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

Znalecký posudek o obvyklé ceně
číslo 917-206/2020

NEMOVITOST:	
Nemovitost:	**BJ Kly - Krauzovna, č.j. 264/1**
Adresa nemovitosti	Krauzovna 264, Kly, 277 41
Katastrální údaje:	Obec: Kly [534897], Katastrální území: Kly [666777], Číslo LV: 1070, Číslo LV: 1105, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník
Pozemky:	st. 339
Vlastník BJ:	Radka Machotová, Krauzovna 264, 27741 Kly, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Radka Machotová, Krauzovna 264, 27741 Kly, spoluvlastnický podíl: 447/1799

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

ZHOTOVITEL		
	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav	
Adresa:	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	**2 850 000 Kč**

Datum místního šetření: 21.9.2020 Datum zpracování : 12.10.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 6 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:	**BJ Kly - Krauzovna, č.j. 264/1**
Adresa nemovitosti	Krauzovna 264, Kly, 277 41
Katastrální údaje:	Obec: Kly [534897], Katastrální území: Kly [666777], Číslo LV: 1070, Číslo LV: 1105, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník
Pozemky:	st. 339

ZNALECKÝ ÚKOL
(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ
(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 21.09.2020 od 14:00. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyla přítomna prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena pouze za účasti znalce a dle možností z okolní komunikace. 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 odhadnuty. Znalec byl na místě v čase 14:00-14:30.

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 prodejích 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 l m3 obestavěného prostoru, nebo l 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 přepisu (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, jíž 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 tísni 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 užitkovosti.

- 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:	**BJ Kly - Krauzovna, č.j. 264/1**
Adresa nemovitosti	Krauzovna 264, Kly, 277 41
Katastrální údaje:	Obec: Kly [534897], Katastrální území: Kly [666777], Číslo LV: 1070, Číslo LV: 1105, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník
Pozemky:	st. 339
Vlastník BJ:	Radka Machotová, Krauzovna 264, 27741 Kly, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Radka Machotová, Krauzovna 264, 27741 Kly, spoluvlastnický podíl: 447/1799

MÍSTOPIS
(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Kly se nachází v okrese Mělník ve Středočeském kraji. Rozkládá se asi pět kilometrů jižně od Mělníka. V místě základní občanská vybavenost.

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

Oceňovaná bytová jednotka č. 264/1 je situována v 1. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 264. K bytu náleží podíl o velikosti 8940/35980 na společných částech bytového domu č. p. 264 a pozemku p. č. st. 339, obec: Kly, k.ú.: Kly.

Oceňovaný byt o velikosti pravděpodobně 3+1 se sestává z předsíně, kuchyně, 3 x pokoje, koupelny, WC. K dispozici sklep v 1.PP a lodžie přístupná z BJ. Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou zděné, cihlové, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina pravděpodobně asf. pásy, klempířské prvky plechové pozink. event. s nátěrem, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je betonové prefabrikované, okna jsou plastová. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, vnější fasáda BD nezateplená, s břízolitovou úpravou, částečně již poškozenou. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody, kanalizace, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru pro každou BJ zvlášť. Zdravotně-technické vybavení bytu je pravděpodobně v bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří pravděpodobně kuchyňská linka, sporák, umyvadlo, vana, WC mísa, topná soustava. Podlahy BJ jsou pravděvděpodobně opatřeny dřevěnými parketami, resp. plovoucími, či pvc a koberci. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z 50. - 60.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 60 let. Stavební stav domu odpovídá stáří, údržba bytového domu je však zanedbána, s nutnými investicemi do dalších prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti. Oceňovaná bytová jednotka nebyla zpřístupněna, znalecký posudek je vypracován dle informací zjištěných při místním šetření (skutečný stav se může odlišovat od předpokladů a odhadů znalce). Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě můžou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení BJ a BD.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY		
Číslo bytové jednotky	264/1	
Podlaží	1	
Dispozice	Cca 3+1	
Podlahová plocha bytu	Cca 70,00	m^2
Terasa	0,00	m^2
Sklep	Cca 20,00	m^2
Zahrada	0,00	m^2

