

Znalecký posudek o obvyklé ceně Číslo 977-2/2021

Předmět ocenění: **Bytová jednotka - byt**
Název nemovité věci: Jednotka č. 23/3 byt v bytovém domě čp. 23 na pozemku p.č. st. 471/3, vč. spoluvlastnického podílu na společných částech budovy čp. 23 a na pozemcích p.č. st. 471/3, to vše v k.ú. Chlumeč nad Cidlinou obce Chlumeč nad Cidlinou.

Bytová jednotka číslo: 23/3 **v bytovém domě č.p.:** 23
Na pozemku parc. č.: St. 471/3 **s pozemky:** St. 471/3
včetně spoluvlastnického podílu: 10 095 / 73 428 na společných částech domu a pozemku

Katastrální území: Chlumeč nad Cidlinou **LV č.:** 3474, 3317
Kraj: Královéhradecký **Okres:** Hradec Králové
Obec: Chlumeč nad Cidlinou **Část obce:** Chlumeč nad Cidlinou IV
Ulice: Kozelkova **Číslo orientační:** **PSČ:** 50351



Vlastník jednotky: Daniela Štusová, Kozelkova 23, 50351 Chlumeč nad Cidlinou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Daniela Štusová, Kozelkova 23, 50351 Chlumeč nad Cidlinou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL

Adresa: **EURODRAŽBY.CZ a.s.**
Čimická 780/61, 18100 Praha 8

ZHOTOVITEL

Adresa: **ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**
Chelčického 686, 533 51 Pardubice
Telefon: 735038308 **IČ:**02777339
e-mail: info@zuom.cz **DIČ:** CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Pro účely veřejné dražby. (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

2 200 000 Kč

Datum místního šetření: 14.12.2020
Počet stran: 19 stran včetně příloh

Stav ke dni :

14.12.2020

V Pardubicích dne 6.1.2021

SEZNAM

1. ÚVOD
 - 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
 - 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

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření proběhlo za účasti paní Daniely Štusové a mělo standardní průběh.

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 prodejkch 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 oblby. 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 přikládána 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.

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ**SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

| | | |
|---------------------------|---|-------------------|
| Kraj: Královéhradecký | Obec, část obce: Chlumeck nad Cidlinou, ChlumeckPočet obyvatel: | 5 462 |
| KÚ: Chlumeck nad Cidlinou | Ulice: Kozelkova | Číslo popisné: 23 |

| Bytová jednotka | stávající stav | |
|---|--|---|
| Dispozice jednotky: | 4+kk | |
| Podlaží: | 1. NP | |
| Orientace: | JZ | |
| Vytápění: | ústřední / etážové - elektřina | |
| Podlahová plocha: | 102,56 m ² | |
| Započítatelná plocha: | 102,56 m ² | |
| Garáž v objektu (počet stání): | ne | |
| Stáří / další životnost: | 142 | |
| Opotřebením celkové: | 40,00 % | |
| Rozestavenost: | 100,00 % | |
| Technický stav jednotky: | dobře udržovaná | |
| Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce: | <input checked="" type="checkbox"/> celková 2015 | <input type="checkbox"/> dílčí |
| Provedené dílčí rekonstrukce jednotky: | <input type="checkbox"/> soc. zařízení | <input type="checkbox"/> kuch. linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna |

| Budova | |
|---|---|
| Počet podlaží PP / NP | 0 / 2 |
| Počet bytových / nebytových jednotek | 7 / 0 |
| Výtah | <input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne |
| Konstrukce budovy | zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou) |
| Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku: | St. 471/3 |
| Celková výměra pozemku: | 741 m ² |
| Energetický průkaz stavby: | |
| Technický stav: | dobře udržovaná |
| Rekonstrukce stavby celková/dílčí v roce: | <input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí |
| Provedené dílčí rekonstrukce stavby: | <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> ostatní |

| Místopis a inženýrské sítě | |
|--|--|
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input 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 |
| Okolí nemovité věci: | <input type="checkbox"/> bytová zóna <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní |
| Poloha v obci: | Okrajová část - smíšená zástavba |
| Prodejnost nemovité věci: | |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon / dat. síť |
| Příjezd: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace |

| Rekapitulace rizik | |
|--------------------------|---|
| Rizika: | Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího); Ostatní právní omezení |
| Pojištění proti povodni: | není nutné |

