

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4898/234/2021

O obvyklé ceně jedné poloviny z celku jednotky - bytu č. 2365/3 v obytném domě čp. 2365,2366,2367 postaveném na stavební parcele č. parc. 3745 s podílem na společných částech domu a pozemku ve výši 686/44201 z celku a nebytových prostorách č. 2365/73, č. 2365/74, č. 2366/75, č. 2367/76 a č. 2367/77 v obci Kladno, katastrální území Kročehlavy.



Objednatel znaleckého posudku:

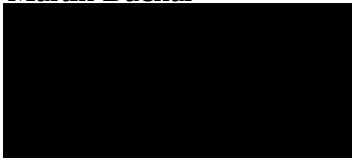
GAVLAS, spol.s r. o., IČO: 60472049
Politických vězňů 21
110 00 Praha

Účel znaleckého posudku:

stanovení obvyklé ceny za účelem zpeněžení
nemovitosti insolvenčním správcem k
insolvenčnímu řízení č.j. KSPH 67 INS 6448/2019
dobrovolnou dražbou

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. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 26.10.2021 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar



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

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává v ve dvou vyhotoveních. Vyhotovení číslo: 1.

V Hradci Králové 26.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny jedné poloviny jednotky - bytu č. 2365/3 s podílem na společných částech domu čp. 2365,2366,2367, pozemku č. parc. 3745 a nebytových prostor č. 2365/73, 2365/74, 2366/75, č. 2367/76 a č. 2367/77 na základě objednávky [REDAKCE] ze dne 5.6.2019 k insolvenčnímu řízení a objednávky firmy DAVLAS spol s.r.o. ze dne 27.10.2021 za účelem aktualizace původního posudku č. 4218/198/2019 na cenovou úroveň roku 2021.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny jedné poloviny předmětných nemovitostí za účelem dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti sdělené zadavatelem znalci nemají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.6.2019 za přítomnosti [REDAKCE]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Kladno LV č. 29187, LV č. 23498 a LV č. 24193

Snímek pozemkové mapy k.ú. Kročehlavy

Mapy širšího okolí Kladna

Šetření uskutečněné znalcem včetně zaměření a informace poskytnuté panem [REDAKCE]

Porovnatelné nemovitosti nabízené na realitním trhu

Objednáno dne 5.6. 2019 paní [REDAKCE] a firmou Gavlas spol. s r.o. ze dne 27.10.2021

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data jsou považována za věrohodná, neboť jsou čerpána z veřejně dostupných zdrojů.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

Vyhláška č. 488/2020 Sb. § 1a odstavce 1 - 3

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Jednotka - byt č. 2365/3 v obytném domě čp. 2365,2366,2367 postavený na stavební parcele č. parc. 3745 s podílem na společných částech domu čp. 2365,2366,2367 a pozemku č. parc. 3745 ve výši 686/44201 z celku a na nebytových prostorách č. 2365/73, č. 2365/74, č. 2366/75, č. 2367/76 a č. 2367/77

Adresa předmětu ocenění: Italská 2365
272 01 Kladno

LV: 29187, 23498 a 24193

Kraj: Středočeský

Okres: Kladno

Obec: Kladno

Katastrální území: Kročehlavy

Počet obyvatel: 69 337

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 977,00 Kč/m²

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 29187

[REDACTED]

[REDACTED]

Omezení vlastnických práv dle oddílu C platného LV č. 29187 - ke dni 15.2.2021

LV č. 23498 - k pozemku a domu

[REDACTED]

k 343/41308 z celku
a další spoluvlastníci

LV č. 24193 - k nebytovým jednotkám

[REDACTED]

k 343/41308 z celku
a další spoluvlastníci

Zástavní práva a exekuce zapsané na LV neovlivňují hodnotu předmětu ocenění!

Dokumentace a skutečnost

Obvyklá cena nemovitostí je stanovena s ohledem na polohu, možnosti přístupu, využití nemovitosti a v neposlední řadě dle stavu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi. Obvyklá cena je stanovena na základě porovnání s nemovitostmi nabízenými na současném realitním trhu a to z důvodu vývoje cen v posledním období 2 a 3 Q roku 2021, kdy ceny nemovitostí stouply o 20 - 30 % dle jednotlivých lokalit a zobchodované nemovitosti v 1 pololetí roku 2021 neodpovídají současné nabídce a poptávce.

Celkový popis nemovité věci

Charakteristika nemovitostí :

Jednotka - byt č. 2365/3 se nachází v obytném domě čp. 2365,2366,2367, který je postaven na stavební parcele č. parc. 3745 v obci Kladno, katastrálním území Kročehlavy. Jedná se o sídlištní celek postavený kolem roku 1980 a od této doby užívaný. Přístup k objektu a na pozemek je ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto jsou na pozemek a do objektu zavedeny. V dané oblasti je vybudována kompletní infrastruktura s dobrými docházkovými vzdálenostmi. MHD je zavedena. Jako u všech sídlištních celků je nedostatek parkovacích ploch pro osobní automobily. K jednotce - bytu patří též podíly na pěti nebytových jednotkách.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří byly vybrány pro porovnání nemovitosti, které jsou v blízkém okolí oceňované nemovitosti.

