

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6573/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.2437/54 v obci Kladno, místní část Kročehlavy, ulice Holandská č.p.2437, včetně příslušenství a podílu o velikosti 48/10000 na společných částech domu a pozemku p.č.3430, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1698 m², vše zapsáno na LV č.24531 pro k.ú. Kročehlavy

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320

Zadavatel: Insolvenční servis v.o.s.
Mišákova 326/15
779 00 Olomouc

Číslo jednací: KSPH 71 INS 19559/2021

OBVYKLÁ CENA	3 060 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.08.2022

Vyhotoveno: V Tršicích 19.08.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.2437/54 v obci Kladno, místní část Kročehlavy, ulice Holandská č.p.2437, včetně příslušenství a podílu o velikosti 48/10000 na společných částech domu a pozemku p.č.3430, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1698 m², vše zapsáno na LV č.24531 pro k.ú. Kročehlavy

1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.08.2022 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovité věci.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.24531 pro k.ú. Kročehlavy
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR

2.2. Věrohodnost zdroje dat

není posuzována

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi

dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kladno, k.ú. Kročehlavy
Adresa nemovité věci: Holandská 2437, 272 01 Kladno

Vlastnické a evidenční údaje

Zdenka Křoková, Zrušen pobyt na území ČR, LV: 24531, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

První bezpečná písemná zmínka o Kladně pochází z počátku 14. století. Ves vlastnil rod Kladenských z Kladna, který roku 1543 vymřel "po meči" a Kladno vlastnický převzal rytířský rod Žďárských ze Žďáru.

Za jejich vlády se dočkalo roku 1561 povýšení na městečko i právo používat vlastního znaku - modrého štítu s polovinou stříbrné orlice a rysem v přirozené barvě.

Počet obyvatel: 68 722 obyvatel

Katastrálních území obce: Kladno, Rozdělov, Kročehlavy, Dubí, Vrapice, Hnidousy, Motyčín

Rozloha území: 3.714 ha

Hustota osídlení: 1 850 obyvatel na km²

Geografická poloha: 50°08'51" severní šířky

14°06'12" východní délky

Průměrná nadmořská výška:

400 m n.m.

Roční průměrná teplota: 8,6°C

Roční průměrné množství srážek: 450-500 mm

Nejvýše položené místo ve městě: les Propadník při výjezdu na Smečno – 430 m n.m.

Nejnižší položené místo ve městě:

Vrapice, pod haldou – 283 m n.m.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro 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: širší centrum - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3432

Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je bytová jednotka dispozice 2+kk, nacházející se ve 3.nadzemním podlaží panelového domu s celkem 8 nadzemními podlažními. Střeška je plochá s krytinou z lepenky, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je zateplená. Výtahy jsou v domě tři, schody jsou betonové s povrchem z PVC. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou náplňové, podlahy jsou z dlažby a laminátu. WC je splachovací, koupelna s vanou, umyvadlo. Vybavení kuchyně je s linkou, varná deska, vytápění je ústřední dálkové, včetně teplé vody. Stáří objektu odhaduji na nejméně 40 roků. Byt byl rekonstruován před cca 6 lety. Celkový stav bytu je průměrný, celkové vybavení také. Dům je napojen na kompletní infrastrukturu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.24531 pro k.ú. Kročehlavy k datu 12.5.2022. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nemovitost je volná

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytová jednotka

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.2437/54
Adresa předmětu ocenění:	Holandská 2437 272 01 Kladno
LV:	24531
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Kladno
Katastrální území:	Kročehlavy
Počet obyvatel:	68 896
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	2 154,00 Kč/m²

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - výrazný převis poptávky	III	0,30

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,559$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,350$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02

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
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,684}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,458}$$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kladno
Stáří stavby:	40 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2016
Základní cena ZC (příloha č. 27):	39 815,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
pokoj:	13,27 *	1,00 =	13,27 m ²
pokoj:	13,45 *	1,00 =	13,45 m ²
kk:	5,7 *	1,00 =	5,70 m ²
chodba:	3,25 *	1,00 =	3,25 m ²
komora na patře:	1,05 *	0,80 =	0,84 m ²
koupelna s WC:	3,28 *	1,00 =	3,28 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>39,79 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (6 + 15) = \mathbf{0,895}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,895 = \mathbf{0,949}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,350}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 39\,815,- \text{ Kč/m}^2 * 0,949 = 37\,784,44 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,79 \text{ m}^2 * 37\,784,44 \text{ Kč/m}^2 * 1,350 * 1,080 = 2\,192\,019,70 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 192 019,70 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,350$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,350 * 1,000 * 1,080 = 1,458$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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, funkční celek				