Garážové stání	0,00	m^2
Celková podlahová plocha	Cca 90,00	m^2
Podíl na společných částech domu	8940/35980	
Podíl na společných částech pozemku	8940/35980	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Bytový dům č.p. 264, resp. bytová jednotka č. 264/1 se nachází ve východní části obce Kly, v části Krauzovna. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD), tak objektů občanské vybavenosti. V blízkosti hlavní silniční tahy.				
Počet obyvatel	1549				
Okolí:	[x] bytová zóna	[ ] průmyslová zóna	[ ] smíšená zóna	[ ] nákupní zóna	[ ] ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		[x] MHD	[x] železnice	[x] autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		[x] dálnice/silnice I. tř.	[x] silnice II., III.tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
[x] 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
516/27	více vlastníků	není předmětem ocenění, přístup právně nezajištěn, vlastník předmětu ocenění nenalezen mezi spoluvlastníky p.č. 516/27

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

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/BJ. BJ pravděpodobně užívá vlastník k rodinnému bydlení nebo pronájmu.

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

Nedaleko soutok Vltavy a Labe. Na dohled chemické závody Spolana. Nedaleko hlavní silniční tah č. 9 Praha Mělník.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	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
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Machotová Radka, 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)
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

Nebyla umožněna prohlídka a zaměření BJ.

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Nezjištěno	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1105					
Kraj:	Středočeský	Okres:	Mělník		
Obec:	Kly	Katastrální území:	Kly [666777]		
Ulice:	Krauzovna	č.o.:			
Vlastníci					**Podíl**
Radka Machotová - Krauzovna 264 , 27741 Kly					1/1
Stavba				**je součástí**	
Bytová jednotka č. 264/1		jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů		č.p.: 264	st.339
Pozemky					
st.339	zastavěná plocha a nádvoří		199 m^2	LV č. 1070, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany	447/1799

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP			
sklep	20,00 m^2	0,50	10,00 m^2
1.PP - celkem	**20,00 m^2**		**10,00 m^2**
1.NP			
plocha BJ	70,00 m^2	1,00	70,00 m^2
1.NP - celkem	**70,00 m^2**		**70,00 m^2**
Celkem	**90 m^2**		**80 m^2**

Konstrukce (převažující)	**Popis**
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, převažující cihla/tvárnice
Stropy	rovné
Střecha	plochá
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, vápenná, část. poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	betonové
Dveře	pravděpodobně dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně pvc, plov.lam.
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, pvc
Vytápění	pravděpodobně ÚT, kotel na TP
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	pravděpodobně veřejná
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	pravděpodobně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m^2]	90
Jednotková cena (JC)	[Kč/m]^3	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 600 000
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	50
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**1 800 000**

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	82,00	0,00	3+kk	3 990 000	48 658	0,77	37 466

Prodej prosvětleného bytu o dispozici 3+kk a velikosti 82 m2 v Neratovicích. Byt v osobním vlastnictví prošel rekonstrukcí a je situován ve 2. nadzemním podlaží. Byt s prosklenou lodžií o velikosti 8,1 m2 je výborně dispozičně řešený, moderně zařízený a led podsvícený. Zateplený dům s novou fasádou má otevírání dveří na čip, nové zvonky a nachází se v klidné lokalitě s veškerou občanskou vybaveností (nemocnice, MŠ, ZŠ, supermarkety, restaurace, sportoviště, úřady) a výbornou dopravní dostupností (vlaková zastávka ve vzdálenosti 400 m, autobusová zastávka 300 m). Parkování u domu je bez problémů. K bytu patří komora o velikosti 2,4 m2 a nachází se také v 2. nadzemním podlaží.

Hodnocení:Přístup, po rekonstrukci, v Neratovicích.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	79,00	0,00	3+1	3 640 000	46 075	0,81	37 320

3+1o velikosti 79 m2 v osobním vlastnictví v obci Vavřineč. Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží a prošel částečnou rekonstrukcí. Dispozice bytu: vstupní chodba, ložnice, obývací pokoj se vstupem do pokoje, kuchyně s jídelním koutem, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC. Topení je na tuhá paliva a lze předělat na vlastní elektro kotel. K bytu náleží sklep, garáž a zahrádka s pergolou.

Hodnocení:Přístup, udržovaný BD, BJ po rekonstrukci.

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	86,00	0,00	3+1	3 590 000	41 744	0,77	32 142

Byt po celkové rekonstrukci o dispozici 3+1 s lodžií v osobním vlastnictví o podlahové ploše cca 86 m2, umístěný v menším bytovém domě v obci Kly – Záboří u Mělníka a s vlastní regulaci topení a ohřevu vody. K bytu náleží také prostorná garáž 14,5 m2, 3x sklep a společné úložné prostory.V bytě proběhla v letech 2013 až 2020 kompletní rekonstrukce - nové radiátory, plastová 3- komorová okna, žaluzie, interiérové obložkové dveře, laminátové podlahy, v koupelně a na WC jsou obklady a dlažba. Rozvod elektroinstalace je v mědi, voda a odpad v plastu, včetně stoupaček a kanalizace.Po vstupu do bytu se nacházíte v centrální chodbě s přístupem do všech místností v bytě. Prostorná kuchyně 10m2 je vybavená na míru vyrobenou kuchyňskou linkou s odolným lakem, s vestavěnými spotřebiči (myčka, horkovzdušná trouba, sklokeramická varná deska) a jídelním koutem.Z chodby je vstup do ložnice 11m2, velkého obývacího pokoje 20m2, dětského pokoje 18.5m2 s výstupem na lodžii orientovanou na jih. Samostatné WC a koupelna je vybavená nábytkem vyrobeným na míru, se sprchovým koutem, přípojkou pro pračku a bojlerem pro ohřev teplé vody. Na chodbě byla zkonstruována vestavěná skříň ze zrcadla a lacobelu. K dispozici je internet kabelem a satelitní anténa.K bytu přináleží spíž 1m2 vedle vchodových dveří, v suterénu domu sklep 2,1m2 a u garáže komora 4,1m2. V domě jsou další společné prostory, sloužící pro uskladnění nejenom kol, ale dalších věcí. Plynový kotel, pro vytápění nabízeného bytu, je umístěný v samostatně zabezpečené místnost v suterénu. U domu je pěkná společná zahrada, před domem navíc místa pro parkování, za domovým komplexem dětské hřiště s místem pro posezení, grilování apod. Poloha bytu je orientována na jihozápad a nachází se v klidné části obce.

Hodnocení:Přístup, garáž, pozemek, BJ po rekonstrukci.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	32 142 Kč/m^2	Minimální cena:	2 571 400 Kč
Průměrná jednotková cena	35 642 Kč/m^2	Průměrná cena	2 851 433 Kč
Maximální jednotková cena	37 466 Kč/m^2	Maximální cena	2 997 300 Kč
Stanovená jednotková cena	**35 642 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota**	**2 851 360 Kč**

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 264/1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 447/1799 na společných částech bytového domu č. p. 264 a pozemku p. č. st. 339, obec: Kly, k.ú.: Kly byla odhadnuta ve výši 2.850.000,-Kč (slovy: dvamilionyosmsetpadesáttisíckorunčeských). 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

+ menší bytový dům (pouze 4 BJ v BD)
+ k dispozici lodžie

Slabé stránky nemovitosti

- bytový dům před revitalizací
- BJ v 1. NP - nebyla umožněna prohlídka a zaměření interieru
- skutečný stav technického zařizení BJ může být odlišný od předpokladu znalce
- okolní pozemek (přes který je přístup do BD) není součástí ocenění

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 800 000 Kč
Porovnávací hodnota	2 851 360 Kč
Obvyklá cena	**2 850 000 Kč**

Slovy : dvamilionyosmsetpadesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 12.10.2020

Jan Mikloško Digitálně podepsal Jan Mikloško

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. 917-206/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	2
LV č. 1105	2

