

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 235-043/2018

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Kročehlavy, obec Kladno okres Kladno:
pozemku parc. č. 1729 na pozemku stojí stavba bytového domu domu Kročehlavy č.p. 177,
v ulici Fügnerova 177.

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1229/05

Datum místního šetření: 18. dubna 2018

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 18. dubna 2018

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/48

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 03. května 2018

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1229/05-153 je třeba stanovit obvyklou cenu **podílu o velikosti id. 1/48** nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Vlasty Tancošové. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 18. dubna 2018.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 21262 vyhotovený dne 05.12.2017 pro k.ú. Kročehlavy:
A: Vlastník:

Tancošová Vlasta, Železná 378, 40331 Ústí nad Labem Podíl 1/48 Ostatní
vlastníci dle LV 21262 v příloze posudku

B: Nemovitosti: Parcela: **parc. č. 1729** - 272 m² zastavěná plocha a nádvoří
na pozemku stojí stavba byt. dům: Kročehlavy, č.p. 177, byt.
dům

Stavba: **Kročehlavy**, č.p. 177, byt. dům, na pozemku parc.č.1729:

Omezení vlastnického práva:

Zástavní práva exekutorská podle § 69a exekučního řádu
Nařízení exekucí
Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti
Zahájení exekucí

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kročehlavy z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 18.4.2018. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná Vlasta Tancošová ani její obecná zmocněnkyně paní Nad'a Čaňková nebyly přítomny, neboť si nepřevzaly zásilku o místním šetření.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 – v pl. znění(www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN.Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. 1729 jehož součástí je stavba byt. dům, Kročehlavy č.p.177
- Pozemek parc. č. 1729

Nemovitost se nachází ve statutárním městě Kladno, v katastrálním území Kročehlavy č. p. 177, ulice Fügnerova. Statutární město Kladno se nachází cca 25 km severozápadně od Prahy ve středočeském kraji. Ostatní zástavba v okolí je tvořena zástavbou starších rodinných domů. Oceňovaný dům leží východně od centra města cca 400 m v kopci. Oceňovaná nemovitost je přístupná z veřejně užívané, zpevněné komunikace ve vlastnictví statutárního města Kladno parc. č. 1777/1. Dům je orientován fasádní stranou na východ. Kolem domu je zpevněná plocha a za domem dvůr. Parkování je řešeno na komunikaci před domem.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	68 660
Poloha obce:	Město Kladno je statutární město ve středních Čechách a leží cca 25 km severozápadně od hl. města Prahy.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ, ZUŠ, SŠ
Obchod potravinami a služby:	Obchodní centra
Občanská vybavenost:	Sportovní areál, ubytovací zařízení, koupaliště, zámek, kino, veškerá občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka v segmentu je nižší, než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Východní okraj centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén kopcovitý, vlastní pozemek svažité směrem k severu
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na komunikaci před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, plyn

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový, koncový, nepodsklepený s 2.NP a se sedlovou střechou
Príslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP– ze dvora

Možnost dalšího rozšíření	ano
Technická hodnota	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt ve velmi podprůměrném stavebně-technickém stavu se značně zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektů na inženýrské sítě

Skutečné připojení k inženýrským sítím nebylo možné přesně zjistit, jedná se o předpoklad:

Vodovod:	Pravděpodobně veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně veřejná
Elektrická síť:	Ano, vzdušné vedení
Plyn:	Pravděpodobně ano
Telefon:	Pravděpodobně ne

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází ve městě Kladno, v části Kročehlavy č. p. 177. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům řadový, koncový s 2. NP nepodsklepený nebo částečně podsklepený, se sedlovou střechou. Dům je umístěn ve svahu, vchod je ze dvora ze zadní části domu (západní strana).

Materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření, obhlídkou zvenčí a půdorysné vnější rozměry objektu byly získány z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Objekt	Rodinný řadový, koncový
Půdorys	Pravidelný, obdélníkový
Podsklepení	Pravděpodobně nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	2 NP
Podkroví	Ne
Základy	Základové pasy
Izolace	Nefunkční
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Sklonitá
Krytina	Pálené tašky bobrovky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech,
Fasádní omítky	Vápenná
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový, koncový, čelní štít je orientován k východní straně. Vchod do objektu je ze zadní strany domu do 1.NP. Vchod na pozemek je z čelní strany, z pravé strany domu. Kolem domu jsou zpevněné plochy. Dům je v podprůměrném stavebně technickém stavu se značně zanedbanou údržbou a leží ve vyloučené lokalitě.

