

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 1030-55/2021**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **BJ Zlonice, č.j. 527/2, okr. Kladno**
Adresa nemovitosti: Pippichova 527, Zlonice, 273 71
Katastrální údaje: Obec: Zlonice [533114], Katastrální území: Zlonice [793337], Číslo LV: 929, Číslo LV: 935, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný
Pozemky:
Vlastník BJ: Monika Kolmanová, Pippichova 527, 27371 Zlonice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Monika Kolmanová, Pippichova 527, 27371 Zlonice, spoluvlastnický podíl: 811/10322

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu

OBVYKLÁ CENA

2 500 000 Kč

Datum místního šetření: 24.3.2021

Datum zpracování : 15.4.2021

Počet stran: 19 stran včetně příloh
Číslo vyhotovení 1/2

V Pardubicích dne 15.4.2021

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. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

1. ÚVOD

SOUHRN

| | |
|--------------------|--|
| Nemovitost: | BJ Zlonice, č.j. 527/2, okr. Kladno |
| Adresa nemovitosti | Pippichova 527, Zlonice, 273 71 |
| Katastrální údaje: | Obec: Zlonice [533114], Katastrální území: Zlonice [793337], Číslo LV: 929, Číslo LV: 935, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný |
| Pozemky: | St. 634 |

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 24.3.2021 od 10.00. Na místě pouze znalec, vlastník tel. uvedl, že je pracovně dlouhodobě v SRN a prohlídku nemůže umožnit. Na místě nebyla zastížena žádná jiná osoba, která by umožnila prohlídku interiéru předmětu ocenění. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace, předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným tech.stavem zejména interiéru a tech. zařízení objektu k bydlení/BD a BJ.

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 neproňajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota 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 sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

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

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: **BJ Zlonice, č.j. 527/2, okr. Kladno**
Adresa nemovitosti Pippichova 527, Zlonice, 273 71
Katastrální údaje: Obec: Zlonice [533114], Katastrální území: Zlonice [793337], Číslo LV: 929, Číslo LV: 935, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný
Pozemky: St. 634
Vlastník BJ: Monika Kolmanová, Pippichova 527, 27371 Zlonice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Monika Kolmanová, Pippichova 527, 27371 Zlonice, spoluvlastnický podíl: 811/10322

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Městys Zlonice se nachází v okrese Kladno ve Středočeském kraji, asi sedm kilometrů severně od města Slaný. Občanská vybavenost: Úřad městyse Zlonice, pošta, MŠ, ZŠ, kostel, obchody, restaurace, sportoviště, sportovní spolky.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný byt č. 527/2 je situován v 1. nadzemním podlaží objektu k bydlení č. p. 526, 527, stojícího na parcele p. č. st. 634, k.ú. Zlonice, obec Zlonice. K bytu náleží podíl o velikosti 811/10322 na společných částech objektu k bydlení č. p. 526, 527 a na parcele č. st. 634, k.ú. Zlonice, obec Zlonice. Oceňovaný byt o velikosti 3+1 se sestává dle prohlášení vlastníka BJ z chodby, kuchyně, spíže, pokoje, pokoje, koupelny, WC, a komory. K dispozici sklep v 1.NP a lodžie přístupná z BJ. Konstruktivní řešení a vybavení (objektu k bydlení a bytu): Svislé nosné konstrukce objektu k bydlení jsou zděné, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina pravděpodobně svařované asfaltové pásy, klempířské prvky plechové pozinkované,event. část. opatřeny nátěrem, schodiště je betonové, okna jsou v bytě dřevěná, část pravděpodobně plast. (zasklená lodžie). Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrch objektu k bydlení je nezateplen (škrábaný břizolit). V objektu není výtah. Byt má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, topení ele. nebo lokální na TP se zdrojem umístěným přímo v bytové jednotce. Zdravotně-technické vybavení bytu je ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, umyvadlo, záchod, kuch. linka, sporák, vodovodní míchací baterie, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace. Podlahy bytu jsou pravděpodobně opatřeny dlažbou, pvc, kobercem. Stáří a stavební stav: Objekt k bydlení je odhadem ze 70.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 45 let. Objekt k bydlení je nezateplen, před revitalizací. Bytová jednotka je v původním stavu, k celkové rekonstrukci.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

