

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 254/17

o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 841/38 a podílu 66/4109 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Kladno, č.p. 841, bytový dům, pozemku p.č. 2006, s příslušenstvím, zapsaných na LV 14963, katastrální území Kladno, obec Kladno, okres Kladno a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 9501/17-21

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 22.11.2017 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.
V Hranicích 27.11.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 841/38 a podílu 66/4109 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Kladno, č.p. 841, bytový dům, pozemku p.č. 2006, s příslušenstvím, zapsaných na LV 14963, katastrální území Kladno, obec Kladno, okres Kladno a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Byt číslo 841/38
Adresa předmětu ocenění: Mládežnická 841
272 01 Kladno
LV: 14963
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Kladno
Katastrální území: Kladno
Počet obyvatel: 68 466
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 201,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.11.2017 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové a souseda, který se nepředstavil.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 13.11.2017, LV číslo 14963, k.ú. Kladno
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace z prohlášení vlastníka a z kupní smlouvy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pešta Marek, Mládežnická 841, 27204 Kladno

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici Mládežnická. Jedná se o bytový dům, který má jeden vchod s č.p. 841, na rovinatém pozemku. Dům má jedno podzemní podlaží a jedenáct nadzemních podlaží. V prvním podzemním podlaží jsou sklepy a v nadzemních podlažích jsou byty. Objekt byl postaven asi v roce 1990. Během užívání byla na domě provedena nová fasáda včetně zateplení, nová plastová okna a nový výtah. Dům je napojen na vodovod, plyn, elektřinu a kanalizaci. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. Parkování je kolem domu.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastníkem prohlídky.

Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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 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.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Byt

1.1. Pozemek

1.2. Oceňovaný byt

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,113}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,00

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Lokalita poskytuje standardní panelákové bydlení.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,158}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Byt

Oceňovaná bytová jednotka velikosti 3+1 se nachází v 7.NP bytového domu.

Vybavení bytu: uvažován původní stav - podstandardní.

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek),bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzavěr jednotky, výtahy a výtahové šachty.

S jednotkou je spojeno vlastnické právo v rozsahu spoluvlastnického podílu k pozemku.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je podstandardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek

Pozemek je rovinatý.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemek je zastavěn stavbou.	II	0,00

Index omezujících vlivů
$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1		2 201,-	1,040		2 289,04
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2206	518,00	2 289,04	1 185 722,72
Stavební pozemek - celkem			518,00		1 185 722,72

Pozemek - zjištěná cena	=	1 185 722,72 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek	=	1 185 722,72Kč
--------------	---	----------------

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	1 185 722,72 Kč
--	---	------------------------

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kladno
Stáří stavby:	27 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	22 589,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyň:	5,6 * 1,00 =	5,60 m ²
pokoj 1:	16,7 * 1,00 =	16,70 m ²
pokoj 2:	13,9 * 1,00 =	13,90 m ²
pokoj 3:	9,0 * 1,00 =	9,00 m ²
předsín:	12,1 * 1,00 =	12,10 m ²
koupelna:	2,8 * 1,00 =	2,80 m ²
záchod:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
komora:	3,3 * 1,00 =	3,30 m ²
sklep:	1,60 * 0,10 =	0,16 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		64,56 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - Byt je v původním stavu.	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklep ní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 27 let:

$$s = 1 - 0,005 * 27 = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,865 = \mathbf{0,654}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 22\,589,- \text{ Kč/m}^2 * 0,654 = 14\,773,21 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 64,56 \text{ m}^2 * 14\,773,21 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,040 = 991\,908,78 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem **= 991 908,78 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 185 722,72 Kč

Spoluvlastnický podíl: 66 / 4 109

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,185\,722,72 \text{ Kč} * 66 / 4\,109 = 19\,045,44 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 19 045,44 Kč

Byt - zjištěná cena **= 1 010 954,22 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Byt	1 010 954,20 Kč
1.1. Pozemek	19 045,44 Kč
1.2. Oceňovaný byt	991 908,78 Kč
	= 1 010 954,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 010 954,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 010 950,- Kč**

slovy: Jedenmiliondesettisícdevětsetpadesát Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

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 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.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová
 - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
2. Porovnávací
 - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
3. Výnosová
 - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového

předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - nemovitosti.cz, sreality.cz, reality.cz a na další.