Dům je zděný, zastřešen sklonitou střechou. Krytina je z pálených tašek bobrovek. Fasáda je vápenná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu bez parapetů. Okna jsou z části plastové, z části původní. Vytápění je asi lokální na tuhá paliva. Dům je připojen na elektřinu, pravděpodobně na veřejný vodovod, kanalizaci. Připojení k plynu v minulosti pravděpodobně bylo-vývody ve fasádě od kamen WAW. Dům a pozemek kolem domu je neudržovaný.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1900 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- nefunkční izolace základového zdiva - chybí hřebenové tašky - klempířské konstrukce jsou značně zkorodované - fasáda je přestárá, částečně opadaná - okna částečně původní, špatně zaizolovaná
Celkový technický stav	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně technickém stavu s dlouhodobě zcela zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část I.	15,09	8,86	3,00	133,70	401,09
	Základní část II.	3,64	2,78	3,00	10,12	30,36
	Celkem 1.NP				143,82	431,45

o	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část I.	10,66	8,80	3,00	93,81	281,42
	Základní část II.	2,59	1,66	3,00	4,30	12,90
	Celkem 2.NP				98,11	294,32

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	10,66	8,80		93,81	
- výška půdní nadezdívky			4,00		375,24
- výška hřebene nad nadezdívkou			0,00		0,00
Celkem zastřešení					375,24

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³

1. nadzemní podlaží	143,82	431,45
2. nadzemní podlaží	98,11	294,32
zastřešení vč. podkroví		375,24
Celkem	241,93	1 101,01

Odhad užitné plochy domu

Užitná plocha domu je vypočítána ze zastavěné plochy 1.NP a 2.NP vynásobením koeficientem 0,7.

Část	Zastavěná plocha (m ²)	koeficient	Užitná plocha (m ²)
1.NP	143,82	0,70	100,67
1.NP - obytná část	98,11	0,70	68,68
Celkem			169,35

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu B.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	B podsklepený			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena		dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC/	Kč/m³	1 975,00			
Koeficient využití podkroví			ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m³	1 975,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	1 101,01			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K _s	-	1,05			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,167	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy bez izolace	P	0,07100	100	0,07100	0,46	0,03266
2	Zdivo	Smíšené	S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy	s rovným podhledem jakékoliv	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina	bobrovky	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	z pozink. Plechu bez parapetů	P	0,00800	100	0,00800	0,46	0,00368
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	vápenné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	dřevěné hladké a náplňové plné a prosklené	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	dřevěná dvojitá/plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	PVC, vlýsky, dřevěné palubkové	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahv ostatních místn.	keramická dlažba, PVC, teraco	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100

16	Vytápění	lokální na TP	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	el. bojler, plynový průtokový ohřívač	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	plyn. Sporák/el. Sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana ocelová popř. sprchový kout	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	chybí	C	0,03600	100	0,03600	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,91134
Koeficient vybavení			(z výpočtu výše)	K ₄	-			0,91134
Zákl. cena upravená			ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³			4 095,39
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1900
Stáří			S	roků				118
Způsob výpočtu opotřebení			odhadem					odhadem
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				150
Opotřebení			O	%				85,00
Výchozí cena			CN	Kč				4 509 065,34
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				4 509 065,34
Odpočet na opotřebení			85,00 %	O	Kč			-3 832 705,54
Cena po odpočtu opotřebení,					Kč			676 359,80
Cena ke dni odhadu				CS	Kč			676 359,80

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy a vedlejší stavby tvořící příslušenství domu jsou oceněny zjednodušeným způsobem, venkovní úpravy tvoří příslušenství stavby. Jedná se o zpevněné plochy.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vypočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Cena		
Hlavní stavba	Kč	676 359,80
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	676 359,80
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		8,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 8 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	23 672,59

2.4 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 04/2018.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej pozemku 194 m²Křižíkova, Kladno - Kročehlavy

Nabízíme k prodeji. Pozemek o rozloze 194 m² v lokalitě Kladno - Kročehlavy. Pozemek se nachází na výjezdu z Kladna směr Buštěhrad. Jedná se o zatravněnou plochu.

Celková cena: **90 000 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **464 Kč**

Aktualizace: **24.03.2018**

Plocha pozemku: 194 m²



Prodej pozemku 1 851 m²Pražská, Kladno - Kročehlavy

Pozemek ke komerčnímu využití, dle územního plánu určen pro dopravní infrastrukturu - silniční. Přípustné využití pro stavbu čerpací stanici, garáže, parkoviště... Přes pozemek vedou některé inženýrské sítě, více informací Vám sdělí makléř.

