

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1163-188/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 3686 o výměře 94 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kladno, č.p. 615, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 3686, pozemek parc. č. 3687 o výměře 166 m² zahrada, zapsané na LV č. 11328, pro k.ú. Kladno, obec Kladno, okres Kladno, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	5 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.12.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 27.12.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. 3686 o výměře 94 m2 zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kladno, č.p. 615, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 3686, pozemku parc. č. 3687 o výměře 166 m2 zahrada, zapsané na LV č. 11328, pro k.ú. Kladno, obec Kladno, okres Kladno, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.12.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/es/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

CAP: povodňová mapa

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kladno, k.ú. Kladno
Adresa nemovité věci: Na stráni 615, 272 01 Kladno

Vlastnické a evidenční údaje

Lucie Nejedlá, Na stráni 615, 27201 Kladno, podíl 1 / 1
Obec: Kladno [532053]
Katastrální území: Kladno [665061]
Číslo LV: 11328

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 22.12.2021. Vlastník, který má předmět ocenění v držení nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů objektu nebyla umožněna. Prohlídka byla provedena dle možností z veřejné komunikace. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady taktéž nebyly doloženy.

Místopis

Město Kladno se nachází ve Středočeském kraji, cca 15 km severozápadně od Prahy. Město disponuje úplnou občanskou vybaveností - magistrát, pošta, policie, obchody, služby, mateřské školy, školy včetně vysokých škol, nemocnice, divadlo, kino, sportoviště, knihovna. Statutární město Kladno je velmi dobře dostupné silniční a železniční dopravou, ve městě je městská autobusová doprava. Po dopravní stránce je město Kladno dostupné po silnicích I.tříd a rychlostními komunikacemi.

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 - bytové domy zděné
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3681 Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno
3685 Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný, pravděpodobně nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s taškovou a plechovou střešní krytinou. RD je situovaný ve svahu a je přístupný z ulice Na stráni a z ulice V. Burgra.

Dům je napojen, nebo je možno napojit na inženýrské sítě: elektro, voda z obecního řadu, veřejnou kanalizaci a plyn.

V I. nadzemním podlaží je pravděpodobně situována bytová jednotka 2+1 se sociálním zařízením a ve II. nadzemním podlaží cca 3 pokoje a příslušenství. Původní stáří objektu je dle odborného odhadu zpracovatele cca 90 let. V průběhu své celkové životnosti procházel objekt rekonstrukcemi, k datu ocenění vyměněna okna, a částečně zateplen vnější plášť objektu. Rekonstrukce nebyla dokončena, objekt je neudržován, delší dobu nevyužíván a vyžaduje dokončení celkové rekonstrukce.

Jelikož nebyla vlastníkem umožněna prohlídka interiéru, vychází znalec z informací a zjištění z obhlídky provedené z veřejných prostor před RD. Další popisy a informace vyplývají z prohlídky na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

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 Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: Část objektu může být na pozemku jiného vlastníka - města.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Započítání výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika:

- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: Objekt delší dobu neužíván, neudržován.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 615
2. Pozemky p.č. 3686, p.č. 3687

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. RD č.p. 615
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Pozemky p.č. 3686, p.č. 3687
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. RD č.p. 615

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Na stráni 615 272 01 Kladno
LV:	11328
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Kladno
Katastrální území:	Kladno
Počet obyvatel:	69 337

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 251,00 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. a č. 488/2020 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 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	II	0,00

území		
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
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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. RD č.p. 615

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	94,00	2,80 m
2. NP	94,00	2,60 m
188,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*94 =	263,20
NP	2. NP	2,6*94 =	244,40
Z	půda/zastřešení	1,5*94 =	141,00
Obestavěný prostor - celkem:			648,60 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40

4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 95,80

Koeficient vybavení K_4 : **0,9580**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): * 0,9580