§ 4 odst. 1 2 154,- 1,458 3 140,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3430	1 698	3 140,53	5 332 619,94
Stavební pozemek - celkem			1 698		5 332 619,94

Pozemek - zjištěná cena celkem = 5 332 619,94 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 5 332 619,94 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 332 619,94 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 192 019,70 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 332 619,94 Kč

Spoluvlastnický podíl: 48 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,332\,619,94\ \text{Kč} \cdot 48 / 10\,000 = 25\,596,58\ \text{Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 25 596,58 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = 2 217 616,28 Kč

Tržní ocenění majetku


1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	39,79 m ²


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Kladno, Anglická 2459			
Užitná plocha:	50,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Lokalita - bez vlivu			1,00	
K3 Typ stavby - bez vlivu			1,00	
K4 Stáří - bez vlivu			1,00	
K5 Ostatní vlivy - bez vlivu			1,00	
K6 Velikost - bez vlivu			1,00	
K7 Vybavení - bez vlivu			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Ostatní vlivy - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Vybavení - bez vlivu;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.5.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 095 000	50,00	81 900	1,00	81 900



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Kladno, Francouzská 2457			
Užitná plocha:	47,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Lokalita - bez vlivu			1,00	
K3 Typ stavby - bez vlivu			1,00	
K4 Stáří - bez vlivu			1,00	
K5 Ostatní vlivy - bez vlivu			1,00	



Zdroj: cenovamapa.cz

K6 Velikost - bez vlivu 1,00
 K7 Vybavení - bez vlivu 1,00
Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu;
 Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Ostatní vlivy - bez vlivu; Velikost - bez vlivu;
 Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.4.2022	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
3 800 000	47,00	80 851	1,00	80 851

Název: Bytová jednotka
Lokalita: Kladno, Francouzská 2464
Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00
 K2 Lokalita - bez vlivu 1,00
 K3 Typ stavby - bez vlivu 1,00
 K4 Stáří - bez vlivu 1,00
 K5 Ostatní vlivy - bez vlivu 1,00
 K6 Velikost - bez vlivu 1,00
 K7 Vybavení - bez vlivu 1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu;
 Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Ostatní vlivy - bez vlivu; Velikost - bez vlivu;
 Vybavení - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.7.2022	[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
3 740 000	50,00	74 800	1,00	74 800

Název: Bytová jednotka
Lokalita: Kladno, Francouzská 2465
Užitná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00
 K2 Lokalita - bez vlivu 1,00
 K3 Typ stavby - bez vlivu 1,00
 K4 Stáří - bez vlivu 1,00
 K5 Ostatní vlivy - bez vlivu 1,00
 K6 Velikost - bez vlivu 1,00
 K7 Vybavení - bez vlivu 1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu;
 Typ stavby - bez vlivu; Stáří - bez vlivu; Ostatní vlivy - bez vlivu; Velikost - bez vlivu;

Vybavení - bez vlivu;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.3.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 500 000	50,00	70 000	1,00	70 000

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné byty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	70 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	76 888 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	81 900 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	76 888 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	39,79 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 059 374 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka	2 217 616,30 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 192 019,70 Kč
1.2. Pozemek	25 596,58 Kč
	<hr/>
	= 2 217 616,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 217 616,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 217 620,- Kč

slovy: Dvamilionydvěšestěsedmnácttisícšestsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 217 620 Kč

slovy: Dvamilionydvěšestdesáttisícšestsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

3 059 373,50 Kč

Porovnávací hodnota

3 059 374 Kč

Obvyklá cena

3 060 000 Kč

slovy: Třimilionyšedesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných bytů v relevantním okolí

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.2437/54 v obci Kladno, místní část Kročehlavy, ulice Holandská č.p.2437, včetně příslušenství a podílu o velikosti 48/10000 na společných částech domu a pozemku p.č.3430, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1698 m², vše zapsáno na LV č.24531 pro k.ú. Kročehlavy

OBVYKLÁ CENA

3 060 000 Kč

slovy: Třimilionyšedesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

nejsou stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.24531 pro k.ú. Kročehlavy	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6573/2022 evidence posudků.

