

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1399-01/14

o ceně rodinného domu čp. 212 na parcele č. 386, pozemků parc.č. 386 a 387, se všemi součástmi a příslušenstvím, v obci Kladno, části Švermov, k.ú. Motyčín, okres Kladno a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených



Objednatel znaleckého posudku:

149 EX 4020/12

Exekutorský úřad Praha - východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle stavu ke dni 6.1.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 tiskových vyhotoveních a elektronicky.

V Praze 13.1.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně rodinného domu čp. 212 na parcele č. 386, pozemků parc.č. 386 a 387, se všemi součástmi a příslušenstvím, v obci Kladno, části Švermov, k.ú. Motyčín, okres Kladno a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 212

Adresa předmětu ocenění: Palackého 212
272 01 Kladno

Kraj: Středočeský

Okres: Kladno

Obec: Kladno

Katastrální území: Motyčín

Počet obyvatel: 68 682

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\ 160,00\ \text{Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitostmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy	IV	0,00
3. Změny v okolí	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost – exekuce	I	-0,04
5. Povodňové riziko	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci	IV	-0,15
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	0,00
6. Dopravní dostupnost	VII	0,01
7. Hromadná doprava	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Okrajové části obce	II	0,00
10. Nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,792}$$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 6.1.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí k datu 30.12.2013
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru
- stavební povolení z března 1890
- různé další doklady z historie nemovitosti získané v archivu stavebního úřadu
- původní projektová dokumentace
- různé další projekty z historie nemovitosti získané v archivu stavebního úřadu
- informace a údaje sdělené na stavebním úřadu Kladno
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 6.1.2014
- skutečnosti zjištěné na místě
- průzkum situace v místě a okolí
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře Komory soudních znalců, Ústavu soudního inženýrství Brno, České komory odhadců majetku, Ministerstva financí ČR, UnicreditBank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů
- platné oceňovací a stavební předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 26446324, "Z.V.L. and Co" s.r.o. "v likvidaci", Panuškova 1301,
140 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemků: 26446324, "Z.V.L. and Co" s.r.o. "v likvidaci", Panuškova 1301,
140 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

V archivu stavebního úřadu se nachází více druhů různých projektových dokumentací a liší se i rozměrově.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti sestávají z rodinného domu, dvou pozemků, vedlejších staveb, venkovních úprav a trvalých porostů.

Jedná se o řadový přízemní dům krajový, nepodsklepený, s půdou nebo podkrovím v sedlové střeše.

Přístupová komunikace je zpevněná asfaltová, přílehlý chodník je ze zámkové dlažby.

Oceňované nemovitosti jsou pravděpodobně napojeny na všechny inženýrské sítě (u kanalizace to není jasné, chybí doklady, ale veřejná kanalizace v místě je).

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v části obce Švermov, která není stavebně srostlá s centrem Kladna. V blízkosti domu je základní občanská vybavenost, jedná se o centrum Švermova.

V okolí domu jsou postaveny převážně jedno až dvoupodlažní rodinné domy vesnického, resp. maloměstského typu.

Nemovitosti nebyly zpřístupněny, proto je posudek vypracován podle dostupné dokumentace a podkladů a podle vlastního ohledání z ulice Palackého.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

Obvyklá cena

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1) Výpočet podle vyhlášky (orientační)

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., a č. 340/2013 Sb a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům

Celková situace:

Řadový krajový dům (resp. polovina různorodého dvojdomu), postavený pravděpodobně v roce 1890. Dům není podsklepen, má přízemí a půdu, ve které je možnost zřídit podkroví nebo už tam nějaká vestavba je. Toto případné podkroví ale není doloženo dokumentací na stavebním úřadu.

Historie nemovitosti:

1890 - v březnu povolen a zřejmě i ve stejném roce postaven rodinný dům

1926 - zděná kůlna a zděný plot

1951 - výměna oken (místo dvojice úzkých dřevěných za jedno širší dřevěné - 2 x)

1997 - výměna oken (za plastová) a vchodových dveří
- oprava plotu

1998 - výměna střešní krytiny + 2 střešní okna (3 ?)

1999 - plynofikace domu propanem včetně venkovního tlakového zásobníku 1,2 t

2002 - domovní plynovod (napojení rozvodu zemního plynu z HUP ke stávajícímu rozvodu v domě)

Pravděpodobné dispoziční řešení:

1.NP:

Kuchyň, dva pokoje, předstíň a předpokládám i WC a koupelna (hygienické vybavení v dostupné dokumentaci není zakresleno) a schodiště.

Půdní prostor:

V sedlové střeše jsou 2 nebo 3 střešní okna a 2 okna (větší a menší) jsou ve štítové stěně.

Předpokládám tedy, že podkroví zde buď již bylo zřízeno, ať již plně nebo částečně, nebo je to technicky možné v budoucnosti. Avšak žádný doklad k tomu není na stavebním úřadu dostupný. Ve výpočtech podkroví neuvažuji, protože není doložené.

Konstrukční řešení:

Dům je jednoduchý, podle podkladů byl možná částečně stavěn svépomocí a má někde úsporné konstrukční řešení (týká se zejména krovu ve spojení se stropními trámy). Zdivo cihelné nebo kamenné nebo smíšené, o tloušťce 60 cm, stropy dřevěné, krov dřevěný, krytina tašková, klempířské prvky pozinkovaný plech, bleskosvod, okna plastová, omítka břizolit, původní komíny odstraněny, vytápění ústřední plynové (kotel umístěn mimo dům ve zděné kůlně), plynový kuchyňský sporák. Dům nebyl zpřístupněn, proto není jasný jeho vnitřní stav a vybavení. Je možné, že v období za posledních cca 10 až 15 roků byly postupně prováděny i některé další vnitřní úpravy, které však nebyly zdokumentovány úředně. Ve výpočtech uvažuji standardní stav a vybavení.

Stavebně technický stav:

V exteriérech je nutné opravit vnější omítku (částečně opadáva), zkontrolovat v rámci možností stav vodotěsné izolace (i podle toho, jak se zdivo jeví uvnitř), natřít klempířské prvky. Stav interiérů není znám.

Výměry domu:

Výměry domu se u různých druhů dokumentace, uložených v archivu, liší. Proto jako základ, tj. půdorys stavby, použiji katastrální mapu a různé ortofotomapy, které nejlépe zobrazují skutečnost.

Venkovní úpravy a vedlejší stavby:

Součástí ceny rodinného domu jsou i vedlejší stavby (zděná kůlna, užívaná jako kotelna, dále prádelna, chlévky, pergola), venkovní úpravy, zejména přípojky, oplocení, vrata, zpevněné plochy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kladno
Stáří stavby:	123 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 24):	3 045,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 8,80*8,90 = 78,32 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	78,32 m ²	3,60 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(8,80*8,90)*(4,00)	=	313,28 m ³
Zastřešení:	8,80*8,90*3,50/2	=	137,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>450,34 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	78,32 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	78,32 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00		

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 123 let:

$$s = 1 - 0,005 * 123 = \mathbf{0,39}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,769}$$

Index polohy

$$\text{Index polohy } I_P = \mathbf{0,880}$$

Index trhu s nemovitostmi

$$\text{Převzatý index trhu } I_T = \mathbf{0,900}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 3\,045,- \text{ Kč/m}^3 * 0,769 = 1\,426,04 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 450,34 \text{ m}^3 * 1\,426,04 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 0,880 = 835\,115,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{835\,115,- \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

Jedná se o zastavěnou plochu a zahradu, které spolu tvoří jednotný funkční celek.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů

Název znaku	č.	P _i
1. Svažítost pozemku a expozice	I	0,00
2. Ztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku	I	0,00
6. Ostatní neuvedené	I	0,00

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

Index trhu I_T = 0,900

Index polohy I_P = 0,880

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,880 = 0,792

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	2 160,-	0,792		1 710,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	386	190,00	1 710,72	325 036,80
§ 4 odst. 1	zahrada	387	174,00	1 710,72	297 665,28
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					622 702,08

Pozemky - zjištěná cena = 622 702,08 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	297 665,00
Celková výměra pozemku	m ²	174
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	80
Cena pokravné plochy porostů	Kč	136 857,47
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	11 632,88
Trvalé porosty - zjištěná cena		11 632,88 Kč

Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky

1. Ocenění staveb	
1a) Rodinný dům	835 115,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	835 115,- Kč
2. Ocenění pozemků	
2a) Pozemky	622 702,10 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	622 702,10 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3a) Trvalé porosty	11 632,90 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	11 632,90 Kč
Celkem	1 469 450,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 469 450,- Kč

2) Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci.

Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, které se stanoví s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání pomocí některé ze známých metod.

1. Rodinný dům čp. 212

Reprodukční jednotková cena (JCO):

Reprodukční cena se zjistí vynásobením počtu obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití, a to např. s využitím rozpočtových ukazatelů vydaných URS Praha. Průměrná reprodukční jednotková cena vybraných obdobných objektů se následně koriguje aktuálními informacemi stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu s tímto výsledkem:

$$\text{JCO} = 5\,000,- \text{ Kč/m}^3$$

Výpočet věcné hodnoty

Reprodukční cena 5 000,- Kč/m ³ * 450 m ³ =	2 250 000,- Kč
Opotřebením lineární metodou 69 % při životnosti 180 roků	- 1 552 500,- Kč
Věcná hodnota rodinného domu	697 500,- Kč
Zaokrouhleně	698 000,- Kč

2. Vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty

Odhadem 15 % z ceny hlavních stavby

$$698\,000 * 0,15 = \text{zaokr.} \quad \mathbf{105\,000,- \text{ Kč}}$$

3. Pozemek

Pozemek je stavební o celkové výměře **364 m²**

Hodnota pozemků bude odhadnuta porovnávací metodou s pozemky obdobných kvalit v místě. Ve Švermově je v současné době na prodej několik pozemků pro bydlení za nabídkové ceny v rozmezí 1 300 až 2 000,- Kč/m², nejčastěji okolo 1 750,- Kč/m². Reálné ceny budou o něco nižší. Oceňovaný pozemek je v dobrém místě, rovinný, v centru Švermova, proto odhaduji jeho cenu v souladu s nabídkou, sníženou na reálnou cenu, na

$$\mathbf{1\,600,- \text{ Kč/m}^2}$$

Výpočet ceny pozemku:

$$364 \text{ m}^2 \times 1\,600,- \text{ Kč/m}^2 = \text{zaokr.} \quad \mathbf{582\,000,- \text{ Kč}}$$

Rekapitulace věcné hodnoty

Nemovitost	Věcná hodnota v Kč
Rodinný dům	698 000
Vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty	105 000
Pozemek	582 000
Věcná hodnota celkem	1 385 000
Věcná hodnota zaokr.	1 390 000,- Kč

3) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Základní parametry oceňované nemovitosti:

Starší rodinný řadový dům krajový

Přízemní, možnost podkroví, nepodsklepeno

Obestavěný prostor 450 m³

Zastavěná plocha 78 m²

V domě 1 byt, pravděpodobně 2+1 s příslušenstvím

Vytápění plynové ústřední

Užitná plocha přízemí cca 60 m² + případné podkroví 50 m²

Stavebně technický stav podle vizuálního vyhodnocení zvenku je relativně dobrý, nutno opravit omítku nebo rekonstruovat celou fasádu, natřít okapy apod. Vnitřní stav není jasný.

Celkem užitná plocha nemovitosti **110 m² + vedlejší stavby**

Pozemek **364 m²**

Rovinatý pozemek přibližně obdélníkového, ale nepravidelného tvaru

Pravděpodobně všechny sítě (zda je kanalizace již napojena na veřejnou síť, nebo se dosud používá jímka, není jasné)

Přístup: zpevněná asfaltová komunikace

Umístění: v centru Švermova, okolní zástavba menšími rodinnými domky většinou vesnického typu, v docházkové vzdálenosti od občanské vybavenosti a stanice autobusu.

Analýza reálné srovnávací ceny:

Nabídkové ceny obdobných řadových rodinných domů v této oblasti se pohybují nejčastěji v rozmezí 1,9 až 2,7 milionů, v závislosti na velikosti domu a pozemku, lokalitě a stavebně technickém stavu. Ve Švermově převažuje nabídka nad poptávkou, proto odhaduji snížení reálných cen o cca 20 až 25 %, na 1,4 až 2,2 miliony.

Příklady nabízených srovnávaných nemovitostí:

Všechny rodinné domy jsou ve Švermově, v okolí oceňovaného domu. Všechny jsou obdobného typu – řadové nebo polořadové s plnými štíty (oddělené jen vraty od dalšího podobného domu). Všechny jsou umístěné těsně na uliční čáře.

Nemovitosti jsou porovnávány jako celek, ne podle užitkové plochy, a to proto, že v nabídkách jsou údaje o užitkových či podlahových plochách velmi neodborné, zpravidla neodpovídají skutečnosti.

Porovnávací nemovitosti	Cena mil. Kč	Velikost, typ	Stav, vytápění, sítě	Pozemek m ²	Koef. porovnávací	Váha	Upravená cena Kč
1) Palackého	Nabídka 2,19	Řadový krajový, přízemí+půda v sedlové střeše, 2 byty 2+1, 1 koupelna, 2 kuchyně	Po částečné reko, vč. všech techn. rozvodů, plastových oken a zateplené fasády, vytápění lokální WAW + TP, všechny sítě	382	0,90	0,80	1,58
2) Fugnerova	Nabídka 2,58	Řadový krajový, přízemí+podkroví+sklep, byt 3+1, samost garáž, 2 studny	Po částečné reko 2012 - rozvody, zateplení, střecha, vytápění plynové ústřední, všechny sítě	321	0,85	0,80	1,75
3) Josefa Drmly	Nabídka 1,95	Řadový krajový, přízemí + půda, byt 3+1,	Po celkové reko, vytápění plynové ústřední, všechny sítě	210	0,90	0,80	1,40
4) Švermov	Nabídka 2,59	Polořadový, přízemí + podkroví, byt 5+1	Po částečné reko 2006 – plastová okna, střecha, dveře, koupelna, WC, vytápění ústřední plynové, všechny sítě	254	0,90	0,80	1,86
5) Švermov	Nabídka 1,69	Řadový krajový, přízemí+ malý sklep+půda, byt 3+1, samost garáž	Probíhá rekonstrukce- hotové rozvody a okna, vytápění bude plynové ústřední, všechny sítě kromě kanalizace	356	1,15	0,80	1,55
6) Třebízského	Nabídka 2,6	Řadový krajový, přízemí+podkroví+sklep, byt 5+kk, samost garáž	Po celkové reko 2013, vytápění plynové ústřední,	300	0,75	0,80	1,56
7) Rašínova	Nabídka 2,69	Řadový krajový, přízemí+podkroví+sklep, byt 4+2, 2 koupelny, 2 WC, samost garáž	Po celkové reko 2002, vytápění plynové ústřední, všechny sítě	218	0,80	0,80	1,72
Průměr							1,63

V porovnávacím koeficientu je zohledněna zejména lokalita, stav, vybavení a velikost domu, sítě, velikost pozemku.

Váha znamená předpokládané snížení nabídkové ceny na cenu reálnou.

Porovnání:

Průměr upravené ceny činí

1 630 000,- Kč

Znalkyně má ve svém archivu i další příklady prodávaných nemovitostí, které byly pro hodnocení rovněž částečně využity. Příklady slouží pro hrubou orientaci a k případné korekci vypočtených hodnot. Každý prodej je individuální záležitostí, ovlivněnou mnoha faktory. Všechny porovnávací nemovitosti mají vůči nemovitosti oceňované určité klady i zápory. Mají různé velikosti pozemku, větší či menší užitnou, popř. obytnou plochu, různý stavebně technický stav a různou možnost přípojek inženýrských sítí, různou polohu.

Porovnávací hodnota

Zaokrouhleně

1 630 000,- Kč

4) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známy žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- zástavní právo smluvní
- zahájení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- zástavní právo exekutorské
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena a nájemní práva.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno.

Nájemní práva:

Vlastníkem nemovitostí nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy a není jasné, zda je dům obydlen.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou

0,- Kč

C. Rekapitulace cen

Administrativní cena (podle platné vyhlášky)	1 469 450,- Kč
Věcná (nákladová) hodnota	1 390 000,- Kč
Porovnávací hodnota	1 630 000,- Kč
Odhad rozmezí obvyklé ceny nemovitosti	1 400 000 až 1 600 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti	1 500 000,- Kč (slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč)
Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou	0,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti	1 500 000,- Kč (slovy: Jedenmilionpětsettisíc Kč)

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

V Praze 13.1.2014

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1399-01/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1399-01/14.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí strana 1	1
Výpis z katastru nemovitostí strana 2	1
Výpis z katastru nemovitostí strana 3	1
Výpis z katastru nemovitostí strana 4	1
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace



čelní pohled



pohled od východu, s oplocením



pohled od západu



vstupní vrata



detail omítky na štítu



Palackého ulice, dům čp. 212 vpravo vzadu



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2013 12:51:22

OKres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 764540 Motyčín

List vlastnictví: 771

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
"Z.V.L. and Co" s.r.o., Svojsíkova 595, Švermov, 27309 Kladno	26446324	

B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 386	190	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Švermov, č.p. 212, rod.dům				
Parcela 387	174	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany
Švermov, č.p. 212		rod.dům	386	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek s příslušenstvím :

a) v celkové výši 2.250.000,00 Kč

b) veškerých budoucích pohledávek, které jí mohou vzniknout od 7.8.2007

do 31.7.2032, až do celkové výše 2.250.000,00 Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 386 V-4347/2007-203
1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: 387 V-4347/2007-203
RČ/IČO: 45244782 Stavba: Švermov, č.p. 212 V-4347/2007-203

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 0311535109 ZN ze dne
08.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.08.2007.

V-4347/2007-203

o Zahájení exekuce

pověřený exekutor Mgr. Pavel Dolanský, EÚ Beroun, Palackého 31/2, 266 01 Beroun

"Z.V.L. and Co" s.r.o., Svojsíkova 595, Švermov,
27309 Kladno, RČ/IČO: 26446324

Z-8464/2013-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský
015 EX-1481/2013 -4 (Obvodní soud Praha 4 64 EXE 2076/2013-16) ze dne 31.07.2013;
uloženo na prac. Beroun

Z-8464/2013-202

o Zahájení exekuce

pověřený exekutor Mgr. Pavel Dolanský, EÚ Beroun, Palackého 31/2, 266 01 Beroun

"Z.V.L. and Co" s.r.o., Svojsíkova 595, Švermov,
27309 Kladno, RČ/IČO: 26446324

Z-8514/2013-202

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 30.12.2013 12:51:22

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 764540 Motyčín

List vlastnictví: 771

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu	Povinnost k
------------	-------------

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský
015 EX-1481/2013 -4 (Obvodní soud Praha 4 64 EXE 2076/2013-16) ze dne 31.07.2013;
uloženo na prac. Beroun

Z-8514/2013-202

o Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, 266 01 Beroun
oprávněný : Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví
IČ 47114321

Parcela: 386	Z-9475/2013-203
Parcela: 387	Z-9475/2013-203
Stavba: Švernov, č.p. 212	Z-9475/2013-203

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 015 EX 1481/2013-5 ze dne
01.08.2013.

Z-9475/2013-203

o Zástavní právo exekutorské

pověřený soudní exekutor - Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, 266 01 Beroun
výše jistiny : 20.520,- Kč

Oborová zdravotní pojišťovna	Parcela: 386	Z-9476/2013-203
zaměstnanců bank, pojišťoven a	Parcela: 387	Z-9476/2013-203
stavebnictví, Roškotova 1225/1,	Stavba: Švernov, č.p. 212	Z-9476/2013-203
Braník, 14000 Praha 4, RČ/IČO:		
47114321		

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 015
EX 1481/2013-6 ze dne 01.08.2013.

Z-9476/2013-203

o Zástavní právo z rozhodnutí
správního orgánu

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 1.286,- Kč
s příslušenstvím,

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-	Parcela: 386	Z-11557/2013-203
001, vykonává: Finanční úřad pro	Parcela: 387	Z-11557/2013-203
Středočeský kraj, Žitná 563/12,	Stavba: Švernov, č.p. 212	Z-11557/2013-203
Nové Město, 12000 Praha		

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 3459432/13/2110-25200-
203941 "Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP v Kladně" ze dne 27.09.2013.

Z-11557/2013-203

o Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

pověřený soudní exekutor - JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, Praha 3, 130 00
oprávněný : Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, IČ 41197518

Parcela: 386	Z-13875/2013-203
Parcela: 387	Z-13875/2013-203
Stavba: Švernov, č.p. 212	Z-13875/2013-203

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 149 EX 4020/12-16 ze dne

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2013 12:51:22

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 764540 Motyčín

List vlastnictví: 771

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

15.10.2012.

Z-13694/2012-203

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j. 149 EX 4020/12-16 ze dne 15.10.2012. Právní moc ke dni 21.11.2012.

Z-13875/2013-203

o Zástavní právo exekutorské

pověřený soudní exekutor - JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, Praha 3, 130 00

výše jistiny: 8.594,- Kč

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA

Parcela: 386

Z-13874/2013-203

ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,

Parcela: 387

Z-13874/2013-203

Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Stavba: Švermov, č.p. 212

Z-13874/2013-203

41197518

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 149 EX 4020/12-15 ze dne 15.10.2012. Právní moc ke dni 21.11.2012.

Z-13874/2013-203

o Zástavní právo exekutorské

pověřený soudní exekutor - Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, 639 00 Brno

výše jistiny: 53.688,00 Kč

Efrema Business, a.s., Husitská

Parcela: 386

Z-14001/2013-203

107/3, Žižkov, 13000 Praha, RČ/IČO: Parcela: 387

Parcela: 387

Z-14001/2013-203

24711306

Stavba: Švermov, č.p. 212

Z-14001/2013-203

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 159 EX 02201/13-035 ze dne 04.12.2013.

Z-14001/2013-203

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, 639 00 Brno

oprávněný: Efrema Business, a.s., IČ 24711306

Parcela: 386

Z-14002/2013-203

Parcela: 387

Z-14002/2013-203

Stavba: Švermov, č.p. 212

Z-14002/2013-203

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 159 EX 02201/13-034 ze dne 04.12.2013.

Z-14002/2013-203

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.08.2007.

V-4348/2007-203

Pro: "Z.V.L. and Co" s.r.o., Svojsíkova 595, Švermov, 27309 Kladno RČ/IČO: 26446324

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

Katastrální úřad pro středoevropský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2013 12:51:22

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 764540 Motyčín

List vlastnictví: 771

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
387	16100	16
	43011	158

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.12.2013 12:51:24

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
Mrázková Jaroslava

Podpis, razítko:

Řízení P0:
53741/2013



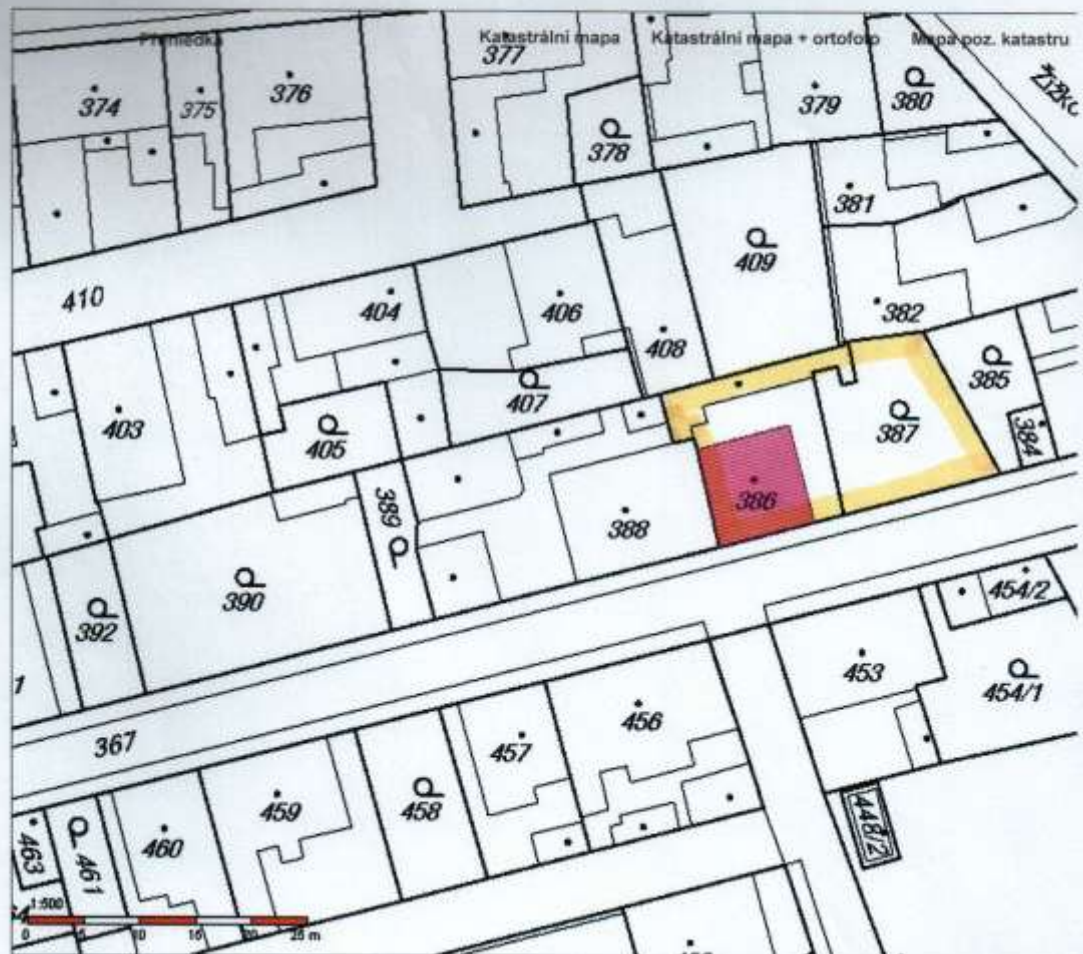
Správní poplatek uhrazen

v hotovosti

30-12-2013

na zvláštní účet

ve výši 100,- Kč dne 30.12.2013 0 €



KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

