

Znalecký posudek

č. 916 - 188/2014

Objednatel: Ing. Eva Jeřábková
PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2251/41 v ulici Finská, obec Kladno, kat. území Kročehlavy, okres Kladno, včetně podílu na společných prostorech bytového domu č. p. 2250, 2251 a na pozemku parc. č. 3687 ve výši 349/33563 pro účely dražby.

Dle tržních metodik a 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. 450/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), podle stavu ke dni 31.3.2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu, a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 9.4.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2251/41 v ulici Finská, obec Kladno, kat. území Kročehlavy, okres Kladno, včetně podílu na společných prostorech bytového domu č. p. 2250, 2251 a na pozemku parc. č. 3687 ve výši 349/33563.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Byt č. 2251/41 v ulici Finská, v obci Kladno
Adresa:	ulice Finská, č. p. 2251
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Katastrální území:	Kročehlavy
Obec:	Kladno

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti s prohlídkou bylo provedeno dne 31.3.2014 za přítomnosti paní Věry Frassové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 9.4.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 31.3.2014 paní Věrou Frassovou
- Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva (ze dne 29.8.2002)
- Prohlášení vlastníka (ze dne 8.7.1999)
- Rozsudek Okresního soudu v Kladně o určení vlastnictví k nemovitostem (ze dne 12.11.2012)

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje:
Frassová Věra, Finská 2251, Kročehlavy, 27201 Kladno

Nemovitosti:
- byt č. 2251/41 v ulici Finská
- podíl na společných prostorech bytového domu č. p. 2250, 2251 ve výši 349/33563
- podíl na pozemku parc. č. 3687 ve výši 349/33563.

Obec: Kladno
Okres: Kladno
Kat. území: Kročehlavy

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené dokumenty odpovídají skutečnému stavu, vyjma vlastnického podílu k nebytové jednotce č. 2250/65:

Dle Prohlášení vlastníka a Smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva náleží k vlastnictví bytové jednotky č. 2251/41 podíl na nebytové jednotce č. 2250/65 (prodejna). Dle aktuálního zápisu v KN však vlastník jednotky č. 2251/41 na jednotce č. 2250/65 podíl nemá - pí. Frassová mezi spoluvlastníky není. Převod spoluvlastnického podílu k nebytové jednotce č. 2250/65 nebyl ani předmětem vyjasnění vlastnických vztahů dle Rozsudku soudu o určení vlastnictví k nemovitostem, který byl z KN poskytnut jako Nabývací titul k nemovitosti.

Vzhledem k faktickému stavu v KN není podíl na nebytové jednotce oceňován.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2251/41, umístěná v 3. podlaží bytového domu č. p. 2251 v ulici Finská, obec Kladno, kat. území Kročehlavy, okres Kladno.

Celková situace:

Bytový dům č. p. 2251 se nachází v jihovýchodní části města Kladna, v části Kročehlavy. Okolní zástavba je převážně bytová, s několika objekty komerčního charakteru. Sousední nemovitosti jsou udržované, příjezd bezproblémový. Lokalita není ohrožena povodněmi. V oblasti není zvýšená kriminalita.

V okolí nemovitosti se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost centra města je velmi dobrá. Dojezdová vzdálenost do Prahy je díky dálničnímu spojení dobrá – cca 30 min. Nezaměstnanost v okrese je však nad průměrem kraje.

Bytový dům č. p. 2251 je v katastru nemovitostí zapsán jako budova s číslem popisným, způsob využití bytový dům. V domě je vymezeno celkem 32 bytových jednotek. Oceňovaná jednotka č. 2251/41 je určena k bydlení a je k datu ocenění trvale obývána.

Popis bytového domu:

Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	0
Dům byl postaven v roce:	1947
Základy:	betonové vč. izolací
Konstrukce:	panelová
Stropy:	železobetonové
Střecha:	rovná
Krytina střechy:	asfaltová
Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, vnější krytina štuk
Společné části bytového domu:	vchod do domu, výtah, schodiště, kolárna, kočárkárna, sklad, komory na jednotlivých patrech
Rok rekonstrukce bytového domu:	2011
Rozsah rekonstrukce bytového domu:	dům byl zateplen, proběhla rekonstrukce výtahu a stoupaček, v části domu byla vyměněna okna za plastová
Vady bytového domu:	bez viditelných vad, dům je udržovaný, společné prostory jsou průběžně opravovány, v dobrém stavu