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3540

Základní cena upravená [Kč/m³] = **4 899,27**

Plná cena: 648,60 m³ * 4 899,27 Kč/m³ = **3 177 666,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 150 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)

* 0,467

Nákladová cena stavby CS_N = **1 483 970,26 Kč**

Koeficient pp * 1,050

Cena stavby CS = **1 558 168,77 Kč**

= 1
558 168,77 Kč

RD č.p. 615 - zjištěná cena = **1 558 168,77 Kč**

2. Pozemky p.č. 3686, p.č. 3687

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 251,-	1,050		2 363,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3686	94	2 363,55	222 173,70
§ 4 odst. 1	zahrada	3687	166	2 363,55	392 349,30
Stavební pozemky - celkem			260		614 523,-

Pozemky p.č. 3686, p.č. 3687 - zjištěná cena celkem = 614 523,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 615

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ B

Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	94,00	2,80 m
2. NP	94,00	2,60 m
188,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*94 =	263,20
NP	2. NP	2,6*94 =	244,40
Z	půda/zastřešení	1,5*94 =	141,00
Obestavěný prostor - celkem:			648,60 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80

21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 899,27
Plná cena: 648,60 m ³ * 4 899,27 Kč/m ³	=	3 177 666,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 150 = 53,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)	*	0,467
	=	1
		483 970,26 Kč

RD č.p. 615 - zjištěná cena = **1 483 970,26 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. 3686, p.č. 3687

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. 3686 a p.č. 3687. Pozemky se nacházejí v širším centru obce, jsou ve svahu, ale rovinnaté, zastavěny RD č.p. 615, zbylá část využívána jako dvůr.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 3000 - 5000,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 4000,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3686	95	4 000,00	1 / 1	380 000
zahrada	3687	166	4 000,00	1 / 1	664 000
Celková výměra pozemků		261	Hodnota pozemků celkem		1 044 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 615

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	188,00 m ²
Obestavěný prostor:	648,60 m ³
Zastavěná plocha:	94,00 m ²
Plocha pozemku:	261,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	V. Doubnera, Kladno, okres Kladno	
Popis:	RD se 2 byty s vlastními vstupy do domu v klidné ulici v Kladně - Dubí. Dům se sestává ze 2 bytových jednotek: 2+1 v přízemí (53m ²) a 3+1 ve 2.NP a v podkroví (108m ²). Spodní byt prošel z velké části vnitřní rekonstrukcí v roce 2015, horní byt byl vytvořen spojením 2.NP a půdní vestavbou v roce 2020/21. Oba byty mají svůj nový plynový kotel (umístěný ve sklepě) a bojler, vlastní elektroměr, plynoměr a vlastní měření vody. Přízemní byt 2+1 se sestává z chodby, 2 pokojů, kuchyně a koupelny s toaletou, mezonetový byt 3+1 z chodby, kuchyně bez linky, koupelny s toaletou, obývacího pokoje, 2x schodiště a 2 pokojů v podkroví. Podlahové krytiny tvoří plovoucí laminátová podlaha, PVC, dlažba a koberec. V domě byla cca v roce 2011 vyměněna okna za plastová, v podkroví jsou nová střešní okna. Elektřina v mědi, rozvody vody v plastu. Dům je částečně podsklepen, střešní krytinu tvoří starší tašky, fasáda je ve stavu vhodném k rekonstrukci. Dům má velká okna s východní, jižní a západní orientací, je světlý a prostorný. Parkování možné před domem. Na malém dvorku je sklad/dílna s přístupem z ulice i z pozemku.	
Podlaží:	2	
Dispozice:	5+2	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	161,00 m ²	
Užitná plocha:	183,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Lepší tech. stav.	
Cena k 8.11.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
6 150 000 Kč	0,90	5 535 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Příční, Kladno, okres Kladno
Popis:	Rodinný dům v klidné lokalitě Kladna. Původně dvougenerační dům nabízí dostatek prostoru a možnost přetvořit si ho dle představ nového majitele. Pokud by vám i tak prostor nestačil, tak je zde možnost dobudovat obytné podkroví. Do domu jsou

zavedeny veškeré inženýrské sítě, tzn. elektřina, plyn, voda a kanalizace. K částečně podsklepenému domu náleží i menší zahrada, která vám poskytne prostor pro odpočinek a relaxaci. Prostor pro zábavu vám nabídne velkorysá terasa přístupná z 1. patra domu. Parkování je možné ve vlastní garáži přímo u domu. V docházkové vzdálenosti naleznete kompletní občanskou vybavenost.

