

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3953-23/2020

o ceně bytové jednotky č. 825/22, podílu ve výši 338/51274 na nebytové jednotce č. 825/93 a podílu ve výši 338/51274 na nebytové jednotce č. 828/94, vše v bytovém domě č.p. 825, 826, 827 a 828 na pozemku parc.č. 2197 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 169/25637 na bytovém domě č.p. 825, 826, 827 a 828 a pozemku parc.č. 2197, vše v k.ú. Kladno.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka, č.p. 825/22 s podílem na nebytových prostorách 825/93 a 828/94 v k.ú. Kladno

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kladno, k.ú. Kladno
Adresa: Karla Tomana 825, 272 04 Kladno

VLASTNÍK: Roman Berki

Adresa: Karla Tomana 825, 272 04 Kladno

OBJEDNAVATEL: GAVLAS, spol. s r.o., RČ/IČO: 60472049

Adresa: Politických vězňů 1272/21, 11000 Praha 1

ZHOTOVITEL: Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o., Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec

Adresa: Pod Rovinou 655/11, 140 00 Praha 4 – Krč
IČ: 28215150 telefon: 602 472 872, e-mail: a.z@email.cz,
261 261 510 www.znalci.com
DIČ: CZ28215150 fax: 261 261 510

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny v dobrovolné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 600 000 Kč

Stav ke dni: 27.1.2020

Datum místního šetření: 27.1.2020

Za přítomnosti: p. Romana Berkiho

Počet stran: 20

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 24.2.2020

Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o.,
Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec

NÁLEZ

Znalecký úkol

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny nemovitostí - bytové jednotky č. 825/22, podílu ve výši 338/51274 na nebytové jednotce č. 825/93 a podílu ve výši 338/51274 na nebytové jednotce č. 828/94, vše v bytovém domě č.p. 825, 826, 827 a 828 na pozemku parc.č. 2197 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 169/25637 na bytovém domě č.p. 825, 826, 827 a 828 a pozemku parc.č. 2197, vše v k.ú. Kladno, a to pro účely dražby.

Znalecký posudek je vypracován na podkladě znaleckého posudku č. 3947-17/2020 ze dne 3.2.2020.

Základní pojmy a metody ocenění

Na předmětu dražby je v katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo navrhovatele dražby. Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsané na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Přehled podkladů

a) podklady předané objednatelem znaleckého posudku:

- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 19447 v k.ú. Kladno vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.10.2019 (viz příloha č. I),
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 14347 v k.ú. Kladno vyhotovený dálkovým přístupem dne 29.10.2019,
- Znalecký posudek č. 13-6/19 vypracovaný Ing. Tomášem Horou dne 11.2.2019,

b) podklady předané při místním šetření:

- návrh smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva mezi Stavebním bytovým družstvem Ocelář a p. Romanem Berki,
- Smlouva o budoucí dohodě o převodu členských práv a povinností k družstevnímu bytu spojených s členstvím v bytovém družstvu uzavřená mezi paní Jaroslavou Chaloupkovou a panem Romanem Berkim dne 11.8.2008,
- Smlouva o nájmu bytového družstva uzavřená mezi Stavebním bytovým družstvem Ocelář a p. paní Jaroslavou Chaloupkovou dne 19.3.2008,
- Odhad obvyklé ceny č. 788/020/2008 pro účely úvěrového řízení u České spořitelny, a.s. vypracovaný Ing. Petrou Jeřábkovou dne 19.6.2008,
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14608 v k.ú. Kladno ze dne 5.6.2008,
- Kopie katastrální mapy ze dne 5.6.2008,
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 16454 v k.ú. Kladno ze dne 5.6.2008,
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 14347 v k.ú. Kladno ze dne 5.6.2008,
- znalecký posudek č. 3947-17/2020 ze dne 3.2.2020.

c) podklady opatřené znalcem:

- Informace z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na LV č. 14608 ze dne 29.1.2020 (viz

příloha č. II),

- katastrální mapa získaná z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na adrese www.cuzk.cz dne 29.1.2020 (viz příloha č. III) ,

- program pro oceňování nemovitostí NemExpress, verze 3.10.7,

- mapa České republiky s vyznačením polohy nemovitosti (viz příloha č. IV),

- Odhad tržní ceny nemovitosti získaný z portálu cenovamapa.cz dne 28.1.2020,

- zpráva o nebezpečí povodně získaná ze stránek České asociace pojišťoven,

- fotodokumentace z prohlídky (viz příloha č. V).

