



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2654-198/2015

určení obvyklé ceny nemovitosti - pozemek par.č. 4724 o výměře 128 m2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: rod.dům č.p. 2749, Kladno, pozemek par c.č. 4725/1 o výměře 230 m2 zahrada, pozemek parc.č. 4725/2 o výměře 25 m2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: garáž bez čp/če, vše v k.ú. Kladno, obec Kladno, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Středočeský kraj, KP Kladno.



Objednatel znaleckého posudku:

insolvenční správce, JUDr. Lenka Žídková
Slezská 11
12000 Praha 2

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 23.9.2015 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Eva Fronová
Utěšilova 232
190 00 Praha 9 - Klánovice
telefon: 602323295
e-mail:

Počet stran: 14 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 13.10.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určení obvyklé ceny nemovitosti - pozemek par.č. 4724 o výměře 128 m² zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: rod.dům č.p. 2749, Kladno, pozemek par c.č. 4725/1 o výměře 230 m² zahrada, pozemek parc.č. 4725/2 o výměře 25 m² zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: garáž bez čp/če, vše v k.ú. Kladno, obec Kladno, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Středočeský kraj, KP Kladno.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Ant. Kymličky 2749

272 01 Kladno

Kraj: Středočeský

Okres: Kladno

Obec: Kladno

Katastrální území: Kladno

Počet obyvatel: 68 519

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 160,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.9.2015 za přítomnosti majitelky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

-výpis z KN Katastrálního úřadu Kladno LV č. 10329

-kopie katastrální mapy

-projektová dokumentace na úpravu podkroví z roku 1993

-projektová dokumentace na nástavbu rodinného domu z roku 1998

-informace od objednatele

-skutečnosti zjištěné na místě

internetové stránky

www.sreality.cz

www.cuzk.cz

5. Vlastnické a evidenční údaje

Mezei Ivana, Ant. Kymličky 2749, 27201 Kladno

V části „C“ listu vlastnického jsou zapsána omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Mezei Ivana

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

6. Celkový popis nemovité věci

Kladno je statutární město ve středních Čechách, s téměř 70 tisíci obyvateli je největším městem Středočeského kraje. Kladno je třinácté největší město České republiky. Na většině území města a v

jeho severním až západním okolí jsou v hloubce ložiska černého uhlí karbonského stáří, dnes zčásti vytěžená. Krajina je místy poznamenána stopami těžební a průmyslové činnosti uplynulých dvou století.

Na Kladně se nachází 10 škol základních, 18 středních, 4 vyšší odborné a 4 vysoké školy. O sportovní a volnočasové využití se stará společnost Sportovní areály města Kladna. V Kladně samotném je několik sportovních areálů, bazénů, specializovaných hřišť a jiných míst pro sport a volný čas. Město též registruje skoro tři desítky sportovních klubů.

Kladno ve středu Čech má dobré dopravní spojení, a to silniční, železniční i letecké. V bezprostřední blízkosti Kladna vedou důležité rychlostní silnice R6 z Prahy do Karlových Varů a R7 spojující Prahu a Chomutov. Městem prochází železniční trať z Prahy do Rakovníka, Kladno je zahrnuto do pražského systému příměstské železnice Esko. Mezinárodní letiště Praha-Ruzyně je od Kladna vzdáleno jen 16 km.

7. Obsah znaleckého posudku

- 1. Ocenění nákladovým způsobem dle platného oceňovacího předpisu**
- 2. Ocenění porovnávací metodou**

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu o 1 nadzemním podlaží a využitím podkroví. Dům je postaven na uliční čáře ulice Ant.Kymličky jako řadový krajní.

Původní stáří rodinného domu nebylo zjištěno. Jednalo se ale pouze o přední část domu směrem do ulice. V roce 1993 byla přistavěna zadní část domu a vybaveno podkroví nad přední částí, v roce 1998 byla provedena nástavba nad terasu a celý dům byl kompletně zrekonstruován.

Základy domu jsou betonové, obvodové stěny zděné, stropy betonové, střecha sedlová, tvořená dřevěným krovem, na střeše je šindel. Osazena jsou plastová okna, interiérové dveře jsou dřevěné, zárubně dřevěné obložkové. Dům je napojen na přípojky sítí - městský vodovod, kanalizaci, plyn a elektro. Vytápění je ústřední, osazen je plynový kotel.

V 1.NP se nachází komora, chodba, WC, koupelna, obytná místnost. V komoře je dlažba, zde je osazen plynový kotel. V chodbě jsou vestavěné skříně. Na záchodě je osazen také bidet a umyvadlo, proveden je keramický obklad stěn. V koupelně je osazena vana, umyvadlo, také zde je keramický obklad. V obytné místnosti je na podlaze dlažba, osazena je zde kuchyňská linka. Do podkroví vede dřevěné schodiště, dosti příkré.

V podkroví se nachází hala nad schody, 3 pokoje, koupelna. V pokojích jsou koberce, 1x plovoucí podlaha. V koupelně je sprcha, záchod, umyvadlo, bidet, proveden je keramický obklad.

Jsou zde osazena střešní okna. Příčky jsou ze SDK konstrukcí.

Na pozemku se nachází garáž, bazén a přístřešek. Pozemek je oplocen. Přístup je z pozemku ve vlastnictví města, jedná se o zpevněnou komunikaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kladno
Stáří stavby:	50 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 998
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 645,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	6,35*8,75+7,15*5,4	=	94,17 m ²
podkroví:	6,35*8,75+7,15*5,4	=	94,17 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	94,17 m ²	2,80 m
podkroví:	94,17 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$(6,35 \cdot 8,75 + 7,15 \cdot 5,4) \cdot (0,9 + 2,8)$	=	348,44 m ³
podkroví:	$(6,35 \cdot 8,75 + 7,15 \cdot 5,4) \cdot (1,1 + 3/2)$	=	244,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>593,29 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	94,17 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	188,34 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

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 - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
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 - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
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	1,00

Koeficient pro stavby 17 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \cdot (17 + 15) = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,840 = \mathbf{0,907}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 2\,645,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,907 = 2\,399,02 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 593,29 \text{ m}^3 \cdot 2\,399,02 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 1,070 = 1\,522\,946,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,522\,946,60 \text{ Kč}}$$

1.1.2. Garáž

Stavba garáže je z roku 1993. Jedná se o obdélníkovou zděnou stavbu s betonovou podlahou a plochou střechou. Základy jsou betonové, obvodové stěny zděné tl. 300mm, osazena jsou plechová vrata.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Středočeský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
 Stáří stavby: 22 let
 Základní cena ZC (příloha č. 26): 1 432,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 3,3*7,4 = 24,42 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	24,42 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1.NP: (3,3*7,4)*(2,50) = 61,05 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = 61,05 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 22 let:

$$s = 1 - 0,005 * 22 = 0,890$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,890 = 0,845$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,070

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,432,- \text{ Kč/m}^3 * 0,845 = 1\,210,04 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 61,05 \text{ m}^3 * 1\,210,04 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 79\,044,05 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 79 044,05 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra:

$$3,5 * 7 * 1,5 = 36,75 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 555,02
Plná cena: 36,75 m ³ * 4 555,02 Kč/m ³	=	167 396,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 40 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	125 547,74 Kč
*	1,070
=	134 336,08 Kč
=	134 336,08 Kč

Bazén venkovní - zjištěná cena

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Pozemky jsou vedeny na LV v druhu pozemku jako zastavěná plocha a zahrada. Pozemky jsou v jednom funkčním celku.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070$

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,-	1,070		2 311,20
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4724	128,00	2 311,20	295 833,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4725/2	25,00	2 311,20	57 780,-
§ 4 odst. 1	zahradá	4725/1	230,00	2 311,20	531 576,-
Stavební pozemky - celkem			383,00	m ²	885 189,60

Pozemky - zjištěná cena = 885 189,60 Kč

Rodinný dům včetně příslušenství - cena nákladová 2 621 520,- Kč

2. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti porovnávací metodou

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních, či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Stanovení ceny obvyklé (tržní) se může opírat v jednotlivých případech o tři oceňovací metody, z nichž každá generuje určitý názor na hodnotu nemovitosti. Výsledná cena obvyklá je určitým názorovým kompromisem mezi těmito třemi získanými údaji. Jedná se o metodu porovnávací, metodu dle cenových předpisů a metodu výnosovou.

Stručná charakteristika těchto metod:

Metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

Metoda nákladového ohodnocení - věcná hodnota

Definice věcné hodnoty (dle právního názvosloví "časová cena" majetku) je reprodukční cena majetku, snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání majetku.

Metoda porovnávací

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že v delším časovém horizontu údaje ztrácí svoji vypovídací schopnost. Uvedené srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocení údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Při ocenění bude použita metoda porovnávací, jejíž výsledek má poměrně vysokou vypovídací hodnotu.

Při provedeném průzkumu nemovitostí bylo nalezeno 5 srovnatelných nemovitostí, tzv. referenční nemovitosti.

Uvážíme-li, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než které jsou nakonec dosaženy (skutečná realizovaná kupní cena nabízených nemovitostí se pohybuje zhruba o 5 % níže než nabídková cena), je inzerovaná cena referenční nemovitosti upravena o koeficient redukce na prameny ve výši 5 %.

Srovnatelné nemovitosti:

1. Škroupova, Kladno - Prodej RD 5+1 s garáží na pozemku o velikosti 364m² v žádané lokalitě Kladno-Bresson. Dům je částečně podsklepen v původním udržovaném stavu.
pozemek 364m², užitná plocha 130m², cena 3,5mil Kč, tj. 26 923,-Kč/m²

2. Kladno - Švermov, okres Kladno - k prodeji rodinný dům vystavěný v klidné části Švermova. Dům prošel v roce 1995 celkovou rekonstrukcí a v průběhu dalších let rekonstrukcemi dílčími, naposledy zateplení a fasáda. Dům je připojen na městskou vodu, kanalizaci, el. síť. Plyn je na hranici pozemku, není zaveden do domu. K dispozici je vlastní studna. U domu stojí prostorná garáž s dílnou.
pozemek 552m², užitná plocha 169m², cena 3 690 000,-Kč, tj. 21 834,-Kč/m²

3. Fibichova, Kladno - dům z roku 1964 o dispozici 4 až 5 +1 , 542 m², s garáží na atraktivním, klidném místě ve Fibichově ulici, v centru města. Dům je panelové konstrukce, je zateplen polystyrenem a s novou fasádou.
užitná plocha 160m², cena 4 150 000,-Kč, tj. 25 937,-Kč/m²

4. Vojanova, Kladno - Kročehlavy - dvoupodlažní rodinný dům situovaný na pozemku o výměře 220 m². Dům prošel v roce 2005-2010 částečnou rekonstrukcí. Nová střecha, zateplení, rozvody elektřiny, vody, odpadů a plynu, nová plastová okna.
pozemek 220m², užitná plocha 160m², cena 4,5 mil Kč, tj. 28 125,-Kč/m²

5. Frant. Oplta, Kladno - Švermov - rodinný dům v lokalitě Kladno Švermov. Dům je po kompletní rekonstrukci včetně zateplení domu.
Pozemek 633m², užitná plocha 147m², cena 3 800 000,-Kč, tj. 25 850,-Kč/m²

Z uvedených příkladů je patrné, že průměrná cena m² plochy se pohybuje okolo 25000,-Kč/m².
redukce na prameny ... 25 000 x 0,95 = 23 750,-Kč

výpočet 147m² x 23750 = 3 515 000,-Kč

Rodinný dům včetně příslušenství - cena porovnávací

3 515 000,- Kč

Tato cena lépe zobrazuje dle mínění znalce skutečnou tržní hodnotu nemovitosti.

C. ZÁVĚR

Obvyklá ceny nemovitosti - pozemek par.č. 4724 o výměře 128 m² zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: rod.dům č.p. 2749, Kladno, pozemek par c.č. 4725/1 o výměře 230 m² zahrada, pozemek parc.č. 4725/2 o výměře 25 m² zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: garáž bez čp/če, vše v k.ú. Kladno, obec Kladno, je stanovena na:

3 500 000,-Kč

Zpracovatel posudku prohlašuje, že:

- I. při práci na posudku byly respektovány podstatné skutečnosti, mající vliv na výsledné tržní ceny
- II. podklady poskytnuté objednatelem pro účel ocenění nebyly prověřovány a byly považovány za správné, pravdivé a reálné
- III. nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách, které nastaly po datu zpracování posudku
- IV. v současné době a ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku

V Praze 13.10.2015

Ing. Eva Fronová
Utěšilova 232
190 00 Praha 9 - Klánovice
telefon: 602323295



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.14.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.2.1999 čj. Spr 1650/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2654-198/2015 znaleckého deníku.

E. PŘÍLOHY