| Číslo bytové jednotky | 527/2 | |
|-----------------------|-------|----------------|
| Podlaží | 1 | |
| Dispozice | 3+1 | |
| Podlahová plocha bytu | 75,25 | m ² |
| Balkon | 0,00 | m ² |
| Terasa | 0,00 | m ² |
| Sklep | 5,86 | m ² |
| Zahrada | 0,00 | m ² |
| Garážové stání | 0,00 | m ² |

ZUOM, a.s., 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

| | | |
|-------------------------------------|-----------|----------------|
| Celková podlahová plocha | 81,11 | m ² |
| Podíl na společných částech domu | 811/10322 | |
| Podíl na společných částech pozemku | 811/10322 | |

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

| | | | | | |
|--|--|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| Poloha v obci | Oceňované nemovitosti (BJ vč. podílu na pozemku a BD) se nacházejí nedaleko centra obce, v ulici Pippichova. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. | | | | |
| Počet obyvatel | 2263 | | | | |
| 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 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 |
| 387/7 | Česká republika | |

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/BJ. Objekt ocenění užívá vlastník 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 | Přídatné spoluvlastnictví |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Věcné břemeno výměnku - oprávnění doživotního bezplatného užívání bytu zaniklo úmrtím oprávněné, Podaná žaloba na určení vlastnického práva, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kolmanová Monika

| RIZIKO | Popis rizika |
|--------|--|
| Ano | 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

BJ před celkovou rekonstrukcí, na BD patrné praskliny ve svislých konstrukcích.

| 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 935 | | | |
|---|---|-----------------------|---|
| Kraj: | Středočeský | Okres: | Kladno |
| Obec: | Zlonice | Katastrální území: | Zlonice [793337] |
| Ulice: | Pippichova | č.o.: | |
| Vlastníci | | | Podíl |
| Monika Kolmanová - Pippichova 527 , 27371 Zlonice | | | 1/1 |
| Stavba | | je součástí | |
| Bytová jednotka č. 527/2 | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů | č.p.: 526,527 st. 634 | |
| Pozemky | | | |
| st.634 | zastavěná plocha a nádvoří | 431 m ² | nejsou evidovány žádné způsoby ochrany podíl: 811/10322 |

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

| Název podlaží | | | |
|----------------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| Název místnosti | Podlahová plocha | Koeficient | Započitatelná plocha |
| 1.PP | | | |
| sklep | 5,86 m ² | 0,50 | 2,93 m ² |
| 1.PP - celkem | 5,86 m² | | 2,93 m² |
| 1.NP | | | |
| lodžie | 2,72 m ² | 0,50 | 1,36 m ² |
| plocha BJ | 75,25 m ² | 1,00 | 75,25 m ² |
| 1.NP - celkem | 77,97 m² | | 76,61 m² |
| Celkem | 83 m² | | 79 m² |

| Konstrukce (převažující) | Popis |
|-----------------------------|--|
| Základy | základové pasy, beton, izolace |
| Zdivo | zděné, cihla |
| Stropy | rovné |
| Střecha | plochá, s mírným spádem ke střešním vpustím |
| Krytina | pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy |
| Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech, event. s nátěrem |
| Vnitřní omítky | vápenné omítky |
| Fasádní omítky | nezateplená, břizolit, část. poškozena |
| Vnější obklady | ne |
| Vnitřní obklady | pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC |
| Schody | betonové |
| Dveře | dřevěné, náplňové |
| Okna | dřevěná |
| Podlahy obytných místností | pravděpodobně pvc, koberec |
| Podlahy ostatních místností | pravděpodobně dlažba, pvc |
| Vytápění | lokální na TP, ele. |
| Elektroinstalace | ano |
| Bleskosvod | ne |
| Rozvod vody | ano |
| Zdroj teplé vody | pravděpodobně ele. boiler |
| Instalace plynu | ne |
| Kanalizace | ano, veřejná |
| Vybavení kuchyně | pravděpodobně kuch. linka, sporák, dřez |
| Vnitřní vybavení | pravděpodobně vana, umyvadlo, WC |
| Záchod | ano, splachovací |
| Ostatní | |

| VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY | | |
|---------------------------|---------------------|------------------|
| Zastavěná plocha | [m ²] | 81 |
| Jednotková cena (JC) | [Kč/m] ³ | 40 000 |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 3 240 000 |
| Stáří | roků | 45 |
| Další životnost | roků | 55 |
| Opotřebení odhadem | % | 50,00 |
| Věcná hodnota (VH) | Kč | 1 620 000 |

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

| | | | | | | | |
|-------------|-------|------|-----|-----------|--------|------|--------|
| Prodej bytu | 74,00 | 0,00 | 3+1 | 2 890 000 | 39 054 | 0,90 | 35 148 |
|-------------|-------|------|-----|-----------|--------|------|--------|

Byt ve vlastnictví ve Středočeském kraji, v obci Zlonice, ulice Pippichova, okres Kladno o velikosti 3+1/L v 1. patře celkem z 2. patrového domu. Hezký malý dům pouze 4 byty a 4 garáže. Součástí prodeje je i samostatná garáž v domě (má přípojku elektřiny). Byt je po rekonstrukci = zděné jádro, kuchyňská linka včetně spotřebičů (elektrická varná deska, myčka, vestavěná trouba), v předsíni vestavěná skříň na míru. Orientace východ (malý pokoj a kuchyň) výhled do v uvozovkách sídliště a západ (dva větší pokoje a ložie zasklená - zapuštěná) výhled na zahrádky a níže popsaný zahradní altán. Na všech oknech garnýže a žaluzie. Ve všech pokojích plovoucí podlaha + lino, v koupelně dlažba. V bytě nové vnitřní dveře, stropní kazety. Koupelna sprchový kout a prostor na pračku, malé okno. Toaleta samostatná. Nová elektřina v bytě. Topení elektrické přímotopy a teplá voda bojler. Zavedeny přípojky k internetu a v domě funguje STA. Platby v bytě: Fond oprav 1500,-. Měsíční úhrada včetně zálohových plateb pro tři osoby bez spotřeby elektřiny Kč 2780,-/měsíc. Záloha na elektřinu činí 2000,-/měsíc. V současné době po kompletní rekonstrukci střecha, zateplená fasáda, schránky, stoupačky, plastová okna, dálkové měřiče na vodu. K bytové jednotce možné přenechat pronájem zahradního altánu 4 x 4m² s oplocením na pozemku 70 m² (pronájem 100,-/rok). Kousek od domu BUS č. 650, 592, 590, 594 směr Slaný nebo Nové Strašecí. Nedaleko od domu restaurace, lékárna, úřad, pošta, knihovna, koupaliště a zámek Štáf. V blízkosti domu základní škola, obchod s potravinami a vlaková zastávka Zlonice.



Hodnocení:BD i BJ po rekonstrukci, včetně garáže. Zdroj ceny: INEM.cz

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

| | | | | | | | |
|-------------|-------|------|-----|-----------|--------|------|--------|
| Prodej bytu | 75,00 | 0,00 | 3+1 | 1 690 000 | 22 533 | 1,00 | 22 533 |
|-------------|-------|------|-----|-----------|--------|------|--------|

Byt v obci Zvoleněves, okres Kladno. Byt je dispozičně řešen jako 3+1 a má užitnou plochu 75 m², je v osobním vlastnictví a nachází se v 2.NP. Dům má celkem 4 bytové jednotky. Každý byt má vyčleněný svůj díl pozemku a to 302 m², který může dle své potřeby využívat. Tento byt má přístavek za domem. Nabízí se i možná výstavba mezonetového bytu, propojením na horní díl své půdy, či odkoupení od souseda a výstavby na celé půlce půdy. Velmi pěkná a klidná lokalita. Perfektní dostupnost Prahy, Kladna, Slaného atd., dálnice.