Celková cena: **4 900 000 Kč za nemovitost**

Cena za m²: **2 647 Kč**

Aktualizace: **19.04.2018**

Plocha pozemku: **1851 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 464 – 2 647 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **1 000 Kč/m²**,

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
1729	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	272	1 000,00	272 000,00
Celkem parcely			272		272 000,00

2.5 Rekapitulace ocenění časovou cenou

2.6 Rodinný dům

Objekt	Po odpočtu opotřebení Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 177	676 359,80
Venkovní úpravy	23 672,59
<i>Stavby celkem</i>	700 032,39
<i>Pozemek:</i>	
1729	272 000,00
Celkem	972 032,39
Celkem po zaokrouhlení	972 030,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 04/2018.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 75 m², pozemek 358 m²P. Holého, Kladno - Kročehlavy

Prodej rodinného 3+1 o podlahové ploše 75 m². Nemovitost se nachází na rovinatém pozemku o velikosti 358 m² v ul. P. Holého, Kladno - Kročehlavy. Dům je určen k úplné rekonstrukci. Topení je zde řešeno plynovým kotlem. Jsou zde také všechny inženýrské sítě (kanalizace, obecní voda, el. a zmíněný plyn). Rekonstrukcí lze dosáhnout dispozice až 6+1 (6+kk) o podlahové ploše cca 150 m². Pozemek je orientován ideálně na jih a rozměry jsou š-12,5 m a d-29 m.

Celková cena: 1 875 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 02.03.2018

Stavba: smíšená

Stav objektu: před rekonstrukcí

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 75 m²
 Plocha pozemku: 358 m²



Prodej rodinného domu 400 m², pozemek 479 m² Cyrila Boudy, Kladno

Prodej RD v centru Kladna v ulici Cyrila Boudy. Dům je celý podsklepen a zčásti zrekonstruován interiér. Nemovitost je vhodná pro komerční účely, kanceláře, banka, obchod, mateřská školka. Součástí domu je zahrada o velikosti 350m².

Celková cena: 6 655 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 15.03.2018

Stavba: cihlová

Stav objektu: dobrý

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 85 m²

Plocha pozemku: 175 m²



Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 747 m² Vinařice, okres Kladno

Nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1 určeného k rekonstrukci dle požadavků nového majitele o podlahové ploše 150 m² na okraji obce Vinařice u dolu Mayrau s rozlehlou zahradou 647 m². Dům je napojen na obecní kanalizaci i vodu, plynová přípojka je na domě. V obci Vinařice je veškerá občanská vybavenost ZŠ, MŠ, pošta, obchody atd.

Celková cena: 2 933 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 22.02.2018

Stavba: Cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 160 m²

Plocha pozemku: 747 m²



Prodej rodinného domu 240 m², pozemek 435 m² K Homolce, Stehelčeves 1 990 000 Kč

Exkluzivně nabízíme k prodeji soubor nemovitostí - rodinný dům a hospodářské stavby určené ke kompletní rekonstrukci. Rodinný dům se nachází ve velmi atraktivní lokalitě obce Stehelčeves s vynikající dostupností do Prahy. Výměra pozemku zastavěného stavbami je 260 m², plocha zahrady činí 175 m². V rodinné domě již byly započaty bourací a přípravné práce pro celkovou rekonstrukci. Objekt je vyklizený.

Celková cena: **1 913 000 Kč za nemovitost**

Aktualizace: 24.04.2018

Stavba: Cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Typ domu: samostatný

Užitná plocha: 240 m²

Plocha pozemku: 435 m²



Stanovení porovnávací ceny pro dům Kročehlavy č. p.177

Užitná plocha domu je 169,35 m² – viz str. 7

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Velikost	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Kročehlavy	cca 170 m ²	ne	272	RD asi 1900, ve značně zanedbaném stavu, 2. NP, kdemolici či kompletní rekonstrukci.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Kročehlavy	3+1	ne	358	Dům je určen k úplné rekonstrukci. Topení je zde řešeno plynovým kotlem. Jsou zde také všechny inženýrské sítě (kanalizace, obecní voda, el. a zmíněný plyn).
2	Kladno	400 m ²	ne	400	Dům je celý podsklepen a zčásti zrekonstruován interiér. Nemovitost je vhodná pro komerční účely, kanceláře, banka, obchod, mateřská školka. Součástí domu je zahrada o velikosti 350m ² .
3	Vinařice	5+1	ne	647	rodinný dům 5+1 určeného k rekonstrukci dle požadavků nového majitele o podlahové ploše 150 m ² na okraji obce Vinařice u dolu Mayrau s rozlehlou zahradou 647 m ² . Dům je napojen na obecní kanalizaci i vodu, plynová přípojka je na domě.
4	Stehelčeves	240 m ²	ne	435	rodinný dům a hospodářské stavby určené ke kompletní rekonstrukci. Rodinný dům se nachází ve velmi atraktivní lokalitě obce Stehelčeves s vynikající dostupností do Prahy.

