

Stanovení hodnoty nemovité věci

zapsané na LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy,
ve spoluvlastnictví Martin Vilinger, podíl 1/6,
bytem náměstí starosty Pavla 44, 272 01 Kladno,
KSPH 70 INS 16877/2019

Objednatel: AS ZIZLAVSKY v.o.s.
Široká 36/5, Praha 1, 110 00
IČO: 284 90 738

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení návrhu tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení

OBSAH

| | |
|---|----|
| OBSAH | 2 |
| REKAPITULACE | 3 |
| PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY..... | 4 |
| 1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA | 5 |
| 2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ | 7 |
| 2.1 Metody tržního ocenění | 7 |
| 2.2 Výběr základních pojmů oceňování | 8 |
| 3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ | 9 |
| 4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ..... | 14 |
| 5 OCENĚNÍ..... | 15 |
| 5.1 Volba metody ocenění..... | 15 |
| 5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot..... | 15 |
| 5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza | 18 |
| 5.4 Závěrečná analýza | 18 |
| 6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ..... | 19 |
| ZNALECKÁ DOLOŽKA | 20 |
| SEZNAM PŘÍLOH..... | 21 |

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst. 2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/6 k nemovité věci zapsané na LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy (bytová jednotka včetně podílu na společných částech domu a pozemku) ve vlastnictví Martin Vilinger, bytem náměstí Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 70 INS 16877/2019 vedené u Krajského soudu v Praze.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČO: 284 90 738, se sídlem Široká 36/5, Praha 1, 110 00.

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/6 k nemovité věci je proveden na základě stavu k 30. 10. 2019.

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/6 k nemovité věci zapsané na LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy je po zaokrouhlení stanoven na:

143 000,00 Kč

(Slovy: Jedno sto čtyřicet tři tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 21 stran textu a 11 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které je rovněž uloženo v archivu Znaleckého ústavu.

Dne: 5. 11. 2019

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Výpis z KN na LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy
- [2] Usnesení notáře č. j. 31 D 1315/2018-114

Podklady získané zhotovitelem:

- [3] Kopie katastrální mapy předmětné nemovité věci
- [4] Prohlášení vlastníka o podlahové ploše
- [5] Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- [6] Fotodokumentace předmětné nemovité věci

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [7] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [8] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právníká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [9] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [10] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [11] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [12] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [13] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [14] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [15] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, s. 3–15, 2012;
- [16] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015.

Obecně přijímané standardy:

- [17] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2017;
- [18] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2016;
- [19] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;

[20] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

[21] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;

[22] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;

[23] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;

[24] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;

[25] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

[26] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;

[27] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

[28] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

[29] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užití pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalecký ústav odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnáвана nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovité věci snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencialem kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

2.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/6 k nemovité věci zapsané na LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy (bytová jednotka č. j. 2381/23, umístěná v bytovém domě Kročehlavy č. p. 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, LV č. 23249, umístěném na pozemku parc. č. 3754, LV č. 23249, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 4031/755863) ve vlastnictví Martin Vilinger, bytem náměstí starosty Pavla 44, 272 01 Kladno, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 70 INS 16877/2019, vedeného u Krajského soudu v Praze.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČO: 284 90 738, se sídlem Široká 36/5, Praha 1, 110 00.

Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 30. 10. 2019.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 30. 10. 2019. Znaleckému ústavu byl umožněn vstup do vnitřních prostor předmětné nemovité věci, je tudíž znám stavebně technický stav bytové jednotky. Ocenění bytové jednotky je provedeno na základě vnitřního a venkovního ohledání.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu Znaleckého ústavu, část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci

| | |
|----------------------|--|
| Název nemovité věci: | Bytová jednotka č. j. 2381/23, umístěná v bytovém domě Kročehlavy č. p. 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, LV č. 23249, umístěném na pozemku parc. č. 3754, LV č. 23249, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 4031/755863 |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Kladno |
| Obec: | Kladno |
| Katastrální území: | 665126 Kročehlavy |

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněné nemovité věci je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy. Jako spoluvlastník oceňované nemovité věci je uveden Martin Vilinger, bytem náměstí starosty Pavla 44, 272 01 Kladno, podíl 1/6.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) nebyla zjištěna žádná omezení vlastnického práva.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno.

Nájemní smlouva

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Technická dokumentace

Na příslušném katastrálním úřadu bylo Znaleckým ústavem vyžádáno prohlášení vlastníka o podlahové ploše.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc je představena bytovou jednotkou včetně podílu na společných částech domu a pozemku. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy se nachází ve obci Kladno, ve Středočeském kraji.