Hodnocení:Obdobný stav BD i BJ. Menší obec, k dispozici část pozemku. Zdroj ceny: INEM.cz

ZUOM, a.s., Chelčického 686, 533 51 Pardubice

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

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

| Lokalita 3 | Užitná plocha m ² | Pozemek m ² | Dispozice | Požadovaná cena | Jednotková cena Kč/m ² | Koeficient celkový | Upravená cena |
|--|------------------------------|------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| Prodej bytu | 61,00 | 0,00 | 3+1 | 2 500 000 | 40 983 | 0,90 | 36 884 |
| <p>Pěkný světlý byt 3+1 v Slaný - Otruby, v tuto chvíli probíhají už jen dokončovací stavební úpravy povrchů, do kterých lze ještě zasáhnout výběrem obkladů, podlahových krytin, zařizovacích předmětů ap. V ceně je podobná úroveň vybavení jako na fotkách vzorového bytu umístěného o patro níže. Byt tak bude po kompletní rekonstrukci včetně nových rozvodů sítí, oken dveří ap. Byt se nachází v 1 patře cihlového domu, v klidné zeleni na okraji města Slaný, jen 6 km od dálnice směr Praha (30 km) a 3 km od průmyslové zóny. Velmi dobré dispozice bytu 3+1 využívají podlahovou plochu o výměře 59 m² (bez sklepa), a tu tvoří tyto místnosti: 3 pokoje (19,4 m², 13,8 m², 10 m²), předstíh o výměře 5,5 m², kuchyň 6,3 m², koupelna se sprchovým koutem 3,1 m² a samostatné WC 0,9 m². V domě jsou ve společném vlastnictví sklepy a dům prochází obnovou společných prostor a v jednání je kompletní rekonstrukce pláště domu (viz vizualizace). Topení zajistí v bytě nový vlastní elektrokotel a ohřev vody el. bojler. Voda je obecní a odpad je řešený společnou jímkou.</p> | | | | | | | |
|  | | | | | | | |
| Hodnocení: BJ po celkové rekonstrukci. Výrazně lepší tech. stav. Blíže u Slaného. Zdroj ceny: INEM.cz | | | | | | | |

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

| | | | |
|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Minimální jednotková cena | 22 533 Kč/m ² | Minimální cena: | 1 780 100 Kč |
| Průměrná jednotková cena | 31 521 Kč/m ² | Průměrná cena | 2 490 200 Kč |
| Maximální jednotková cena | 36 884 Kč/m ² | Maximální cena | 2 913 800 Kč |
| Stanovená jednotková cena | 31 521 Kč/m² | Porovnávací hodnota | 2 490 159 Kč |

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 527/2 vč. spoluvlastnického podílu 811/10322 na společných částech objektu k bydlení č.p. 526, 527 a pozemku p.č. st. 634, k.ú. Zlonice, obec: Zlonice, byla odhadnuta ve výši 2.500.000,- Kč (slovy : dvamilionypětsettisíkorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + lokalita nedaleko Kladna
- + dobrá občanská vybavenost v místě

Slabé stránky nemovitosti

- objekt k bydlení před revitalizací
- bytová jednotka před rekonstrukcí

REKAPITULACE OCENĚNÍ

| Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti | |
|--|---------------------|
| Věcná hodnota | 1 620 000 Kč |
| Porovnávací hodnota | 2 490 159 Kč |
| Obvyklá cena | 2 500 000 Kč |

Slovy : dvamilionypětsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 15.4.2021