Popis bytové jednotky:		
	Dispozice bytové jednotky:	1+1
	Podlaží bytové jednotky:	3
	Rozměry jednotlivých místností v m2:	kuchyň 9,0; pokoj 17,7; WC 1,2; koupelna 2,1; chodba 4,9; balkon 2,0
	Vybavení bytové jednotky:	dřevěná okna, klasická vana, splachovací toaleta, keramická umyvadla, umakartové bytové jádro, ocelové zárubně, vestavěné skříně, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů
	Energie využívané v bytě:	rozvod elektřiny, vodovod, rozvody plynu, svod splašek do kanalizace
	Vytápění v bytě:	dálkově
	Ohřev vody v bytě:	dálkově
	Omítky v bytě:	vápenocementové
	Podlahy v bytě:	v obytných místnostech parkety, v koupelně a WC PVC, v kuchyni PVC, v předsíni/chodbě PVC
	Vady bytové jednotky:	stav odpovídající stáří bez provedení rekonstrukce, byt udržovaný, nicméně vybavení zastaralé; na stropě v kuchyni patrné menší stopy po vyplavení z jednotky nad oceňovanou jednotkou
	Popis stavu bytu:	standardní byt se zanedbanou údržbou
Popis okolí:		
	Přístupová cesta k bytovému domu:	přístup bezproblémový po obecní cestě, zpevněné
	Občanská vybavenost:	v okolí nemovitosti je kompletní občanská vybavenost
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti, v blízkosti domu objekty komerčního charakteru
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepříznivých menšin ani zvýšená kriminalita
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy, špatné parkovací možnosti
Věcná břemena:	bez věcných břemen	
Další informace:	/	

8. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

II. Ocenění dle tržní metodiky - srovnávací metodou

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

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	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,980}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	2 160,-	0,980		2 116,80	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3687	605,00	2 116,80	1 280 664,-
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					1 280 664,-

Pozemek - zjištěná cena = 1 280 664,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek	=	1 280 664,-Kč
		<hr/> 1 280 664,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **1 280 664,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kladno
Stáří stavby:	67 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	23 289,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Bytová jednotka:	34,9 *	1,00 =	34,90 m ²
Balkon:	2,0 *	0,17 =	0,34 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<hr/> 35,24 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 67 let:

$$s = 1 - 0,005 * 67 = \mathbf{0,665}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,665 = \mathbf{0,537}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - nejasné vlastnictví podílu na nebytové jednotce č. 2250/65	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku

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	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 23\,289,- \text{ Kč/m}^2 * 0,537 = 12\,506,19 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 35,24 \text{ m}^2 * 12\,506,19 \text{ Kč/m}^2 * 0,960 * 0,980 = 414\,627,62 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{414\,627,62 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 280 664,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 349 / 33 563

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$1\,280\,664,- \text{ Kč} \cdot 349 / 33\,563 = 13\,316,80 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 13 316,80 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = 427 944,42 Kč

II. Ocenění dle tržní metodiky – srovnávací metodou

Srovnávací metoda pro ocenění nemovitostí (tedy staveb a pozemků) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými (tedy srovnatelnými svým charakterem, stavem, velikostí a lokalitou) nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné době (max. 6 měsíců) realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možné vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemků. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Pro srovnání byly vybrány byty v lokalitě Kladno - Kročehlavy, v osobním vlastnictví, v panelových bytových domech, s obdobnými výměry a porovnatelným standardem vybavení.

Podíl na nebytové jednotce č. 2250/65, který má náležet k vlastnictví oceňované bytové jednotky, není oceněn (viz info v části Nález). Lze však předpokládat, že i v případě vyjasnění vlastnických vztahů nebude mít tento podíl vliv na obvyklou cenu nemovitosti.

Popis vybraných srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku				
č.	Lokalita	podlahová plocha	stav	jiné
Oceňovaný objekt	Byt v panelovém domě, ul. Finská, Kladno - Kročehlavy	35 m2 + balkon + komora	stáří 67 let, dům po rekonstrukci, zateplen, okna původní; byt v původním stavu, udržovaný	dispozice 1+1, 3. NP (z 8), bez vest. spotřebičů, vest. skříň ano; podlahy PVC a parkety
Vzorek č.1	Byt v panelovém domě, ul. Mostecká, Kladno - Kročehlavy	30 m2 + komora	stáří nezjištěno, srovnatelné; dům po rekonstrukci, zateplen, plast. okna; byt část. rekonstruovaný, prům. údržba	dispozice 1+1, 5. NP (z 5), bez vest. spotřebičů, vest. skříň ano; podlahy dlažba a parkety
Vzorek č.2	Byt v panelovém domě, ul. Polská, Kladno - Kročehlavy	35 m2 + balkon + komora	stáří nezjištěno, srovnatelné; dům po rekonstrukci, zateplen, původní okna; byt v původním stavu, horší údržba	dispozice 1+1, 7. NP (z 7), bez vest. spotřebičů, vest. skříň ano; podlahy PVC a parkety
Vzorek č.3	Byt v panelovém domě, ul. Finská, Kladno - Kročehlavy	35 m2 + balkon + komora	stáří nezjištěno, srovnatelné; dům po rekonstrukci, zateplen, plast. okna; byt část. rekonstruovaný, dobrý stav	dispozice 1+1, 1. NP (z 8), bez vest. spotřebičů, vest. skříň ano; podlahy PVC a dlažba

č	Cena požadovaná	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav a vybavení domu	K4 - stav a vybavení bytu	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	795 000	0,9	715 500	1	0,97	1	1,05	0,98	1	0,998	716 840
2	850 000	0,85	722 500	1	1	1	0,95	0,98	1	0,931	776 047
3	930 000	0,85	790 500	1	1	1	1,3	0,95	1	1,235	640 081
Celkem průměr											710 990
Minimum											640 081
Maximum											776 047
Směrodatná výběrová odchylka - s											68 172
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											642 818
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											779 161
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav domu (lepší - horší)											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu (lepší - horší) - zohledněno zařízení, podlahy, celk. stav											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněno umístění bytu v rámci domu											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, ve stejné lokalitě, se stejnými nebo obdobnými výměrami. Všechny domy jsou rekonstruované, zateplené. Rozdíly byly shledány ve stavu a vybavení bytů (plastová vs. dřevěná okna, stav kuchyně, koupelny, podlahy). Další srážky u vzorků byly uplatněny za umístění bytu pod střechou či v přízemí (zvýšené riziko zatékání či vykradení).

Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti k datu zpracování posudku na částku

710 000,- Kč.

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka včetně příslušenství

427 944,42 Kč

1. Ocenění staveb celkem

427 944,42 Kč

Celkem

427 944,42 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

427 940,00 Kč

Rekapitulace výsledných cen dle tržní metodiky

1. Ocenění srovnávací metodou

710 000,00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti a k účelu znaleckého posudku stanovujeme obvyklou cenu bytové jednotky č. 2251/41 v ulici Finská, obec Kladno, kat. území Kročehlavy, okres Kladno, včetně příslušenství, v daném místě a čase na

700 000,- Kč

Slovy: Sedmsettisíc Kč

V Praze, dne 9.4.2014

Vypracoval:

XP INVEST s.r.o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
Ing. Jitka Mašínová

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 916-188/2014 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- výpis z el. verze katastru nemovitostí
- srovnávané nemovitosti
- fotodokumentace

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 2250, 2251
Obec:	Kladno [532053]
Část obce:	Kročehlavy [402001]
Katastrální území:	Kročehlavy [665126]
Číslo LV:	23518
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 3687
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[2250/1](#), [2250/2](#), [2250/3](#), [2250/4](#), [2250/5](#), [2250/6](#), [2250/7](#), [2250/8](#), [2250/9](#), [2250/10](#), [2250/11](#), [2250/12](#), [2250/13](#), [2250/14](#), [2250/15](#), [2250/16](#), [2250/17](#), [2250/18](#), [2250/19](#), [2250/20](#), [2250/21](#), [2250/22](#), [2250/23](#), [2250/24](#), [2250/25](#), [2250/26](#), [2250/27](#), [2250/28](#), [2250/29](#), [2250/30](#), [2250/31](#), [2250/32](#), [2250/35](#), [2251/33](#), [2251/34](#), [2251/35](#), [2251/36](#), [2251/37](#), [2251/38](#), [2251/39](#), [2251/40](#), [2251/41](#), [2251/42](#), [2251/43](#), [2251/44](#), [2251/45](#), [2251/46](#), [2251/47](#), [2251/48](#), [2251/49](#), [2251/50](#), [2251/51](#), [2251/52](#), [2251/53](#), [2251/54](#), [2251/55](#), [2251/56](#), [2251/57](#), [2251/58](#), [2251/59](#), [2251/60](#), [2251/61](#), [2251/62](#), [2251/63](#), [2251/64](#)