Kladno je statutární město ve středních Čechách a je největším městem Středočeského kraje. Nachází se přibližně 25 km severozápadně od Prahy v Kladenské tabuli, v nadmořské výšce 381 m. n. m. Jižní a západní část města se nachází v rovinatém území, v rozvodí mezi Vltavou a Berounkou. Katastrální výměra obce činí 36,97 km². Město se v současnosti skládá ze šesti částí, konkrétně Kladno, Rozdělův, Kročehlavy, Dubí, Vrapice, Švermov a ze sedmi katastrálních území. V obci Kladno žije 69 054 obyvatel (údaj k 1. 1. 2019). V Kladně je dostupná veškerá občanská vybavenost a je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Městskou autobusovou dopravu v obci zajišťuje společnost ČSAD MHD Kladno a. s. Autobusová doprava spojuje Kladno s okolními obcemi, i se vzdálenějšími cíli.

Město leží na železniční trati č. 120 vedoucí z Prahy přes Kladno do Rakovníka. V Kladně z ní odbočuje železniční trať č. 093 směřující do Kralup nad Vltavou.

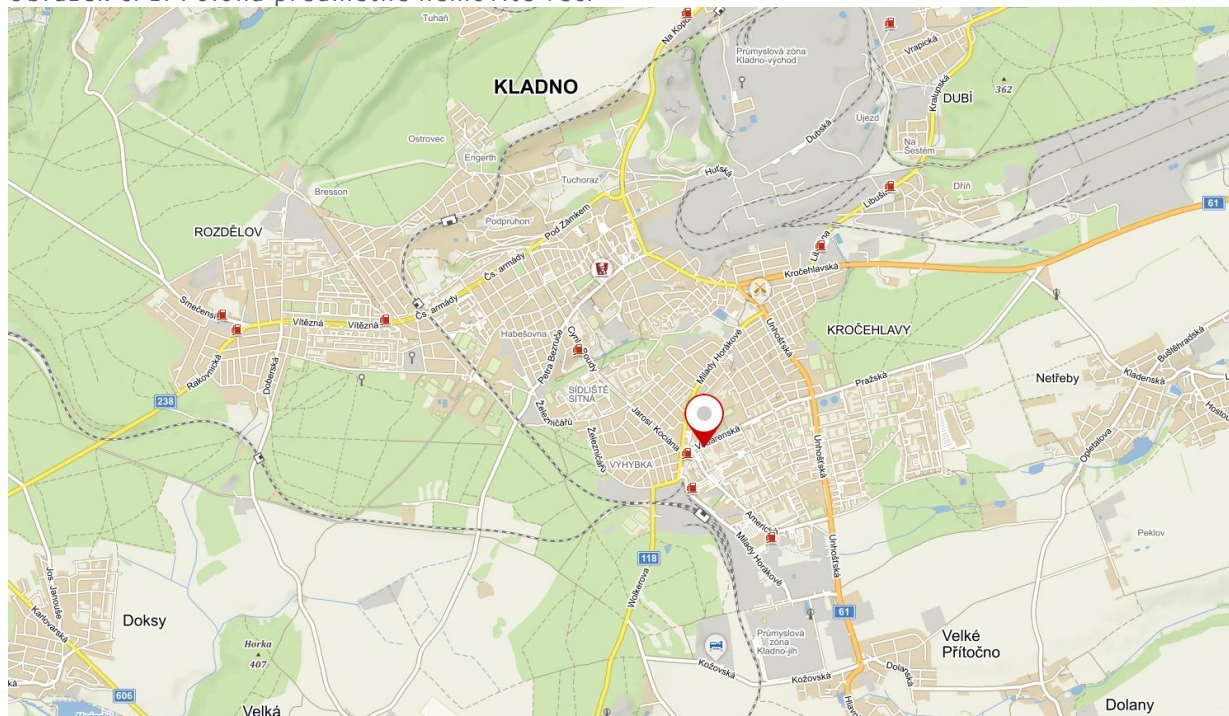
Kladno protíná silnice první třídy č. I/61, která spojuje město s dálnicemi D7 ve směru Praha – Slaný – Louny – Chomutov a D6 ve směru Praha – Nové Strašecí – Karlovy Vary – Cheb. Městem dále prochází silnice druhé třídy č. II/118 v úseku Beroun – Kladno – Slaný a č. II/101 v úseku Kladno – Kralupy nad Vltavou – Neratovice. Silnice č. II/238 spojuje Kladno s Kamennými Žehrovcemi.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

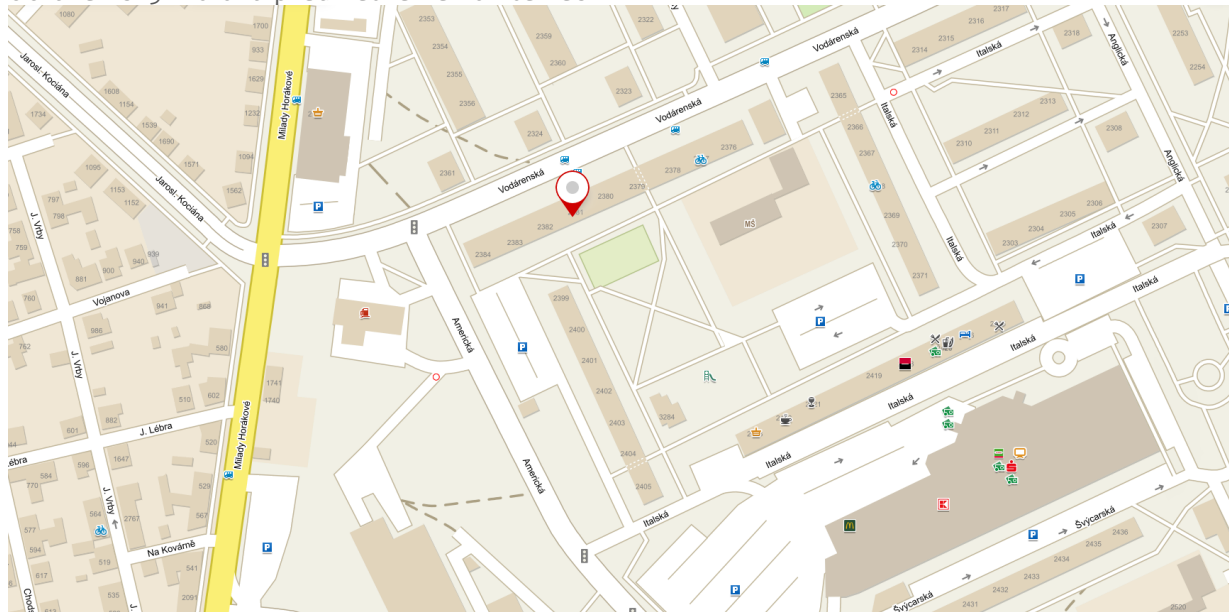
Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětná nemovitá věc se nachází v ulici Vodárenská, v rezidenční zástavbě panelových bytových domů. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází mateřské školy, základní školy, střední odborné učiliště, čerpací stanice, dětská hřiště, nákupní domy a mnoho stravovacích zařízení. Nejbližší autobusová zastávka Kladno, U Hvězdy se nachází v ulici Vodárenská, před vchodem do bytového domu.

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje bytovou jednu č. j. 2381/23, včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 4031/755863.

Předmětná bytová jednotka se nachází v osmém podlaží devítipodlažního panelového bytového domu s výtahem. Objekt má rovnou střechu, obvodový plášť po rekonstrukci, se zateplením a šedou omítkou. Okna objektu jsou nová plastová, stejně tak i vchodové dveře. Hlavní vchod do objektu je přístupný po třech schodišťových stupních s rampou. Dle informací získaných z Veřejného dálkového přístupu RÚIAN je objekt napojen na elektřinu, vodovod, veřejnou kanalizaci a plynovod. Vytápění objektu je centrální dálkové s kotlem mimo stavbu. Objekt disponuje výtahem.

Vnitřní prostory bytové jednotky jsou obývané a udržované. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří plovoucí podlaha, dveře jsou osazeny v ocelových zárubních. Koupelna je vybavena umyvadlem a vanou, WC je od koupelny odděleno. Stěny v koupelně jsou obloženy světlým keramickým obkladem, nášlapnou vrstvu podlahy tvoří keramická dlažba.

Na příslušném katastru nemovitostí bylo vyžádáno prohlášení vlastníka o dispozičním řešení a podlahové ploše bytu. Dle prohlášení vlastníka je bytová jednotka dispozičně řešena jako 2+1 a její užitná plocha činí 40,31 m². K bytové jednotce nenáleží žádné další příslušenství v podobě balkonu, nebo sklepní kóje.