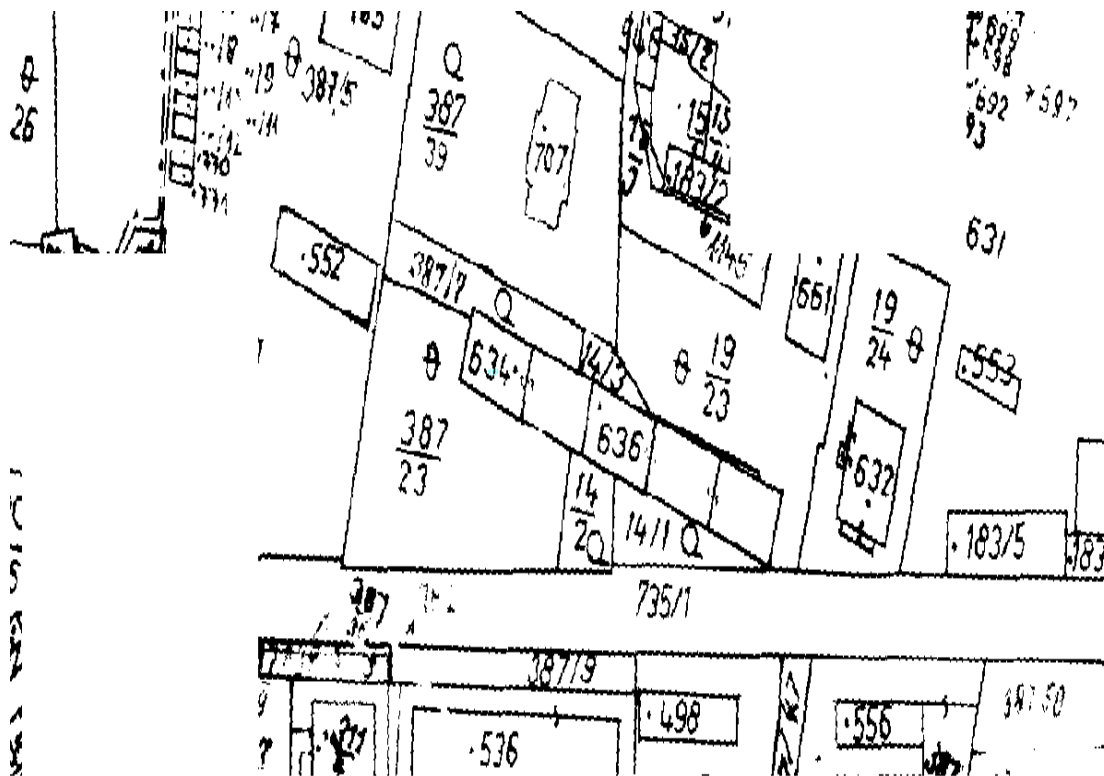
ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. PŘÍLOHY