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2251/41
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 2250, 2251
Katastrální území:	Kročehlavy [665126]
Číslo LV:	28677
Podíl na společných částech:	349/33563

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Frassová Věra, Finská 2251, Kročehlavy, 27201 Kladno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2250/65
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č.p. 2250, 2251
Katastrální území:	Kročehlavy [665126]
Číslo LV:	24201
Podíl na společných částech:	179/33563

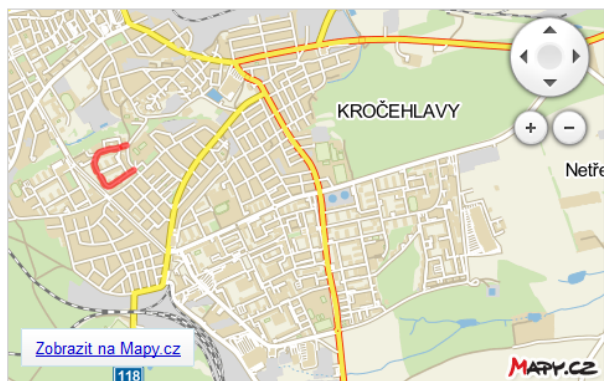
Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bango Jakub a Bangová Jana, Finská 2251, Kročehlavy, 27201 Kladno	526/33384
Bartošová Alena, Finská 2251, Kročehlavy, 27201 Kladno	349/33384
Brücknerová Jaroslava, Finská 2251, Kročehlavy, 27201 Kladno	526/33384
SJM Cigánek Marek a Cigánková Lucie, Lipová 159, Domoradice, 38101 Český Krumlov	349/33384
SJM Černý Radek a Černá Jiřina, Finská 2251, Kročehlavy, 27201 Kladno	665/33384
Doležalová Marija, Americká 2402, Kročehlavy, 27201 Kladno	349/33384
Drmlová Dita, Benešovská 3157, Kročehlavy, 27201 Kladno	879/66768
SJM Hájek Jiří a Hájková Ludmila, Finská 2251, Kročehlavy, 27201 Kladno	526/33384
SJM Haluška Andrej a Halušková Radka, Finská 2250, Kročehlavy, 27201 Kladno	349/33384
Haušild Petr, Finská 2250, Kročehlavy, 27201 Kladno	349/33384
HITOP TRADE s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno	349/33384
SJM Hofman Jiří a Hofmanová Eva, Finská 2251, Kročehlavy, 27201 Kladno	526/33384
Höhne Vladimír, Úzká 145, Kročehlavy, 27201 Kladno	349/33384
Holovčáková Milada, Finská 2251, Kročehlavy, 27201 Kladno	586/33384
Hora Vladimír Ing., Čs. armády 3119, 27201 Kladno	586/33384
Hort Martin Ing., Bellevue 3248, Kročehlavy, 27201 Kladno	586/33384

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3687
Obec:	Kladno [532053]
Katastrální území:	Kročehlavy [665126]
Číslo LV:	23518
Výměra [m ²]:	605
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 2250, 2251





Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Prodej, byt 1+1, 30 m²

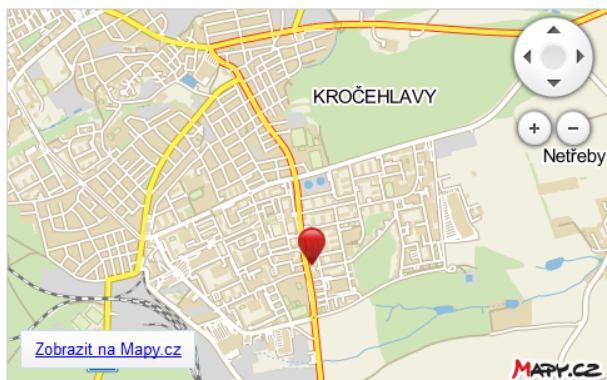
Celková cena:	795 000 Kč za nemovitost včetně provize, včetně poplatků
Adresa:	Mostecká, Kladno - Kročehlavý
Datum aktualizace:	06.04.2014
ID zakázky:	0414JK005
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	5
Podlaží umístění:	5. podlaží
Plocha užitná:	30 m ²
Plocha podlahová:	30 m ²
Sklep:	2 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Individuální
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Popis:
Byt 1+1, OV, 30m, úsporné bydlení, klidná lokalita, možnost hypotéky, Kročehlavý. Nabídka bytu 1+1 v osobním vlastnictví, který se nachází ve 4 patře, je možné se okamžitě nastěhovat. Byt je o výměře 30m, a skromný nábytek s kuchyňskou linkou je součástí prodeje. Na chodbě bytu je vestavěná skříň, v koupelně je sprchový kout. Výhodou je komora umístěná vedle bytu na chodbě. Byt má ústřední dálkové topení a radiátory jsou opatřeny měřidly s termoregulačními ventily. Budova je kompletně opravená a zateplená, plastová okna jsou nová. Lokalita, ve které se bydlení nachází je velmi příjemná, v blízkosti bydlení je park pro děti, restaurace, lékař, spojení bus do centra a na Prahu do 3 min. Doporučuji vám prohlídku jedná se nízkonákladové bydlení!



Prodej, byt 1+1, 35 m²

Celková cena:	850 000 Kč za nemovitost (k jednání) včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
Adresa:	Polská, Kladno - Kročehlavý
Datum aktualizace:	02.04.2014
ID:	1974640732
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Sídlíště
Zástavba:	Obchodní a obytná
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	7
Podlaží umístění:	7. podlaží
Plocha užitná:	35 m ²
Plocha podlahová:	35 m ²



Balkón:	Ano
Sklep:	3 m ²
Zařízeno:	Částečně
Výtah:	Ano

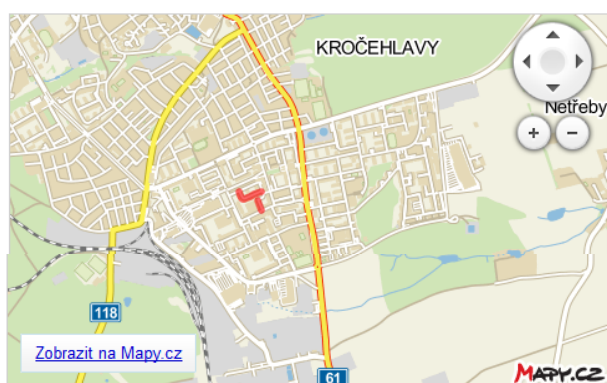
Popis:

Prodej bytu 1+1 s balkonem v 7. patře z 7 panelového domu po rekonstrukci, k bytu přináležejí sklep na patře. Byt je v původním ale zachovalém stavu, v pokoji jsou parkety, v koupelně vana, WC zvlášť. Z kuchyně je vstup na balkon s výhledem do dvora. Dům má novou střechu, fasádu, nový vstup a výtah. Klidná lokalita, dobré spojení do Prahy.

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)

Kontaktovat prodejce



Prodej, byt 1+1, 35 m²

Celková cena:	930 000 Kč za nemovitost včetně provize
Adresa:	Finská, Kladno - Kročehlavy
Datum aktualizace:	10.03.2014
ID zakázky:	L1312
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	6
Podlaží umístění:	1. podlaží
Plocha užitná:	35 m ²
Sklep:	Ano
Bezbariérový přístup:	Ano
Výtah:	Ano

Popis:

Nabízíme prodej hezkého, udržovaného bytu o velikosti 1+1 na ul. Finská, Kladno. Dům je zateplený, má novou fasádu. Byt se nachází v přízemí panelového domu, s výhledem do zeleně. Do bytu je bezbariérový přístup. Je po částečné rekonstrukci - jsou zde nová okna, nové PVC (pod kterými jsou zachovány parkety), nová vana a WC. Jádrem je původní (1 strana je zděnná). Dispozice: vstupní chodba, pokoj, kuchyně, koupelna s vanou, samostatné WC. K bytu náleží sklep na patře. Dům se nachází v klidné lokalitě. Nachází se kousek od Václavského náměstí, v blízkosti Kauflandu. Je zde dobrá občanská vybavenost.

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)

Kontaktovat prodejce

Fotodokumentace



