

Znalecký posudek o obvyklé ceně

Číslo 822-111/2020



NEMOVITOST:

Nemovitost: **RD Mělník, č.p. 3197**
Adresa nemovitosti: Jasanová 3197, Mělník, 276 01
Katastrální údaje: Obec: Mělník [534676], Katastrální území: Mělník [692816], Číslo LV: 3879, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník
Pozemky: 5593/4, 5593/9; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby: Václav Bouček, Pivovarská 223/8, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Václav Bouček, Pivovarská 223/8, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

3 150 000 Kč

Datum místního šetření: 26.5.2020

Datum zpracování : 5.6.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 5.6.2020

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:	RD Mělník, č.p. 3197
Adresa nemovitosti	Jasanová 3197, Mělník, 276 01
Katastrální údaje:	Obec: Mělník [534676], Katastrální území: Mělník [692816], Číslo LV: 3879, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník
Pozemky:	5593/4, 5593/9; součástí pozemku je stavba

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 26.5.2020. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena (jedná se o volně přístupné pozemky s nezabezpečeným RD) pouze za účasti znalce. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

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

Cena sjednaná

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

Cena pořizovací

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

Cena reprodukční

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

Cena časová

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

Cena výnosová

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

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

Cena porovnávací

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

Tržní hodnota

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

Tržní cena

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

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

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

- metoda výnosová (příjmová)

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

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

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

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost:	RD Mělník, č.p. 3197
Adresa nemovitosti	Jasanová 3197, Mělník, 276 01
Katastrální údaje:	Obec: Mělník [534676], Katastrální území: Mělník [692816], Číslo LV: 3879, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník
Pozemky:	5593/4, 5593/9; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	Václav Bouček, Pivovarská 223/8, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Václav Bouček, Pivovarská 223/8, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Mělník je obec s rozšířenou působností ve Středočeském kraji 30 km na sever od Prahy. Leží na pravém břehu Labe naproti ústí Vltavy, historické centrum se rozkládá na vyvýšenině obtékané potokem Pšovkou. Mělník je proslulý jako vinařské centrum, což nyní připomíná Regionální muzeum Mělník. Ve městě je dostupná veškerá občanská a technická vybavenost. Městem prochází silnice 1.třídy. Je dostupné linkovými místními autobusy, dále dobré spojení je dálkovými autobusy a železnici.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 70.léta 20.stol.	
Dílčí rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	[] celková	[] dílčí
[] střecha	[] fasáda	[] zateplení
[] okna	[] dveře	[] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný	

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům čp. 3197 je pravděpodobně částečně podsklepený, a je tvořen 2NP a menším půdním prostorem. RD je vystavěn na kamenných základech, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla), stropy jsou dřevěné rovné, střecha sedlová, krov je dřevěný vaznicový. Střešní krytinu tvoří taška. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, částečně poškozené, nebo chybějící, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnější fasáda nezateplená k rekonstrukci. Vnitřní obklady jsou částečně v koupelně a v kuchyni (poškozeny, chybějící). Dveře jsou hladké, dřevěné, do ocel. zárubní, okna jsou plastová. Na podlahách část. keramická dlažba event. beton - bez finální úpravy. Vytápěnípůvodně ÚTna tuhá paliva s rozvodem do radiátorů, kda tu ocenění nefunkční, chybějící. Rodinný dům je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, kanalizaci vlastní, vodu veřejnou (dle sdělení vlastníka sousední nemovitosti). Součástí oceňovaných nemovitostí jsou IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, zídka, garáž, část. oplocení. Tyto součásti a příslušenství jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé. RD je dle zjištění na místě neudržován, nezabezpečený, k celkové rekonstrukci s chybějícími prvky krátkodobé životnosti.

