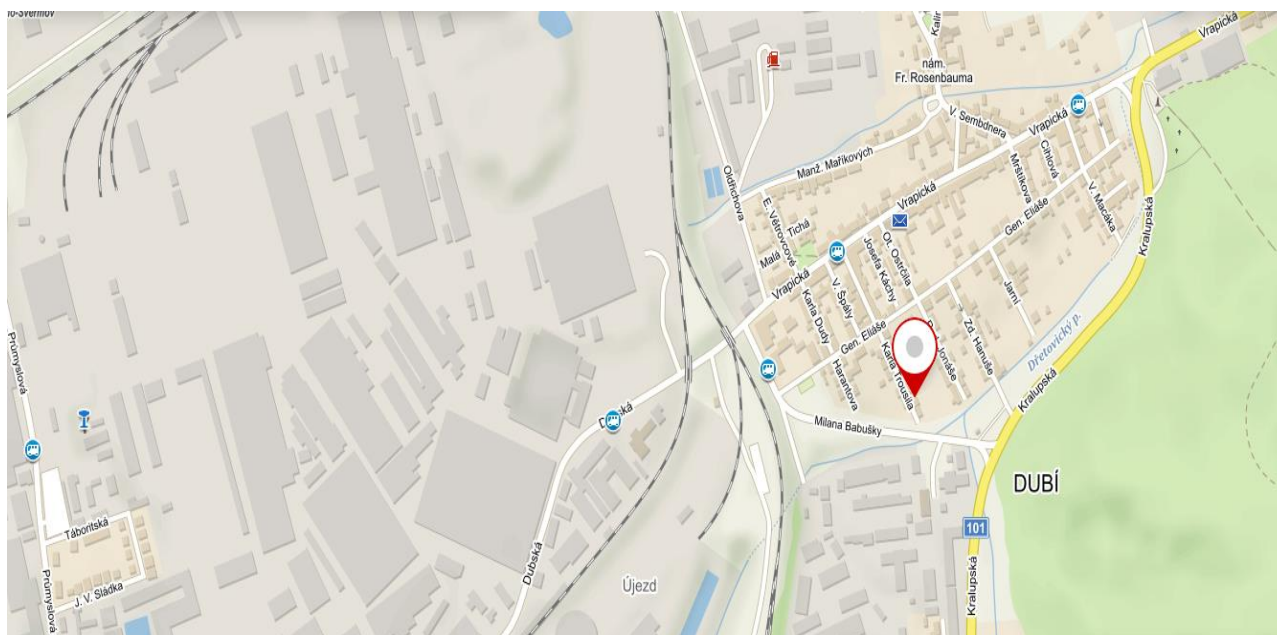
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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.

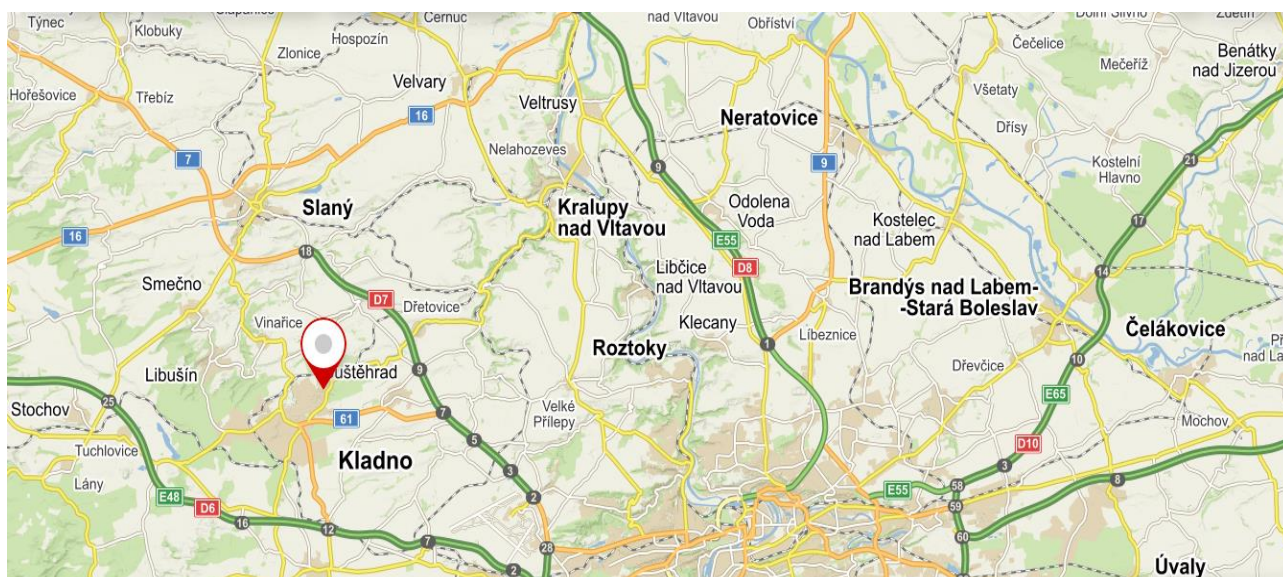
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