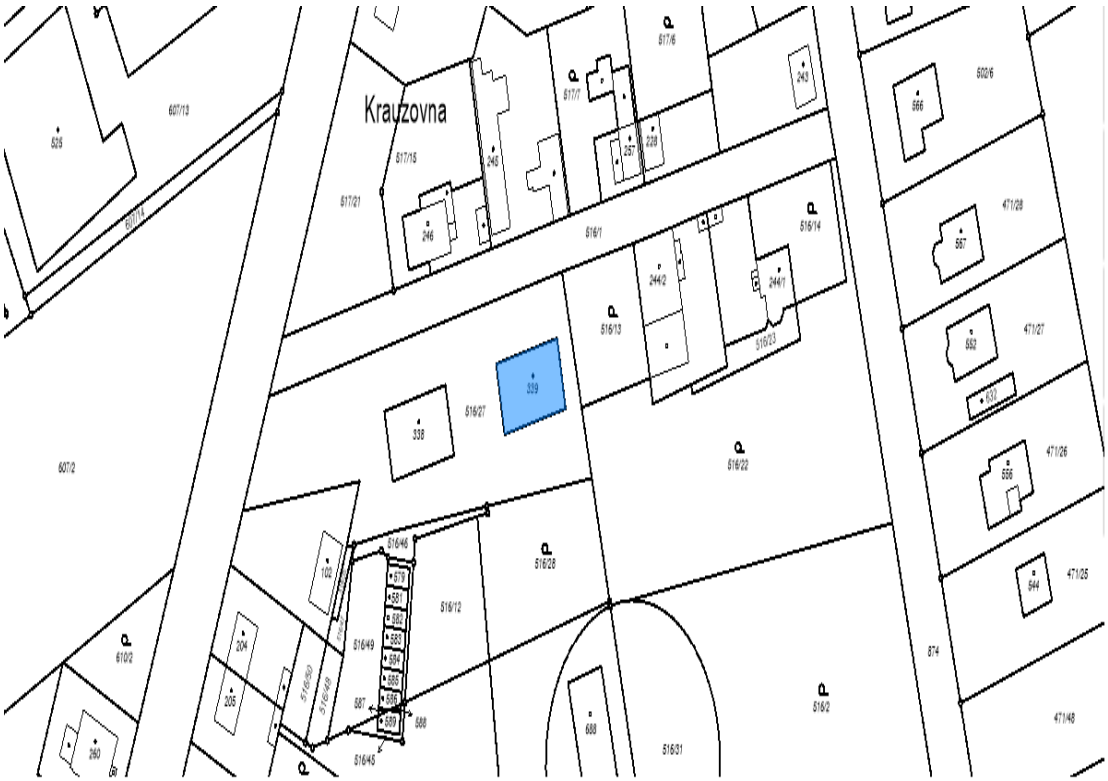
Osvědčení:

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.

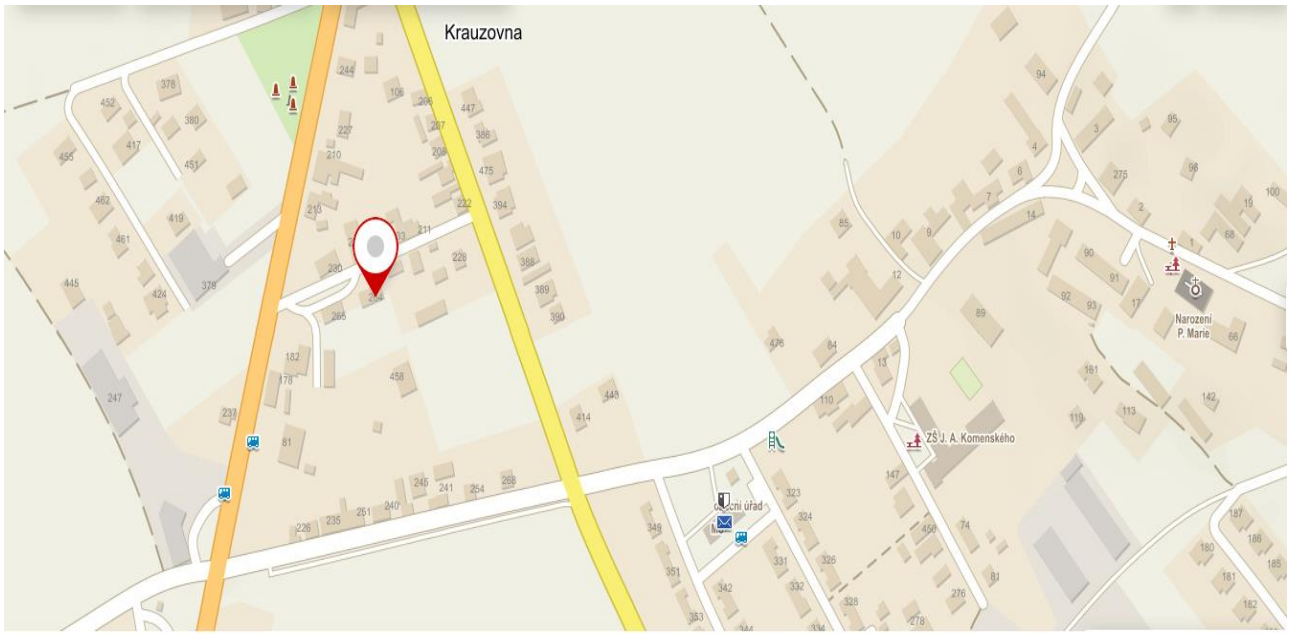
Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

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

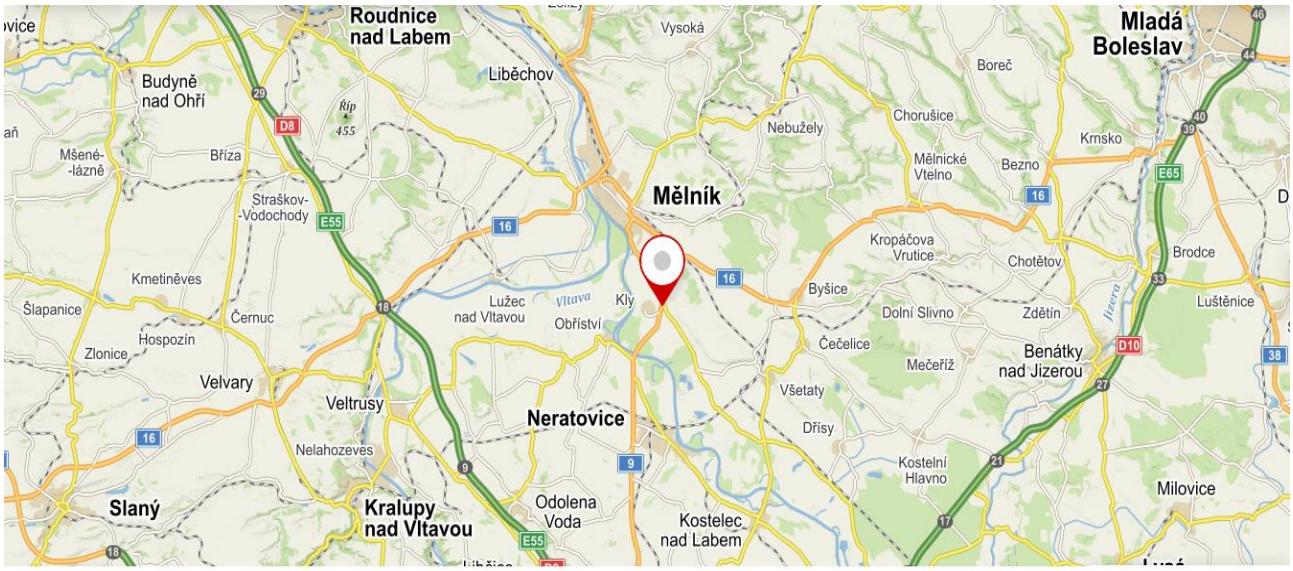
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE