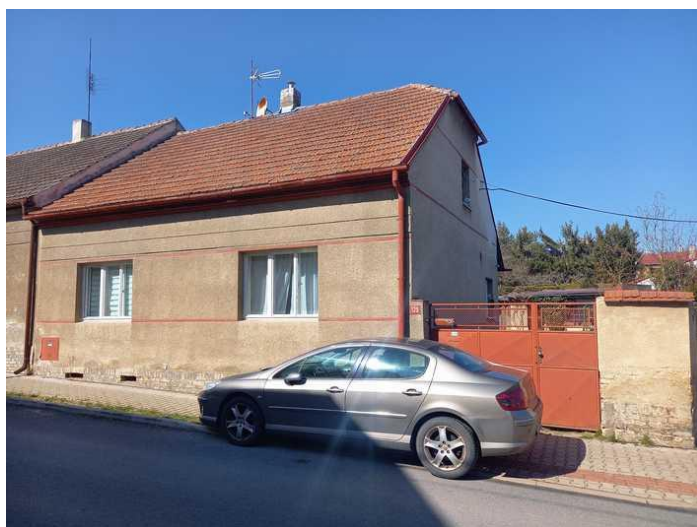


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 025556/2025

O ceně zjištěné a ceně obvyklé stavební parcely č. parc. 199 jejíž součástí je rodinný dům čp. 129, stavební parcela č. parc. 585/2 jejíž součástí je stavba garáže bez čp./če. a zahrada č. parc. 585/1 v obci Svinařov, katastrální území Svinařov u Kladna.



Zadavatel znaleckého posudku:

Javůrek - Materna, v.o.s. PhDr. Vítězslav Javůrek
IČ: 06204406
Čechova 1100
500 02 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny dle platného cenového předpisu a stanovení ceny obvyklé k insolvenčnímu řízení KSPH 69 INS 1241/2025

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., podle stavu ke dni 22.3.2025 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602 411 603
e-mail: resding@tiscali.cz
IČ: 12979821 Datová schránka:bbjsyqb

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 12 stran příloh.

Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Vyhotovení číslo: 1

V Hradci Králové 22.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé stavební parcely č. parc. 199 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 129, stavební parcely č. parc. 585/2 jejíž součástí je stavba garáže bez čp./če. a zahrada č. parc. 585/1 v obci Svinařov, katastrální území Svinařov u Kladna k insolvenčnímu řízení KSPH 69 INS 1241/2025 na základě objednávky ze dne 10.2.2025 paní Markétou Černovskou

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení č.j. KSPH 69 INS 1241/2025

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti sdělené zadavatelem nemají vliv na závěr znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 22.3.2025 za přítomnosti paní Neumannové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Kladno LV č. 196
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí
Místní šetření uskutečněné znalcem a informace získané od paní Neumannové
Nemovitosti použité k porovnání z aktuální nabídky na realitním trhu

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Data, která byla znalcem použita se považují za věrohodná a jsou čerpána z veřejně dostupných zdrojů a databáze znalce.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění
Vyhláška č. 370/2024 Sb. § 1a odstavce 1 - 3.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data, která jsou použita v ocenění získal znalec na místě samém při místním šetření. Dále byly znalci poskytnuty informace vlastníci paní Martinou Neumannovou, která znalci popsala, jak byla nemovitost v posledním období upravena. Rodinný dům je trvale obýván, nachází se v okrajové části obce. Další data znalec získal z katastru nemovitostí a od jednotlivých realitních kanceláří.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek č. parc. 199 jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 129, stavební pozemek č. parc. 585/2 jehož součástí je stavba garáže, bez čp./če. a zahrada č. parc. 585/1

Adresa předmětu ocenění: Družstevní 129
273 05 Svinařov

LV: 196

Kraj: Středočeský

Okres: Kladno

Obec: Svinařov

Katastrální území: Svinařov u Kladna

Počet obyvatel: 740

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 586,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,683,00\,Kč/m^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 196

Martin Neumannová, bytem Družstevní 129, 273 05 Svinařov
k celku

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici, vychází tedy z místního šetření .

Celkový popis nemovité věci

Nemovitosti, které jsou předmětem ocenění se nacházejí v obci Svinařov, katastrálním území Svinařov u Kladna v Družstevní ulici. Přístup k nemovitostem je po zpevněné komunikaci místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizace, elektrický proud a plynovodní řad. Všechny tyto sítě jsou na pozemek a do RD zavedeny. Obec Svinařov nemá základní ani mateřskou školu, zdravotní středisko a pod. Z občanské vybavenosti má pouze obchod s běžným zbožím, základní sportoviště. Obec je napojena na autobusovou dopravu. V rozšířené infrastruktuře a občanské vybavenosti je obec odkázána na okolní města a obce - Smečno, Kladno a pod.