3.2. Obsah

1. Jednotka - byt č. 2365/3 a nebytové jednotky č. 2365/73, č. 2365/74, č. 2366/75, č. 2367/76, č. 2367/77
 - 1.1. Jednotka - byt č. 2365/3
 - 1.2. Nebytová jednotka č. 2365/73
 - 1.3. Nebytová jednotka č. 2365/74
 - 1.4. Nebytová jednotka č. 2366/75
 - 1.5. Nebytová jednotka č. 2367/76
 - 1.6. Nebytová jednotka č. 2367/77
2. Stavební pozemek č. parc. 3745
3. Cena obvyklá

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,406}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,300}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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 - negativní vlivy se neprojevují, oblast ovlivněná městem Praha	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,390}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,954}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,807}$$

1. Jednotka - byt č. 2365/3 a nebytové jednotky č. 2365/73, č. 2365/74, č. 2366/75, č. 2367/76, č. 2367/77

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 3745

Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 3745 v obci Kladno, katastrální území Kročehlavy. Pozemek je zastavěný obytným domem s nebytovými a bytovými jednotkami. Je přístupný ze zpevněné komunikace místního významu přes chodníkové těleso. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto jsou na pozemek zavedeny. Negativní vlivy se neprojevují.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,300}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,390}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,390 = \mathbf{1,807}$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 977,-	1,807		3 572,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3745	734	3 572,44	2 622 170,96
Stavební pozemek - celkem			734		2 622 170,96

Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 3745 - zjištěná cena celkem = 2 622 170,96 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 3745 = 2 622 170,96 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 622 170,96 Kč

Ocenění jednotlivých jednotek

1.1. Jednotka - byt č. 2365/3

Jednotka - byt č. 2365/3 se nachází v obytném domě čp. 2365,2366,2367 v prvním patře obytného domu. Jedná se o byt velikosti 1 + 3 s příslušenstvím, který byl vybudován kolem roku 1980 a od této doby je užíván. Před 14 lety byla provedena částečná revitalizace spočívající ve vyzdění nového bytového jádra s výměnou zařizovacích předmětů v lázni a WC. Dále byla provedena výměna kuchyňské linky se zařizovacími předměty. Dřevěná okna vyměněna za plastová, vnitřní dveře osazeny do dřevěných obložkových zárubní s novými křídly. Rozvody vody a kanalizace upraveny v novém jádru, taktéž elektroinstalace. Dále byla vybourána příčka mezi kuchyní a obývacím pokojem a tyto dva prostory byly spojeny do jednoho, kde se nachází kuchyň s jídelním koutem a obývacím pokojem. Podlahové konstrukce jsou v kombinaci plovoucích podlah a PVC. Keramické obklady provedeny v sociálním zařízení a kuchyni. Vytápění jednotky je zajištěno z centrálního zdroje s radiátorovými články na kterých jsou umístěny poměrové měřiče. TUV taktéž z centrálního zdroje. Na stoupačkách teplé a studené vody umístěny vodoměry.

Byt je v dobrém technickém stavu, bez viditelných závad a nedostatků.

Obsahuje: vstupní chodbu, kuchyň s jídelním koutem a obývacím pokojem, dva pokoje, WC, lázeň, komoru a přístup na logii.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kladno
Stáří stavby:	41 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	36 120,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
jednotka - byt č. 2365/3:	68,6 * 1,00 = 68,60 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:

68,60 m²

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: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
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. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 41 let:

$$s = 1 - 0,005 * 41 = \mathbf{0,795}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,795 = \mathbf{0,819}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,300}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,390}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 36\,120,- \text{ Kč/m}^2 * 0,819 = 29\,582,28 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 68,60 \text{ m}^2 * 29\,582,28 \text{ Kč/m}^2 * 1,300 * 1,390 = 3\,667\,025,35 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 667 025,35 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 667 025,35 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 622 170,96 Kč

Spoluvlastnický podíl: 686 / 44 201

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,622\,170,96 \text{ Kč} * 686 / 44\,201 = 40\,696,12 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 40 696,12 Kč

Jednotka - byt č. 2365/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 3 707 721,47 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Jednotka - byt č. 2365/3 - zjištěná cena

= 1 853 860,74 Kč

1.2. Nebytová jednotka č. 2365/73

Nebytový prostor umístěný v přízemí domu čp. 2365, předělaný ze společných částí domu po roce 1990, sloužící k podnikatelské činnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
nebytová jednotka:	63,8 * 1,00 = 63,80 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	63,80 m ²

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 vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panelové zateplené	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střeš	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	strukturované omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	plastové a dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramické a betonové	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

88,30

Koeficient vybavení K₄:**0,8830****Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]:

= 6 435,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 1,0370

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8830

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3180

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 15 024,30

Plná cena: 63,80 m² * 15 024,30 Kč/m²

= 958 550,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 100 = 41,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 41,0 % / 100)

* 0,590

Nákladová cena CJ _N	=	565 544,70 Kč
Koeficient pp	*	1,954
Cena CJ	=	1 105 074,34 Kč

Nebytová jednotka č. 2365/73 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 1 105 074,34 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	2 622 170,96 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	638 / 44 201	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	2 622 170,96 Kč * 638 / 44 201	+ 37 848,58
Nebytová jednotka č. 2365/73 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		= 1 142 922,92 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		* 343 / 41 308

Nebytová jednotka č. 2365/73 - zjištěná cena = 9 490,23 Kč

1.3. Nebytová jednotka č. 2365/74

Nebytový prostor nacházející se v přízemí domu v čp. 2365 předělaný po roce 1990 ze společných částí domu na prostor komerčně využívaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
nebytová jednotka:	98,2 * 1,00 = 98,20 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	98,20 m ²

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 vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panelové zateplené	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	strukturované omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	plastové a dřevěné	S	100

12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonové a keramické	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,30
Koeficient vybavení K₄:					0,8830

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m²]: = 6 435,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8830
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 024,30
Plná cena: 98,20 m ² * 15 024,30 Kč/m ²	=	1 475 386,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 100 = 41,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 41,0 % / 100)

Nákladová cena C_{J_N}

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,590
=	870 477,89 Kč
*	1,954
=	1 700 913,80 Kč

Nebytová jednotka č. 2365/74 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 1 700 913,80 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 622 170,96 Kč

Spoluvlastnický podíl: 982 / 44 201

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 622 170,96 Kč * 982 / 44 201

Nebytová jednotka č. 2365/74 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

+	58 255,96
=	1 759 169,76 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	343 / 41 308
---	--------------

Nebytová jednotka č. 2365/74 - zjištěná cena = 14 607,22 Kč

1.4. Nebytová jednotka č. 2366/75

Nebytový prostor nacházející se v přízemí domu v čp. 2366, který vznikl stavební úpravou po roce 1990 ze společných částí domu. Je komerčně využíván.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

nebytová jednotka:	26,70 * 1,00 =	26,70 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		26,70 m ²

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 vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panelové zateplené	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	strukturované, zateplené	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	plastové a dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonové a keramické	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40

18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,30
Koeficient vybavení K₄:					0,8830

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	13 604,45
Plná cena: 26,70 m ² * 13 604,45 Kč/m ²	=	363 238,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 100 = 41,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 41,0 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,590
=	214 310,90 Kč
*	1,954
=	418 763,50 Kč

Nebytová jednotka č. 2366/75 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **418 763,50 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 622 170,96 Kč

Spoluvlastnický podíl: 267 / 44 201

Hodnota spoluvlastnického podílu: 2 622 170,96 Kč * 267 / 44 201

+	15 839,45
=	434 602,95 Kč

Nebytová jednotka č. 2366/75 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	343 / 41 308
---	--------------

Nebytová jednotka č. 2366/75 - zjištěná cena

= **3 608,72 Kč**

1.5. Nebytová jednotka č. 2367/76

Nebytový prostor v čp. 2367, přízemí domu vzniklý ze společných částí domu po roce 1990. Prostor je komerčně využíván.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)
 Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
nebytová jednotka:	32,7 * 1,00 = 32,70 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	32,70 m ²

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 vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panelové zateplené	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	strukturované, zateplené	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	plastové a dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonové a keramické	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S 18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S 8,40	100	1,00	8,40

4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 88,30

Koeficient vybavení K₄: **0,8830**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180

Základní cena upravená [Kč/m²] = **15 024,30**

Plná cena: 32,70 m² * 15 024,30 Kč/m² = **491 294,61 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 100 = 41,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 41,0 % / 100)

* 0,590

Nákladová cena C_{JN}

= **289 863,82 Kč**

Koeficient pp

* 1,954

Cena C_J

= **566 393,90 Kč**

Nebytová jednotka č. 2367/76 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **566 393,90 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	2 622 170,96 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	327 / 44 201	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	2 622 170,96 Kč * 327 / 44 201	+ 19 398,88
Nebytová jednotka č. 2367/76 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		= 585 792,78 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		* 343 / 41 308
Nebytová jednotka č. 2367/76 - zjištěná cena		= 4 864,12 Kč

1.6. Nebytová jednotka č. 2367/77

Nebytový prostor se nachází v přízemí domu v čp. 2367. Vznikl ze společných částí domu po roce 1990. Je komerčně využíván.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
nebytová jednotka:	67,9 * 1,00 = 67,90 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	67,90 m ²

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 vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	panelové zateplené	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	svařované pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	strukturované, zateplené	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	plastové a dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonové a keramické	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100

20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

88,30

Koeficient vybavení K_4 :

0,8830

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8830
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	15 024,30
Plná cena: 67,90 m ² * 15 024,30 Kč/m ²	=	1 020 149,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 100 = 41,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 41,0 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,590
=	601 888,48 Kč
*	1,954
=	1 176 090,09 Kč

Nebytová jednotka č. 2367/77 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= **1 176 090,09 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 622 170,96 Kč

Spoluvlastnický podíl: 679 / 44 201

Hodnota spoluvlastnického podílu: $2\,622\,170,96 \text{ Kč} * 679 / 44\,201$

+	40 280,86
=	1 216 370,95 Kč

Nebytová jednotka č. 2367/77 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	343 / 41 308
---	--------------

Nebytová jednotka č. 2367/77 - zjištěná cena

= **10 100,11 Kč**

Přehled jednotek

1.1. Jednotka - byt č. 2365/3	1 853 860,70 Kč
1.2. Nebytová jednotka č. 2365/73	9 490,20 Kč
1.3. Nebytová jednotka č. 2365/74	14 607,20 Kč
1.4. Nebytová jednotka č. 2366/75	3 608,70 Kč
1.5. Nebytová jednotka č. 2367/76	4 864,10 Kč
1.6. Nebytová jednotka č. 2367/77	10 100,10 Kč

Jednotka - byt č. 2365/3 a nebytové jednotky č. 2365/73, č. 2365/74, č. 2366/75, č. 2367/76, č. 2367/77 - zjištěná cena

= **1 896 531,- Kč**

2. Stavební pozemek č. parc. 3745

Stavební pozemek č. parc. 3745 zastavěný stavbou obytného domu s provozovny v obci Kladno, katastrální území Kročehlavy. Pozemek je přístupný ze zpevněných komunikací místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto jsou na pozemek zavedeny. Docházkové vzdálenosti jsou k vybudované infrastruktuře dobré.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,300**

Index polohy pozemku **I_P = 1,390**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,390 = 1,807$$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 977,-	1,807		3 572,44	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3745	734	3 572,44	2 622 170,96
Stavební pozemek - celkem			734	2 622 170,96	
Stavební pozemek č. parc. 3745 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	2 622 170,96 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	343 / 44 201
Stavební pozemek č. parc. 3745 - zjištěná cena celkem				=	20 348,06 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Jednotka - byt č. 2365/3 a nebytové jednotky č. 2365/73, č. 2365/74, č. 2366/75, č. 2367/76, č. 2367/77 1 896 531,- Kč