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Chlumeck nad Cidlinou leží cca 28 km západně od Hradce Králové na soutoku řeky Cidliny s Bystřicí. Městem prochází silnice I. třídy č. 11 ve směru od Hradce Králové na Poděbrady. Velmi dobré připojení na dálnici D 11. Dále dopravní obslužnost zajišťují vlakové i autobusové spoje. K občanské vybavenosti patří MÚ, MŠ, ZŠ, městská knihovna s informačním střediskem, pošta, městské kulturní středisko, zdravotní středisko, lékárny, oddělení policie, hřiště, tělocvična, krytá sportovní hala, koupaliště, hotely, restaurace.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severním okraji města, v průmyslové zóně, cca 300 m od nádraží, napravo u silnice při výjezdu na Nový Bydžov, těsně před železničním přejezdem. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. V místě jsou kompletní inženýrské sítě.

| Poloha, okolí a dopravní dostupnost | | | |
|--|---|---|--|
| Poloha v obci: | Okrajová část - smíšená zástavba | | |
| Okolí: | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input 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 |

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o bytový dům se dvěma nadzemními podlažními, se sedlovou střechou. Podkroví není využito.

Objekt je uložen na základových pasech bez hydroizolací, svislé a vodorovné nosné konstrukce jsou ze smíšeného zdiva (kámen, cihla) tl. 100 cm, krov dřevěný vázaný, krytina z hliníkových šablon, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, fasáda vápenocementová, schody kamenné, bleskosvod.

Oceňovaný byt č. 23/3 se nachází v 1. NP v jednopodlažní přístavbě domu. Sestává z předsíně, pokoje s kuchyňským koutem, 3x pokoje, koupelny, WC, technické místnosti a komory. Příčky jsou zděné, vnitřní omítky stropů a stěn jsou vápenné štukované, vnitřní obklady keramické v běžném rozsahu, dveře plné a prosklené, okna plastová s izolačním dvojsklem, podlahy jsou plovoucí laminátové a z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní, s elektrokotlem a křbovými kamny, el. instalace 230/400 V, rozvod studené a teplé vody, rozvody vnitřní kanalizace, vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s elektrospotřebiči a digestoří, hygienické vybavení sestává z vany, umývadla a WC, TUV z el. bojleru, zděné bytové jádro.

Dům je užíván od roku 1978. V roce 2015 byla provedena celková rekonstrukce bytu, která nebyla doposud dokončena - není zcela dokončena koupelna.

Dům pochází z roku 1878. Je prováděna pouze nezbytně nutná údržba.

| Technický popis oceňované nemovité věci | |
|---|--|
| Stavebně technický stav jednotky: | dobře udržovaná |
| Energetický průkaz stavby: | |
| Rekonstrukce jednotky: | <input checked="" type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře |
| Počet podzemních/nadzemních podlaží: | 0 / 2 |
| Počet bytových/nebytových jednotek: | 7 / 0 |

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

| | | | | | |
|-------------------|--|--|--|---|--|
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> plyn | <input checked="" type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon |
| Přístupová komu.: | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná | <input type="checkbox"/> nezpevněná | přes pozemky parc. číslo 1271/2, 2538/2 | | |
| Využití: | <input checked="" type="checkbox"/> bydlení | <input type="checkbox"/> pronájem | <input type="checkbox"/> podnikání | <input type="checkbox"/> bydl. a podnik. | <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt |

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

| Parcelní číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku/komunikace - komentář |
|----------------|-------------------------------------|---|
| 1271/2 | ostatní plocha - ostatní komunikace | SJM Strejcius Radim a Strejciusová Hana |
| 2538/2 | jiná plocha - ostatní plocha | Štusová Daniela |

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

K pozemku p.č. 1271/2 je zřízeno věcné břemeno chůze.

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|--|
| NE | Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|--|
| NE | Umístění nemovité věci v záplavové zóně nebylo hodnoceno |

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Věcná břemena a obdobná zatížení

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|---|
| NE | Bez reálných břemen a služebností |
| ANO | Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího) |
| ANO | Ostatní právní omezení |

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na oceňovaných nemovitostech vážne zástavní právo smluvní ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s., vč. závazků nezajistit zást. právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, viz zápisy v části C listu vlastnictví č. 3474 pro k.ú. Chlumeck nad Cidlinou.

Rizika ostatní

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |

Přehled listů vlastnictví

| LIST VLASTNICTVÍ | | | | | |
|---------------------------------|------------------------------|----------------------|---|----------------------------|----|
| Kraj: | CZ052 Královéhradecký | Okres: | CZ0521 Hradec Králové | | |
| Obec: | 570109 Chlumeck nad Cidlinou | Katastrální území: | 651800 Chlumeck nad Cidlinou | | |
| Ulice: | Kozelkova | č.o.: | | | |
| Vlastníci | | | | Podíl | |
| FO | RČ: 695929/3110 | Daniela Štusová | Kozelkova 23, 50351 Chlumeck nad Cidlinou | 1 / 1 | |
| Stavby na LV 3317 | | | | stavba je součástí pozemku | |
| část obce Chlumeck nad Cidlinou | | Bytový dům | č.p. 23 | na pozemku p.č. St. 471/3 | NE |
| IV | | | | | |
| Jednotky na LV 3474 | | | | | |
| | | Číslo jednotky: 23/3 | Spoluvlastnický podíl: 10 095 / 73 428 | Byt | |
| Pozemky na LV 3317 | | | | | |
| St. 471/3 | Stavební parcela | Parcela KN | 741 m ² | zastavěná plocha a nádvoří | |

4. VÝPOČTY

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

| Název | Typ výměry | Podlahová plocha | Koeficient | Započítaná plocha |
|---------------------------------|------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| chodba | byt | 10,82 m ² | 1,00 | 10,82 m ² |
| pokoj s kk | byt | 30,99 m ² | 1,00 | 30,99 m ² |
| pokoj | byt | 11,83 m ² | 1,00 | 11,83 m ² |
| pokoj | byt | 11,35 m ² | 1,00 | 11,35 m ² |
| pokoj | byt | 21,80 m ² | 1,00 | 21,80 m ² |
| WC | byt | 1,13 m ² | 1,00 | 1,13 m ² |
| technická místnost | byt | 1,79 m ² | 1,00 | 1,79 m ² |
| koupelna | byt | 6,12 m ² | 1,00 | 6,12 m ² |
| komora | byt | 6,73 m ² | 1,00 | 6,73 m ² |
| Celková podlahová plocha | | 102,56 m² | | 102,56 m² |

| | | |
|---------------------------|----------------------|------------------|
| Podlahová plocha | [m ²] | 102,56 |
| Započítatelná plocha | [m ²] | 102,56 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m ²] | 25 000 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 2 563 918 |
| Stáří | roků | 142 |
| Další životnost | roků | |
| Opotřebení | % | 40,00 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 1 538 351 |

Výpočet hodnoty pozemků


Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek je zcela zastavěn stavbou bytového domu a je napojený na kompletní inženýrské sítě. Přístup je po komunikaci se zpevněným povrchem.

Přehled oceňovaných pozemků

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Spoluvlastnický podíl |
|--------------------------------|------------|--------------------------|-----------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | St. 471/3 | 741 | 10 095 / 73 428 |
| Celková výměra pozemků: | | 741 | |

Výpočet porovnávací hodnoty

| Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c | | | | | | Lokalita / Fotografie | |
|--|--|---------|-----------|-----------------------|--------------------------------------|---|------------------------------------|
| Typ stavby | Započítatelná plocha m ² | Podlaží | Dispozice | Požadovaná cena Kč | Jednotková cena Kč/m ² | Koeficient K _c | Upravená cena Kč/m ² |
| Byt Městec Králové | | | | | | | Městec Králové, ul. Olbrachtova |
| Byt ve zděném bytovém domě, 3+kk, v 1. NP. Byt je po rekonstrukci. Dispozice: 2x pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna a WC. K bytu náleží sklepní kóje. | | | | | |  | |
| Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021 - koeficient 0,85; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě - koeficient 1,05; Velikost objektu - menší - snáze prodejny - koeficient 0,80; Celkový stav - stavebně zcela dokončen; lepší stav bytového domu - koeficient 0,85; | | | | | | | |

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021 0,85; Lokalita - v méně atraktivní lokalitě 1,05; Velikost objektu - menší - snáze prodejny 0,8; Celkový stav - stavebně zcela dokončen; lepší stav bytového domu 0,85;

| | | | | | | | |
|------------------|-------|----------|------|-----------|--------|------|--------|
| zděný bytový dům | 58,00 | 1.NP / 3 | 3+kk | 2 150 000 | 37 069 | 0,61 | 22 612 |
|------------------|-------|----------|------|-----------|--------|------|--------|

Byt Chvaletice

Chvaletice, ul. 9. května

Byt ve zděném bytovém domě, OV, 2+1 s balkónem, ve 2. NP. Byt je po částečné rekonstrukci - koupelna vč. rozvodů vody, odpadů a instalace ohřevu vody (plynová karma se zásobníkem) a byla vyměněna okna. Dispozice: předsíň, kuchyně, obývací pokoj, balkon, ložnice, koupelna, WC. K bytu dále náleží sklepní kóje. Byt je vytápěn lokálně (plynové wafky).



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021 - koeficient 0,85; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností - koeficient 1,10; Velikost objektu - menší - snáze prodejny - koeficient 0,80; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení - koeficient 1,10; Celkový stav - stavebně zcela dokončen; lepší stav bytového domu - koeficient 0,85;

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021 0,8; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností 1,1; Velikost objektu - menší - snáze prodejny 0,8; Provedení a vybavení - nižší standard vybavení 1,1; Celkový stav - stavebně zcela dokončen; lepší stav bytového domu 0,85;

| | | | | | | | |
|------------------|-------|-----------|-----|-----------|--------|------|--------|
| zděný bytový dům | 53,00 | 2. NP / 3 | 2+1 | 1 800 000 | 33 962 | 0,70 | 23 773 |
|------------------|-------|-----------|-----|-----------|--------|------|--------|

Byt Nový Bydžov

Nový Bydžov, ul. Husova třída

Byt ve zděném bytovém domě, o dispozici 3+1, OV, ve 2. NP. K bytu náleží spoluvlastnický podíl na zahradě za domem a garáž. Byt sestává ze vstupní chodby, koupelny, WC, kuchyně s jídelnou, obývacího pokoje a 2x pokoje. V suterénu jsou sklepy.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021 - koeficient 0,90; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - lepší příslušenství - koeficient 0,90; Celkový stav - stavebně zcela dokončen; lepší stav bytového domu - koeficient 0,85; Vliv pozemku - pozemek u domu - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - nabídka RK 1/2021 0,9; Lokalita - v lokalitě s nižší občanskou vybaveností 1,05; Provedení a vybavení - lepší příslušenství 0,9; Celkový stav - stavebně zcela dokončen; lepší stav bytového domu 0,85; Vliv pozemku - pozemek u domu 0,9;

| | | | | | | | |
|------------------|-------|-----------|-----|-----------|--------|------|--------|
| zděný bytový dům | 93,00 | 2. NP / 2 | 3+1 | 2 600 000 | 27 957 | 0,65 | 18 172 |
|------------------|-------|-----------|-----|-----------|--------|------|--------|

| | | | |
|------------------------------------|---------|----------------------------------|---------|
| Variační koeficient před úpravami: | 11,46 % | Variační koeficient po úpravách: | 11,22 % |
|------------------------------------|---------|----------------------------------|---------|

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Započitatelná plocha: | 102,56 m ² | | |
| Minimální jednotková cena: | 18 172 Kč/m ² | Minimální cena: | 1 863 720 Kč |
| Průměrná jednotková cena: | 21 519 Kč/m ² | Průměrná cena: | 2 206 989 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 23 773 Kč/m ² | Maximální cena: | 2 438 159 Kč |
| Stanovená jednotková cena: | 21 500 Kč/m² | Porovnávací hodnota: | 2 205 040 Kč |

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci s velmi dobrou občanskou vybaveností a s velmi snadnou dosažitelností dálnice D11.

Byt je v dobrém stavebně-technickém stavu, po celkové rekonstrukci. Negativně bude však působit skutečnost, že není zcela dokončena koupelna. Zároveň bude negativně ovlivňovat obvyklou cenu i skutečnost, že údržba bytového domu je zanedbaná a na fasádě se negativně projevují vlivy vztlínající vlhkosti.

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Trh s nemovitostmi je v dané lokalitě rozvinut. Nabídka srovnatelných nemovitostí v místě je nulová, v širším okolí pak minimální.

Výše stávající zástavy nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněna.

V případě změny majitele bytu není právně ošetřen přístup po pozemku p.č. 2538/2.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

| | Současný stav |
|---------------------|----------------------|
| Porovnávací hodnota | 2 205 040 Kč |
| Výnosová hodnota | neurčena |
| Věcná hodnota | 1 538 351 Kč |
| Obvyklá cena | 2 200 000 Kč |

Slovy: dvamilionydvěstětisícKč

V Pardubicích dne: 6.1.2021

Vypracoval : **Ing. Libor Hemelík**

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. /2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha | počet stran A4 v příloze |
|---|---------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3474 ze dne 7.10.2020. | 3 |
| Kopie katastrální mapy. | 1 |
| Mapa oblasti | 2 |
| Fotodokumentace nemovité věci. | 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.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2020 08:15:03

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570109 Chlumeck nad Cidlinou

Kat.území: 651800 Chlumeck nad Cidlinou

List vlastnictví: 3474

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Štusová Daniela, Kozelkova 23, Chlumeck nad Cidlinou IV, 50351 Chlumeck nad Cidlinou | 695929/3110 | |

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|---------------------|--|----------------------------|-----------------|--|
| 23/1 | byt | | byt.z. | 5681/73428 |
| Vymezeno v: | | | | |
| Budova | Chlumeck nad Cidlinou IV, č.p. 23, byt.dům, LV 3317 na parcele St. 471/3, LV 3317 | | | |
| Parcela | St. 471/3 | zastavěná plocha a nádvoří | | 741m2 |
| 23/3 | byt | | byt.z. | 10095/73428 |
| Vymezeno v: | | | | |
| Budova | Chlumeck nad Cidlinou IV, č.p. 23, byt.dům, LV 3317 na parcele St. 471/3, LV 3317 | | | |
| Parcela | St. 471/3 | zastavěná plocha a nádvoří | | 741m2 |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze

Oprávnění pro

Jednotka: 23/3

Povinnost k

Parcela: 1271/2

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.04.2010.
Právní účinky vkladu práva ke dni 23.04.2010.

V-2956/2010-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze

Oprávnění pro

Jednotka: 23/1

Povinnost k

Parcela: 1271/2, Parcela: 2538/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.04.2016. Právní
účinky zápisu k okamžiku 15.04.2016 10:09:48. Zápis proveden dne 06.05.2016.

V-4370/2016-602

Pořadí k 15.04.2016 10:09

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky vzniklé do 27.8.2050 do celkové výše 3 600 000 Kč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 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.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2020 08:15:03

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570109 Chlumeck nad Cidlinou
Kat.území: 651800 Chlumeck nad Cidlinou List vlastnictví: 3474
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 23/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1025029801/2 ze dne
27.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2015 14:10:14. Zápis proveden
dne 22.09.2015; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11381/2015-602

Pořadí k 31.08.2015 14:10

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1025029801/2 ze dne
27.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2015 14:10:14. Zápis
proveden dne 22.09.2015; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11381/2015-602

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1025029801/2 ze dne
27.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2015 14:10:14. Zápis
proveden dne 22.09.2015; uloženo na prac. Hradec Králové

V-11381/2015-602

o Zástavní právo smluvní

pohledávky vzniklé do 7.08.2015 až do celkové výše 3 600 000 Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 23/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1025029801/1 ze dne
04.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2016 13:10:36. Zápis proveden
dne 07.07.2016; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6743/2016-602

Pořadí k 07.06.2016 13:10

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1025029801/1 ze dne
04.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2016 13:10:36. Zápis
proveden dne 07.07.2016; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6743/2016-602

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1025029801/1 ze dne
04.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2016 13:10:36. Zápis
proveden dne 07.07.2016; uloženo na prac. Hradec Králové

V-6743/2016-602

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 2

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

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

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.10.2020 08:15:03

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570109 Chlumec nad Cidlinou
Kat.území: 651800 Chlumec nad Cidlinou List vlastnictví: 3474
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 30.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2015 12:01:16. Zápis proveden dne 02.09.2015.

V-10465/2015-602

Pro: Štusová Daniela, Kozelkova 23, Chlumec nad Cidlinou IV, 50351 RČ/IČO: 695929/3110
Chlumec nad Cidlinou

- o Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2016 10:09:48. Zápis proveden dne 06.05.2016.

V-4370/2016-602

Pro: Štusová Daniela, Kozelkova 23, Chlumec nad Cidlinou IV, 50351 RČ/IČO: 695929/3110
Chlumec nad Cidlinou

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.10.2020 08:29:18

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



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

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

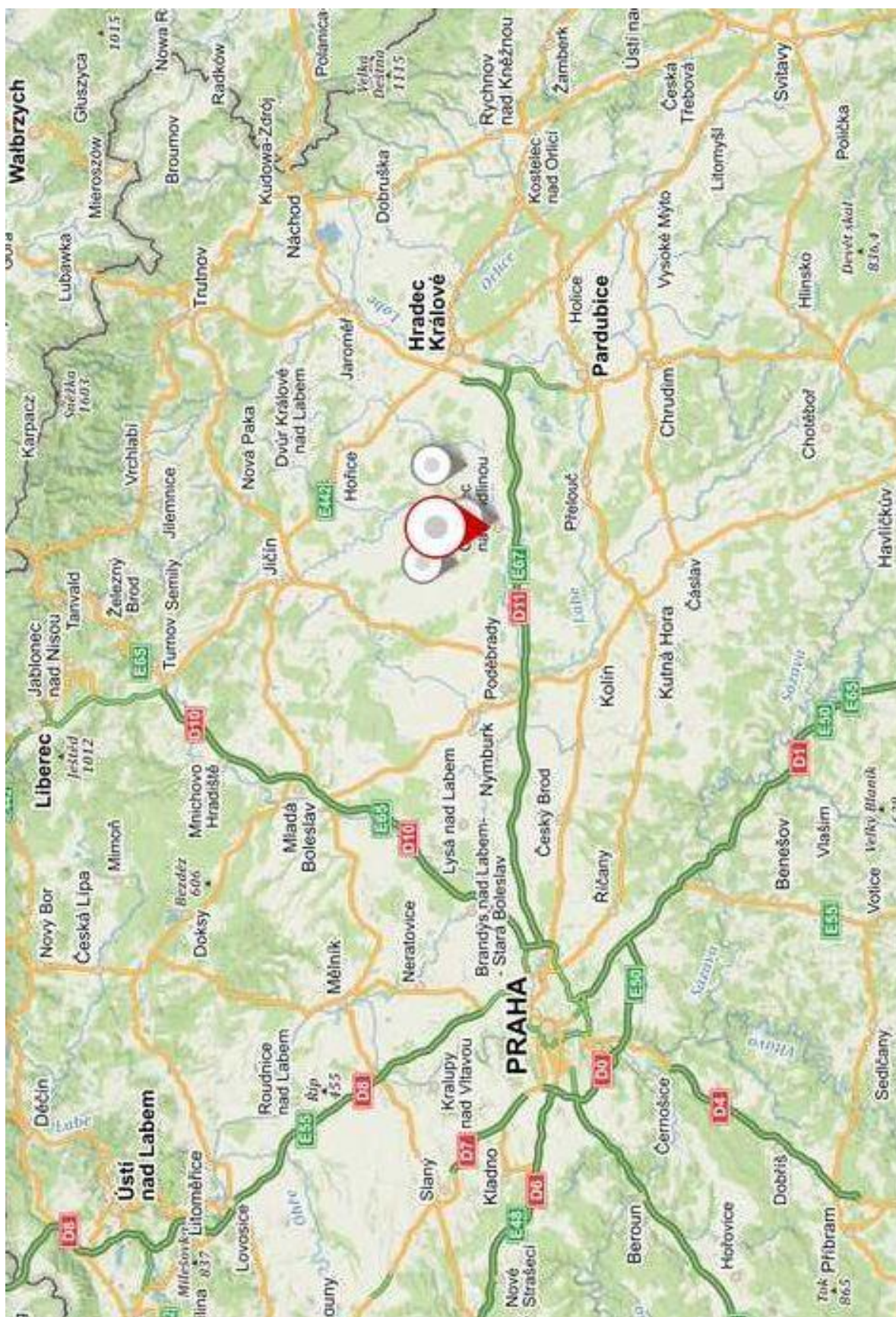
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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

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

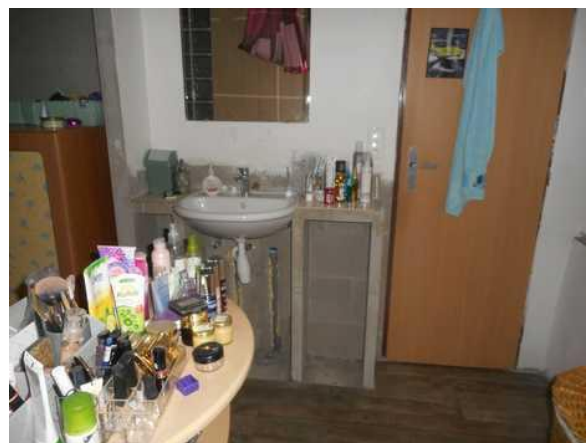
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz



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

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

Tel.:735038308, 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.:735038308, Email:info@zuom.cz