3.3. Obsah

1. Stavební pozemky č. parc. 199, č. parc. 585/2 a zahrada č. parc. 585/1
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům čp. 129
 - 1.3. Garáž
 - 1.4. Kolny – příslušenství
 - 1.5. Obvyklá cena

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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 - nevyhledávaná nemovitost	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyhledávaná oblast u Kladna	III	0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,150}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - omezené parkovací možnosti	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
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Dobrá poloha k trvalému bydlení	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,172}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,113}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,348}$$

1. Stavební pozemky č. parc. 199, č. parc. 585/2 a zahrada č. parc. 585/1

1.1. pozemky

Stavební pozemek č. parc. 199 zastavěný stavbou rodinného domu, stavební pozemek č. parc. 585/2 zastavěný stavbou garáže a zahrada č. parc. 585/1 v obci Svinařov, katastrální území Svinařov u Kladna. Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány tyto inženýrské sítě, veřejný vodovod, kanalizace, elektrický proud, plynovodní řad. Tyto sítě jsou na pozemek zavedeny a taktéž do RD. Pozemky jsou mírně svažité a společně tvoří jeden funkční celek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,150}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,172}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,150 * 1,000 * 1,172 = 1,348$$

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	1 683,-	1,348		2 268,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	199	248	2 268,68	562 632,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	585/2	21	2 268,68	47 642,28
§ 4 odst. 1	zahrada	585/1	95	2 268,68	215 524,60
Stavební pozemky - celkem			364		825 799,52

1.2. Rodinný dům čp. 129

Rodinný dům byl postavený v roce 1924 a od této doby je užívaný. V roce 2020 byl částečně modernizovaný. Je postavený na základových pasech s izolacemi proti zemní vlhkosti, které jsou částečně dožité. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné z plných cihel na tl. do 45 cm. Přistaveno zádveří a tato strana je částečně izolována polystyrenem. Stropní konstrukce nad suterénem klenbové, nad přízemím stropy trámové se záklopem a podbitím. V obytných místnostech provedeny podhledy ze sádkartonu. Zastřešení je provedeno sedlovým dřevěným krovem pokrytým taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny kompletně z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky břizolitové, zateplená část pouze pod perlínkou s lepidlem. Vnitřní omítky vápenné štukové doplněné keramickými obklady v sociálním zařízení, ve vešlejších místnostech omítky částečně poškozené vlhkostí. Okna osazena v kombinaci dřevěných původních a plastových oken v menším rozsahu. Dveře osazeny do ocelových zárubní hladké a prosklené. Podlahové konstrukce ve sklepě betonové v přízemí v kombinaci vinylového PVC, keramických dlažeb, betonu a koberce. Schody do suterénu cihelné a betonové do půdního prostoru dřevěné s podstupnicemi a nástupnicemi. Rozvody elektřiny v běžném rozsahu 230/400 V, hromosvod je na

objektu vybudován. Rozvody vody a kanalizace předělány na plastové, rozvody vytápění v CU potrubí s kotlem na plyn a ohřevem TUV. Radiátory plechové Korado. Zařizovací předměty v kuchyni, WC a lázni standardního provedení.

Dům obsahuje: suterén - schodiště a sklep, přízemí - zádveří, vstupní chodbu, komoru, WC, lázeň, schody na půdu, ložnici, obývací pokoj a kuchyň.

Rodinný dům je po částečně opravě a vyžaduje další investice - oprava fasád, střešního pláště, vnitřních omítek.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	101 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 098,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

suterén:	3,00*4,00	=	12,00 m ²
přízemí:	9,70*9,00+3,70*1,60	=	93,22 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	12,00 m ²	1,90 m
přízemí:	93,22 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

suterén:	12,00*2,20	=	26,40 m ³
přízemí:	93,22*3,10	=	288,98 m ³
půdní prostor a střešní plášť:	93,22*3,50/2+4,50*1,90/2	=	167,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	482,79 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	93,22 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	105,22 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,13	

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. Kritérium 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 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,900 = \mathbf{0,972}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,150}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,172}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 4\,098,- \text{ Kč/m}^3 * 0,972 = 3\,983,26 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 482,79 \text{ m}^3 * 3\,983,26 \text{ Kč/m}^3 * 1,150 * 1,172 = 2\,591\,924,66 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 591 924,66 Kč