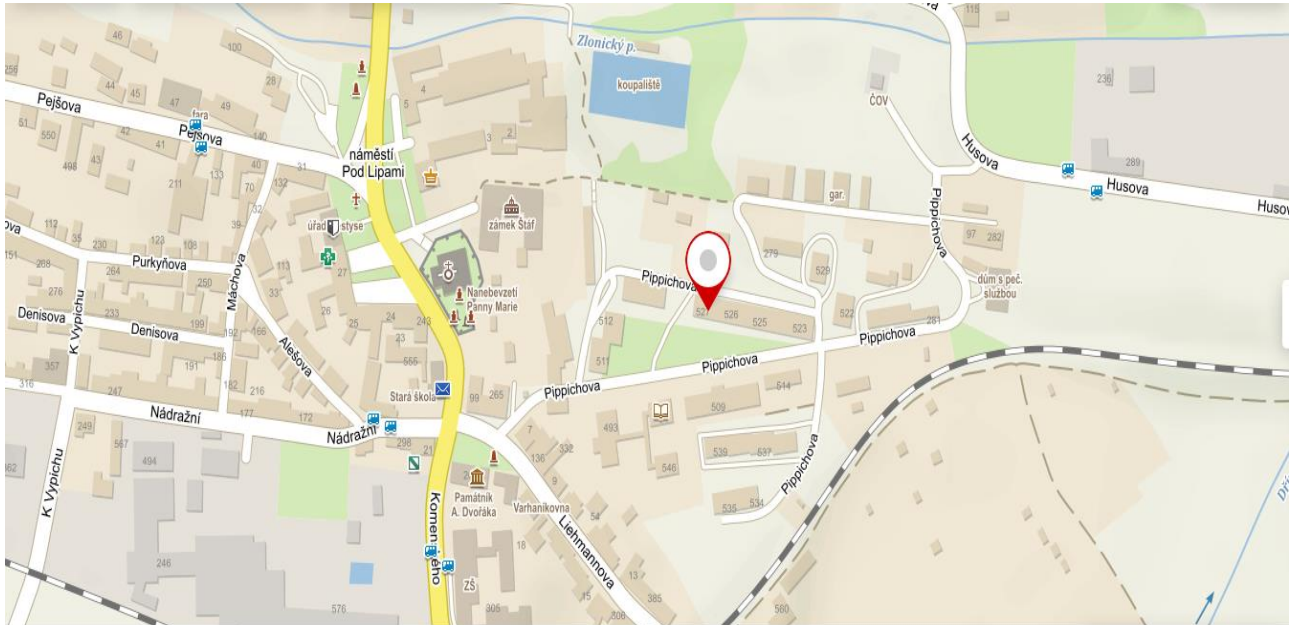
Seznam podkladů a příloh

| Podklad / Příloha | počet stran A4 v příloze |
|-------------------------|--------------------------|
| KATASTRÁLNÍ MAPA | 1 |
| MAPA OBLASTI, MAPA OBCE | 1 |
| FOTODOKUMENTACE | 3 |

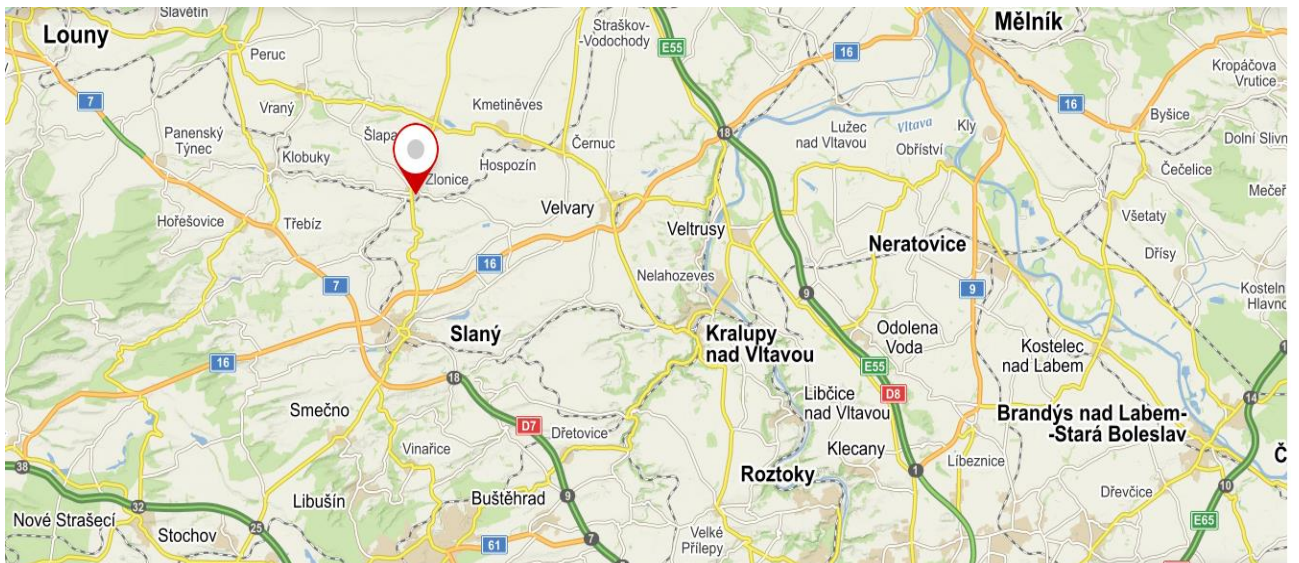
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE







Konzultant a důvod jeho příbrání
- konzultant nebyl příbrán

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

6. 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. 1030-55/2021 znaleckého deníku.

V Pardubicích dne: 15.4.2021

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti