

Znalecký posudek

č. 1024 - 296 /2014

Objednatel: Prokonzulta , a.s.

Křenová 299/26

602 00 Brno

Ing. Eva Jeřábková

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu a příslušenství pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

Dle 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,

podle stavu ke dni 09.06.2014 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.

Mánesova 1374/53

120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz

Tel.: +420 737 858 334

Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

12.6.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 41 v ulici V Kolonii, obec Svinařov, kat. území Svinařov u Kladna, okres Kladno, a parc. č. p.č. 240 pro účely insolvenčního řízení.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: RD č. p. 41 v ulici V Kolonii, v obci Svinařov
Adresa: ulice V Kolonii č. p. 41
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Katastrální území: Svinařov u Kladna
Obec: Svinařov

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 09.06.2014 za přítomnosti pana Jana Poláčka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 09.06.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 09.06.2014 panem Janem Poláčkem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku: SJM Jan Poláček a Monika Poláčková

Poláček Jan, č.p. 97, 273 28 Zákolany

Poláčková Monika, V Kolonii 41, 273 05 Svinařov

Nemovitosti: RD č. p. 41 v ulici V Kolonii, obec Svinařov, kat. území Svinařov u Kladna, okres Kladno, a parc. č. P.č. 240.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 41 v ulici V Kolonii, obec Svinařov, kat. území Svinařov u Kladna, okres Kladno		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	řadovka
	Počet nadzemních podlaží :	2 NP + půda
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	1930
	Základy :	betonové
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	50 cm a 30 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška a pozinkovaný plech
	Vnější omítky:	vápenocementové
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	plastová okna, rolety, rohová vana, splachovací toaleta, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné dveře
	Rok rekonstrukce RD	2013
	Rozsah rekonstrukce RD	podlahy, okna plastová, sádkartonové stropy, koupelna, rozvody
	Dispozice rodinného domu:	3+kk v 1. NP a 2+1 v 2. NP
	Popis místností podle podlaží:	V 1.NP: koupelna, chodba, obývací pokoj s kuchyní, spíž, předsíň, ložnice, šatna Ve 2. NP: ložnice, obývací pokoj, koupelna, kuchyně, chodba
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod zemního plynu, rozvod vody, napojení na obecní kanalizaci, vlastní studna na užitkovou vodu
	Řešení vytápění v domě:	kombinovaný plynový kotel
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler, plynový kombinovaný kotel
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech plovoucí laminátová podlaha a koberce a na cementovém potěru, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni PVC, v předsíni/chodbě keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům s dobrou údržbou
	Vady rodinného domu:	opadaná omítka - obnažené zdivo, zašlá fasáda
	Zahrada:	okrasné dřeviny

	Venkovní stavby:	Garáž – $3,5 \times 6,6 = 23,1 \text{ m}^2$
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
Popis okolí :	Občanská vybavenost:	obchody, kulturní vyžití, sportovní vyžití
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v bezprostřední blízkosti
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy (MHD, zastávka do 200 m), dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové
Věcná břemena	bez věcných břemen	
Další informace:	/	
Výpočet obestavěného prostoru:	<p>1. NP: Koupelna – $1,8 \times 3 = 5,4 \text{ m}^2 \times 2,3 = 12,42 \text{ m}^3$ Předsíň – $1,4 \times 4,8 = 6,72 \text{ m}^2 \times 2,3 = 15,456 \text{ m}^3$ Obývací pokoj s kuchyní – $9,8 \times 3,9 = 38,22 \text{ m}^2 \times 2,5 = 95,55 \text{ m}^3$ Spíž – $1 \times 3,2 = 3,2 \text{ m}^2 \times 2,5 = 8 \text{ m}^3$ Chodba – $1,7 \times 4,1 = 6,97 \text{ m}^2 \times 2,5 = 17,425 \text{ m}^3$ Ložnice – $3,3 \times 3,9 = 12,87 \text{ m}^2 \times 2,5 = 32,175 \text{ m}^3$ Šatna – $1,2 \times 2,2 = 2,64 \text{ m}^2 \times 2,5 = 6,6 \text{ m}^3$</p> <p>2. NP: Obývací pokoj – $4,5 \text{ m}^2 \times 4 = 18 \text{ m}^2 \times 2,2 = 39,6 \text{ m}^3$ Ložnice – $3 \times 4,2 = 12,6 \text{ m}^2 \times 2,2 = 27,72 \text{ m}^3$ Koupelna – $2 \times 3 = 6 \text{ m}^2 \times 2,2 = 13,2 \text{ m}^3$ Kuchyně – $5,1 \times 4 = 20,4 \text{ m}^2 \times 2,2 = 44,88 \text{ m}^3$ Chodba – $1,4 \times 3,2 = 4,48 \text{ m}^2 \times 2,2 = 9,856 \text{ m}^3$ CELKEM = $322,882 \text{ m}^3$</p>	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.06.2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 09.06.2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	84 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 504,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	12,12 m ²
	=	63,90 m ²
2. NP:	=	61,48 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	12,12 m ²	2,30 m
	63,90 m ²	2,50 m
2. NP:	61,48 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(12,12)*(2,30)	=	27,88 m ³
	(63,9)*(2,50)	=	159,75 m ³
2. NP:	(61,48)*(2,20)	=	135,26 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>322,89 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	76,02 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	137,50 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,81	

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 B
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 - pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD - dům je po rekonstrukci, ale bez vybavení	II	-0,05
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 - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium 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 1 rok po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (1 + 15) = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,920 = \mathbf{0,984}$$

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	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	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 - Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená } ZCU &= ZC * I_V = 3\,504,- \text{ Kč/m}^3 * 0,984 = 3\,447,94 \text{ Kč/m}^3 \\ CS_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 322,89 \text{ m}^3 * 3\,447,94 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,999 = 1\,112\,192,04 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,112\,192,04 \text{ Kč}}$$

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 221,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{garáž:} = 23,10 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
garáž:	23,10 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{garáž:} & (23,1) * (2,50) = 57,75 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & = \mathbf{57,75 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

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. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,850 = \mathbf{0,893}$$

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	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	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 - Přístup po neupravené komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená } ZCU &= ZC * I_V = 2\,221,- \text{ Kč/m}^3 * 0,893 = 1\,983,35 \text{ Kč/m}^3 \\ CS_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 57,75 \text{ m}^3 * 1\,983,35 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,999 = 114\,423,92 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{114\,423,92 \text{ Kč}}$$

Ocenění pozemku na p.č. 240 – zastavěná plocha a nádvoří

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	I	0,00

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

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	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	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 - Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,999 = \mathbf{0,999}$$

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	842,40	0,999		841,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	240	202,00	841,56	169 995,12
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					169 995,12

- zjištěná cena = **169 995,12 Kč**

Celková cena nemovitostí dle cenového předpisu 1.396.611,- Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 41 v ulici V Kolonii, obec Svinařov, kat. území Svinařov u Kladna, okres Kladno
(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	Velikost	Stav	Pozemky	Jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 41 v ulici V Kolonii, obec Svinařov, okres Kladno	nepodsklepeno, dvě nadzemní podlaží, půda, garáž, obytná plocha celkem 138 m ²	po celkové rekonstrukci s nedodělkami, nové rozvody, lité podlahy, nové koupelny	202 m ²	elektrina, obecní vodovod, vytápění kombinovaným plynovým kotlem, ohřev vody kombinovaným plynovým kotlem, řadový rodinný dům s garáží
1	Rodinný řadový dům, Smečenská ulice, obec Slaný, okres Kladno	podsklepeno, dvě NP, půda, obytná plocha 190 m ² , garáž, terasa	původní stav	250 m ²	Všechny IS, vytápění plynovým kotlem, prostorný sklep s dílnou, terasa, garáž
2	Rodinný řadový dům, Humna, obec Kladno-Kročehlavy, okres Kladno	nepodsklepeno, dvě NP, půda, obytná plocha 203 m ² , v přízemí obchod	koupelny po rekonstrukci, jinak původní stav, zimní zahrada	405 m ²	Všechny IS, vytápění plynovým kotlem, studna
3	Rodinný řadový dům, obec Pchery, okres Kladno	podsklepeno, dvě NP, obytná plocha 251 m ² , 3 garáže	kompletní rekonstrukce, dobrý stav	445 m ²	Všechny IS, vytápění plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva nebo elektrický kotel, 3 garáže

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	3 499 000	0,85	2 974 150	1	1	1	0,85	0,95	0,98	0,79	3 758 324
2	3 000 000	0,85	2 550 000	1	1	1,1	0,95	1	1	1,05	2 440 191
3	3 690 000	0,85	3 136 500	1	1,1	1,1	1,05	1,05	1,02	1,36	2 305 054
Celkem průměr											2 834 523
Minimum											2 305 054
Maximum											3 758 324
Směrodatná výběrová odchylka - s											802 883
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2 031 640
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3 637 407
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

2 834 523,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **1 396 611,-- Kč**

Srovnávací hodnota **2 834 523,-- Kč**

Závěr

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

2 115 600,-- Kč

Slovy: dvamilionystopatnácttisícšestset korun českých

V Praze, dne 12.06.2014

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Barbora Vrbková


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 je zapsán pod pořadovým číslem xx-xx/2014 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN



Nahlížení do katastru nemovitostí

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	240
Obec:	Svinařov [532908]
Katastrální území:	Svinařov u Kladna [760803]
Číslo LV:	139
Výměra [m ²]:	202
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Svinařov [160806] ; č.p. 41; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 240
Stavební objekt:	č.p. 41
Ulice:	V Kolonii
Adresní místo:	V Kolonii č.p. 41

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SIM Poláček Jan a Poláčková Monika,	
<i>Poláček Jan, č.p. 97, 27328 Zákolany</i>	
<i>Poláčková Monika, V Kolonii 41, 27305 Svinařov</i>	

Fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti:



Prodej, dům rodinný, 190 m²

Celková cena: **3 499 000 Kč** za nemovitost
včetně provize

Adresa: Smečenská, Slaný
Datum aktualizace: Dnes
ID zakázky: N14591
Budova: Cihlová
Stav objektu: Dobrý
Poloha domu: Řadový
Vlastnictví: Osobní
Typ domu: Patrový
Plocha zastavěná: 200 m²
Plocha užitná: 190 m²
Plocha podlahová: 190 m²
Plocha pozemku: 250 m²
Balkón: Ano
Terasa: Ano
Sklep: Ano
Garáž: Ano
Zařeno: Ano

Popis:
Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout ke koupi rodinný domek 5+1 s pěkným výhledem na okolní panorama, situovaný v klidné části obce Slaný, okr. Kladno. Dům v původním, ale velmi udržovaném stavu je vhodný pro velkou rodinu s domácím mazlíčkem. K domu náleží prostorná terasa a balkon. Velmi dobrá dostupnost do Prahy (po dálnici cca 30 min.). Velmi klidná lokalita s kompletní občanskou vybaveností. Pro bližší informace neváhejte kontaktovat makléře. ID nabídky: N14591



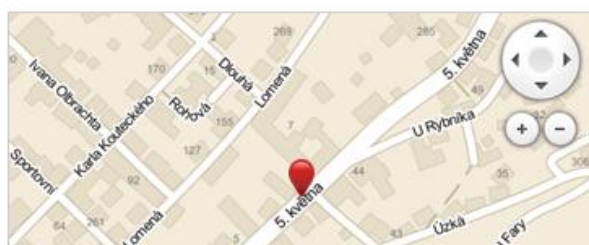
Prodej, dům rodinný, 203 m²

Celková cena: **3 000 000 Kč** za nemovitost
+ provize RK

Poznámka k ceně: cena za nemovitost (advokátní úschova v ceně provize)

Adresa: Humna, Kladno - Kročehlavy
Datum aktualizace: 19.05.2014
ID zakázky: DS0087
Budova: Cihlová
Stav objektu: Velmi dobrý
Poloha domu: Řadový
Vlastnictví: Osobní
Typ domu: Patrový
Plocha zastavěná: 160 m²
Plocha užitná: 203 m²
Plocha podlahová: 203 m²
Plocha pozemku: 405 m²
Terasa: Ano
Garáž: Ano
Datum nastěhování: **19.05.2014**

Popis:
Prodej dvougeneračního RD 5+2 v Kladně Kročehlavech, ul. Humna. V přízemí domu je veranda, zádveň, chodba, wc, koupelna, prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj. V patře je hala, chodba, půda, koupelna s wc, dva pokoje, zimní zahrada a terasa - schody na dvůr (lze menší úpravou přestavět na další pokoj). Na podlažích je nová dlažba, plovoucí podlahy, v pokoji koberec. Obě koupelny jsou nově zrekonstruované - obklady, dlažba (v přízemí rohová vana, v patře srovnávací kout). Dům je napojen na kanalizaci, vytápění plynové, obecní vodovod + studna (vlastní vodárna - do wc přivedena voda ze studny). V přízemí domu je obchod (v



Prodej, dům rodinný, 300 m²

Celková cena:	3 690 000 Kč za nemovitost
Adresa:	Pohery (okres Kladno)
Datum aktualizace:	05.08.2014
ID zakázky:	52924
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	251 m ²
Plocha užitná:	300 m ²
Plocha pozemku:	445 m ²
Terasa:	Ano
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Garáž:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva, Ústřední elektrické
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody
Elektrika:	230V