1.3. Garáž

Garáž vybudovaná kolem roku 1970 a od této doby užívaná, postavená na základových pasech, zděná na tl. do 30 cm. Podlaha z betonové mazaniny, stropní konstrukce z I nosičů a stropních desek hurdis. Zastřešení je provedeno mírně pultovým krovem pokrytým plechovou krytinou. Klempířské prvky provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní a venkovní omítky provedeny částečně poškozeny - opadané. Vrata osazena dvoukřídlová, dveře osazeny. Okna nejsou provedena pouze luxferové okno na prosvětlení. Stavba obsahuje jedno stání a vyžaduje provedení opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 128,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: $6,00 * 3,90 = 23,40 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	23,40 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

přízemí a střešní plášť: $23,40 * 2,50 = 58,50 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem: $= \mathbf{58,50 \text{ m}^3}$

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 podkroví	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: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,725 = \mathbf{0,616}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,150}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,172}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 3\,128,- \text{ Kč/m}^3 * 0,616 = 1\,926,85 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 58,50 \text{ m}^3 * 1\,926,85 \text{ Kč/m}^3 * 1,150 * 1,172 = 151\,924,99 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 151 924,99 Kč

1.4. Kolny - příslušenství

Kolny byly postaveny kolem roku 1924 a od této doby jsou užívány. Jsou postaveny na základových pasech bez podsklepení a podkroví. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné na tl. do 30 cm. Podlahové konstrukce z betonové mazaniny. Vnitřní a venkovní omítky vápenné částečně poškozené. Stropní konstrukce dřevěné, zastřešení je provedeno pultovými dřevěnými krovy, pokrytými asfaltovým šindelem a taškovou krytinou. Okna osazena částečně plastová a částečně dřevěná, dveře dřevěné. Do objektu je zaveden elektrický proud, ostatní sítě nejsou zavedeny. Objekty sloužily jako chlévky a sklady nářadí. V současné době jako dílnička a sklady. Opořebenění je uvažováno lineární metodou s ohledem na stav objektů, které potřebují provedení oprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	5,40*2,50+9,00*3,00 =	40,50 2,30 m
		40,50 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí	5,40*2,50*2,45+9,00*3,00*2,70 = 105,98
Z	střešní konstrukce	5,40*2,50*0,70/2+9,00*3,00*1,20/2 = 20,93
Obestavěný prostor - celkem:		126,91 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	tašky a šindel asfaltový	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	omítky poškozené	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	plastová a dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	provedena	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,71
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9671

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9671
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 974,80
Plná cena: 126,91 m ³ * 2 974,80 Kč/m ³	=	377 531,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 101 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 101 / 150 = 67,3 %
Koeficient opotřebení: (1 - 67,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	*	0,327
Koeficient pp	=	123 452,92 Kč
Cena stavby CS	*	1,348
	=	166 414,54 Kč

Kolny - příslušenství - cena zjištěná	=	166 414,54 Kč
---------------------------------------	---	----------------------

Stavební pozemky č. parc. 199, č. parc. 585/2 a zahrada č. parc. 585/1 - rekapitulace
1.1. Pozemky: 825 799,52 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům čp. 129	2 591 924,66 Kč
1.3. Garáž	151 924,99 Kč
1.4. Kolny - příslušenství	166 414,54 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+ 2 910 264,19 Kč

Stavební pozemky č. parc. 199, č. parc. 585/2 a zahrada č. parc. 585/1 - cena zjištěná celkem	=	3 736 063,71 Kč
--	---	------------------------

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Stavební pozemky č. parc. 199, č. parc. 585/2 a zahrada č. parc. 585/1	3 736 063,70 Kč
1.1. Oceňované pozemky	825 799,52 Kč
1.2. Rodinný dům čp. 129	2 591 924,70 Kč
1.3. Garáž	151 925,- Kč
1.4. Kolny - příslušenství	166 414,50 Kč
	= 3 736 063,70 Kč

Zjištěná cena - celkem: 3 736 063,70 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 736 060,- Kč

slovy: Tři miliony sedm set třicet šest tisíc šedesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Předmětná nemovitost bude porovnána s nemovitostmi, které jsou nabízeny na současném realitním trhu v okolí oceňované nemovitosti z důvodu nedostatečného realizování nemovitostí v minulém období, které by byly v souměřitelném stavu.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena

Obvyklá cena předmětných nemovitostí je stanovena v souladu s § 2 odstavce 2 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů a § 1a odstavců 1 - 3 Vyhlášky č. 370/2024 Sb.

Obvyklou cenou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Pro porovnání byly vybrány tři nemovitosti které jsou nabízeny na současném realitním trhu v posledním období v blízkosti oceňovaného rodinného domu přibližně stejné velikosti a stejného vybavení. Průměrná cena byla upravena redukčním koeficientem porovnání.

