

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 915-204/2020**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	RD Pavlov, č.p. 29, okr. Kladno
Adresa nemovitosti	Lidická 29, Pavlov, 273 51
Katastrální údaje:	Obec: Pavlov [532711], Katastrální území: Pavlov u Unhoště [718351], Číslo LV: 55, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Pozemky:	st. 212/1; součástí pozemku je stavba, st. 348; součástí pozemku je stavba, 510/24
Vlastník stavby:	Lucie Frůhaufová, Lidická 29, 27351 Pavlov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Lucie Frůhaufová, Lidická 29, 27351 Pavlov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

2 600 000 Kč

Datum místního šetření: 9.10.2020

Datum zpracování : 12.10.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 12.10.2020

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 Pavlov, č.p. 29, okr. Kladno
Adresa nemovitosti	Lidická 29, Pavlov, 273 51
Katastrální údaje:	Obec: Pavlov [532711], Katastrální území: Pavlov u Unhoště [718351], Číslo LV: 55, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Pozemky:	st. 212/1; součástí pozemku je stavba, st. 348; součástí pozemku je stavba, 510/24

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 09.10.2020 od 16.00 za účasti znalce a zástupce vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

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

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

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají 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 Pavlov, č.p. 29, okr. Kladno**
Adresa nemovitosti: Lidická 29, Pavlov, 273 51
Katastrální údaje: Obec: Pavlov [532711], Katastrální území: Pavlov u Unhoště [718351], Číslo LV: 55, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Pozemky: st. 212/1; součástí pozemku je stavba, st. 348; součástí pozemku je stavba, 510/24
Vlastník stavby: Lucie Frůhaufová, Lidická 29, 27351 Pavlov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků: Lucie Frůhaufová, Lidická 29, 27351 Pavlov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Pavlov je obec ve středních Čechách, 3 km severovýchodně od Unhoště, 7 km jihovýchodně od města Kladna. Centrum Prahy cca 30km. Pavlov spadá do obvodu pošty v Unhošti. Územím obce vede dálnice D6, obec leží mezi exity 7 (Jeneč) a 12 (Unhošť). V místě minimální obč. vybavenost.

POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1920	
Dílčí rekonstrukce v roce	0	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková	<input type="checkbox"/> dílčí
<input type="checkbox"/> střecha	<input type="checkbox"/> fasáda	<input type="checkbox"/> zateplení
<input type="checkbox"/> okna	<input type="checkbox"/> dveře	<input type="checkbox"/> interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný	

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Rodinný dům č.p. 29 je tvořen I. NP, půdním prostorem, menším sklepem a je dispozice 3+1. RD je zděný se sedlovou střechou a krytinou z pálených tašek a je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly , kámen), stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované event. částečně opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplená poškozená vlhkostí. Vnitřní keramické obklady v koupelně, částečně v kuchyni. Vstupní dveře jsou dřevěné, int. dřevěné, zčásti prosklené. Okna dřevěná. Podlahy jsou pokryté dlažbou event. pvc nebo kobercem. Vytápění kotlem na TP a rozvodem do radiátorů, příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace je provedena do koupelny a do kuchyně. V kuchyni starší kuchaňská linka s dřezem (kuchaň má menší výměru a je bez okna). RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu vlastní (vlastní studna společně se sousedním objektem), veřejnou kanalizaci. Na obytnou část navazuje užitková část nemovitosti – kotelna, sklad. Na pozemku st. 348 dvougaráž. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, dvougaráž, vedlejší stavby, zpevněné plochy, oplocení. RD je k celkové rekonstrukci k datu ocenění využíván vlastníkem k rodinnému bydlení.

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
3+1	Cca 65	1001	Cca 470	Cca 100

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:	ÚT, kotel na TP				
Popis: ÚT, kotel na TP, rozvod do radiátorů po RD					
Přípojky	<input checked="" type="checkbox"/> voda vlastní	<input 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 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	RD se nachází v ulici Lidická, v centrální části obce. V docházkové vzdálenosti je centrum obce a občanská vybavenost. Okolí tvoří objekty rodinného bydlení.				
Počet obyvatel	203				
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
1886/1	Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5	silnice

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 ocenění užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

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	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Nedaleko letiště v Ruzyni, dálnice D6.