1.1. Jednotka - byt č. 2365/3	1 853 860,70 Kč
1.2. Nebytová jednotka č. 2365/73	9 490,20 Kč
1.3. Nebytová jednotka č. 2365/74	14 607,20 Kč
1.4. Nebytová jednotka č. 2366/75	3 608,70 Kč
1.5. Nebytová jednotka č. 2367/76	4 864,10 Kč
1.6. Nebytová jednotka č. 2367/77	10 100,10 Kč
	= 1 896 531,- Kč

2. Stavební pozemek č. parc. 3745 20 348,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 916 879,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 916 880,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetšestnácttisícosmsetosmdesát Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena

Obvyklá cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 488/2020 Sb. § 1 a odstavců 1 - 3.

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.

Jednotky - byt č. 2365/3 v obytném domě čp. 2365,2366,2367 postaveném na stavební parcele č. parc. 3745 s podílem na společných částech domu a pěti nebytových jednotkách č. 2365/73, č. 2365/74, č. 2366/75, č. 2367/76 a č. 2367/77 v obci Kladno, katastrálním území Kročehlavy. Byt a nebytové jednotky se nacházejí v revitalizovaném domě se třemi čísly popisnými na jednom stavebním pozemku. Objekt je umístěn v sídlištním celku k.ú. Kročehlavy s velmi dobrou dostupností k vybudované infrastruktuře ve vyhledávané oblasti. Samotná jednotka a nebytové prostory jsou v posledních 15 letech upraveny na podmínky 21 století.

Znalec provedl porovnání s nabízenými nemovitostmi v blízkém okolí v daném čase a tyto nemovitosti jsou přiloženy jako přílohy ke znaleckému posudku s podrobnými popisy. Byl stanoven koeficient porovnání se zdůrazněním, že se jedná o ocenění jedné poloviny z celku v redukčním koeficientu.

Nemovitosti k porovnání:

1. Prodej bytu 3 + 1 64 m ² ulice Holandská , Kladno	4 450 000,- Kč
2. Prodej bytu 3 + 1 71 m ² ulice Hřebečská, Kladno	4 900 000,- Kč
3. Prodej bytu 3 + 1 65 m ² ulice Italská , Kladno	4 390 000,- Kč
Průměrná hodnota nabízených bytů	4 580 000,- Kč

Koeficient porovnání

K1 - pramen - nabízené nemovitosti	0,90
K2 - velikost bytů - obdobné	1,00
K3 - poloha nemovitosti - obdobná	1,00
K4 - vybavení bytů - obdobné	1,00
K5 - celkový stav objektu ve kterém se byty nacházejí - obdobné	1,00
K6 - dostupnost vybudované infrastruktury - obdobná	1,00
K7 - k realitaci 1/2 z celku	0,80

Koeficient porovnání s ohledem na realitaci 1/2 z celku 0,72

4 580 000,- Kč	*	0,72 / 2	=	1 648 800,- Kč
Zaokrouhleně				1 649 000,- Kč

Obvyklou cenu 1/2 nemovitosti jednotky - bytu č. 2365/3 s podílem na společných částech domu, pozemku a nebytových jednotkách stanovuji ve výši 1 649 000,- Kč

slovy: jeden milion šest set čtyřicet devět tisíc korun českých.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 29187, LV č. 23498, LV č. 24193	14
Fotodokumentace	2
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí	3
Nabízené nemovitosti k porovnání	3

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4898/234/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 č.j.Spr. 1848/86 v oboru Ekonomika - odvětví - ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4898/234/2021 evidence posudků.

V Hradci Králové 26.10.2021

Martin Buchar



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4898/234/2021

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 29187, LV č. 23498, LV č. 24193	14
Fotodokumentace	2
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí	3
Nabízené nemovitosti k porovnání	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 12:55:02

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 67 INS 6448/2019 pro Insolvency Project, v.o.s.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665126 Kročehlavy

List vlastnictví: 29187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		1/2
		1/2

B Nemovitosti**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2365/3	byt		byt.z.	686/44201
Vymezeno v:				
Budova	Kročehlavy, č.p. 2365, 2366, 2367, byt.dům, LV 23498			
	na parcele	3745, LV 23498		
Parcela	3745	zastavěná plocha a nádvoří		734m2

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 z rozhodnutí správního orgánu**

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 32.231,- Kč s příslušenstvím, "pro Českou republiku"

(původně SJM)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova

2819, 27267 Kladno

Povinnost k

Jednotka: 2365/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42003/009850/13/220/MM ze dne 23.04.2013.

Z-4785/2013-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek s příslušenstvím:

1) pohledávky v celkové výši 1.715.300,-Kč

2) veškeré budoucí pohledávky do výše 1.715.300,-Kč,

které mohou vzniknout od 19.2.2007 do 28.2.2042

(původně SJM)

Oprávnění pro

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

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 2365/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 0239685179/1 ze dne 19.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2007.

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 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy

Obec: 532053 Kladno
List vlastnictví: 29187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-793/2007-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 2.800,- Kč s příslušenstvím
(původně SJM)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova
2819, 27267 Kladno

Povinnost k

Jednotka: 2365/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 42003-220/8010/18.05.2016-01250/MM-1 ze dne 18.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2016 11:48:16. Zápis proveden dne 10.06.2016.