Tabulka č. 1: Dispozice a výměra místností

| Název místnosti | Výměra [m ²] |
|---|--------------------------|
| Pokoj 1 | 9,85 |
| Pokoj 2 | 14,78 |
| Kuchyň | 4,68 |
| Předsíň | 7,03 |
| Koupelna | 2,02 |
| WC | 0,96 |
| Komora | 0,99 |
| Výměra prostorů celkem [m²] | 40,31 |

Zdroj: prohlášení vlastníka; vlastní zpracování

V katastru nemovitostí je parcela parc. č. 3754 vedena jako zastavěná plocha a nádvoří a její výměra činí 1 322 m².

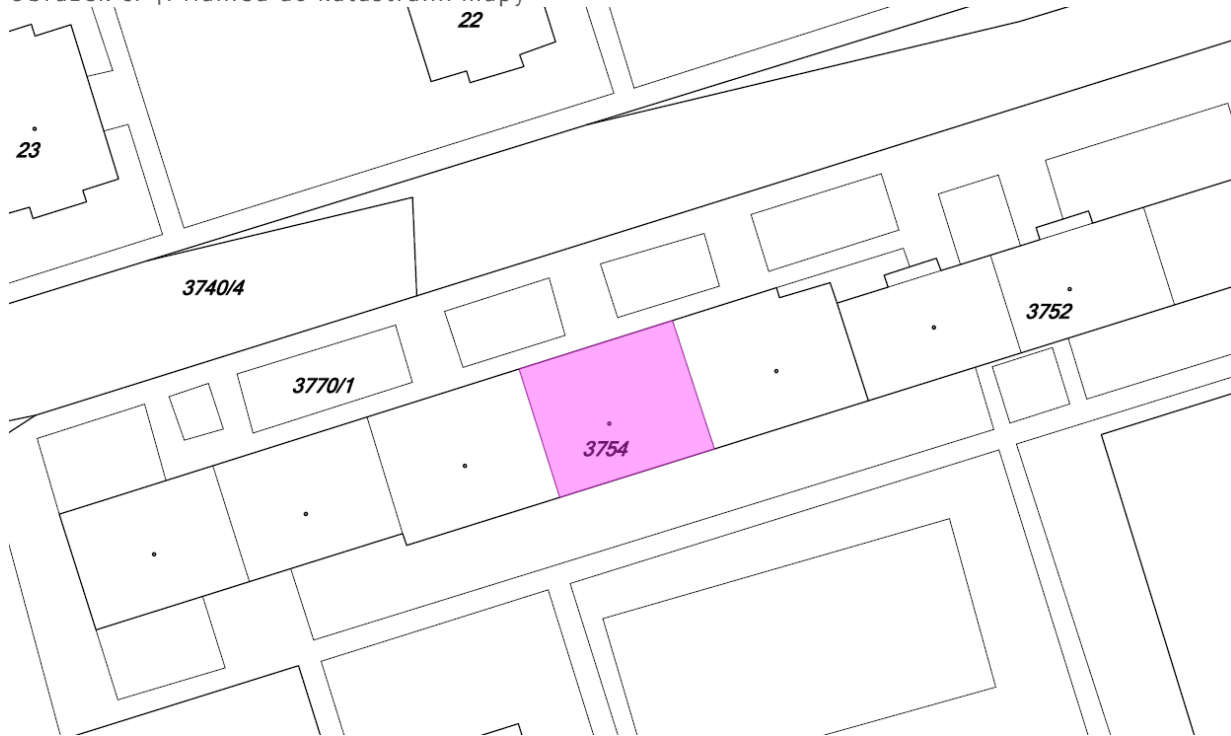
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňované parcely.

Tabulka č. 2: Popis předmětného pozemku

| Parc. č. | Druh pozemku | Stavba | Výměra [m ²] |
|--|----------------------------|---|--------------------------|
| 3754 | zastavěná plocha a nádvoří | bytový dům č. p. 2380, 2381, 2382, 2383, 2384 | 1 322,00 |
| Výměra pozemku celkem [m²] | | | 1 322,00 |