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)
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
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zcizení nebo zatížení, Zástavní právo smluvní, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

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

RD k celkové rekonstrukci, viditelně poškozeny střešní konstrukce.

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

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 55			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kladno
Obec:	Pavlov	Katastrální území:	Pavlov u Unhoště [718351]
Ulice:	Lidická	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Lucie Frúhaufová - Lidická 29 , 27351 Pavlov		1/1
Stavba			je součástí
Rodinný dům č.p.: 29	zastavěná plocha a nádvoří		st. 212/1
Pozemky			
st.212/1	zastavěná plocha a nádvoří	297 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
st.348	zastavěná plocha a nádvoří	35 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
510/24	zahrada	669 m ²	zemědělský půdní fond

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m ²	Započitatelná plocha podlaží m ²
1.PP		10,00
1.NP	100,00	65,00
Celkem	Cca 100	75

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklep - info od zástupce vl.	20,00 m ²	0,50	10,00 m ²
	1.PP - celkem	20,00 m²		10,00 m²
1.NP				
	plocha 1.NP	65,00 m ²	1,00	65,00 m ²
	1.NP - celkem	65,00 m²		65,00 m²
	Celkem	85 m²		75 m²

Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	20,00	2,00	40,00
1.NP	100,00	2,80	280,00
půda/zastřešení	100,00	1,50	150,00
Obestavěný prostor celkem			470,00

Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny (opuka), cihla
Stropy	rovné
Střecha	sedlová
Krytina	pálená taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC
Schody	dřevěné na půdu
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	dřevěná
Podlahy obytných místností	pvc, koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba, pvc, beton
Vytápění	ÚT, kotel na TP

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, světelná i motorová
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	100
Obestavěný prostor	[m] ³	470,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 880 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	752 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m ³	JC Kč/m ³	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Garáž	st.348	80,00	3 000	240 000	55,00	108 000
Popis:	Zděná garáž (dvougaráž) s plochou střechou.					
Zděná stavba/sklad	st.212/1	300,00	3 000	900 000	65,00	315 000
Popis:	Zděná přístavba navazující na RD č.p. 29. Zděná stavba, sedlová střecha. K celkové rekonstrukci, část k odstranění.					
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						423 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemky st. 212/1, st. 348, 510/24. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinaté, obdélníkového tvaru, jsou oploceny a tvoří funkční celek. Pozemek st. 212/1 je zastavěn RD a zděnou přístavbou, zbylá část je využívána jako dvůr, pozemek st. 348 zastavěn garáží, pozemek 510/24 využíván jako zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody (vlastní studna společně se sousedním objektem), kanalizace veřejná (info: zástupce vlastníka, event. CUZK.cz). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1400,-Kč/m² do 2600,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 2000,-Kč/m² u pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	510/24	669	2 000	1/1	1 338 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.212/1	297	2 000	1/1	594 000
zastavěná plocha a nádvoří	st.348	35	2 000	1/1	70 000
Celková výměra pozemků:		1 001,00		Hodnota pozemků celkem:	2 002 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	104,00	606,00	3xBJ	5 201 000	50 009	0,81	40 507
<p>Prodej z části podsklepeného rodinného domu, který se nachází na rovinatém pozemku v obci Pavlov která leží 10 km od okrajové části Prahy a 7 km od města Kladna. Dispozičně je rodinný dům o podlahové ploše 104 m² členěn do tří jednotek 2+kk (36,66 m²) se samostatným vstupem, 1+kk (26,82 m²) a 2+kk (35,58 m²) se společnou vstupní halou se sklepem (4,25 m²). Každá z jednotek má svou vlastní koupelnu se sprchou a toaletou. Vytápění domu je elektrické (možno plynem - přípojka je umístěna na domě), ohřev vody je zajišťují elektrické bojlerly se samostatným okruhem pro každou jednotku v domě. V rámci započaté revitalizace obytné části domu, byl instalován nový elektrorozvod v mědi včetně jističů, sádkokartonové podhledy s bodovým osvětlením a příčky, nové rozvody studené a teplé vody v plastu včetně odpadního potrubí, obklady a dlažby, zarovnání stěn a původní okna prošla výměnou za plastová. Velkorysý půdní prostor nabízí možnost obytného podkroví dle představ nového majitele. Na pozemku se nachází nová vodovodní šachta s možností připojení do vodovodního řádu. Součástí pozemku je vjezd do prostorné zahrady, vlastní studna a hospodářské stavby. Velkým benefitem je velmi klidná lokalita, kterou jistě ocení klienti zaměstnaní v Praze či v okolí preferující klidnější formu bydlení ale s perfektní dostupností do hlavního města. Veškerou občanskou vybavenost poskytuje sousední město Unhošť či Hostivice. V obci Pavlov je vynikající dopravní dostupnost jak autobusem tak i vlakem do Prahy, Kladna a okolí. Exit dálnice D6 na trase Karlovy Vary - Praha je v dosahu 4 km.</p>							
							