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou dokladovány v přiložených výpisech.

Místopis

Kladno je statutární město ve středních Čechách, má přibližně 69 tisíc obyvatel, a je tak největším městem Středočeského kraje a třináctým největším městem České republiky. Je známo pro svou těžbu černého uhlí v minulosti a výchovu hokejistů. Kladno se nachází 30 km severozápadně od Prahy. Kladno má dobré dopravní spojení, a to silniční, železniční i letecké. V bezprostřední blízkosti Kladna vedou důležité dálnice D6 z Prahy do Karlových Varů a D7 spojující Prahu a Chomutov. Městem prochází železniční trať z Prahy do Rakovníka, Kladno je zahrnuto do pražského systému příměstské železnice Esko. Mezinárodní letiště Praha-Ruzyně je od Kladna vzdáleno jen 16 km.

Oceňovaná jednotka se nachází v části zvané Rozdělov. Rozkládá se na západním okraji Kladna, přibližně 3 km od centra. Rozdělovem probíhá silnice II/238 z Kladna přes Rozdělovský most do Kamenných Žehrovic, další silnice III. třídy vycházejí z Rozdělova též do Smečna, Libušína a Velké Dobré. Při jižním okraji sídla je situována železniční zastávka Kladno-Rozdělov na trati 120 Praha – Kladno – Rakovník. V docházkové vzdálenosti se nachází zastávka autobusů PID a také železniční zastávky Kladno město.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 825/22, která se nachází v nejvyšším 8. nadzemním podlaží panelového domu. Bytový dům je připojen na některé inženýrské sítě - veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a elektrickou energii a byl dle poskytnutých informací dokončen v roce 1976. Dům má 8 nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží. V podzemním podlaží se nachází společné části bytového domu (sušárna, kolárna) a sklepy. Další nadzemní podlaží jsou řešena jako residenční. Svislé nosné konstrukce jsou panelové. Vodorovné konstrukce jsou železobetonové panelové. Schodiště je železobetonové. Na schodišti je položeno PVC. Střecha je plochá, nebyla zpřístupněna,

předpokládá se fóliová krytina. V domě je osazen novější osobní výtah. Bytový dům je zateplený. V přízemí a ve sklepech domu je osazen kamerový systém. Vytápění je teplovodní dálkové.

Bytová jednotka má zděné a panelové příčky. Na podlahách je položena keramická dlažba nebo laminátovou plovoucí podlaha. Dveře do ložnice jsou dřevěné prosklené v ocelové zárubni, do koupelny jsou pouze plastové skládací dveře. Okna jsou plastová. Vnitřní povrchy tvoří omítky. V koupelně je osazena vana a umyvadlo. WC je samostatné. Bytové jádro je obloženo keramickou dlažbou. Kuchyňská linka je novější, avšak bez vestavěných spotřebičů, teplovzdušná trouba se sklokeramickou varnou deskou. Omítky jsou zčásti nové z roku 2016, zčásti starší. Na střepech jsou omítky a polystyrénové podhledy. Bytová jednotka je připojena na rozvody vody, kanalizace a elektrické energie a je v dobrém stavebně - technickém stavu.

Oceňovaná bytová jednotka má dispoziční uspořádání 2+kk, která vznikla vestavbou ložnice s vlastním oknem o výměře 6,83 m², která však nesplňuje podmínku minimální výměry obytné místnosti. Obývací pokoj je průchozí do kuchyňského koutu. K bytu náleží sklep v 1.PP o výměře 2,25 m². Byt má pouze jednostrannou orientaci na jih, avšak s příjemným výhledem.

Vlastník spolu s bytem vlastní i spoluvlastnický ve výši 338/51274 na nebytové jednotce č. 825/93 a podílu ve výši 338/51274 na nebytové jednotce č. 828/94. Dle předloženého návrhu smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva se jedná o původní kočárkárny a v současné době jsou označeny jako provozovny a sklad. Tyto prostory nebyly při místním šetření zpřístupněny. S ohledem na jejich výměru (18,80 a 25,00 m²) a malý spoluvlastnický podíl vlastníka nemají tyto jednotky významný cenotvorný vliv.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky 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
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Komentář: Dle LV č. 19447 v k.ú. Kladno ze dne 29.10.2019 je oceňovaná jednotka zatížena zástavním právem smluvním k zajištění

a) pohledávek v celkové výši 1 399 000,- Kč s příslušenstvím

b) veškerých budoucích pohledávek, až do celkové výše 1 399 000,- Kč, které jí mohou vzniknout od uzavření smlouvy do 31.10.2043

s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s.,

- rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) a schváleno oddlužení p. Jana Rosáka

Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě §

167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OCENĚNÍ

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 825/22 v k.ú. Kladno

Věcná hodnota dle THU

Výměry místností byly převzaty z předloženého nabývacího titulu a ověřeny měřením při místním šetření.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
obývací pokoj	Obytné prostory	10,62 m ²	1,00	10,62 m ²
kuchyňský kout	Obytné prostory	4,63 m ²	1,00	4,63 m ²
pokoj	Obytné prostory	6,83 m ²	1,00	6,83 m ²
chodba	Obytné prostory	5,77 m ²	1,00	5,77 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,11 m ²	1,00	2,11 m ²
WC	Obytné prostory	1,04 m ²	1,00	1,04 m ²
sklep	Obytné prostory	2,25 m ²	0,50	1,13 m ²
Celková podlahová plocha		33,24 m²		32,12 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	standardní
2. Svislé konstrukce	panelové
3. Stropy	panelové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	předpokládá se standardní
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	běžné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	dřevěné do ocelových zárubní
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, laminátová plovoucí
15. Vytápění	dálkové, klasické radiátory
16. Elektroinstalace	standardní
17. Bleskosvod	ano

18. Vnitřní vodovod	studená i teplá voda
19. Vnitřní kanalizace	do veřejné kanalizace
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	dálkový
22. Vybavení kuchyní	běžné, linka již nemoderní bez vestavěných spotřebičů,
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, vana, samostatné WC
24. Výtahy	nový osobní výtah
25. Ostatní	domácí telefon
26. Instalační pref. jádra	zděné instalační šachty, koupelny, WC

Jednotková cena	35 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	32,12 m ²
Reprodukční cena	1 124 109 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	60 702	60 702	5,42
2. Svislé konstrukce	18,20	204 588	204 588	18,27
3. Stropy	8,40	94 425	94 425	8,43
4. Krov, střecha	4,90	55 081	55 081	4,92
5. Krytiny střech	2,30	25 855	25 855	2,31
6. Klempířské konstrukce	0,70	7 869	7 869	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	64 074	64 074	5,72
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	32 599	32 599	2,91
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	14 613	14 613	1,31
10. Schody	2,90	32 599	32 599	2,91
11. Dveře	3,30	37 096	37 096	3,31
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	59 578	59 578	5,32
14. Povrchy podlah	3,00	33 723	33 723	3,01
15. Vytápění	4,80	53 957	53 957	4,82
16. Elektroinstalace	5,10	57 330	57 330	5,12
17. Bleskosvod	0,40	4 496	4 496	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	35 971	35 971	3,21
19. Vnitřní kanalizace	3,10	34 847	34 847	3,11
20. Vnitřní plynovod	0,40	4 496	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	24 730	24 730	2,21
22. Vybavení kuchyní	1,90	21 358	21 358	1,91
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	43 840	43 840	3,92
24. Výtahy	1,30	14 613	14 613	1,31
25. Ostatní	5,70	64 074	64 074	5,72
26. Instalační pref. jádra	3,70	41 592	41 592	3,71

Upravená reprodukční cena	1 119 613 Kč
Podlahová plocha	32,12 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	34 860 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	32,12
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	34 860
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 119 613
Stáří	roků	45
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	615 787

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 825/22 v k.ú. Kladno

Oceňovaná jednotka

Definice: Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Na trhu nemovitostí v Kladně - Rozdělově a okolí jsou nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsou brány v úvahu realizované a předpokládané prodeje rodinných domů, které jsou s předmětným zadáním porovnatelné, převážně s ohledem na druh, lokalitu, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametr byla zvolena předpokládaná prodejní cena vztažená na 1 m² započitatelné plochy.

U nabízených nemovitostí, které doposud nebyly prodány na realitním trhu, jsem redukoval jejich předpokládanou prodejní hodnotu na 90 % nabídkové hodnoty.

Lokalita:	Karla Tomana
Popis:	panelový dům
Dispozice:	2+kk
Typ stavby:	panelový dům
Podlaží:	8.NP
Užitná plocha:	32,12 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Prodej bytu 2+1 45 m²
Lokalita:	Mládežnická, Kladno
Popis:	Jedná se o realitní nabídku bytu o dispozici 2+1, umístěný v jedné z nejzelenějších částí Kladna, v Mládežnické ulici. Byt o ploše 44,9 m ² (včetně komory vedle bytu s plochou 1,6 m ²) je umístěný v kompletně zrekonstruovaném bytovém domě - fasáda se zateplením, okna společných prostor, 2 x výtah, stoupačky, vstupní vestibul. Byt s plastovými okny je v původním stavu a čeká na Vaši invenci pro přestavbu podle Vašich představ a potřeb. Bytová jednotka má spoustu výhod: Je umístěna v uzamykatelné chodbě, společné pro 3 byty, nabízí se tedy např. využití chodby pro uložení jízdních kol či dětského kočárku. Samotný byt má velmi prostornou předsíň s místem pro vestavěnou skříň, což umožňuje efektivní využití bytu také pro nezbytné úložné systémy. Bonusem bytu je praktická komora, umístěná hned vedle bytu. Lokalita, ve které se byt nachází, je preferována pro blízkost zeleně (udržované zelené plochy se vzrostlými stromy, nedaleké příměstské lesy), výbornou dostupnost občanské vybavenosti (miniprodejna ve vedlejším vchodu, malý supermarket u

domu, škola, školka, dětské hřiště v místě), ale především pro vynikající dostupnost Prahy (stanice PID je umístěna 5 minut chůze, D 6 dostupná za 10 minut, okraj Prahy celkem za 20 minut jízdy autem).

Užitná plocha: 44,90 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - původní stav	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 360 000	44,90	52 561	0,99	52 035

Název: Prodej bytu 2+kk 44 m²

Lokalita: Studentská, Kladno

Popis: Jedná se o realitní nabídku bytu 2+kk, OV, 44 m², Studentská ulice, Kladno - Rozdělov. Byt prošel rekonstrukcí, stoupačky, plastová okna, jádro, plovoucí podlahy a PVC. Dispozice - chodba s vestavěnou skříní, obývací pokoj, kuchyňský kout s elektrospotřebiči (sporák, trouba, myčka, mrazák, lednice) koupelna s vanou, pračkou, umyvadlem, WC zvlášť. K bytu náleží sklepní kóje. Dům je po rekonstrukci: vchodové dveře, výtah, chodby, zateplení, fasáda, střecha. Fungující SVJ - čistý a klidný dům.

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - dílčí rekonstrukce, srovnatelný stav	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 599 000	44,00	59 068	0,90	53 161

Název: Prodej bytu 1+1 44 m²

Lokalita: Vašíčkova, Kladno

Popis: Jedná se o realitní nabídku bytu 1+1 v osobním vlastnictví o užitné ploše 44m² - Vašíčkova, Kladno. Byt před pár lety prošel rekonstrukcí. K bytu náleží sklepní kóje. Dům se nachází v žádané lokalitě, v místě veškerá občanská vybavenost. Výborná dostupnost do Prahy /30min./ BUS, vlak, MHD. V blízkosti je les s cyklostezkami.

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard	0,95
K5 Celkový stav - nezateplený dům	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 399 000	44,00	54 523	0,90	49 071

Název: Prodej bytu 2+kk 42 m²**Lokalita:** Vašíčkova, Kladno

Popis: Jedná se o realitní nabídku bytu 2+kk, 42 m² v osobním vlastnictví v lokalitě Kladno Vašíčkova ulice. Byt prošel rekonstrukcí: plastová okna se žaluziemi, zděné jádro, kuchyňská linka s elektrospotřebiči. Dům má nový výtah, fasádu, je zateplen. Dům se nachází v klidné lokalitě na okraji města. U domu les s turistickými a cyklistickými trasami. Zastávka busu do centra Kladna i do Prahy před domem. V místě veškerá občanská vybavenost - škola, školka, obchody, lékaři. Praha metro Veleslavín 30 minut.

Užitná plocha: 42,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - vyšší standard po rekonstrukci	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 599 000	42,00	61 881	0,81	50 124

Název: Byt 2+1**Lokalita:** Čs. armády 3131, Kladno**Popis:** Jedná se o realizovaný prodej V-6759/2019-203**Užitná plocha:** 51,00 m²**Použité koeficienty:**

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



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 330 000	51,00	45 686	1,00	45 686

Minimální jednotková porovnávací cena	45 686 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	50 015 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	53 161 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	50 015 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	32,12 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 606 482 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 606 482 Kč
Věcná hodnota	615 787 Kč

Silné stránky

- výhled z bytové jednotky v nejvyšším podlaží,
- poslední podlaží bez sousedů „nad hlavou”,
- klidná lokalita mimo hlavní dopravní trasy,
- dům po rekonstrukci - zateplený dům, nová okna, výtah, kamerový systém v přízemí a ve sklepech,

Slabé stránky

- byt v nejvyšším patře panelového domu pod střechou, která nebyla zpřístupněna, stropy jsou částečně přelepené polystyrénovými deskami a částečně se ze stropů odlupuje malba, což by mohlo indikovat problém se střechou, která ale nebyla zpřístupněna
- byt nemá balkon

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je stanovena porovnávací metodou, věcná hodnota nemá v daném případě vypovídací schopnost.

Obvyklá cena

1 600 000 Kč

slovy: **Jedenmilionšestsettisíc Kč**

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

Závěr

Komentář ke stanovení výsledných cen

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, při zohlednění zmiňovaných rizik, silných a slabých stránek a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji současnou obvyklou cenu bytové č. 825/22, podílu ve výši 338/51274 na nebytové jednotce č. 825/93 a podílu ve výši 338/51274 na nebytové jednotce č. 828/94, vše v bytovém domě č.p. 825, 826, 827 a 828 na pozemku parc.č. 2197 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 169/25637 na bytovém domě č.p. 825, 826, 827 a 828 a pozemku parc.č. 2197, vše v k.ú. Kladno, podle tohoto odhadu zpracovaného za účelem dražby k datu ocenění po zaokrouhlení na 1 600 000,- Kč.

Na základě požadavku objednatele byla samostatně vyčíslena hodnota spoluvlastnických podílů na nebytových jednotkách. Jedná se o podíly:

- podíl ve výši 338/51274 na nebytové jednotce č. 825/93 o výměře 18,80 m²
- podíl ve výši 338/51274 na nebytové jednotce č. 828/94 o výměře 25,00 m²

S ohledem na jejich charakter (dle smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva se jedná o původní kočárkárny a v současné době jsou označeny jako provozovna a sklad), je pro stanovení jejich hodnoty použita poloviční jednotková cena než u funkčního celku.

Jednotková cena byla stanovena porovnávací metodou ve výši 50 015,- Kč/m², tj. poloviční cena činí 25 007,50 Kč/m.

Celková výměra nebytových prostor		43,80 m ²
Jednotková cena		25 007,50 Kč/m ²
Celková cena činí	43,80 x 25 007,50	= 1 095 329,- Kč
Spoluvlastnický podíl náležící k bytu č. 825/22		338/51274
Výsledná cena	338/51274x1 095 329	= 7 220,44 Kč

Obvyklá hodnota souboru nemovitostí jako celku byla stanovena na 1 600 000,- Kč, z této ceny činí cena podílu na nebytových jednotkách 7 200,- Kč.

V Praze 24.2.2020

Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o.,
Ing. Jan Doležal, certifikovaný znalec
Pod Rovinou 655/11, 140 00 Praha 4
telefon: 602 472 872, 261 261 510
e-mail: a.z@email.cz, www.znalci.com

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 28.10.1986, pod č.j. Spr 1794/86 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a jako znalec jmenovaný tímž soudem dne 12.11.1992 pod č.j Spr 1553/92 pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3953-23/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3953.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 19447 v k.ú. Kladno ze dne 29.10.2019	2
Informace z nahlížení do evidence Katastru nemovitostí na LV č. 14608 ze dne 29.1.2020	2
Kopie katastrální mapy ze dne 16.7.2019	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 27.1.2020	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2019 15:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 62 INS 14482 / 2018 pro Petr Wildt, Ph.D. JUDr.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665061 Kladno

List vlastnictví: 19447

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Berki Roman, Karla Tomana 825, 27204 Kladno		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
825/22	byt			byt.z.	338/51712
Vymezeno v:					
Budova	Kladno, č.p. 825, 826, 827, 828, byt.dům, LV 14347				
	na parcele	2197, LV 14347			
Parcela	2197	zastavěná plocha a nádvoří			1072m2

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

a) pohledávek v celkové výši 1.399.000,00 Kč s příslušenstvím

b) veškerých budoucích pohledávek, až do celkové výše 1.399.000,00 Kč, které ji mohou vzniknout od uzavření smlouvy do 31.10.2043

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 825/22

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0329521119/1. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.10.2009.