Podlaží: 2

Typ stavby: zděný

Pozemek: 213,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Udržovaný RD, před částečnou modernizací.

Cena k 8.11.2021

6 240 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,90

Upravená cena

5 616 000 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Zd. Hanuše, Kladno, okres Kladno

Popis: Rodinný dům o dispozici 3+1 nabízí vnitřní užitnou plochu cca 150 m² (včetně sklepních prostorů, bez započtení výměry půdy). Půda domu není aktuálně využívána a je tak možno případně v rámci rekonstrukce rozšířit dispozici domu o další dva pokoje. Po téměř celý den prosluněný pozemek u domu je využitelný jak pro zahradničení tak odpočinek, či umístění menšího bazénu. Stručný technický popis domu: - patrový řadový dům (kompletně podsklepený) - dispozice podlaží: 1.PP - 3 místnosti s umístěním technického zázemí domu; 1. NP - toaleta, chodba, koupelna, kuchyně, pokoj, vstup do sklepa; 2. NP - dva pokoje, balkon, schodiště na půdu - stavba cihlová nezateplená, okna plastová s izolačními dvojskly, střecha valbová, krytina pálená taška, konstrukce střechy - vazba z dřevěných trámů, komín - inženýrské sítě - elektřina 220V a 380V, plyn, kanalizace, obecní vodovodní řád - vytápění ústřední (radiátory) prostřednictvím plynového kotle, jako záloha je do systému napojen kotel na pevná paliva, ohřev vody taktéž prostřednictvím plynového kotle, rozvody topení v mědi - další stavby na pozemku - garáž, kůlny - pozemek oplocený, vrata a vstupní branka plechová.

Podlaží: 2

Dispozice: 3+1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 358,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00



K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	Zdroj: INEM.cz
Zdůvodnění koeficientu Kc: O něco větší pozemek, na okraji Kladna.		
Cena k 1.11.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 490 000 Kč	1,00	4 490 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 490 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 213 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 616 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	5 213 667 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	5 213 667 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 615	1 558 168,80 Kč
2. Pozemky p.č. 3686, p.č. 3687	614 523,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 172 691,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 172 690,- Kč**

slovy: Dvamilionyjednostosedmdesátdvatisícšestsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 172 690 Kč

slovy: Dvamilionyjednostosedmdesátdvatisícšestsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. RD č.p. 615	1 483 970,30 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky p.č. 3686, p.č. 3687	1 044 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. RD č.p. 615	5 213 667,- Kč

Porovnávací hodnota	5 213 667 Kč
Věcná hodnota	2 527 970 Kč
z toho hodnota pozemku	1 044 000 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + vyhledávaná lokalita
- + patrový RD

Slabé stránky

- menší pozemek
- zanedbaná údržba
- k celkové rekonstrukci

Obvyklá cena

5 200 000 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstětisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 200 000 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstětisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. 3686 o výměře 94 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kladno, č.p. 615, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 3686, pozemku parc. č. 3687 o výměře 166 m² zahrada, zapsané na LV č. 11328, pro k.ú. Kladno, obec Kladno, okres Kladno, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1163-188/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 27.12.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