Hodnocení: 3 bytové jednotky, po rekonstrukci int., o něco menší pozemek.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	109,00	262,00	3+1	2 850 000	26 146	0,90	23 531
<p>Prostorný RD 3+1 , 109m² s možností další 3+1 v půdním připraveném prostoru, určen k rekonstrukci dle představ nového majitele, v lukrativní a žádané lokalitě Velká Dobrá. Zastavěná plocha domu činí cca.130 m², plocha pozemku včetně domu je 262 m². Dům je připraven pro rekonstrukci dle Vašich představ. Vytápění domu je zajištěno plynem. V obci Velká Dobrá je škola, školka, obecní úřad, restaurace, obchody, pošta atd. Veškerá občanská vybavenost je v Kladně cca.5minut od domu. Výborné dopravní spojení do Prahy po dálnici D6, 13 minut metro Zličín, 15 km na letiště Václava Havla. Autobus MHD i PID nedaleko domu. Hypoteční úvěr Vám rádi a zdarma vyřídíme u všech bank. V případě dotazů mne neváhejte kontaktovat. Dům je vhodný jak pro větší rodinu, případně i jako sídlo firmy s bydlením. Strategicky velmi dobře umístěn, Praha, Kladno, Beroun, v těsné blízkosti sjezdu z dálnice D6.</p>							

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:Menší pozemek, větší výměra RD.

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	--------------------	---------------

Prodej rodinného domu	80,00	318,00	2+1	3 250 000	40 625	0,95	38 593
-----------------------	-------	--------	-----	-----------	--------	------	--------

Prodej částečně podsklepeného rodinného domu 2+1 s možností půdní vestavby, pozemek 318 m², obec Brandýsek, Olšanská VI č.p. 184, který je vhodný pro přestavbu dle vašich představ. Dům je v dobrém technickém stavu. V přízemí se nachází vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC a vstup do sklepa a na půdu. V suterénu domu, který má samostatný vstup ze zahrady se nachází další místnost, která může být využívána jako letní kuchyň nebo technické zázemí. Na dům je napojený přístavek (bývalý chlívek) a přístřešky. Inženýrské sítě: elektřina 230/400 V, plyn, obecní vodovod, kanalizace. Vytápění zajišťují plynová kamna typu WAW a ohřev teplé vody el. bojler. Dvě okna do ulice jsou plastová, zbylá jsou původní dřevěná. Obec Brandýsek nabízí základní občanskou vybavenost (mateřská škola, základní škola, pošta, zdravotnické zařízení, lékárna, pošta, restaurace). Nájezd na dálnici D7 směr Praha 5 km od domu.



Hodnocení:K rekonstrukci, menší pozemek.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	23 531 Kč/m ²	Minimální cena:	1 764 800 Kč
Průměrná jednotková cena	34 210 Kč/m ²	Průměrná cena	2 565 766 Kč
Maximální jednotková cena	40 507 Kč/m ²	Maximální cena	3 038 000 Kč
Stanovená jednotková cena	34 210 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 565 750 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena rodinného domu č.p. 29 včetně pozemků st. 212/1, st. 348, 510/24, vše zapsané na LV č. 55 pro k.ú. Pavlov u Unhoště, obec Pavlov byla odhadnuta ve výši 2.600.000,-Kč (slovy: dvamilionyšestsettisíckorunčeských). 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