Zdroj: smlouva o koupi bytové jednotky; vlastní zpracování

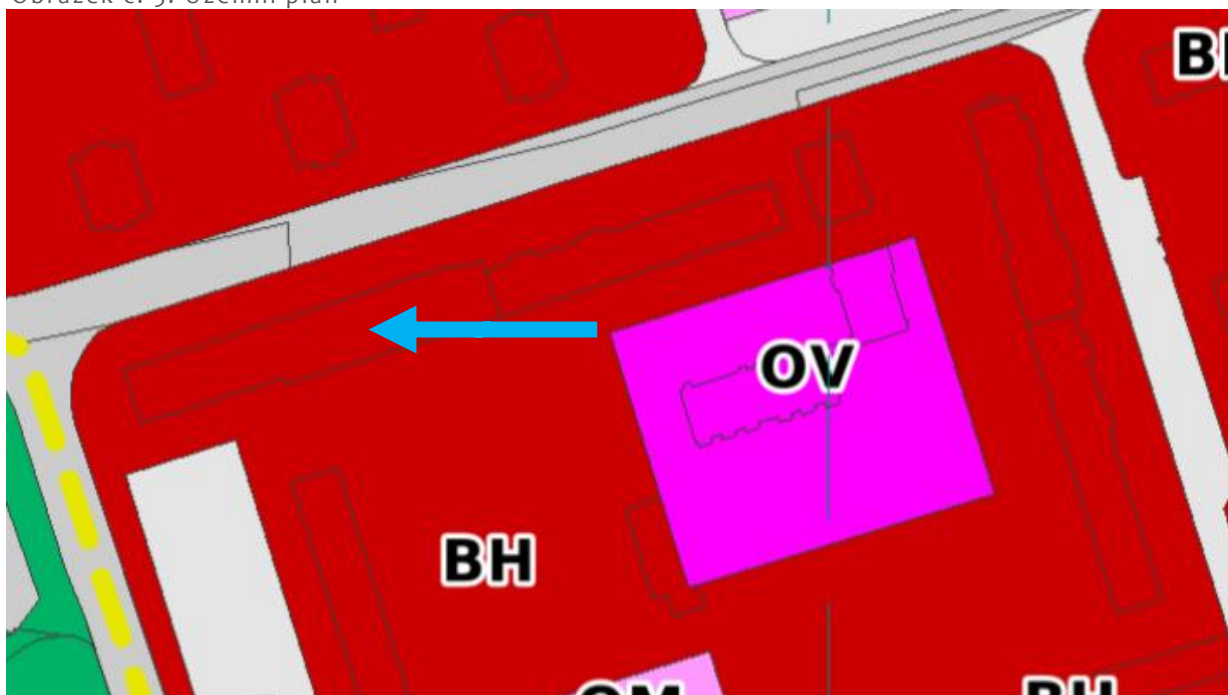
Obrázek č. 4: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: náhled do katastru nemovitostí

Dle územního plánu obce Kladno se předmětná nemovitá věc nachází v ploše bydlení v bytových domech.

Obrázek č. 5: Územní plán



Zdroj: územní plán obce Kladno

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

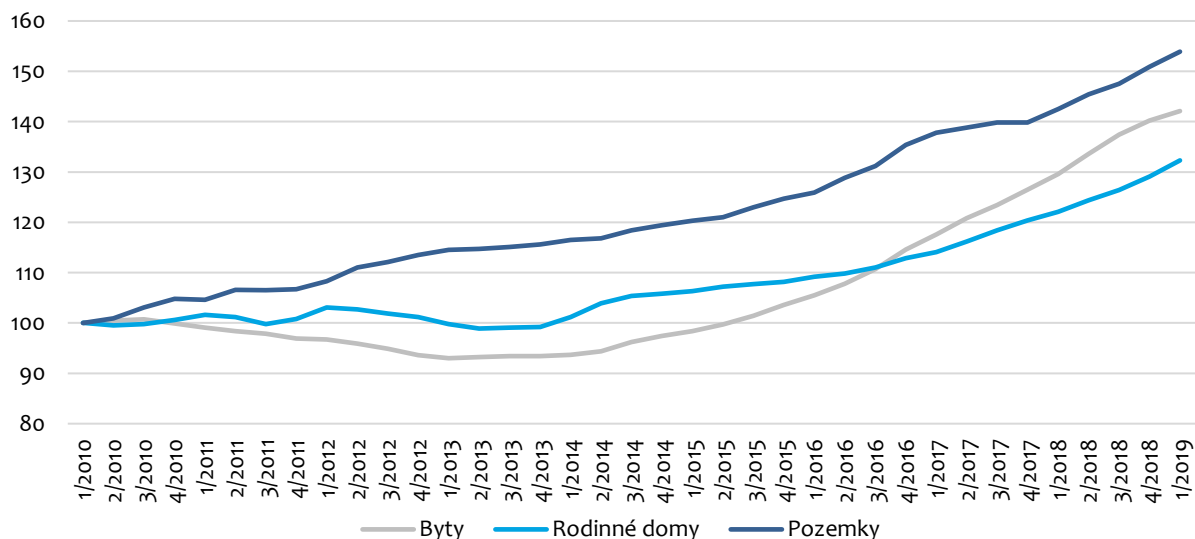
Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovité věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky (evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost), lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Vývoj cen nemovitostí základních tří kategorií, mezi které jsou zařazeny rodinné domy, byty a pozemky, zachycuje HB index, jehož vývoj zobrazuje níže uvedený graf.