Nemovitosti použité k porovnání

1. Rodinný dům v Libušíně Komenského ul. 426 m ² pozemek	5 890 000,-Kč
2. Rodinný dům v Třebichovicích pozemek 383 m ²	3 890 000,-Kč
3. Rodinný dům v Libušíně Přemyslova ul. 423 m ² pozemek	4 590 000,-Kč

Průměrná cena nabízených nemovitostí	4 790 000,-Kč
--------------------------------------	---------------

Koeficient porovnání

K1 - nemovitosti nerealizované	0,90
K2 - velikost nemovitostí - obdobná	1,00
K3 - možnost inženýrských sítí - stejná	1,00
K4 - lokalita ve které se nacházejí - obdobná	1,00
K5 - vedlejší stavby - větší	1,05
K6 - stav oceňované nemovitosti - horší	0,95

Koeficient porovnání	0,89
----------------------	------

4 790 000,-Kč	*	0,89	=	4 263 100,-Kč
Zaokrouhleně				4 263 000,-Kč

Obvyklou cenu stavební parcely č. parc. 199 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 129, stavební parcely č. parc. 585/2 jejíž součástí je stavba garáže bez čp./če. a zahrady č. parc. 585/1 v obci Svinařov, k.ú. Svinařov u Kladna stanovuji ve výši 4 263 000,-Kč

Slovy: čtyřmilonydvěstešedesáttřitisícKč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 196	3
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí	3
Fotodokumentace	3
Nemovitosti použité k porovnání	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 5733/70/2025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025556/2025.

V Hradci Králové 22.3.2025

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 025556/2025

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 196	3
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí	3
Fotodokumentace	3
Nemovitosti použité k porovnání	3



Sp.zn. KS7H 69 INS 1241 / 1025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2025 07:17:48

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532908 Svinařov

Kat.území: 760803 Svinařov u Kladna

List vlastnictví: 196

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Neumannová Martina, Družstevní 129, 27305 Svinařov		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
199	248	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Svinařov, č.p. 129, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 199				
585/1	95	zahrada		zemědělský půdní fond
585/2	21	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 585/2				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých na základě smlouvy do 27.2.2055 až do celkové výše 3.993.600,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 199, Parcela: 585/1, Parcela: 585/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1229397301/1 ze dne 04.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2020 16:14:04. Zápis proveden dne 31.03.2020; uloženo na prac. Kladno

V-1704/2020-203

Pořadí k 04.03.2020 16:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1229397301/1 ze dne 04.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2020 16:14:04. Zápis proveden dne 31.03.2020; uloženo na prac. Kladno

V-1704/2020-203

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1229397301/1 ze dne 04.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2020 16:14:04. Zápis proveden dne 31.03.2020; uloženo na prac. Kladno

V-1704/2020-203

o Zákaz zatížení

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 04.02.2025 07:17:48

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532908 Svinařov
Kat.území: 760803 Svinařov u Kladna List vlastnictví: 196
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 199, Parcela: 585/1, Parcela: 585/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1229397301/1 ze dne
04.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2020 16:14:04. Zápis proveden
dne 31.03.2020; uloženo na prac. Kladno

V-1704/2020-203

Pořadí k 04.03.2020 16:14

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárkami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Neumannová Martina, Družstevní 129, 27305 Svinařov,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 9770/24-22 ze dne
01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 19:05:36. Zápis proveden
dne 03.10.2024; uloženo na prac. Praha

Z-47149/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárkami 245/10, 190 00
Praha 9

oprávněný: Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., IČ 60197609

Povinnost k

Parcela: 199, Parcela: 585/1, Parcela: 585/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 220 EX 9770/24-23 ze dne
01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 19:05:36. Zápis
proveden dne 07.10.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-4472/2024-203

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

Povinnost k

Neumannová Martina, Družstevní 129, 27305 Svinařov,
RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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 04.02.2025 07:17:48

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532908 Svinařov
Kat.území: 760803 Svinařov u Kladna List vlastnictví: 196
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2020 13:56:03.
Zápis proveden dne 09.04.2020.

Pro: Neumannová Martina, Družstevní 129, 27305 Svinařov

V-1967/2020-203

RČ/IČO

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
585/1	43011	95

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

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno
Floriánová Lenka

Vyhotoveno: 04.02.2025 07:17:49

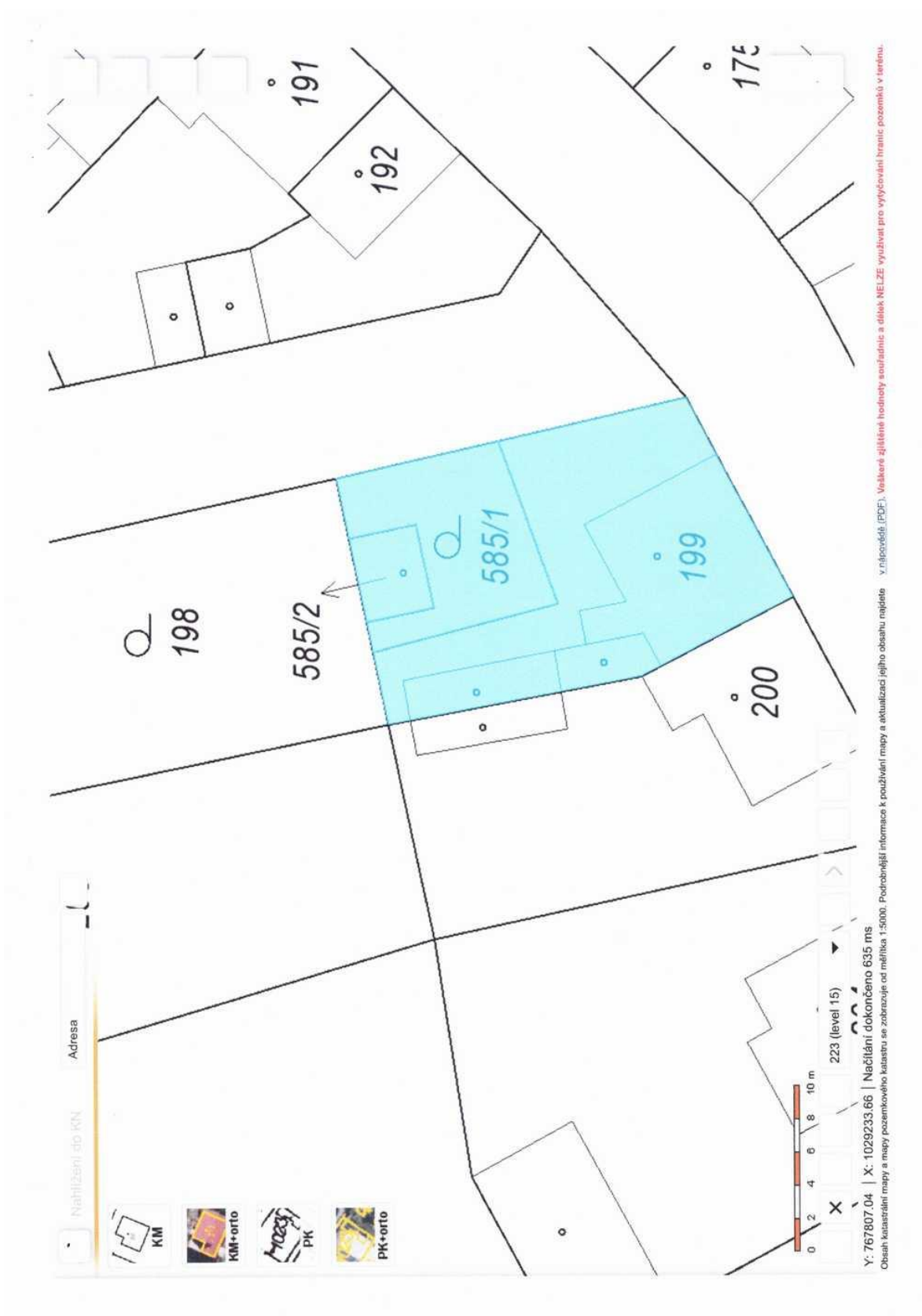
Podpis, razítko: 