V-4610/2016-203

Pořadí k 19.05.2016 11:48

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-01892/2016 -005 ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2016 17:15:34. Zápis proveden dne 02.06.2016; uloženo na prac. Cheb

Z-3841/2016-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor -
oprávněný: Intrum Justitia, s.r.o., IC 25083236
(původně SJM)

Povinnost k

Jednotka: 2365/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 176 EX 01892/16-011 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2016 17:15:36. Zápis proveden dne 20.06.2016; uloženo na prac. Kladno

Z-2963/2016-203

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Povinnost k

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 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy

Obec: 532053 Kladno
List vlastnictví: 29187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce [redacted]
[redacted] 181 EX-9538/2016 -23 ze dne 12.07.2016. Právní účinky zápisu k
okamžiku 12.07.2016 16:01:20. Zápis proveden dne 14.07.2016; uloženo na prac.
Karlovy Vary

Z-6577/2016-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: [redacted]

Povinnost k [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137Ex-22701/2016 -17 ze dne 22.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.08.2016 18:13:57. Zápis proveden dne 24.08.2016; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-11940/2016-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - [redacted]

oprávněný: Československá obchodní banka, a. s., IČ 1350
(původně SJM)

Povinnost k

Jednotka: 2365/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 137 Ex 22701/16-25 ze dne
26.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2016 02:02:20. Zápis
proveden dne 01.09.2016; uloženo na prac. Kladno

Z-4407/2016-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: [redacted]

Povinnost k [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-06009/2017 -8 pověřený
soudní exekutor: [redacted] ze dne
01.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2017 08:51:05. Zápis proveden
dne 09.03.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-3193/2017-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - [redacted]

oprávněný: Quatro finance, a.s., IČ 27589943
(původně SJM)

Povinnost k

Jednotka: 2365/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 203 Ex 06009/17-19 ze dne
06.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2017 08:50:59. Zápis
proveden dne 13.03.2017; uloženo na prac. Kladno

Z-1175/2017-203

o Zahájení exekuce

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy

Obec: 532053 Kladno
List vlastnictví: 29187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor:

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-04692/2017 -005 ze dne 09.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2017 09:15:24. Zápis proveden dne 23.05.2017; uloženo na prac. Cheb
Z-3306/2017-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor -
oprávněný: Intrum Justitia, s.r.o., IČ 25083236
(původně SJM)

Povinnost k

Jednotka: 2365/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j.074 EX 04692/17-015 ze dne 22.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2017 09:15:42. Zápis proveden dne 30.05.2017; uloženo na prac. Kladno

Z-2413/2017-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 6650/17-12 k 53 EXE 821/2017-26 ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2017 19:13:55. Zápis proveden dne 08.08.2017; uloženo na prac. Praha

Z-35972/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor:

oprávněný: T-Mobile Czech Republic a.s., IČ 64949681
(původně SJM)

Povinnost k

Jednotka: 2365/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 144 EX 6650/17-23 ze dne 10.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2017 20:04:16. Zápis proveden dne 17.08.2017; uloženo na prac. Kladno

Z-3815/2017-203

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

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665126 Kročehlavy

List vlastnictví: 29187

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č.j. KSPH 67 INS 6448/2019-A-7 ze dne 07.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2019 13:24:06. Zápis proveden dne 15.05.2019; uloženo na prac. Kladno

Z-2101/2019-203

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2007.

Pro:

V-794/2007-203

RČ/IČO:

o Prohlášení o zániku SJM a vzniku podílového spoluvlastnictví ze dne 11.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2020 14:42:00. Zápis proveden dne 09.02.2021.

Pro:

V-9764/2020-203

RČ/IČO:

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: 15.02.2021 13:10:15

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy

Obec: 532053 Kladno
List vlastnictví: 23498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	3745	734	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Kročehlavy, č.p. 2365, 2366, 2367, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
	Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
	Kročehlavy, č.p. 2365, 2366, 2367		byt.dům	3745	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
2365/1	byt	33589	byt.z.	686/44201	
Spoluvlastníci					1/2
					1/2
2365/2	byt	27581	byt.z.	407/44201	
Spoluvlastníci 00035262; Stavební bytové družstvo Ocelář					
2365/3	byt	29187	byt.z.	686/44201	
Spoluvlastníci					1/2
					1/2
2365/4	byt	27581	byt.z.	607/44201	
Spoluvlastníci 00035262; Stavební bytové družstvo Ocelář					
2365/5	byt	36584	byt.z.	407/44201	
Spoluvlastníci					
2365/6	byt	32621	byt.z.	712/44201	
Spoluvlastníci					
2365/7	byt	35506	byt.z.	607/44201	
Spoluvlastníci					
2365/8	byt	29512	byt.z.	407/44201	
Spoluvlastníci					
2365/9	byt	34904	byt.z.	712/44201	
Spoluvlastníci					
2365/10	byt	37698	byt.z.	686/44201	
Spoluvlastníci					
2365/11	byt	35436	byt.z.	407/44201	
Spoluvlastníci					
2365/12	byt	32286	byt.z.	686/44201	
Spoluvlastníci					
2365/13	byt	27581	byt.z.	686/44201	
Spoluvlastníci 00035262; Stavební bytové družstvo Ocelář					
2365/14	byt	27581	byt.z.	407/44201	
Spoluvlastníci 00035262; Stavební bytové družstvo Ocelář					
2365/15	byt	31175	byt.z.	686/44201	