1. Prodej bytu 3+1 64 m² ulice V Bažantnici, Kladno - Kročehlavy

1 650 000 Kč

Byt se nachází ve 2.NP z celkových 6.NP s výtahem

Orientace bytu na severní a jižní stranu Okna bytu plastová

Bytové jádro ze sádkartonu

Vytápění a ohřev TUV ústřední

Dispozice:

předsíň 9,1m²

pokoj 17m²

pokoj 12,2m²

pokoj 9m²

kuchyně 11m²

koupelna 2,8m²

WC 1,5m²

komora 1,2m²

K bytu patří sklepní kóje

Jedná se o prodej z majetkové podstaty dlužníka v insolvenčním řízení

Celková cena: 1 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

Poznámka k ceně: včetně provize, včetně právního servisu, cena bez daně z nabytí

ID zakázky: 49542

Aktualizace: 19.11.2017

Stavba: Panelová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 2. podlaží z celkem 6

Užitná plocha: 64 m²

Lodžie: 7 m²

Sklep: 5 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Betonová, Dlážděná

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nešospodárná

2. Mostecká, Kladno - Kročehlavy

1 790 000 Kč

Prodej bytu 3+1/2xL, 67 m² + 14 m², ulice Mostecká, Kladno - Kročehlavy. Jedná se o byt v původním stavu (připraven k rekonstrukci dle Vašich představ), který se nachází ve druhém patře osmipatrového panelového domu po kompletní rekonstrukci. Byt se skládá z kuchyně (6,40 m²), pokoje (23,10 m²), pokoje (12,80 m²), pokoje (8,10 m²), WC (1,40 m²), koupelny (2,60 m²), chodby (11,60 m²) a komory (0,90 m²). Dále k bytu náleží dvě lodžie o celkové výměře 14 m² a sklep v suterénu domu. Koupelna je s vanou. Samostatné WC. Vytápění bytu ústřední dálkové. Možnost internetu a kabelové TV. Parkování před domem. V blízkosti domu se nachází veškerá občanská vybavenost. Byt se prodává i se stávajícím nájemníkem.

Celková cena: 1 790 000 Kč za nemovitost, včetně DPH, včetně právního servisu

Poznámka k ceně: poplatky 4700,- + energie

ID zakázky: N56293

Aktualizace: 22.10.2017

Stavba: Panelová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 3. podlaží z celkem 9

Užitná plocha: 81 m²

Plocha podlahová: 67 m²

Lodžie: 14 m²

Sklep:

Topení: Ústřední dálkové

Telekomunikace: Internet, Kabelová televize

Elektrina: 230V

Doprava: Silnice, MHD, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

3. Prodej bytu 3+1 70 m² Hřebečská, Kladno - Kročehlavy

1 940 000 Kč

Zprostředkujeme Vám prodej pěkného, udržovaného, z části zrek. bytu 3+1, cca.70 m², OV, v 1 nadzemním podlaží z 8 (zvýšené přízemí) v Kladně - ul.Hřebečská. V místě je kompletní občanská vybavenost (středisko Oaza, koupaliště, lesopark, škola, školka). Nedaleko je zastávka MHD se spojem do Prahy (metro nádraží Veleslavín). Vzdálenost od Prahy 15 km. Parkování před domem. Vhodný k okamžitému bydlení. Hypotéční úvěr možný, rádi zdarma pomůžeme vyřídit (výběr z kompletní nabídky bank). Pro prohlídky volejte makléře. Energetická třída zatím není známa, proto ze zákonné povinnosti uvádíme G. Doporučuji prohlídku. Ev. číslo: 22889.

Celková cena: 1 940 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: včetně právních služeb, včetně RK

ID zakázky: 22889

Aktualizace: 30.10.2017

Stavba: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží: 1. podlaží z celkem 8

Užitná plocha: 70 m²

Plocha podlahová: 70 m²

Sklep:

Parkování: 1

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši cca 1,2-1,5 mil. Kč.

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujícím obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

1 400 000,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistatic Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 27.11.2017

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 254/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 254/17.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Schéma umístění bytu v domě	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2017 14:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 9501/17 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665061 Kladno

List vlastnictví: 14963

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pešta Marek, Mládežnická 841, 27204 Kladno	770524/0664	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	841/38	byt		byt.z.	66/4109
Vymezeno v:					
	Budova	Kladno, č.p. 841, byt.dům, LV 14102			
		na parcele	2206, LV 14102		
	Parcela	2206	zastavěná plocha a nádvoří		518m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění :

- 1) pohledávka Smlouva o úvěru ve výši 1.000.00,- Kč s příslušenstvím
- 2) budoucí pohledávky do celkové výše 1.500.000,- Kč vzniklé ode dne uzavření Smlouvy o úvěru do 28.2.2034
- 3) budoucí pohledávky do celkové výše 1.500.000,- Kč vzniklé ode dne uzavření Smlouvy o úvěru do 28.2.2034

WPB Capital, spořitelni družstvo v Jednotka: 841/38
likvidací, Kamenná 835/13, Štýřice,
63900 Brno, RČ/IČO: 25780450

V-983/2009-203

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 2210-21319 ze dne 25.02.2009.
Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2009.

V-983/2009-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Pešta Marek, Mládežnická 841, 27204 Kladno, RČ/IČO:
770524/0664

Z-32783/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 9501/17-15 k 8 EXE-8/2017
26 ze dne 13.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.07.2017. Zápis proveden dne
17.07.2017; uloženo na prac. Praha

Z-32783/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2017 14:35:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665061 Kladno List vlastnictví: 14963

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor - Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10
oprávněný: WPB Capital, spořitelní družstvo v likvidaci, IČ 25780450

Jednotka: 841/38

Z-3056/2017-203

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 003 EX 9501/17-11 ze dne
21.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 22.06.2017. Zápis proveden dne
19.07.2017; uloženo na prac. Kladno

Z-3056/2017-203

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 1844/2000.