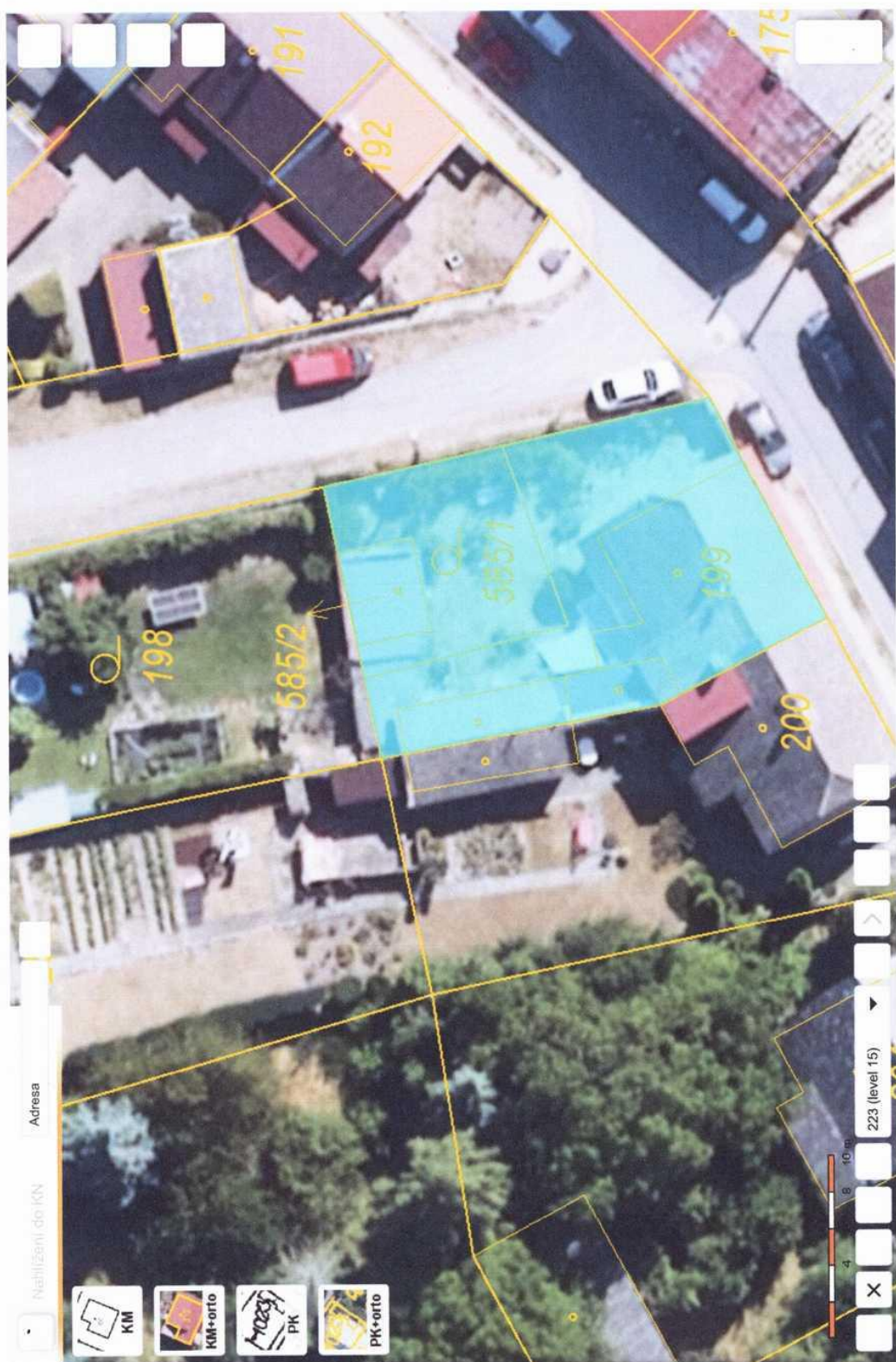


Řízení PÚ: 160/2025

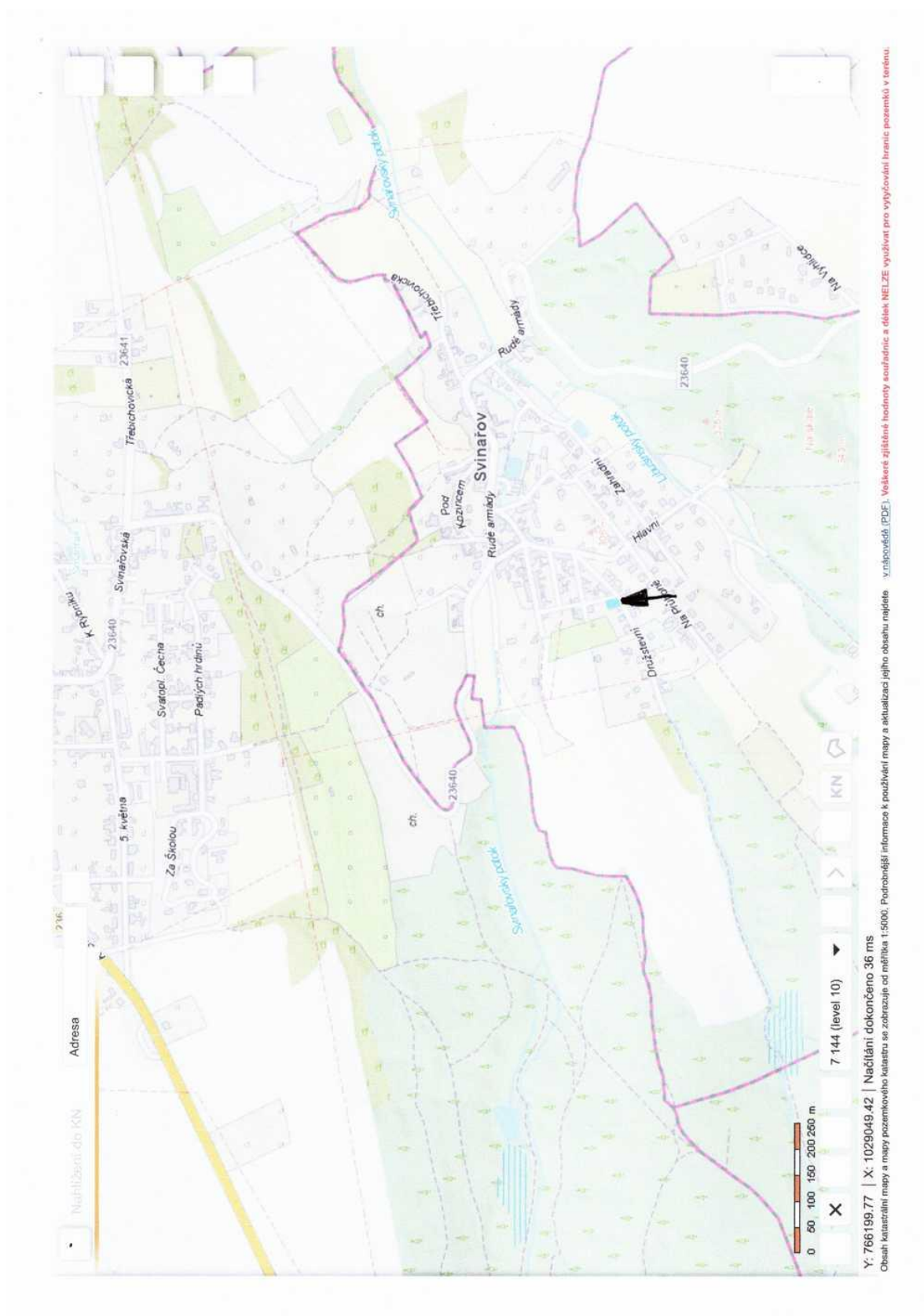
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

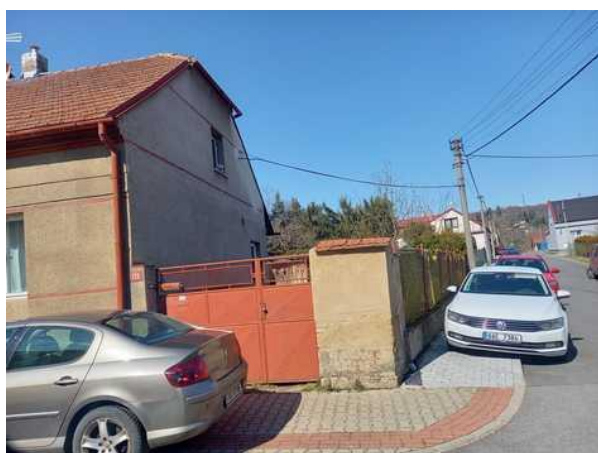
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 3





Y: 767807.23 | X: 1029233.41 | Načítání dokončeno 635 ms
 Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete v příloze 44 (PCE). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.











Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 426 m²
Komenského, Libušín

5 890 000 Kč

G Mimořádně nevhodná

Exkluzivně si Vám dovoluji nabídnout ke koupi rodinný dům ve městě Libušín. Jedná se o dům po částečné rekonstrukci o aktuální dispozici 4+1 s možností vestavby dalších pokojů v podkroví. Velkou výhodou je možnost dotvořit dům přesně podle vlastních představ. Co bylo rekonstruováno? Byla vyměněna střecha včetně trámů, instalována plastová okna se vstupními dveřmi, elektrický bojler a plynový kotel. Dům je napojený na veškeré sítě, vodovod, kanalizace, elektřina, plyn. Jistě oceníte i sklep o velikosti 20m² přístupný z vnitřní části domu. Zahrada je umístěna tak, že máte absolutní soukromí. Výhodou je vjezd na pozemek, kde zaparkujete dva vozy nebo můžete využít samostatně stojící garáž o velikosti 45m² jejíž součástí je dílna. Vedle se nachází ještě menší prostor jako uhelna.

Nemovitost se nachází v klidné ulici vzdálené necelé 4 km od Kladna. Město Libušín poskytuje dobrou občanskou vybavenost, včetně mateřské a základní školy, pošty, lékaře, lékárny a prodejny potravin.

Financování úvěrem je možné, s jeho vyřízením Vám rád pomohu.