- + blízkost Prahy
- + dobrá dopravní dostupnost
- + dostatečná výměra pozemků

Slabé stránky nemovitosti

- minimální občanská vybavenost v místě
- RD k celkové rekonstrukci

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	3 177 000 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	2 565 750 Kč
Obvyklá cena	2 600 000 Kč

Slovy : dvamilionyšestsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 12.10.2020

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. 915-204/2020 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. 55	2

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

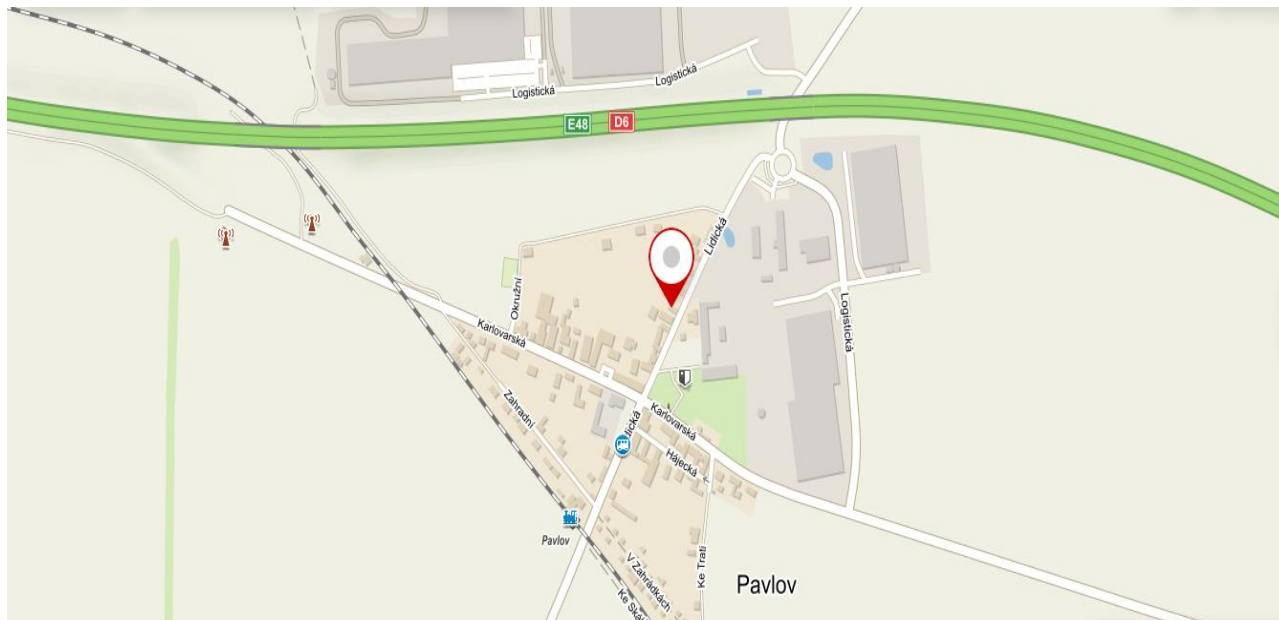


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

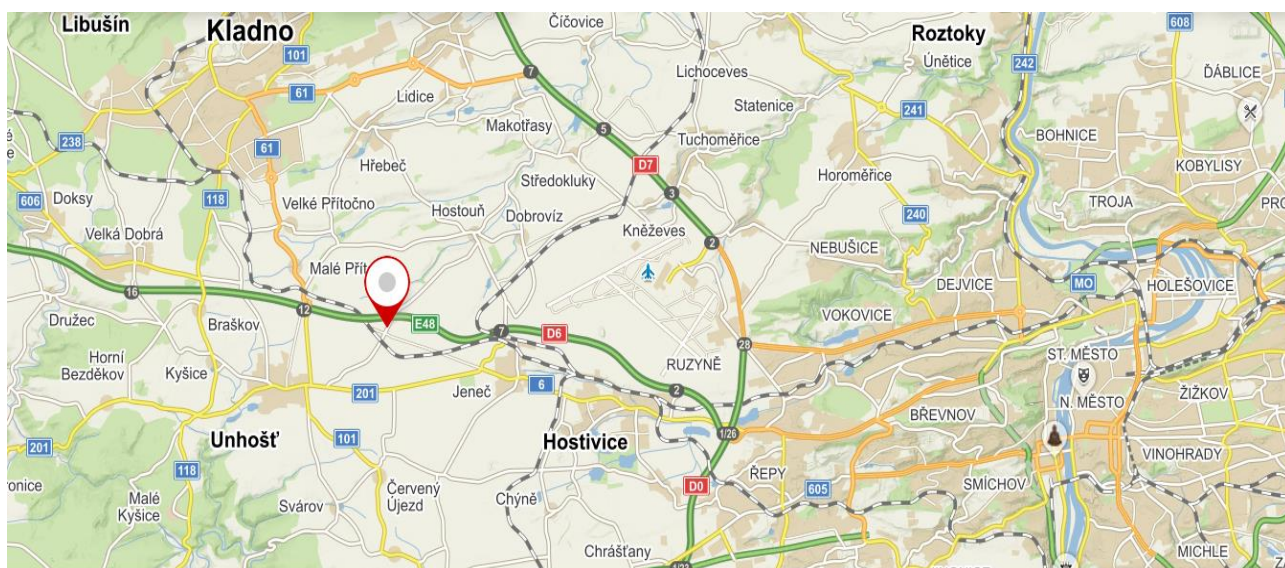
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

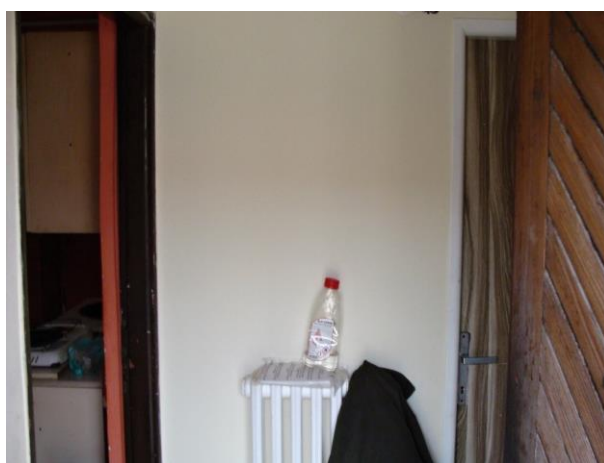
FOTODOKUMENTACE



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

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

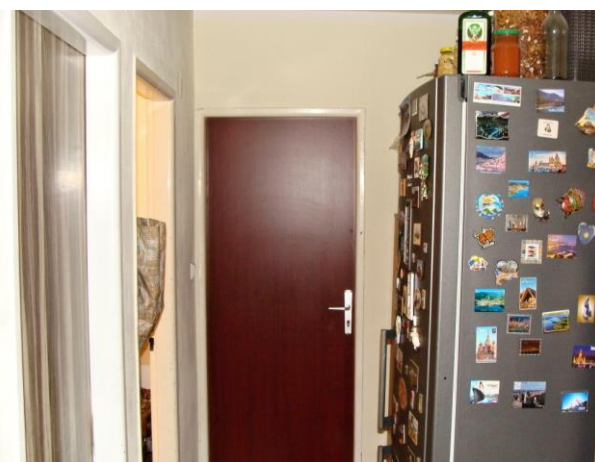
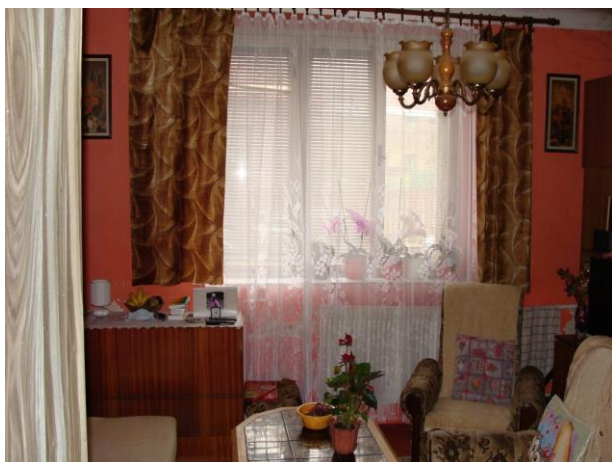
Tel.: 735 038 308, Email: info@zuom.cz



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