POLVZ:1111/2000

Z-101111/2000-203

Pro: Pešta Marek, Mládežnická 841, 27204 Kladno

RČ/IČO: 770524/0664

o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 08.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.01.2009.

V-79/2009-203

Pro: Pešta Marek, Mládežnická 841, 27204 Kladno

RČ/IČO: 770524/0664

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.

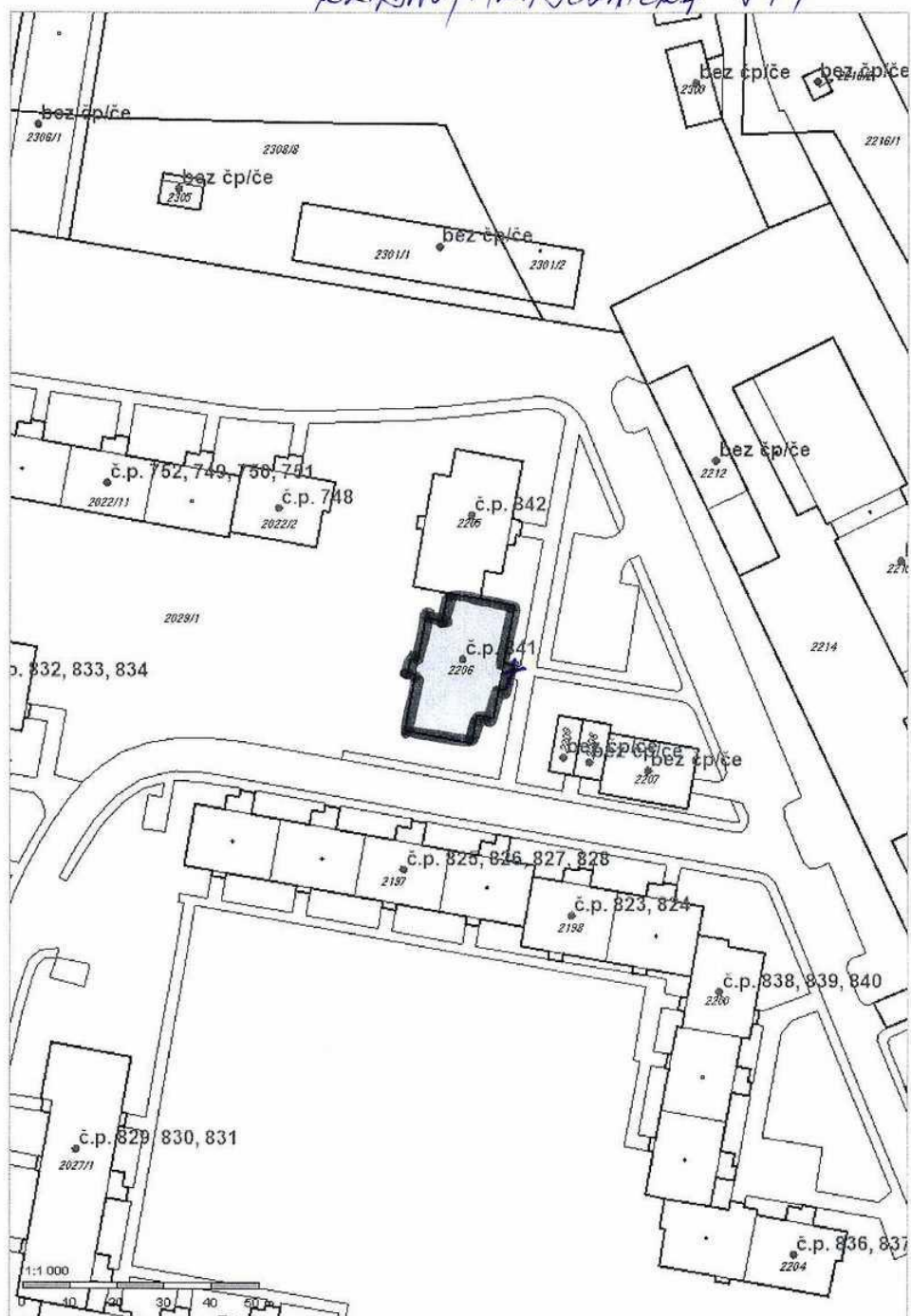
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.11.2017 14:52:42

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 2

KLADNO, MLÁDEŽNICKÁ 241



*GPS 50° 08' 44" N
14° 04' 24" E*

8374

Příloha č. 1 k prohlášení vlastnictví
ze dne:
Katastrální území: Kladno
Č. p.: 841
Č. parc.: st. p. 2206
Vlastník: Město Kladno
100: 234516
Adresa: Hladežnická, Kladno

Spol. podlaží
Balkon