Těším se na viděnou při prohlídce tohoto zajímavého domu.

Prodejce



Ing. Adolf Cír



Výhradní zastoupení

 zrealitky.cz

+420 601 378 649

adolfcir@gmail.com

Zrealitky.cz

 zrealitky.cz

Odkaz na inzerát:





Prodej rodinného domu 86 m², pozemek 383 m²
Třebichovice

3 890 000 Kč

Nabízíme Vám jedinečnou příležitost zakoupit rodinný dům o dispozici 3+1, v lokalitě Třebichovice č.p.68. Dům se nachází na klidné ulici a disponuje užitnou plochou 86 m² na pozemku o rozloze 383 m². Tento dům je určen ke kompletní rekonstrukci a možnosti rozšíření obytných prostor o půdu. K dispozici je také sklep a garáž. Nejde jen o nemovitost, ale o možnost vytvořit si domov, který plně vyhovuje Vaším potřebám a přání. Nechte si tuto příležitost ujít!

Celková cena: 3 890 000 Kč

Poznámka k ceně: Včetně odměny RK, právního servisu a vyřízení hypotečního úvěru, včetně provize

Příslušenství: Nezařízeno Sklep Garáž

Energetická náročnost: Mimořádně neehospodárná

Stavba: Smíšená, Před rekonstrukcí, 1 podlaží, 3 pokoje, Přizemní typ objektu

Infrastruktura: Vodovod: Vodovod
Plyn: Plynovod
Elektrina: 230V, 400V
Zdroj vytápění: Plynový kotel
Vytápěcí těleso: Radiátory
Kanalizace: Veřejná kanalizace
Doprava: Silnice, Autobus
Komunikace: Asfaltová

Plocha: Plocha pozemku 383 m²
Užitná plocha 86 m²

Lokalita: Klidná část obce, Bydlení

G Mimořádně neehospodárná

Prodejce



Jakub Jiránek



Výhradní zastoupení

[www.jiraneck-chochola.cz?](http://www.jiraneck-chochola.cz?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=j.jiraneck@kwcz.cz)

[utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=j.jiraneck@kwcz.cz](http://www.jiraneck-chochola.cz?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=j.jiraneck@kwcz.cz)

+420 774 210 412

j.jiraneck@kwcz.cz



Keller Williams Trilogy

[www.jiraneck-chochola.cz?](http://www.jiraneck-chochola.cz?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=j.jiraneck@kwcz.cz)

[utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=j.jiraneck@kwcz.cz](http://www.jiraneck-chochola.cz?utm_source=sreality.cz&utm_medium=nic&utm_term=nic&utm_campaign=j.jiraneck@kwcz.cz)

Odkaz na inzerát:





Prodej rodinného domu 102 m², pozemek 423 m²
 Přemyslova, Libušín

4 590 000 Kč

G Mimořádně nevhodná

Přízemní rodinný dům, který se nachází v centru obce Libušín, celková plocha pozemku činí 423 m², z toho zastavěná plocha je 131 m². Dům je postaven z kombinovaného zdiva cihla/kámen, částečně podsklepený, nabízí celkovou užitnou plochu 102 m². Okna jsou plastová, střešní krytina je převážně z eternitových šablon. Dispozice domu zahrnuje tři pokoje, kuchyni, prostornou verandu, koupelnu s toaletou a dílnu o ploše cca 7 m², která je ideálním místem pro kutily nebo může posloužit jako úložný prostor. Sklep pod domem má plochu 15 m². Vytápění je řešeno jako ústřední s plynovým kotlem, teplou vodu zajišťuje el. ohřívač. Odpady jsou napojeny na veřejnou kanalizaci, dům je napojen na veřejný vodovod, el. rozvodnou síť (k dispozici 400 V). K nemovitosti náleží zahrada o rozloze 186 m². Dům se nachází v lokalitě s velmi dobrou dopravní dostupností, v blízkosti je autobusová zastávka s přímým spojením do Prahy, nádraží Veleslavín, přičemž všechny spoje jedou přes Kladno. Do vzdálenosti 1,5 km od domu se nachází ordinace lékaře, prodejny potravin, mateřská či základní škola. Průkaz energetické náročnosti budovy (tzv. PENB) nebyl předložen, proto kategorie "G". Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N109957.

Prodejce



Martin Trejbal 3MT



Výhradní zastoupení



www.nextreality.cz/pobocka/12/reality-3mt

+420 725 173 088

+420 725 173 088

info@nextreality.cz

NEXT

NEXT REALITY 3MT



www.nextreality.cz/pobocka/12/reality-3mt

Odkaz na inzerát:

