

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3/6573/2014**

**o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 321 s příslušenstvím  
a pozemkem čís. parcely St. 344, k.ú. Zlonice,  
v ulici Denisova ve Zlonicích,  
okres Kladno, Středočeský kraj**



<b>ID (Surveyor's Report):</b> 3/6573/2014		<b>LV no.:</b> 595					
<b>Name of subject / Předmět ocenění</b> Rodinný dům č.p. 321 s příslušenstvím a pozemkem čís. parcely St. 344, k.ú. Zlonice, v ulici Denisova ve Zlonicích, okres Kladno, Středočeský kraj							
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Denisova 321, 273 71 Zlonice							
<b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění							
Cost value: Věcná hodnota:		1 661 576 Kč		<b>Market value</b> <b>Tržní hodnota</b>		<b>1.350.000 Kč</b>	
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena Kč		<b>Common price</b> <b>Obvyklá cena</b>		<b>1.350.000 Kč</b>	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		1 367 000 Kč		<b>Quick sale: (validity 6 monts):</b> <b>Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):</b>		<b>nestanoveno Kč</b>	
Number of properties: Počet objektů:		1		<b>LAND / POZEMEK</b>			
Main building: Hlavní stavba:		rodinný dům		Číslo parcel Parcel of land nr.		St. 344	
Appurtenances: Příslušenství:		přípojky IS, zděné oplocení, vrata, předsazené schodiště, terasa		Size: Velikost		332 m <sup>2</sup>	
Location in the town: Poloha v obci:		širší centrum městyse Zlonice, slepá ulice, v zástavbě obdobných rodinných domů		Type: Druh		zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura		Městys Zlonice disponuje dostatečnou občanskou vybaveností, úplná občanská vybavenost je ve městě Slaný (cca 10 km)		Unit price: Jednotková cena		500 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>				<b>LEASE / PRONÁJEM</b>			
Construction system: Konstrukční systém:		zděný		Whole property: Celá nemovitost:		165,42 m <sup>2</sup>	
Built-up area: Zastavěná plocha:		97,20 m <sup>2</sup>		Resident area: Bytové plochy:		165,42 m <sup>2</sup>	
Floor area: Podlahová plocha (obytná):		165,42 m <sup>2</sup>		Storage area: Skladové a ostatní plochy:		m <sup>2</sup>	
Built-up space: Obestavěný prostor:		553,63 m <sup>3</sup>		Other and manufacturing: Ostatní		m <sup>2</sup>	
Unit price: Jednotková cena:		Kč/m <sup>2</sup>		Income: Příjem:		Kč	
Building finished in year Rok pořízení:		cca 1930		Cost: Náklady:		Kč	
Wear (average): Znehodnocení:		35 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra:		%	

**Property right / Vlastnické právo:**

Nemovitosti evidované na listu vlastnictví č. 595 jsou ve vlastnictví paní Moniky Kolmanové (r.č. 695618/0715), bytem Denisova 321, 273 71 Zlonice.

**Restricting conditions / omezující podmínky:**

Podle části C listu vlastnictví č. 595 ze dne 7.10.2013 je vlastnické právo k nemovitostem omezeno:

-zástavním právem smluvním k zajištění veškerých pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru číslo 0239383189 ze dne 23.10.2006 ve výši 1.993.784,-Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do celkové výše 1.993.784,-Kč, vzniklé do 30.4.2037, ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle občanského z. ze dne 23.10.2006, právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2006 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-rozhodnutím o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Stanovená obvyklá cena nemovitostí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 595.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

**Real burden / věcná břemena:**

Podle části C listu vlastnictví č. 595 ze dne 7.10.2013 není vlastnické právo omezeno žádnými věcnými břemeny.

**Mortgages: / zástavní práva:**

V části C listu vlastnictví č. 595 ze dne 7.10.2013 je evidováno zástavní právo smluvní k zajištění veškerých pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru číslo 0239383189 ze dne 23.10.2006 ve výši 1.993.784,-Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do celkové výše 1.993.784,-Kč, vzniklé do 30.4.2037, ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle občanského z. ze dne 23.10.2006, právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2006 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

**Legal and structural state / stavebně právní stav:**

Rodinný dům č.p. 321 je v katastru nemovitostí evidován se způsobem využití k bydlení. Ke dni ocenění je objekt podle zjištění na místě užíván k bydlení, tzn. v souladu s evidencí v katastru nemovitostí.

**Weak points / slabé stránky:**

- starší rodinný dům
- malá výměra pozemku ve funkčním celku

**Strong points / silné stránky:**

- situování v klidné části obce
- dobré dojezdové vzdálenosti do okolních měst
- rodinný dům po kompletní interiérové rekonstrukci
- dostatečná kapacita pro rodinné bydlení

**Background Papers / podklady:**

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 595 pro k.ú. Zlonice, obec Zlonice, prokazující stav evidovaný k datu 7.10.2013, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální mapa pro část k.ú. Zlonice vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě

**Tour / prohlídka**

Prohlídka nemovitosti byla na základě oznámení od společnosti EURODRAŽBY.CZ ze dne 4.12.2013 svolána na 30.12.2013, 11:00 hodin. V uvedeném termínu konání prohlídky nemovitosti nebyl přítomen vlastník/zástavce a nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor.

Po následných konzultacích se společností EURODRAŽBY.CZ a jednání s vlastníkem byl domluven náhradní termín místního šetření, a to na 20.1.2014. V uvedeném termínu byl přítomen vlastník a bylo provedeno místní šetření, a to za přítomnosti vlastníka, paní Moniky Kolmanové.

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území	793337
Název katastrálního území :	Zlonice
Kód obce :	533114
Název obce :	Zlonice
Počet obyvatel obce :	2249
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.01.2013
Kód okresu :	CZ0203
Název okresu :	Kladno
Název kraje :	Středočeský
Poloha v obci :	Širší centrum obce, v zástavbě obdobných rodinných domů

### **Infrastructure / Infrastruktura:**

Obec Zlonice, která má status městyse, patří k menším městům Středočeského kraje a větším okresu Kladno. Městys Zlonice disponuje dostatečnou občanskou vybaveností (městský úřad, pošta, policie, městská policie, obchody, služby, restaurace, školka, škola, zdravotní středisko). S rozšířenou občanskou vybaveností jsou obyvatelé orientováni na město Slaný (cca 10 km), kde se nachází kompletní občanská vybavenost.

Městys Zlonice je dobře dostupný silniční dopravou, autobusovou a železniční dopravou. Po dopravní stránce je městys dostupný po silnici I/118 (Slaný - Budyně nad Ohří) a silnicemi třetích tříd, kterými je spojen s okolními obcemi.

Centrální část městyse Zlonice je vyhlášena za ochranné památkové pásmo.

Z inženýrských sítí je v obci proveden rozvod elektrického proudu, vodovodu, kanalizace a zemního plynu.

### **Property location / Poloha nemovitostí:**

Oceňované nemovitosti jsou situovány v ulici Denisova, ve slepé ulici, na okraji zástavby obdobných rodinných domů (poloha nemovitostí je patrná ze situace širších vztahů v příloze ocenění).

## Short description property / stručný popis majetku:

### Rodinný dům č.p. 321:

Rodinný dům č.p. 321 je stavba situovaná na pozemku čís. parcely St. 344, k.ú. Zlonice.

#### Dispoziční řešení:

Rodinný dům je řadový koncový, částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží (přízemí) a podkroví ve střeše sedlového tvaru. Vnitřní dispozice je tvořena jedním bytem, o velikosti 5+1 s příslušenstvím (alternativní využití jako dvě bytové jednotky). Vzhled stavby je patrný z fotodokumentace v příloze ocenění.

#### Podrobná vnitřní dispozice:

1.PP – sklep (8,75 m<sup>2</sup>)

1.NP – chodba (8,89 m<sup>2</sup>), pokoj (24,79 m<sup>2</sup>), WC (1,73 m<sup>2</sup>), koupelna (4,18 m<sup>2</sup>), pokoj 24,82 m<sup>2</sup>), kuchyně (16,88 m<sup>2</sup>)

Podkroví – chodba (schodišťová hala) (7,99 m<sup>2</sup>), pokoj (22,71 m<sup>2</sup>), pokoj (14,78 m<sup>2</sup>), pokoj (22,00 m<sup>2</sup>), koupelna (5,63 m<sup>2</sup>), WC (2,27 m<sup>2</sup>)

#### Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba má svíslé nosné konstrukce smíšené, částečně kamenné a částečně zděné, základy jsou zděné z kamene s částečnou svíslou izolací proti zemní vlhkosti, stropy jsou nad 1.PP klenbové, nad 1.NP dřevěné trámové, v 1.NP doplněné sádkartonovými podhledy, schody jsou do 1.PP cihelné, do podkroví dřevěné, střešní konstrukce je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tašková, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, podlahy jsou betonové a dřevěné, podlahové krytiny tvoří keramická dlažba a dřevěné OSB desky. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, střešní okna jsou dřevěná. Vstupní dveře jsou plastové prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné plné do dřevěných zárubní. Vnitřní omítky jsou štukové, doplněné částečně sádkartonovými příčkami a předstěnami, v podkroví jsou SDK podhledy, v sociálních zázemí a kuchyni doplněné keramickým obkladem. Zařizovací předměty v sociálních zázemí jsou standardní (2x WC, vana, sprchový kout, 2x umývadlo). Vnější omítky jsou břizolitové probarvené s dobovou výzdobou.

Rodinný dům má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace a zemního plynu. Rozvody vody a kanalizace jsou plastové, napojené na veřejný řad. Vytápění je ústřední, kotlem na zemní plyn. Zdroj teplé vody je v kombinaci se systémem vytápění. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Dále je rodinný dům vybaven rozvody antén.

#### Stáří a stavební stav:

Přesné údaje o stáří rodinného domu nejsou známy. Z dostupných informací byl rodinný dům postaven přibližně ve 30. letech minulého století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy přibližně 85 let. Za dobu své existence byl rodinný dům průběžně stavebně upravován až do současné podoby, podle zjištění při místním šetření byla v letech 2006 - 2008 provedena rekonstrukce, která zahrnovala: výměna střešní krytiny, výměna klempířských konstrukcí, nová okna včetně střešních. Dále byla provedena kompletní rekonstrukce vnitřních prostor, a to: zřízení obytného podkroví, nové rozvody IS, podlahy, modernizace sociálního zázemí, nové podhledy, omítky a oprava vnitřních dveří. Vzhledem k celkovému stáří rodinného domu a provedeným stavebním úpravám lze technický stav hodnotit jako dobrý.

#### Další stavby:

Na oceňovaném pozemku se nachází další stavby, tzv. vnější zařízení, která tvoří příslušenství rodinného domu. V řešeném případě se jedná o přípojky inženýrských sítí (elektro, voda, kanalizace, zemní plyn), ocelová vjezdová vrata, zděné oplocení, předsazené schodiště u vstupu do rodinného domu a terasa přístupná z kuchyně. Stavby v příslušenství nejsou samostatně oceněny a v celkové obvyklé ceně jsou zohledněny.

#### Pozemek:

Předmětem ocenění je pozemek čís. parcely St. 344, k.ú. a obec Zlonice.

Pozemek je téměř obdélníkové tvaru a je téměř rovinné konfigurace.

Pozemek čís. parcely St. 344 je částečně zastavěn rodinným domem č.p. 321, nezastavěná část tvoří nádvoří a zahradu za domem.

Pozemek je napojen na v místě dostupné inženýrské sítě, tj. elektrický proud, vodovod, kanalizaci a zemní plyn.

Pozemek je přístupný po částečně zpevněné veřejné komunikaci, ulice Denisova, pozemku čís. parcely 227/3 (ostatní komunikace), který je ve vlastnictví Městysu Zlonice. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Výměra pozemku je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar a uspořádání z katastrální mapy v příloze.

## HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) rodinného domu č.p. 321 s příslušenstvím a pozemkem čís. parcely St. 344, k.ú. Zlonice, v ulici Denisova ve Zlonicích, okres Kladno, Středočeský kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 20. ledna 2014 (po zaokrouhlení)

**1.350.000,- Kč**

Slovy: Jedenmiliontřístapadesát tisíc Kč

### Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

Podle části C listu vlastnictví č. 595 ze dne 7.10.2013 je vlastnické právo k nemovitostem omezeno:

-zástavním právem smluvním k zajištění veškerých pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru číslo 0239383189 ze dne 23.10.2006 ve výši 1.993.784,-Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do celkové výše 1.993.784,-Kč, vzniklé do 30.4.2037, ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle občanského z. ze dne 23.10.2006, právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2006 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-rozhodnutím o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

**Stanovená obvyklá cena nemovitostí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 595.**

**Jiná rizika v souvislosti s nemovitostmi nebyla zjištěna.**

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 3/6573/2014.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 23. ledna 2014