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

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

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

DŮM				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m ²	m ²	m ³	m ²
	Cca 150	1478	Cca 402 (RD)	Cca 90 (RD)

KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ					
Konstrukce	☒ zděné	☐ betonové	☐ montované	☒ smíšené	
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné		
Vytápění:	nevyskytuje se				
Popis: nevyskytuje se					
Přípojky	☐ voda vlastní	☒ voda veřejná			
	☒ kanalizace vlastní	☐ kanalizace veřejná			
	☒ elektro	☐ telefon	☐ plyn	☐ teplovod	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Oceňované nemovitosti (RD, pozemky, příslušenství) se nacházejí v severovýchodní, klidné části obce, v ulici Jasanová, po pravé straně ve směru z obce na Mšeno. V okolí obdobná zástavba objektů k bydlení. Lokalita využívána k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	19559				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ smíšená zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II., III. tř.		

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

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
5593/3	více vlastníků	zahrada, pravděpodobně právně nezajištěn, bez VB, pravděpodobně původní vjezd na oceňované pozemky - torzo oplocení, vrat

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

5601/1	Město Mělník, náměstí Míru 1/1, 27601 Mělník	ostatní komunikace, nezpevněná cesta k zadní části oceňovaných pozemků, v budoucnu město pravděpodobně příjezdovou komunikaci zpevní
--------	---	---

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. RD v rekonstrukci, 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	Přídatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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

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

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - RNDr.Ing. Bouček Václav, Zahájení exekuce - RNDr.Ing. Bouček Václav

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

Stavba v rekonstrukci, chybějící prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti, volně přístupné, nezabezpečené.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 3879				
Kraj:	Středočeský	Okres:	Mělník	
Obec:	Mělník	Katastrální území:	Mělník [692816]	
Ulice:	Jasanová	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
Václav Bouček - Pivovarská 223/8, České Budějovice 7 , 37001 České Budějovice				1/1
Stavba je součástí				
Rodinný dům č.p.: 3197		zastavěná plocha a nádvoří		5593/9
Pozemky				
5593/9	zastavěná plocha a nádvoří		136 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany zemědělský půdní fond
5593/4	zahrada		1 342 m ²	

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		15,00
1.NP	90,00	60,00
2.NP		60,00
Celkem	Cca 90	Cca 135

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	plocha 1.PP	30,00 m ²	0,50	15,00 m ²
	1.PP - celkem	30,00 m²		15,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²
	1.NP - celkem	60,00 m²		60,00 m²
2.NP				
	plocha 2.NP	60,00 m ²	1,00	60,00 m ²
	2.NP - celkem	60,00 m²		60,00 m²
	Celkem	150 m²		135 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	30,00	2,60	78,00
1.NP	90,00	1,00	90,00
2.NP/podkroví a zastřešení	90,00	2,60	234,00
Obestavěný prostor celkem			402,00

Konstrukce (převažující)**Popis**

Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, převažující cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, čast. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky, částečně poškozené vlhkostí
Fasádní omítky	vápenné omítky, částečně chybí nebo poškozené
Vnější obklady	nezjištěny
Vnitřní obklady	částečně koupelna, kuchyně, poškozeno
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové, část chybí

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

Okna	plastová
Podlahy obytných místností	bet. stěrka
Podlahy ostatních místností	beton, dlažba
Vytápění	nezjištěno, původně pravděpodobně ÚT s kotlem na TP
Elektroinstalace	ano, pravděpodobně poškozena
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	v rekonstrukci, pravděpodobně nefunkční
Zdroj teplé vody	nezjištěn
Instalace plynu	ne
Kanalizace	pravděpodobně vlastní žumpa/septik
Vybavení kuchyně	není, event. v rekonstrukci
Vnitřní vybavení	není, event. v rekonstrukci
Záchod	nezjištěno

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	90
Obestavěný prostor	[m] ³	402,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 608 000
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	55
Opotřebení odhadem	%	55,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	723 600

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m3	JC Kč/m3	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Garáž/jiná stavba	5593/9	120,00	3 000	360 000	60,00	144 000
Popis: Garáž s 1NP navazující na RD. K celkové rekonstrukci.						
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						144 000
						Kč

Výpočet hodnoty pozemků**Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o pozemky p.č.5593/4, 5593/9; součástí pozemku je stavba. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinaté, obdélníkového tvaru a jsou částečně oploceny . Pozemek 5593/9 je zčásti zastavěn RD a zděnou přístavbou - garáží, zbylá část je využívána jako dvorek a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejného pozemku (travní porost, neudržovaný, špatně sjízdný). Možnost napojení na rozvod ele. energie a vody, kanalizace vlastní. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 2000,-Kč/m2 do 2400,-Kč/m2 stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 2200,-Kč/m2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	5593/4	1 342	2 200	1/1	2 952 400
zastavěná plocha a nádvoří	5593/9	136	2 200	1/1	299 200
Celková výměra pozemků:		1 478,00	Hodnota pozemků celkem:		3 251 600

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 240,00 929,00 5 500 000 22 916 0,81 18 561

Prodej rodinného domu ve vyhledávané části Mělníka - Chloumku, na klidném slunném místě s výhledem na město a Polabí, částečně řadový dům o jednom podzemním a dvou nadzemních podlažích se zastavěnou plochou 89 m², v suterénu sestává z dvougaráže, sklepa, kotelny ÚT a prostoru vybaveného pro zařízení letní kuchyně, WC, v I.NP. je situován obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna a WC, ve II.NP. tři obytné místnosti. Přístup do pater je zajištěn schodištěm s podestami, obytné místnosti v průčelí domu jsou zakončeny prostornými lodžemi. Dům byl dokončen a zkolaudován v roce 2004, není však zařízen vybavovacími předměty, kompletně dokončeny jsou koupelna a WC, nejsou podlahy (pouze litý beton a částečně dlažba) a kuchyňská linka. Zavedena el., veř.voda, kanalizace, vytápění plynovým elektrokotlem je plně funkční, další komín umožňuje vybudování krbu. Dům je postaven z pálených cihel, plochá střecha s asfaltovou lepenkou, fasáda stříkaná, okna plastová. K domu náleží zahrada 840 m², pouze zčásti oplocená, dvůr a vstup do garáže se zámkovou dlažbou. Dům nabízí pohodlné bydlení, výhodou je i "nedokončenost" stavby -umožňuje komfortní vybavení v moderním duchu. Veškerá občanská vybavenost v Mělníku, v dosahu mateřská škola a obchod



Hodnocení:Lepší tech. stav, obyvatelné. 2BJ.

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 170,00 1 640,00 4 800 000 28 235 0,77 21 740

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1 s balkonem a 2 garážemi pro dva osobní automobily na pozemku o velikosti 1640 m². Zahrada za domem je v územním plánu obce pozemkem stavebním a lze na ní uskutečnit výstavbu rodinného domu. Dispozice domu: přízemí - vstupní chodba, kuchyň, 2 pokoje, koupelna s vanou, 2 WC, 1. patro - chodba s krbem, 3 místnosti. Dům je podsklepený. V roce 2017 proběhla výměna oken. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva, který je umístěn ve sklepě. Komín je vyvložkovaný. Střecha původní, v roce 2013 přeloženy pálené tašky. Odpad sveden do menší jímky. K dispozici kompletní projektová dokumentace se stavebním povolením bez časového omezení a povolením na čističku odpadních vod. Na pozemku 2 garáže, z nichž jedna je podsklepená, krytý bazén, dřevěné kůlny, posezení. Dům leží ve velmi klidné lokalitě s výbornou dostupností do centra města Mělník 5 min. Hlavní město Praha vzdáleno cca 35 min.



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

Hodnocení:Lepší tech. stav, bazén.

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	110,00	454,00		3 790 000	34 454	0,86	29 630

Prodej rodinného domu v mělnické městské části Pšovka. Objekt o dispozici 3+1 se nachází v klidné jednosměrné ulici Hraniční, kde je minimální průjezd automobilů. V přízemí domu se nachází zádveří, vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna s toaletou a spíž vedle schodiště a částečně pod ním. V patře je další pokoj, na chodbě pak velký úložný prostor. Z patra je také vstup na balkon. Dům je technicky v dobrém stavu, nicméně původním stavu. K docílení současného standardu bydlení je třeba rekonstrukce. Topení je plynové s rozvodem do radiátorů, voda z veřejného řádu a odpad sveden do kanalizace. V domě je přiveden vysokorychlostní internet – optický kabel. V případě většího zásahu do konstrukce střechy lze obytný prostor rozšířit o další místnosti na současné půdě. U domu je velký počet vedlejších prostor – kolny, díla a garáž s vjezdem z ulice (celková plocha 43 m²). Z menší kolny je vstup do osmimetrového sklepa. K domu náleží zahrada o ploše přibližně 250m². V Mělníku je veškerá občanská vybavenost, v blízkém okolí domu jsou obchody, sportoviště a dětské hřiště.



Hodnocení:Menší pozemek.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	18 561 Kč/m ²	Minimální cena:	2 505 700 Kč
Průměrná jednotková cena	23 310 Kč/m ²	Průměrná cena	3 146 900 Kč
Maximální jednotková cena	29 630 Kč/m ²	Maximální cena	4 000 100 Kč
Stanovená jednotková cena	23 310 Kč/m²	Porovnávací hodnota	3 146 850 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena RD č.p. 3197 včetně pozemků p.č. 5593/4 a p.č. 5593/9, vše zapsané na LV č. 3879 pro k.ú. Mělník, obec Mělník byla odhadnuta ve výši 3.150.000,-Kč (slovy: třímilionystopadesátisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + dostatečná výměra pozemků
- + vyhledávaná lokalita

Slabé stránky nemovitosti

- RD k celkové rekonstrukci
- zhoršený příjezd

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	4 119 200 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	3 146 850 Kč
Obvyklá cena	3 150 000 Kč

Slovy : třímilionystopadesátisíc Kč

V Pardubicích dne: 5.6.2020

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. 822-111/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

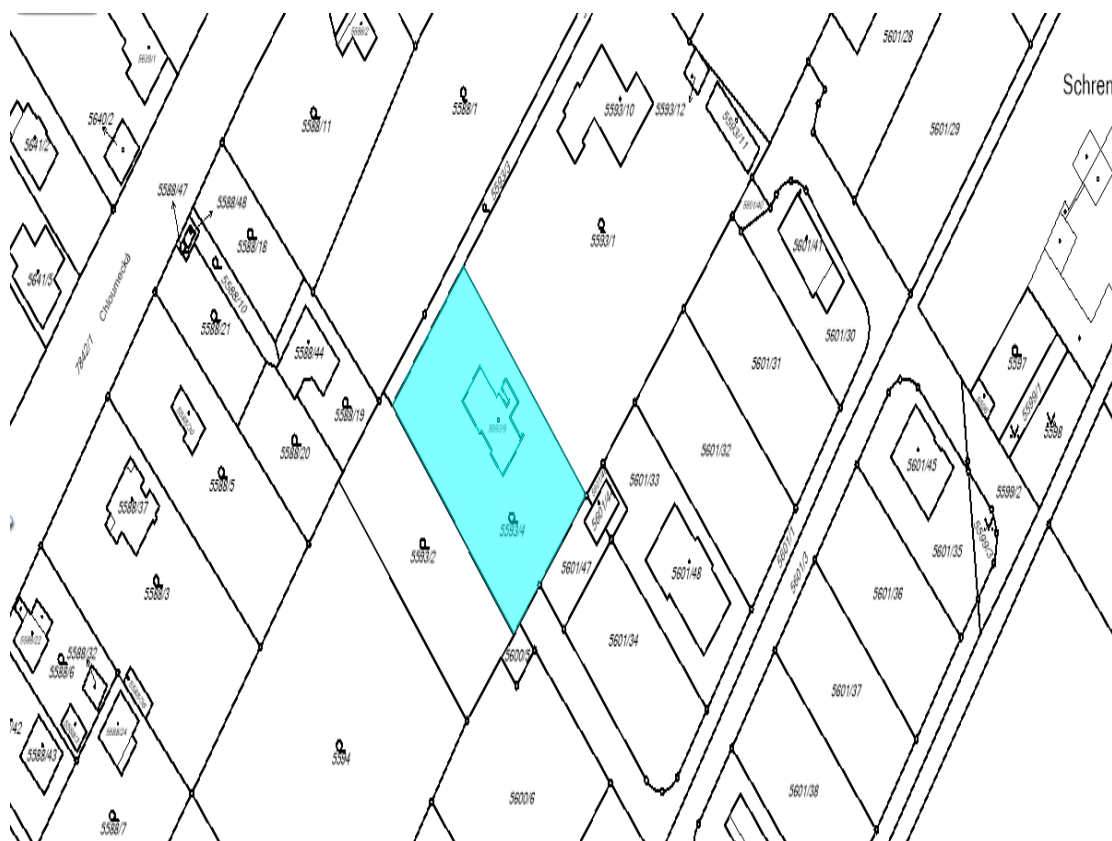
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4
LV č. 3879	4

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

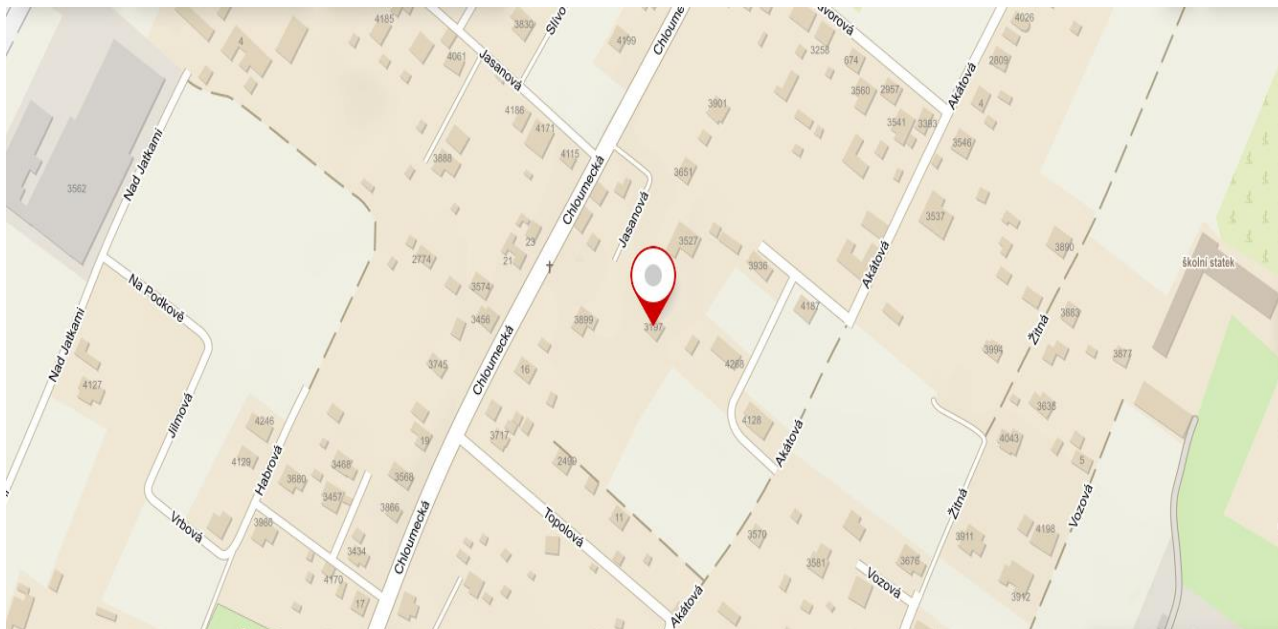


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

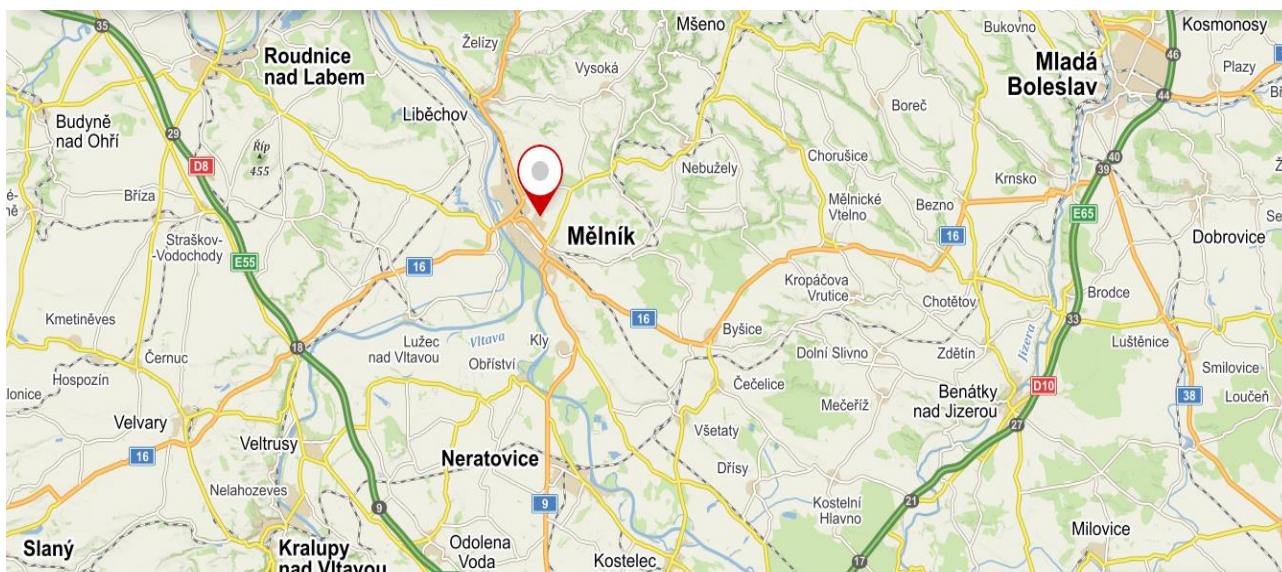
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj: mapy.cz

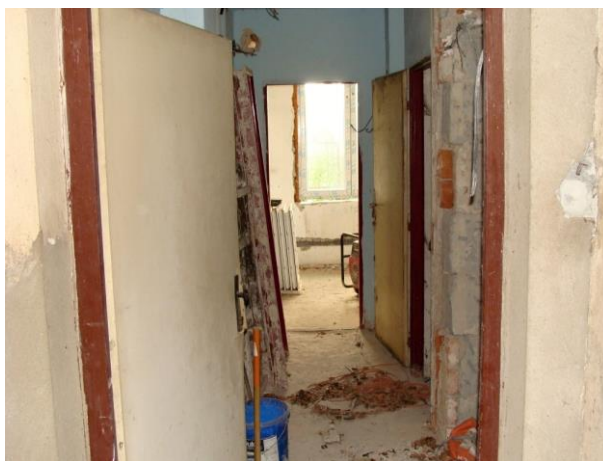
FOTODOKUMENTACE



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

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

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



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

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

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



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

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

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

