

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-20135

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Byt Kročehlavy</b>
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kladno, k.ú. Kročehlavy
Adresa:	Norská 2494, 272 01 Kladno
<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK, Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor</b>
Adresa:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník
<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Exekuční řízení č. j. 197 EX 5971/13 (ocenění stávajícího stavu)</b>



**OBVYKLÁ CENA**

**54 000 Kč**

Stav ke dni: 13.8.2020

Datum místního šetření: 2.7.2020

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 28

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 13.8.2020

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/1000 (jedna tisícina) na pozemku parc. č. 3381 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2495 Kročehlavy, způsob využití: bytový dům, na pozemku parc. č. 3382 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2494 Kročehlavy, způsob využití: bytový dům, na pozemku parc. č. 3383 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2493 Kročehlavy, způsob využití: bytový dům a na pozemku parc. č. 3384 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2492 Kročehlavy, způsob využití: bytový dům v kat. území Kročehlavy, obec Kladno, část obce Kročehlavy, okres Kladno, zapsáno na LV 23100.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 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 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 vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora Mgr. Alana Havliceho o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 10.12.2014 pod č.j. 197 EX 5971/13-56

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 2.7.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie kupní smlouvy a dohody o zřízení věcného břemene ze dne 19.6.1995.

Kopie znaleckého posudku.

#### **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 20 km severovýchodně od města Beroun, cca 33 km jihovýchodně od města Louny a cca 24 km severozápadně od hlavního města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. V Kladně se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Část města Kročehlavy se nachází v jihovýchodní části města Kladno.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části města Kročehlavy v ulici Norská č.p. 2494.

Zastávka autobusu „Kladno, Americká“ se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Kladno“ se nachází cca 720 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

**Přístup přes pozemky:**

3379/1

Statutární město Kladno, náměstí Starosty Pavla 44, 27252 Kladno

**Celkový popis**

Jedná se o řadový, vnitřní bytový dům panelové konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 5 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 8 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střeška budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou z části plastová a z části dřevěná zdvojená. Vchodové dveře jsou plastové prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je původní, udržovaný. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem a veřejným osvětlením. Parkování je možné na parkovišti před domem.

Oceňovaná jednotka č. 2494/26 se nachází v budově č.p. 2494 ve 4. NP, její dispozice je 3+1. Oceňovaný podíl 1/1000 ve vlastnictví povinného p. Miroslava Nývltů odpovídá podílu 1/24 na jednotce č. 26 v bytovém domě č.p. 2494. Jednotka se sestává se z kuchyně (9,64 m<sup>2</sup>), pokoje (15,76 m<sup>2</sup>), pokoje (7,38 m<sup>2</sup>), pokoje (9,60 m<sup>2</sup>), předsíně (7,49 m<sup>2</sup>), koupelny (2,56 m<sup>2</sup>), WC (0,97 m<sup>2</sup>), komory (1,53 m<sup>2</sup>) a komory (2,44 m<sup>2</sup>). Okna bytu jsou dřevěná zdvojená.

K bytu patří lodžie (6,96 m<sup>2</sup>). Podlahová plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 57,37 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie kupní smlouvy a dohody o zřízení věcného břemene.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je ústřední. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na pozemku parc. č. 3381 stojí bytový dům s č.p. 2495, na pozemku parc. č. 3382 stojí bytový dům s č.p. 2494, na pozemku parc. č. 3383 stojí bytový dům s č.p. 2493 a na pozemku parc. č. 3381 stojí bytový dům s č.p. 2492. Pozemky společně tvoří jeden funkční celek obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Přístup na pozemky je přes pozemek parc. č. 3379/1, který je ve vlastnictví statutárního města Kladno.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno dle odst.VI. smlouvy s povinností k parcelám parc. č. 3381, parc. č. 3382, parc. č. 3383 a parc. č. 3384 pro Statutární město Kladno.

Ohledání bylo provedeno dne 2.7.2020 bez účasti spoluvlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání.



## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Předkupní právo

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno dle odst.VI. smlouvy s povinností k parcelám parc. č. 3381, parc. č. 3382, parc. č. 3383 a parc. č. 3384 pro Statutární město Kladno.

Bylo zjištěno předkupní právo:

- předkupní právo s povinností k parcelám parc. č. 3381, parc. č. 3382, parc. č. 3383 a parc. č. 3384 pro Sberbank CZ. Předkupní právo se týká jiného vlastníka (Alexandra Švecová) a proto není předmětem ocenění.

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2494/26 Kladno - Kročehlavy

### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

## OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 2494/26 Kladno – Kročehlavy

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 57,37 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech.

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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a 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 obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. Nabídka nemovitých věcí v dané lokalitě převyšuje poptávku.

#### 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 K1 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.



**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Byt 3+1 Kladno</b>			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Kladno v části Kročehlavy v ulici Norská. Dům má 9 podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. K bytu patří sklep. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	68,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,05	
K6 Celkový stav			0,80	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč
	3 600 000	68,00	52 941	0,76
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>40 235</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 228-N01332

<b>Název:</b>	<b>Byt 2+1 Kladno</b>			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Kladno v části Kročehlavy v ulici Wednesbury. Dům má 7 podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je ve velmi dobrém stavu. Okna bytu jsou plastová. K bytu patří balkon a sklep. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	58,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,87	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč
	2 700 000	58,00	46 552	0,79
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>36 776</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: N85426

<b>Název:</b>	<b>Byt 3+1 Kladno</b>				
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Kladno v části Kročehlavy v ulici Italská. Dům má 9 podlaží. Budova po rekonstrukci. Jednotka se nachází v devátém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v dobrém stavu. Okna bytu jsou plastová. K bytu patří lodžie a sklep. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
<b>Užitná plocha:</b>	55,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny	0,95				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	0,87				
K7 Vliv pozemku	1,00				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95				
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	
2 790 000	55,00	50 727	0,79	40 074	



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
183675

<b>Název:</b>	<b>Byt 2+1 Kladno</b>				
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Kladno v části Kročehlavy v ulici Polská. Dům má 7 podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. K bytu patří sklepní kóje a lodžie. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.				
<b>Užitná plocha:</b>	54,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny	0,95				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00				
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00				
K5 Provedení a vybavení	1,00				
K6 Celkový stav	0,80				
K7 Vliv pozemku	1,00				
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95				
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	
2 690 000	54,00	49 815	0,72	35 867	



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID:  
023-N05417



**Název:** Byt 2+1 Kladno  
**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Kladno v části Kročehlavy v ulici Ukrajinská. Dům má 7 podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve čtvrtém patře panelového domu. Byt je po částečné rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. K bytu patří sklep a balkon. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 62,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,87
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 731014

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 099 000	62,00	49 984	0,79	39 487

Minimální jednotková porovnávací cena	35 867 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 488 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	40 235 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena		<b>38 488 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		57,37 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		<b>2 208 057</b>
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 24,00 =	92 002,38
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,60 =	55 201,43
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>55 201 Kč</b>

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno dle odst.VI. smlouvy s povinností k parcelám parc. č. 3381, parc. č. 3382, parc. č. 3383 a parc. č. 3384 pro Statutární město Kladno.

Cena věcného břemene byla určena ze smlouvy.

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z ročního užitku

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 0,00 Kč

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

$0,00 \text{ Kč} * 100 \% = 0,- \text{ Kč}$

Věcné břemeno na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let

$0,- \text{ Kč} * 5 \text{ let} = 0,- \text{ Kč}$

**Hodnota věcného břemene činí**

---

**= 0,- Kč**

Exekutorský úřad Jeseník  
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2494/26 Kladno - Kročehlavy

55 201,- Kč

### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

0,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**55 201 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 31 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. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**54 000 Kč**

slovy: Padesátčtyřtisíc Kč

### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/1000 (jedna tisícina) na pozemku parc. č. 3381 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2495 Kročehlavy, způsob využití: bytový dům, na pozemku parc. č. 3382 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2494 Kročehlavy, způsob využití: bytový dům, na pozemku parc. č. 3383 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2493 Kročehlavy, způsob využití: bytový dům a na pozemku parc. č. 3384 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2492 Kročehlavy, způsob využití: bytový dům v kat. území Kročehlavy, obec Kladno, část obce Kročehlavy, okres Kladno, zapsáno na LV 23100.

#### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

#### III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **54.000,- Kč**.

#### **IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:**

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno dle odst.VI. smlouvy s povinností k parcelám parc. č. 3381, parc. č. 3382, parc. č. 3383 a parc. č. 3384 pro Statutární město Kladno.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecký ústav považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V Praze 13.8.2020

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  
Jakub Chrástěcký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)  
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  
Mgr. Petr Slepíčka

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20135 znaleckého deníku.



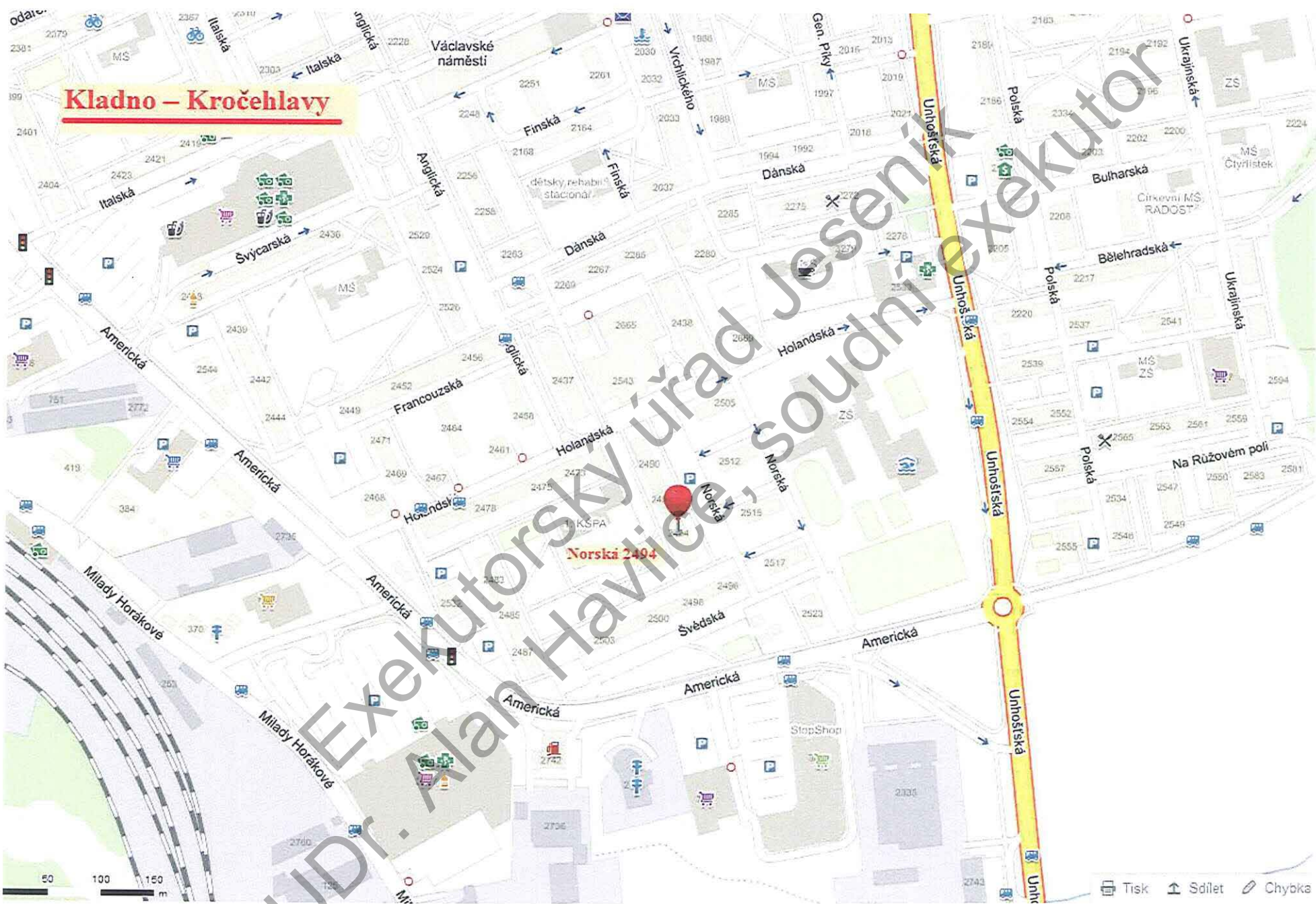
## SEZNAM PŘÍLOH

<u>Přílohy</u>	<u>počet stran A4 příloze</u>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 23100	24
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	1

Exekutorský úřad Jeseník  
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor







**Kladno – Kročehlavy**

**Norská 2494**







PŘÍLOHA č.1 KE KUPNÍ SMLOUVĚ A DOHODĚ O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE  
Č.p.2494, 4.NP (3.patro), byt č.26, plocha 64,33 m<sup>2</sup>