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy

Obec: 532053 Kladno
List vlastnictví: 23498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby						
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce	
Spoluvlastníci						
2365/16	byt	27582	byt.z.	607/44201		
Spoluvlastníci						
2365/17	byt	33778	byt.z.	407/44201		
Spoluvlastníci						
2365/18	byt	31204	byt.z.	712/44201		
Spoluvlastníci						
2365/19	byt	32889	byt.z.	607/44201		
Spoluvlastníci						
2365/20	byt	27583	byt.z.	407/44201		
Spoluvlastníci						
2365/21	byt	33861	byt.z.	712/44201		
Spoluvlastníci						
2365/22	byt	30868	byt.z.	686/44201		
Spoluvlastníci						
2365/23	byt	29137	byt.z.	407/44201		
Spoluvlastníci						1/6
						5/6
2365/24	byt	36662	byt.z.	686/44201		
Spoluvlastníci						
2365/73	dílna nebo provozovna	24193	byt.z.	638/44201		
Spoluvlastníci						81/10327
						407/41308
						407/41308
						686/41308
						607/41308
						343/41308
						712/41308
						607/41308
						712/41308
						712/41308
						407/41308
						407/41308
						343/20654
						407/41308
						607/41308
						686/41308

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy

Obec: 532053 Kladno
List vlastnictví: 23498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití		Na parcele		Způsob ochrany	
Část obce, č. budovy							
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce		
					607/41308		
	00035262; Stavební bytové družstvo Ocelář				4176/41308		
					686/41308		
					686/41308		
					686/41308		
					407/41308		
					407/41308		
					27/10327		
					27/10327		
					27/10327		
					686/41308		
					407/41308		
					607/41308		
					712/41308		
					407/247848		
					2035/247848		
					607/41308		
					407/41308		
2365/74	dílna nebo provozovna	24193	byt.z.	982/44201			
Spoluvlastníci					81/10327		
					407/41308		
					407/41308		
					686/41308		
					607/41308		
					343/41308		
					712/41308		
					607/41308		
					712/41308		
					712/41308		
					407/41308		
					407/41308		
					343/20654		
					407/41308		
					607/41308		
					686/41308		
					607/41308		
					686/41308		
					407/41308		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy

Obec: 532053 Kladno

List vlastnictví: 23498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci					
2366/36	byt	29586	byt.z.	686/44201	
Spoluvlastníci					
2366/37	byt	29163	byt.z.	686/44201	
Spoluvlastníci					
2366/38	byt	32758	byt.z.	407/44201	
Spoluvlastníci					
2366/39	byt	32697	byt.z.	686/44201	
Spoluvlastníci					
2366/40	byt	27586	byt.z.	607/44201	
Spoluvlastníci					
2366/41	byt	36253	byt.z.	324/44201	
Spoluvlastníci					1/3
					1/3
					1/3
2366/42	byt	29005	byt.z.	607/44201	
Spoluvlastníci					
2366/43	byt	32916	byt.z.	607/44201	
Spoluvlastníci					
2366/44	byt	32780	byt.z.	324/44201	
Spoluvlastníci					
2366/45	byt	27581	byt.z.	607/44201	
Spoluvlastníci					
2366/46	byt	32056	byt.z.	686/44201	
Spoluvlastníci					
2366/47	byt	29587	byt.z.	407/44201	
Spoluvlastníci					
2366/48	byt	32768	byt.z.	686/44201	
Spoluvlastníci					
2366/75	dílna nebo provozovna	24193	byt.z.	267/44201	
Spoluvlastníci					81/10327
					407/41308
					407/41308
					686/41308
					607/41308
					343/41308

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy

Obec: 532053 Kladno
List vlastnictví: 23498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci					
2367/72	byt	32271	byt.z.	686/44201	
Spoluvlastníci					
2367/76	dílna nebo provozovna	24193	byt.z.	327/44201	
Spoluvlastníci					
					81/10327
					407/41308
					407/41308
					686/41308
					607/41308
					343/41308
					712/41308
					607/41308
					712/41308
					712/41308
					407/41308
					407/41308
					343/20654
					407/41308
					607/41308
					686/41308
					607/41308
					686/41308
					607/41308
					686/41308
					686/41308
					712/41308
					686/41308
					343/20654
					343/41308
					407/41308
					407/41308
					407/41308
					607/41308
					607/41308
					686/41308

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 13

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665126 Kročehlavy

List vlastnictví: 23498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ

jednotky

Podíl na

společných částech

domu a pozemku

Podíl na

jednotce

2367/77

dílna nebo provozovna

24193

byt.z.

679/44201

Spoluvlastníci

81/10327

407/41308

407/41308

686/41308

607/41308

343/41308

712/41308

607/41308

712/41308

712/41308

407/41308

407/41308

343/20654

407/41308

607/41308

686/41308

607/41308

686/41308

407/41308

343/41308

607/41308

686/41308

686/41308

712/41308

686/41308

343/20654

343/41308

407/41308

407/41308

407/41308

607/41308

607/41308

686/41308

343/41308

712/41308

686/41308

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 15

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665126 Kročehlavy

List vlastnictví: 23498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Kročehlavy, č.p. 2365, 2366, 2367

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 2084/1999.

POLVZ:1167/1999

Z-301167/1999-203

o Vznik společenství vlastníků prokázán

Povinnost k

Stavba: Kročehlavy, č.p. 2365, 2366, 2367

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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: 15.02.2021 13:11:34

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 17

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2021 12:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 67 INS 6448/2019 pro Insolvenční řízení, v.o.s.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665126 Kročehlavy

List vlastnictví: 24193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
		81/10327
		407/41308
SJM		407/41308
		686/41308
		607/41308
		343/41308
		712/41308
SJM		607/41308
		712/41308
		712/41308
		407/41308
		407/41308
SJM		343/20654
		407/41308
		607/41308
SJM		686/41308
		607/41308
SJM		686/41308
		407/41308
		343/41308
		607/41308
SJM		686/41308
		686/41308
		712/41308
		686/41308
		343/20654
		343/41308
		407/41308
SJM		407/41308
		407/41308
		607/41308
		607/41308
		686/41308
		343/41308
		712/41308