V Tršicích 19.08.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6573/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.24531 pro k.ú. Kročehlavy	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.24531 pro k.ú. Kročehlavy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2022 12:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 71 INS 19559/2021 pro Insolvenční servis v.o.s.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665126 Kročehlavy

List vlastnictví: 24531

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kroková Zdenka, Zrušen pobyt na území ČR	885919/9866	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 2437/54	byt		byt.z.	48/10000

Vymezeno v:

Budova	Kročehlavy, č.p. 2437, byt.dům, LV 23153 na parcele 3430, LV 23153			
Parcela	3430	zastavěná plocha a nádvoří		1698m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů:

označená jiným způsobem

(i) na splacení jistiny úvěru ve výši 1.314.000,00 Kč s příslušenstvím

(ii) z porušení těchto smluv, odstoupení od nich, v souvislosti se smluvní pokutou

či jinou sankční platbou nebo náklady vynaloženými při výkonu práv

zástavního věřitele

(iii) z bezdůvodného obohacení v případě eventuální neplatnosti těchto smluv;

a to veškeré tyto dluhy vzniklé ode dne uzavření těchto smluv do 20.6.2019,

a to až do celkové výše 1.576.800,00 Kč

Oprávnění pro

Fatu Hiva s.r.o., Ke Kamenině 453/18, Hrušov, 71100

Ostrava, RČ/IČO: 61247693

Povinnost k

Jednotka: 2437/54

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/614871-01/17/01-

002/00/R ze dne 30.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2017

12:48:21. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Kladno

V-6499/2017-203

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 23.03.2020. Právní účinky zápisu k

okamžiku 25.05.2020 11:33:45. Zápis proveden dne 16.06.2020.

V-3573/2020-203

Pořadí k 27.07.2017 12:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/614871-01/17/01-

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 12.05.2022 12:35:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy List vlastnictví: 24531
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

002/00/R ze dne 30.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2017
12:48:21. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Kladno
V-6499/2017-203

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/614871-01/17/01-
002/00/R ze dne 30.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2017
12:48:21. Zápis proveden dne 22.08.2017; uloženo na prac. Kladno
V-6499/2017-203

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601

Povinnost k

**Kroková Zdenka, Zrušen pobyt na území ČR, RČ/IČO:
885919/9866**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský
015 EX-333/2020 -7 (OS Kladno, 54 EXE 457/2020-11) ze dne 10.07.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 13.07.2020 09:02:16. Zápis proveden dne 14.07.2020;
uloženo na prac. Beroun

Z-3333/2020-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601
oprávněný: Společenství vlastníků Holandská 2437, Kladno, IČ 26437261

Povinnost k

Jednotka: 2437/54

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 015 EX 333/20-10 ze dne
13.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2020 09:01:39. Zápis
proveden dne 15.07.2020; uloženo na prac. Kladno

Z-2881/2020-203

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j. 015 EX 333/20-10 ze dne
13.07.2020. Právní moc ke dni 01.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
13.10.2020 18:11:57. Zápis proveden dne 19.10.2020; uloženo na prac. Kladno

Z-4365/2020-203

o **Zahájení exekuce**

pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601

Povinnost k

**Kroková Zdenka, Zrušen pobyt na území ČR, RČ/IČO:
885919/9866**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský
015 EX-547/2021 -7 (OS Kladno 56 EXE 755/2021-11) ze dne 30.09.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 09:54:48. Zápis proveden dne 06.10.2021;
uloženo na prac. Beroun

Z-4403/2021-202

Související zápisy

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 12.05.2022 12:35:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy List vlastnictví: 24531
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
pověřený soudní exekutor - Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, 266 01 Beroun
oprávněný: Společenství vlastníků Holandská 2437, Kladno, IČ 26437261
Povinnost k

Jednotka: 2437/54

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 015 EX 547/21-8 ze dne
04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 09:56:02. Zápis
proveden dne 06.10.2021; uloženo na prac. Kladno

Z-4412/2021-203

Plomby a upozornění

<i>Číslo řízení</i>	<i>Vztah k</i>
---------------------	----------------

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
Z-2680/2022-203

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2017 10:11:38.
Zápis proveden dne 18.10.2017.