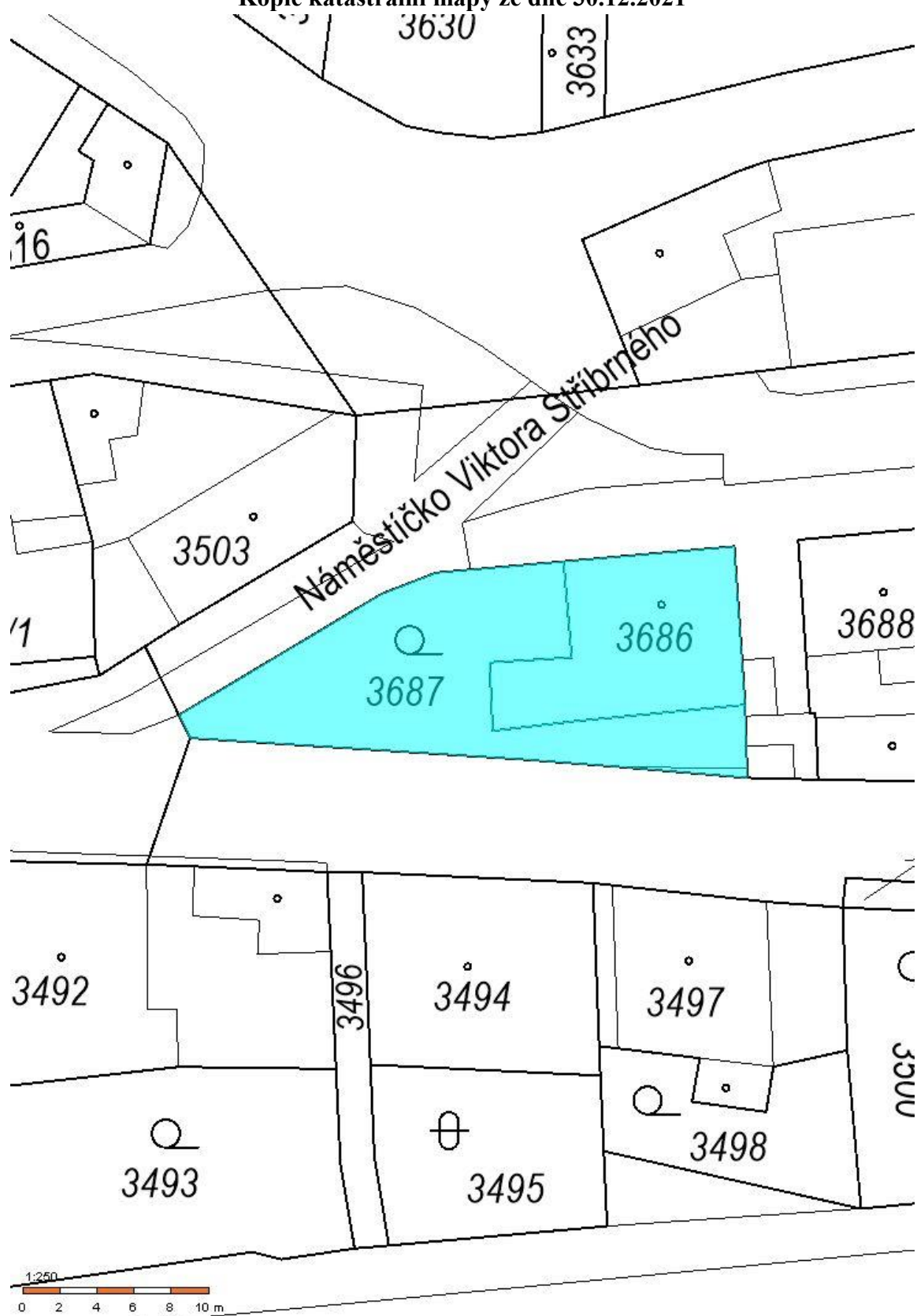
ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	4

Kopie katastrální mapy ze dne 30.12.2021



Pozemek p.č. 3686, 3687 v k.ú. č. 665061

Mapa oblasti