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	1 875 000	0,80	1 500 000	1,00	0,80	1,00	1,10	1,02	1,20	1,08	1 388 889
2	6 655 000	0,80	5 324 000	0,95	1,30	1,00	1,40	1,05	1,20	2,18	2 442 202
3	2 933 000	0,80	2 346 400	0,90	1,00	1,00	1,10	1,15	1,20	1,37	1 712 701
4	1 913 000	0,80	1 530 400	0,90	1,15	1,00	1,10	1,06	1,20	1,45	1 055 448
Celkem průměr										Kč	1 649 810

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na obhlídku pouze zvenčí

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 21262 v části B1 není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Kročehlavy č.p. 177

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	972 030,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 649 810,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 650 000,00 Kč
Ideální 1/48 z obvyklé ceny	34 371,00,- Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/48- zaokrouhleno	21 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: jedenmilionšestsetpadesáttisíc

Obvyklá cena id. 1/48 - slovy: dvacetjedentisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/48 (tj. 34 371,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 03. května 2018

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 235-043/2018.

V Brně dne 03. května 2018

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 21262 str. 1,56,57,58

Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy s fotomapou

Mapa oblasti

Doručenka

Fotodokumentace nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1229/05 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665126 Kročehlavy

List vlastnictví: 21262

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	9/48
Farkas Štefan, Ke křižku 978, Dubí, 27203 Kladno	581212/6276	1/144
Farkašová Květoslava, Ctiborova 388, 27201 Kladno	646115/0696	1/432
Jano Bartoloměj, Hřebečská 2674, Kročehlavy, 27201 Kladno	520701/377	1/144
Jano Edeňák, Koněvova 2415/155, Šiřkov, 13000 Praha 3	560730/0622	1/144
Kora Pavel, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	720327/2912	1/144
Mucha Michal, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	820424/0660	38/432
Muchová Lenka, Fügnerova 177, Kročehlavy, 27201 Kladno	675113/0023	152/432
Muchová Šofie, Vašíčkova 506, 27204 Kladno	895504/0743	38/432
Nagyová Julia, Soběslavova 1380, Kročehlavy, 27201 Kladno	316106/730	1/24
Pohlod Ladislav, Kyjevská 2856, 27204 Kladno	520112/120	1/144
Polák Štefan, Fügnerova 177, Kročehlavy, 27201 Kladno	681002/7004	5/96
Pušová Anna, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	725515/0661	1/432
Šimůnková Anna, B. Němcové 1082, Kročehlavy, 27201 Kladno	436115/748	1/96
Tancoš Alexandr, Roosewelta 1653, Kročehlavy, 27201 Kladno	510901/788	1/96
Tancoš Alexandr, V Jamce 81, 27033 Jesenice	580210/1272	1/48
Tancoš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	690530/0699	19/432
Tancoš Emil, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	730808/0681	1/432
Tancoš František, Krátká 344, 27304 Kačice	530408/093	1/96
Tancoš Jiří, Nad Vápenkami 296, Kročehlavy, 27201 Kladno	660717/0944	1/432
Tancoš Radomil, Hálkova 140, 27306 Libušín	721002/0686	1/96
Tancoš Tomáš, Roosewelta 1653, Kročehlavy, 27201 Kladno	460408/788	1/96
Tancošová Barbora, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	845203/0697	1/432
Tancošová Iveta, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	675730/0957	1/432
Tancošová Pavlína, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	765307/0689	1/432
Tancošová Vlasta, Železná 378, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem	535818/308	1/48
Semanová Karolina, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	685622/1515	1/432
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	9/48

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1729	272	sastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Kročehlavy, č.p. 177, byt.dům				

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 05.12.2017 19:35:02

Okres: CE0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
 Katastrální území: 665126 Kročehlavy List vlastnictví: 21262
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Parcela: 1729 E-5345/2017-203 Stavba: Kročehlavy, č.p. 177 E-5345/2017-203
Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 120 EX 14622/17-26 ze dne 14.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.11.2017. Zápis proveden dne 21.11.2017; uloženo na prac. Kladno	
	E-5345/2017-203

D Jiné zápisy

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Údaje o vlastníkovi předány soudem s žádostí o projed. dědictví	
	Nagyová Julia, Soběslavova 1380, Kročehlavy, 27201 Kladno, RČ/IČO: 316106/730
	E-8972/2014-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 1883/1987.

	POLVE:18/1990	E-300018/1990-203
Pro: Nagyová Julia, Soběslavova 1380, Kročehlavy, 27201 Kladno	RČ/IČO: 316106/730	
Tancoš František, Krátká 344, 27304 Kačice	530408/093	
Tancoš Alexandr, Rooseveltova 1653, Kročehlavy, 27201 Kladno	510901/788	
Tancoš Tomáš, Rooseveltova 1653, Kročehlavy, 27201 Kladno	460408/788	
Šimůnková Anna, B. Němcové 1082, Kročehlavy, 27201 Kladno	436115/748	
- o Rozhodnutí o dědictví D 396/1994.

	POLVE:528/1995	E-300528/1995-203
Pro: Jano Šedeněk, Koněvova 2415/155, Šiškov, 13000 Praha 3	RČ/IČO: 560730/0622	
Jano Bartoloměj, Hřebečská 2674, Kročehlavy, 27201 Kladno	520701/377	
- o Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.05.2001.

		V-1168/2001-203
Pro: Muchová Lenka, Fügnerova 177, Kročehlavy, 27201 Kladno	RČ/IČO: 675113/0023	
- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví D-238/1997 - 133. Právní moc ke dni 18.08.2001.

		E-3131/2001-203
Pro: Tancoš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	RČ/IČO: 690530/0699	
- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví č.j.D 439/2001-63 ze dne 08.04.2003. Právní moc ke dni 10.05.2003.

		E-2738/2003-203
Pro: Tancoš Alexandr, V Jamce 81, 27033 Jesenice	RČ/IČO: 580210/1272	
- o Usnesení soudu o dědictví č.j. 31D 186/2006-190 ze dne 30.06.2011. Právní moc ke dni 10.08.2011.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód 203.
 strana 56

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 565126 Kročehlavy

List vlastnictví: 21262

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné listinné řadě

Listina

	Z-15815/2011-203
Pro: Farkašová Květoslava, Ctiborova 388, 27201 Kladno	RC/IČO: 646115/0696
Tanecš Emil, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	730808/0681
Tanecšová Pavlína, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	765307/0689
Tanecš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	690530/0699
Puřová Anna, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	725515/0661
Tanecš Jiří, Nad Vápenkami 296, Kročehlavy, 27201 Kladno	660717/0944
Tanecšová Barbora, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	845203/0697
Zemanová Karolína, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	685622/1515
Tanecšová Iveta, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	675730/0957
Tanecš Radomil, Hájkova 140, 27306 Libušín	721002/0686
c Unesení soudu o dědictví č.j. 26 D 231/2009-222 ze dne 04.06.2013. Právní moc ke dni 03.07.2013.	
	Z-11091/2013-203
Pro: Tanecšová Vlasta, Železná 378, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem	RC/IČO: 535818/308
c Unesení soudu o dědictví č.j. 32 D 59/2013-123 ze dne 18.02.2014. Právní moc ke dni 18.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.02.2014. Zápis proveden dne 07.03.2014.	
	V-1129/2014-203
Pro: Polák Štefan, Fugnerova 177, Kročehlavy, 27201 Kladno	RC/IČO: 681002/7004
c Unesení soudu o dědictví č.j. 32 D 8/2014-39 ze dne 07.04.2014. Právní moc ke dni 07.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.04.2014. Zápis proveden dne 05.05.2014.	
	V-2666/2014-203
Pro: Pohod Ladislav, Kyjevská 2856, 27204 Kladno	RC/IČO: 520112/120
c Unesení soudu o dědictví č.j. 32 D 585/2011-125 ze dne 18.08.2014. Právní moc ke dni 18.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.09.2014. Zápis proveden dne 13.10.2014.	
	V-7766/2014-203
Pro: Kora Pavel, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	RC/IČO: 720327/2912
c Unesení soudu o dědictví č.j. 31 D 40/2013-200 ze dne 28.08.2013. Právní moc ke dni 28.08.2013. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2014. Zápis proveden dne 21.10.2014.	
	V-8015/2014-203
Pro: Farkas Štefan, Ke křížku 978, Dubí, 27203 Kladno	RC/IČO: 581212/6276
c Unesení soudu o nařízení likvidace porůstalosti č.j. 32 D 81/2007-1051 ze dne 27.04.2015. Právní moc ke dni 14.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.06.2015. Zápis proveden dne 16.06.2015.	
	V-5617/2015-203
Pro: Česká republika	RC/IČO: 00000001-001
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111
c Unesení soudu o dědictví č.j. 32 D 948/2012-275 ze dne 04.04.2016. Právní moc ke dni 25.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2016. Zápis proveden dne 01.07.2016.	
	V-5141/2016-203
Pro: Muchová Lenka, Fugnerova 177, Kročehlavy, 27201 Kladno	RC/IČO: 675113/0023
Mucha Michal, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	820424/0660
Muchová Šofie, Vašíškova 506, 27204 Kladno	895504/0743

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

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

strana 57

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 13:55:02

Okres: CE0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665126 Kročehlavy

List vlastnictví: 21262

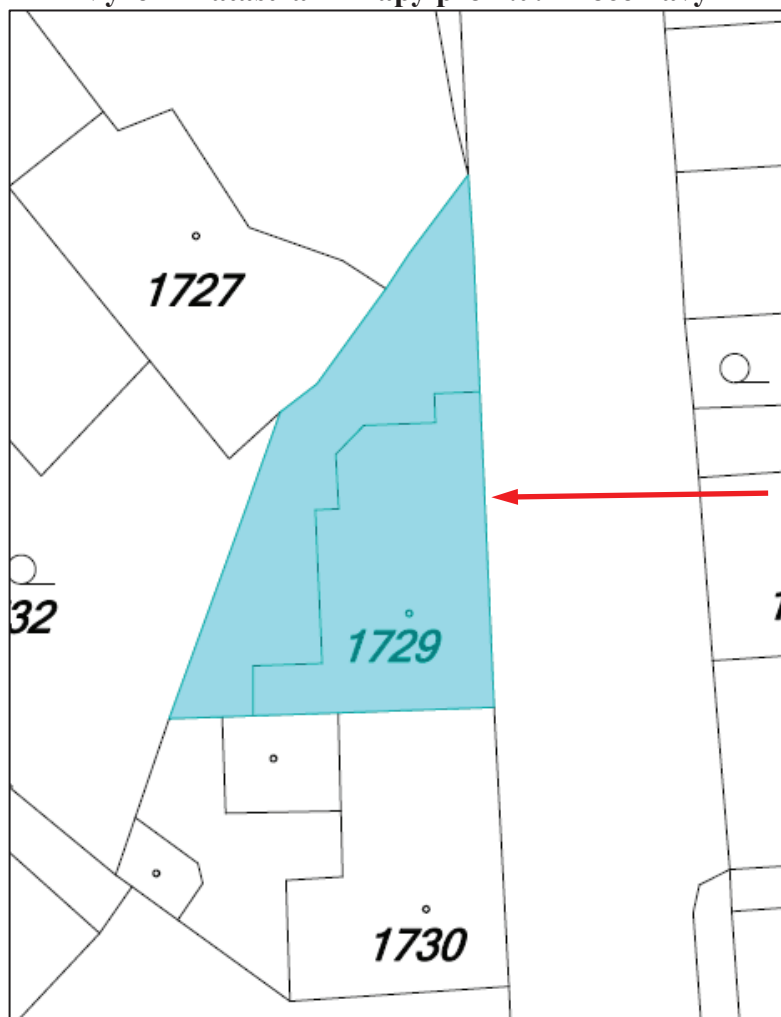
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 05.12.2017 13:51:42

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kročehlavy



Mapa oblasti





Doručenka

Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV Ing. Tomáš Hudec – jednatel Provozovna Brno, Riegrova 44 612 00 Brno IČO: 255 23 155		Cena poštovní služby 612 00 BRNO 12
612 00 Brno 12 RR 20186358 6 CZ	DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI	
Zásilka uložena dne	Odesílatel: Nemovitost s.r.o. – ZNALECKÝ ÚSTAV Ing. Tomáš Hudec – jednatel Provozovna Brno, Riegrova 44 612 00 Brno IČO: 255 23 155 DODEJKA	
Otisk číselního razítka a podpis vydávajícího pracovníka	Adresát: Paní Nad'a Čaňková Zámecká 62/3 463 00 Brno	
Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis		

