

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-13142

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Dubí

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kladno, k.ú. Dubí u Kladna

Adresa nemovité věci: Hradčanská č.p. 32, 272 03 Kladno

OBJEDNAVATEL: LIQUIDATORS v.o.s.

Adresa objednavatele: Radhošťská 1942/2, 130 00 Praha 3

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSPH 69 INS 17142/2016 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 265 000 Kč

Datum místního šetření: 26.1.2017

Stav ke dni:

2.2.2017

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 2.2.2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 1106 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 32 Dubí, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 1107 (zahrada) a parc. č. 1108 (zahrada), vše v kat. území Dubí u Kladna, obec Kladno, část obce Dubí, okres Kladno, zapsáno na LV 30384.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Objednávka společnosti LIQUIDATORS v.o.s., insolvenčních správců k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc v rámci insolvenčního řízení č.j. KSPH 69 INS 17142/2016.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 26.1.2017.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od vlastníků.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012

Místopis

Město Kladno se nachází ve Středočeském kraji, cca 22 km severozápadně od hlavního města Praha, cca 26 km severně od města Beroun a cca 35 km severovýchodně od města Rakovník. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a dvě vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje nemocnice, polikliniky a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní zastavěné části města Kladno - Dubí v ulici Hradčanská č.p. 32 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Kralupská“ se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda		
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☒ MHD			☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☐ dálnice/silnice I. tř			☒ silnice II.,III.tř	
Poloha v obci:			okrajová část - zástavba RD				
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace						
Přístup přes pozemky:	Vlastnictví:						
parc. č. 1115/1	Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27252 Kladno						

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem (100,45 m²), který je přístupný samostatně, zvenku. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Fasáda domu není zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živičné šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře domu jsou plastové. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V domě se nachází zádveří s keramickou dlažbou (4,05 m²), chodba s keramickou dlažbou (19,83 m²), dílna s WC, betonovou podlahou pokrytou plovoucí podlahou a podkrovím (6,12 m²), kuchyň s plovoucí podlahou (18,5 m²), obývací pokoj s plovoucí podlahou (23,61 m²), pokoj s plovoucí podlahou (14,73 m²), chodba s keramickou dlažbou (1,70 m²), koupelna s vanou a s keramickou dlažbou (5,47 m²), WC s keramickou dlažbou (0,88 m²) a rozestavěný pokoj s hrubou betonovou podlahou (21,56 m²). Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Obklady jsou keramické.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojka plynovodu je na hranici. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je krbovými kamny a kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. 1106 stojí rodinný dům č.p. 32. Pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 262 m². Pozemky parc. č. 1107, parc. č. 1108 a parc. č. 1106 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemek parc. č. 1107 je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 375 m². Pozemek parc. č. 1108 je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 480 m². Pozemky jsou středně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, kolna a garáž. Konstrukce garáže je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha garáže je pultová. Na střeše nejsou žlaby se svody. Na garáž navazuje zděná kolna. Stavebně - technický stav kolny je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha kolny je pultová. Na střeše nejsou žlaby se svody. Okno kolny je dřevěné. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1115/1 ve vlastnickém právu statutárního města Kladno.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž, chlév a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 26.1.2017 za účasti vlastníků. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Silné stránky

- velikost pozemku

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	
Ostatní rizika:	
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kladno - Dubí

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 32 Kladno - Dubí

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kladno - Dubí

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Kladno - Vrapice			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Kladno - Vrapice. Celková plocha pozemku je 800 m ² . Elektřina je vedena k hranici pozemku a voda je přímo na pozemku. Pozemek je určen k výstavbě rodinného domu. Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 265 000	800	1 581,25	0,77	1 216,77

Název:	Kladno - Švermov			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Kladno - Švermov. Celková plocha pozemku je 1 043 m ² . Pozemek je mírně svažité. Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 762 670	1 043	1 690,00	0,81	1 368,90

Název: Kladno - Motyčín

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Kladno - Motyčín. Celková plocha pozemku je 1 423 m². Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 404 870	1 423	1 690,00	0,77	1 300,46

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 295,38 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1106	262	1 295,00	339 290
zahrada	1107	375	1 295,00	485 625
zahrada	1108	480	1 295,00	621 600
Celková výměra pozemků		1 117	Hodnota pozemků celkem	1 446 515

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 32 Kladno – Dubí

Oceňovaná nemovitá věc

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Zastavěná plocha:	262,00 m ²
Plocha pozemku:	1 117,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Kladno - Dubí
---------------	----------------------------------

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Kladno - Dubí. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 038 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 440 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. Plyn se nachází u domu. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž, dílna a hospodářská stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Pozemek: 1 038,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,93
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 399 000 Kč	0,85	2 028 043 Kč

Název: Rodinný dům Kladno - Dubí

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Kladno - Dubí. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 166 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 86 m². Dům je po rekonstrukci. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Pozemek: 166,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,10
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 780 000 Kč	0,83	2 300 839 Kč

Název: Rodinný dům Kladno - Dubí

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Kladno - Dubí. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 402 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 85 m². Dům je po rekonstrukci. Nemovitá věc je připojena na

dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva a lokální elektrické. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 402,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,07
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 650 000 Kč	0,81	2 138 279 Kč

Název: Rodinný dům Kladno - Dubí

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Kladno - Dubí. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 676 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 108 m². Dům je po rekonstrukci. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva a ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, krytý bazén, zahradní domek a dílna. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Pozemek: 676,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 099 000 Kč	0,58	2 384 560 Kč

Název: Rodinný dům Kladno - Kročehlavy

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Kladno - Kročehlavy. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 378 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 100 m². Dům je po rekonstrukci. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění budovy je ústřední elektrické. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž a kolny. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek:	378,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		0,90	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		1,08	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 900 000 Kč	0,63	2 463 262 Kč	



Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	2 028 043 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 262 997 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 463 262 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	2 262 997 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 262 997 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Kladno - Dubí

1 446 500,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 32 Kladno - Dubí

2 262 997,- Kč

Porovnávací hodnota

2 262 997 Kč

Hodnota pozemku

1 446 515 Kč

Obvyklá cena

2 265 000 Kč

slovy: Dvamilionydvěšedesátpěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 13 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. 1106 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 32 Dubí, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 1107 (zahrada) a parc. č. 1108 (zahrada), vše v kat. území Dubí u Kladna, obec Kladno, část obce Dubí, okres Kladno, zapsáno na LV 30384 v objektivní zaokrouhlené výši **2.265.000,- Kč**.

V Praze 2.2.2017

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Petra Vaňková Ing. Jiří Roub Štěpán Chlouba, DiS. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-13142 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 30384	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Snímek ortofotomapy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2016 16:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 69 INS 17142 / 2016 pro LIQUIDATORS v.o.s.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665169 Dubí u Kladna

List vlastnictví: 30384

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ondříšek Vladimír, Hradčanská 32, Dubí, 27203 Kladno	811223/7320	1/2
Ondříšková Lenka, Hradčanská 32, Dubí, 27203 Kladno	875602/7445	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1106	262	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dubí, č.p. 32, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1106				
1107	375	zahrada		zemědělský půdní fond
1108	480	zahrada		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1 450 000,00 Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická	Parcela: 1106	V-5403/2011-203
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,	Parcela: 1107	V-5403/2011-203
RČ/IČO: 13584324	Parcela: 1108	V-5403/2011-203

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 0000/337446-01/11/01-002/00/R ze dne 24.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2011.

V-5403/2011-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Ondříšková Lenka, Hradčanská 32, Dubí, 27203 Kladno,
RČ/IČO: 875602/7445

Z-1130/2016-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-21453/2015 -10 ze dne 25.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.01.2016. Zápis proveden dne 26.01.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1130/2016-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno oprávněný: Air Bank a.s., IČ 29045371

Ondříšková Lenka, Hradčanská 32, Dubí, 27203 Kladno,
RČ/IČO: 875602/7445

Parcela: 1106 Z-530/2016-203

Parcela: 1107 Z-530/2016-203

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2016 16:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665169 Dubí u Kladna

List vlastnictví: 30384

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 1108

Z-530/2016-203

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 137 Ex 21453/15-24 ze dne 27.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.01.2016. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Kladno

Z-530/2016-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Ondříšek Vladimír, Hradčanská 32, Dubí, 27203 Kladno,
RČ/IČO: 811223/7320

Z-8277/2016-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-8052/2016 -10 ze dne 03.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.06.2016. Zápis proveden dne 07.06.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-8277/2016-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno oprávněný: Air Bank a.s., IČ 29045371
k podílu id. 1/2 nem.

Ondříšek Vladimír, Hradčanská 32, Dubí, 27203 Kladno,
RČ/IČO: 811223/7320

Parcela: 1106

Z-3133/2016-203

Parcela: 1107

Z-3133/2016-203

Parcela: 1108

Z-3133/2016-203

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 137 Ex 8052/16-18 ze dne 08.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2016. Zápis proveden dne 23.06.2016; uloženo na prac. Kladno

Z-3133/2016-203

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Ondříšková Lenka, Hradčanská 32, Dubí, 27203 Kladno,
RČ/IČO: 875602/7445

Z-5145/2016-203

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č.j. KSPH 69 INS 17142/2016-A-9 ze dne 10.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2016. Zápis proveden dne 14.10.2016; uloženo na prac. Kladno

Z-5145/2016-203

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Ondříšek Vladimír, Hradčanská 32, Dubí, 27203 Kladno,
RČ/IČO: 811223/7320

Z-5145/2016-203

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č.j. KSPH 69 INS 17142/2016-A-9 ze dne 10.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2016. Zápis proveden dne 14.10.2016; uloženo na prac. Kladno

Z-5145/2016-203

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2016 16:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665169 Dubí u Kladna

List vlastnictví: 30384

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

o Smlouva kupní ze dne 24.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2011.

V-5453/2011-203

Pro: Ondříšková Lenka, Hradčanská 32, Dubí, 27203 Kladno

RČ/IČO: 875602/7445

Ondříšek Vladimír, Hradčanská 32, Dubí, 27203 Kladno

811223/7320

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1107	11944	375
1108	11944	480

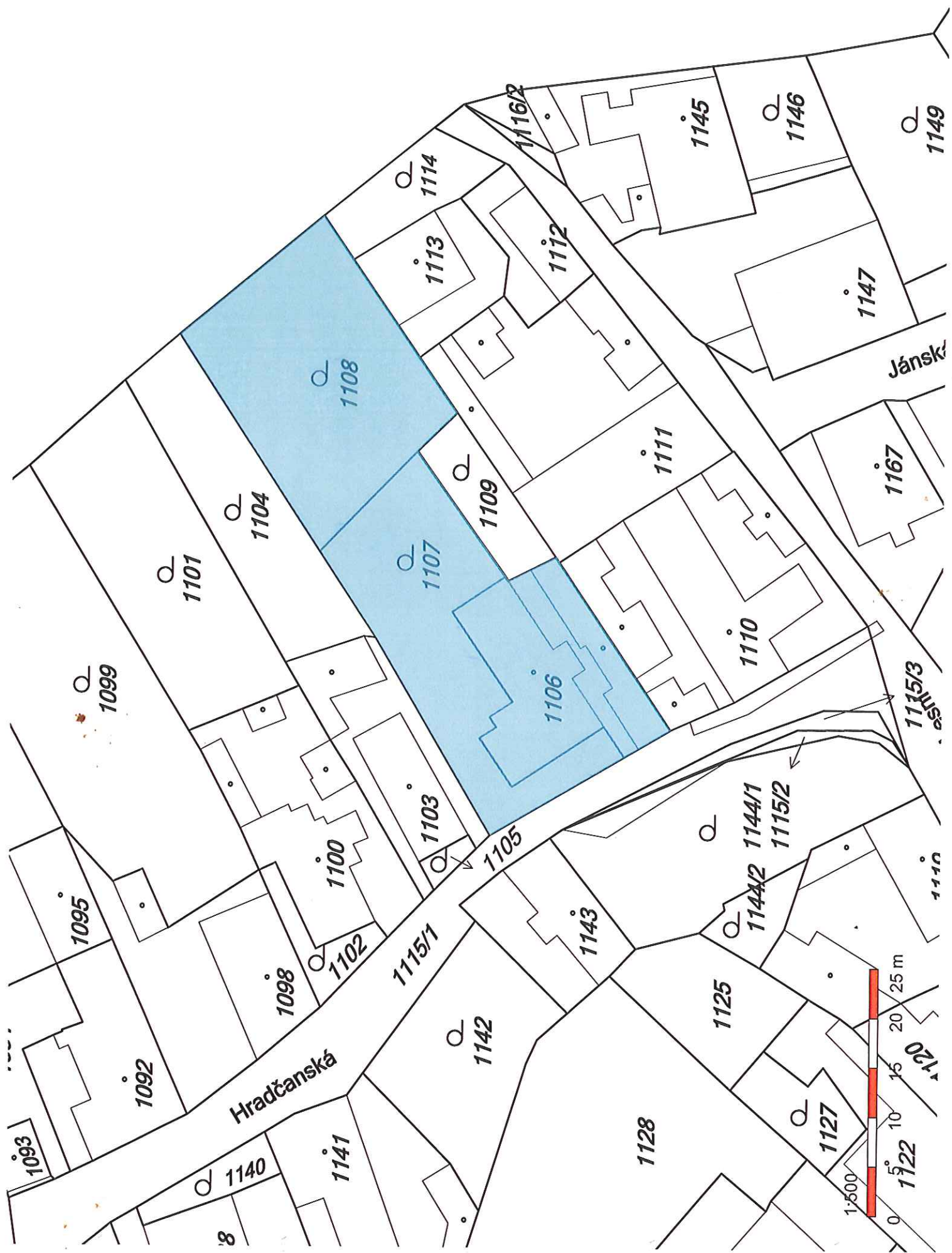
okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

Státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.11.2016 17:15:39





PANORAMA 3D POHLED PTAČÍ POHLED

Hradčanská 32, Kladno

Hradčanská 32
272 03 Kladno – Dubí
okres Kladno, Středočeský kraj, Česko

 Do plánování  Označit jako navštívené 

 Sdílet

 GPS

 Hledat v okolí