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 15.02.2021 12:55:02

Okres: CZ0203 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy

Obec: 532053 Kladno
List vlastnictví: 24193

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2365/73	dílna nebo provozovna		byt.z.	638/44201
Vymezeno v:				
Budova	Kročehlavy, č.p. 2365, 2366, 2367, byt.dům, LV 23498			
	na parcele	3745, LV 23498		
Parcela	3745	zastavěná plocha a nádvoří		734m2
2365/74	dílna nebo provozovna		byt.z.	982/44201
Vymezeno v:				
Budova	Kročehlavy, č.p. 2365, 2366, 2367, byt.dům, LV 23498			
	na parcele	3745, LV 23498		
Parcela	3745	zastavěná plocha a nádvoří		734m2
2366/75	dílna nebo provozovna		byt.z.	267/44201
Vymezeno v:				
Budova	Kročehlavy, č.p. 2365, 2366, 2367, byt.dům, LV 23498			
	na parcele	3745, LV 23498		
Parcela	3745	zastavěná plocha a nádvoří		734m2
2367/76	dílna nebo provozovna		byt.z.	327/44201
Vymezeno v:				
Budova	Kročehlavy, č.p. 2365, 2366, 2367, byt.dům, LV 23498			
	na parcele	3745, LV 23498		
Parcela	3745	zastavěná plocha a nádvoří		734m2
2367/77	dílna nebo provozovna		byt.z.	679/44201
Vymezeno v:				
Budova	Kročehlavy, č.p. 2365, 2366, 2367, byt.dům, LV 23498			
	na parcele	3745, LV 23498		
Parcela	3745	zastavěná plocha a nádvoří		734m2

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 pohledávek s příslušenstvím:

- 1) pohledávky v celkové výši 1.715.300,-Kč
- 2) veškeré budoucí pohledávky do výše 1.715.300,-Kč, které moho vzniknout od 19.2.2007 do 28.2.2042