V-8172/2017-203

Pro: Kroková Zdenka, Zrušen pobyt na území ČR

RČ/IČO: 885919/9866

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

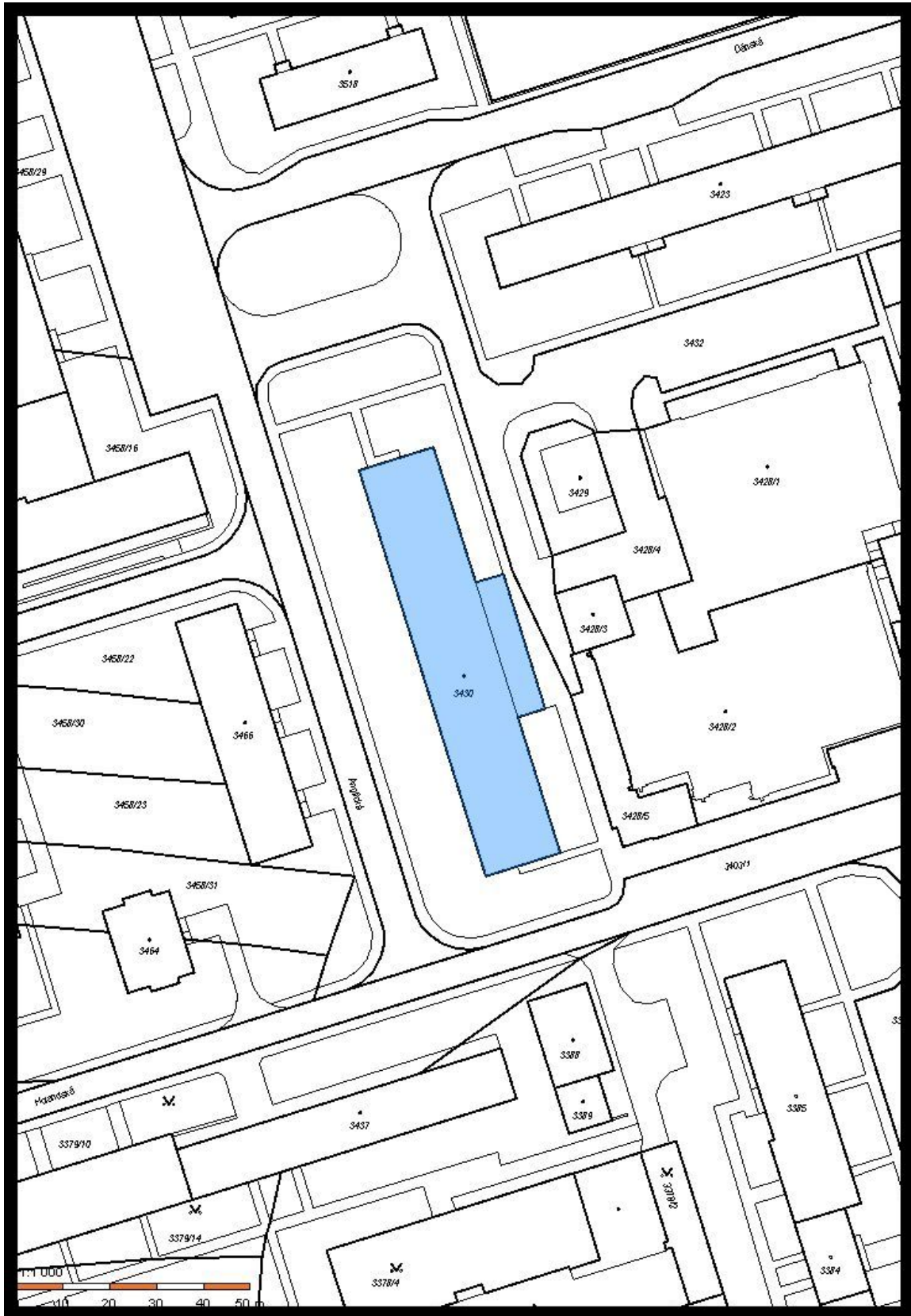
**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.**

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.05.2022 12:54:53

Kopie katastrální mapy ze dne 16.8.2022



Fotodokumentace









Mapa oblasti