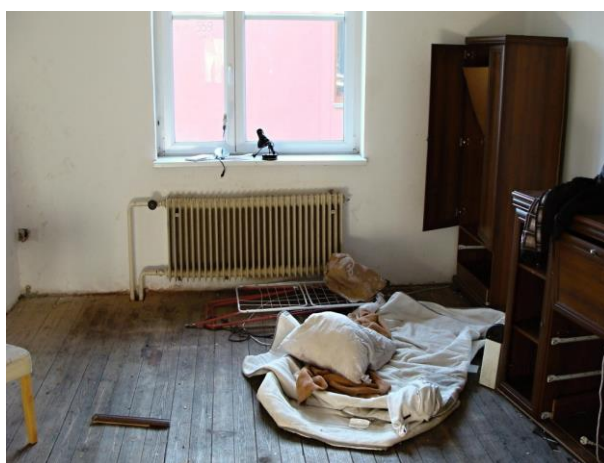
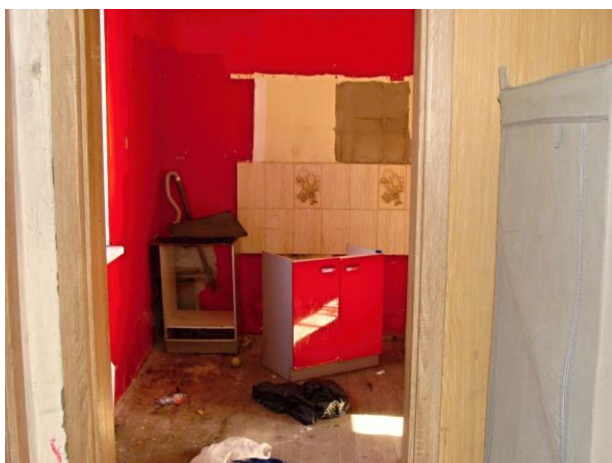
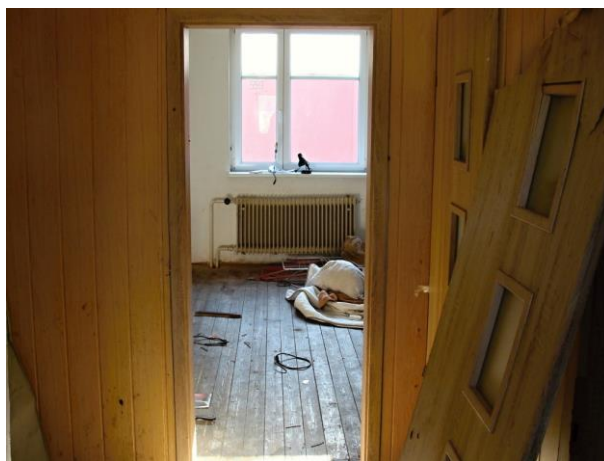
FOTODOKUMENTACE



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