k id. pod. 343/20654 nem. původně v SJM

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

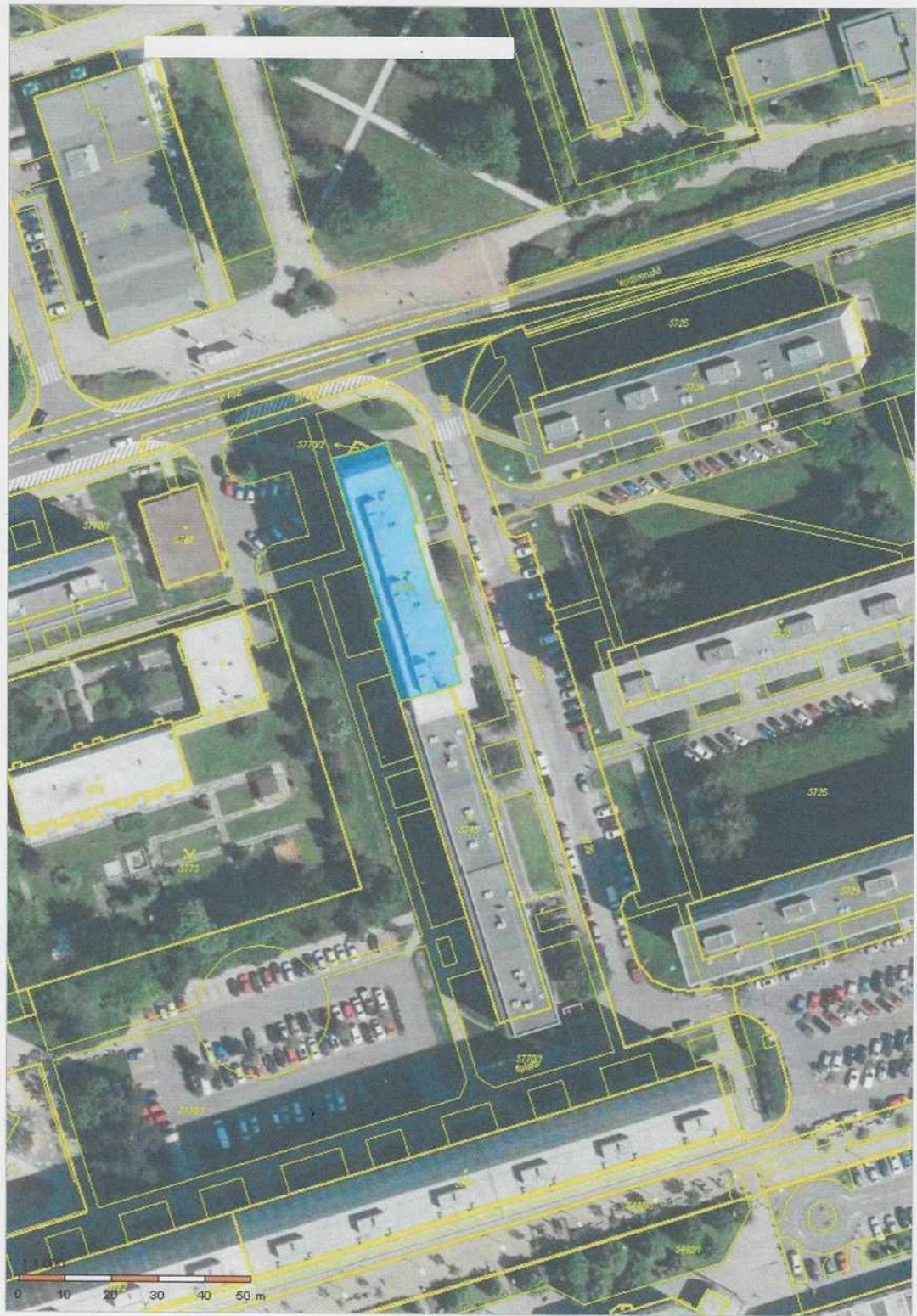
Povinnost k

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













sní námáme
výhled
Seznam.cz, a.s., 2021 a další



Pro toto přiblížení
k dispozici mapy MAPY.CZ

Prodej bytu 3+1 64 m²

Holandská, Kladno - Kročehlavy Panorama

4 450 000 Kč



ÚSPORNÁ

Co byste řekli na pěkný byt 3+1 v oblíbené lokalitě Kladna pro náročné, připravený pro bydlení nebo jako investici - k okamžitému pronajmutí? Jedná se o bytovou jednotku v šestém patře zatepleného a dobře udržovaného panelového domu v ulici Holandská, Kladno - Kročehlavy. Nemovitost má klasickou dispozici se třemi samostatnými pokoji, kuchyň s oknem a vyzděné jádro s vanou, toaletou a prostorem pro pračku. Součástí bytu je zasklená lodžie, která stejně jako okna všech pokojů směřuje na západ. V přední je perfektní prostor pro šatnu, další úložné prostory nabízí sklep 2,7 m² v suterénu domu. Jedná se o žádanou a bezpečnou lokalitu v blízkosti škol a školek v pěším dosahu, v okruhu 10 minut od domu je k dispozici Tesco, bazén, dětská hřiště, pošta, lékař i restaurace. Neváhejte se zeptat na detaily této nabídky, v rámci služeb naší společnosti 4fin vám zajistíme i aktuálně nejlepší podmínky pro financování.

Celková cena:	4 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	144-11-620
Aktualizace:	28.10.2021
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	6. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	64 m ²
Lodžie:	3 m ²
Sklep:	3 m ²
Parkování:	✓
Rok rekonstrukce:	2019

Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelové rozvody
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	79,0 kWh/m ² za rok
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✓

Dojezdová vzdálenost

Nový



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas



k dispozici mapový podklad:
Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.



© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

MAPY.CZ

Prodej bytu 3+1 71 m²

Hřebečská, Kladno - Kročehlavy Panorama

4 900 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Bydlete s rodinou v prostorném bytě po rekonstrukci na okraji Kladna - Kročehlavy. Optimální lokalita pro Vaše bydlení - jen několik minut chůze do školy, školky, obchodního centra, pošty nebo zastávky autobusu. Okraj Kladna zajistí rychlé spojení do Prahy, jak autem tak autobusem.

Byt se nachází ve zvýšeném přízemí zatepleného bytového domu. Všechna okna jsou izolační - plastová, v ložnici a dětském pokoji jsou namontovány předokenní rolety pro Váš klidný spánek. Byt prošel rekonstrukcí před 3 lety (koupelna s rohovou vanou, plovoucí podlahy, kuchyňská linka, sádkartonové stropní podhledy s osvětlením, rozvody elektřiny). K bytu náleží komora přímo naproti dveřím do bytu a sklepní kóje v suterénu. K využití máte také kolárnu a lodžii v přízemí domu. Naše společnost Vám zajistí nejvýhodnější hypotéku a pojištění bytu. Domluvte se na prohlídce bytu s naším makléřem.

Celková cena:	4 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Poznámka k ceně:	Včetně provize RK a kompletního právního servisu. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.
ID zakázky:	778428
Aktualizace:	25.10.2021
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Okraj obce
Podlaží:	1. podlaží z celkem 9 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	71 m ²
Plocha podlahová:	68 m ²
Sklep:	3 m ²

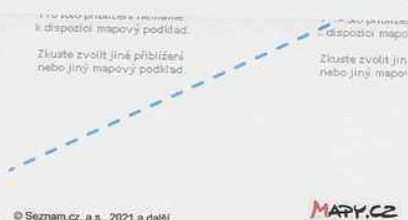
Parkování:	100
Rok rekonstrukce:	2018
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Elektřina:	120V, 230V
Doprava:	MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✓

Dojezdová vzdálenost

Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas



Prodej bytu 3+1 65 m² Italská, Kladno - Kročehlavy 4 390 000 Kč

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

K prodeji byt 3+1 o podlahové ploše 59 m² + 6 m² lodžie v Kladně - Kročehlavech, ul. Italská. Byt se skládá ze vstupní chodby, dvou neprůchozích pokojů, obývacího pokoje s výstupem na prostornou lodžii, kuchyně, koupelny s rohovou vanou, samostatného WC a komory umístěné uvnitř bytu. Možnost prodeje s veškerým vyobrazeným vybavením. V roce 2004 se budovala nová koupelna včetně nových rozvodů vody a odpadů. Součástí prodeje je též podíl na nebytových prostorách v přízemí domu, které generují roční zisk cca 10.000 Kč. Bytový dům je po celkové revitalizaci.

V blízkosti domu naleznete hypermarket Kaufland, Lidl, lékárnu, poštu a mateřskou i základní školu.

Celková cena:	4 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Parkování:	10
Poznámka k ceně:	Včetně provize RK a kompletního právního servisu. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Rok rekonstrukce:	2012
ID zakázky:	781106	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	27.10.2021	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Panelová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Velmi dobrý	Telekomunikace:	Internet
Vlastnictví:	Osobní	Elektřina:	120V, 230V
Umístění objektu:	Sídlíště	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Podlaží:	3. podlaží z celkem 5	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	65 m ²	Vybavení:	Částečně
Lodžie:	✓	Výtah:	✗

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?
Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

V okolí najdete:

Cukrárna: Učňovská cukrárna (112 m)
Kino: Kino Hutník (987 m)