V-5105/2009-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Berki Roman, Karla Tomana 825, 27204 Kladno, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č.j. KSPH 62 INS 14482/2018-A-8 ze dne 17.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2018 12:26:25. Zápis proveden dne 19.12.2018; uloženo na prac. Kladno

Z-5645/2018-203

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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.10.2019 15:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665061 Kladno

List vlastnictví: 19447

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Schváleno oddlužení

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č.j. KSPH 62 INS 14482/2018-A-8 ze dne 17.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2018 12:26:25. Zápis proveden dne 19.12.2018; uloženo na prac. Kladno

Z-5645/2018-203

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 04.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2009.

V-2882/2009-203

Pro: Berki Roman, Karla Tomana 825, 27204 Kladno

RČ/IČO: [REDACTED]

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: 29.10.2019 15:29:20

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	14608
Katastrální území:	Kladno [665061]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Adamus Roman a Adamusova Oksana, <i>Adamus Roman, Hurbanova 1180/28, Krč, 14200 Praha 4</i> <i>Adamusova Oksana, Karla Tomana 825, 27204 Kladno</i>	648/51274
Baránek Jaromír, Karla Tomana 825, 27204 Kladno	648/51274
SJM Bátor Vladimír a Bátorová Jitka Ing., Karla Tomana 825, 27204 Kladno	648/51274
SJM Bělohávek Oldřich a Bělohávková Tatjana, Karla Tomana 827, 27204 Kladno	648/51274
Berki Roman, Karla Tomana 825, 27204 Kladno	338/51274
Bubeník Jaroslav, Karla Tomana 826, 27204 Kladno	648/51274
Chakraborty Manas Kumar, Karla Tomana 825, 27204 Kladno	648/51274
Chovanec Petr, Karla Tomana 827, 27204 Kladno	648/51274
Daniška Jozef, Karla Tomana 828, 27204 Kladno	338/51274
Fafejtová Tereza, Nad přívozem 1681/3, Braník, 14700 Praha 4	648/51274
Foubíková Helena Mgr., Jos. Černožského 2344, 27201 Kladno	338/51274
Hašová Jana, Karla Tomana 828, 27204 Kladno	648/51274
Hrabánek Martin, č. ev. 100, 27101 Nové Strašecí	338/51274
SJM Huml David a Velychko Olha, Karla Tomana 825, 27204 Kladno	648/51274
SJM Knap Pavel a Knapová Jana, Karla Tomana 828, 27204 Kladno	691/51274
SJM Kohoutek Boleslav Ing. a Kohoutková Helena, Karla Tomana 827, 27204 Kladno	1035/51274
Kopecká Naděžda, Karla Tomana 825, 27204 Kladno	648/51274
Kovaříková Libuše, Karla Tomana 826, 27204 Kladno	648/51274
SJM Malec Egon Ing. a Malcová Jana, Březinova 1583, Kročehlavy, 27201 Kladno	338/51274
Martínková Eva, Karla Tomana 825, 27204 Kladno	338/51274
MCP Neagu Viorel a Neagu Tatiana, Tudor Vladimirescu /174, 800167 Galati, Rumunsko	648/51274
Nováková Jaroslava, Unhošťská 2191, Kročehlavy, 27201 Kladno	338/51274
Peklová Schröderová Jana JUDr., Karla Tomana 826, 27204 Kladno	648/51274
Rošáková Dagmar, Karla Tomana 825, 27204 Kladno	648/51274
SJM Směšný Petr a Směšná Lada, Karla Tomana 827, 27204 Kladno	648/51274
Stavební bytové družstvo Ocelář, gen. Klapálka 1614, 27201 Kladno	33884/51274
Šifta Marek, Karla Tomana 828, 27204 Kladno	648/51274
Špačková Vladimíra Ing., nám. Jana Opletala 2, Rozdělův, 27204 Kladno	648/51274
Tichá Petra, Holečkova 2236/54, Smíchov, 15000 Praha 5	648/51274
Volfová Kristýna, Karla Tomana 827, 27204 Kladno	648/51274
Zděnková Marie, U silnice 91/12, Liboc, 16100 Praha 6	338/51274

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=SGRh2Axgh0GzGC-agmOEZ9cdxQjMPzW5O-ycWZBxWoUX4AGPU_NgMA2CrosJ... 1/2

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo

[825/93](#)

[828/94](#)

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.01.2020 20:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.6.0 build 0



Mapa oblasti