HB Index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Graf č. 1: HB INDEX v období 1Q/2010–1Q/2019 [2010 = 100]



Zdroj: Hypoteční banka; vlastní zpracování

Na vývoji HB indexu bytových jednotek je zřejmé, že si ceny stále drží dynamický charakter. Meziroční růst cen bytových jednotek klesl pod hranici 10 %, což je nejméně od roku 2015. Mírný růst cen však stále zaznamenala většina krajů České republiky, nejvýraznější zdražování bylo v Jihočeském a Olomouckém kraji, naopak v Moravskoslezském kraji ceny stagnovaly, v Ústeckém kraji pak došlo k mírnému poklesu.

5 OCENĚNÍ

5.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot, která je blíže specifikována v kapitole 2.1.

5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

V lokalitě obce Kročehlavy byl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. ulice Holandská, Kročehlavy** – bytová jednotka v pátém nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu s výtahem. V bytě jsou původní okna a elektroinstalace. K bytu náleží sklep umístěný ve stejném podlaží;
- 2. ulice Holandská, Kročehlavy** – k prodeji byt 2+kk, Kladno, ul. Holandská, v panelovém bytovém domě, 42 m², 7.p. Dům je po kompletní rekonstrukci, má tři zrekonstruované výtahy, zateplení, fasáda, kamerový systém, vchodové dveře a výtahy jsou na čip. V bytě je obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem, dále je zde ložnice, koupelna, samostatné wc, spíž, chodba a sklep umístěný mimo jednotku (na patře). V kuchyni a pokojích je plovoucí podlaha, v chodbě a koupelně dlažba. V koupelně je vana, umyvadlo;
- 3. ulice Holandská, Kročehlavy** – byt 2+kk v osobním je umístěn v lokalitě Kladno – Kročehlavy. V přímém sousedství je základní i mateřská škola, obchodní centra, lékaři, zastávka autobusu do Prahy i MHD. V bytě byla zrekonstruovaná koupelna – prodloužená oproti původní velikosti, kuchyňská linka, plovoucí podlahy. K bytu náleží sklep v přízemí budovy;
- 4. ulice Holandská, Kročehlavy** – prodej zrekonstruovaného bytu 40 m², umístěného v 6. NP z celkových 8. NP. Byt je řešený jako 2+kk, vstupní chodba-koupelna s vanou a oddělenou toaletou, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice. K jednotce náleží sklepní kóje umístěná na patře, dále je zde možnost využití společné lodžie umístěné taktéž na patře.

Obrázek č. 6: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užité plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

| i | Užitná plocha [m ²] | Dispozice bytu | Počet podlaží | Umístění podlaží | Lokalita | Dopravní dostupnost | Typ konstrukce | Technický stav nemovitosti | Vybavení |
|--|---------------------------------|----------------|---------------|------------------|------------|---------------------|----------------|----------------------------|---------------|
| Parametry oceňované nemovité věci | | | | | | | | | |
| | 40,31 | 2+1 | 9 | 8. NP | Kročehlavy | velmi dobrá | panelová | dobrý | - |
| Parametry porovnávacích nemovitých věcí | | | | | | | | | |
| 1. | 42,00 | 2+kk | 9 | 5. NP | Kročehlavy | velmi dobrá | panelová | dobrý | sklep |
| 2. | 42,00 | 2+kk | - | 8. NP | Kročehlavy | velmi dobrá | panelová | dobrý | sklep |
| 3. | 40,00 | 2+kk | 8 | 1. NP | Kročehlavy | velmi dobrá | panelová | dobrý | sklep |
| 4. | 40,00 | 2+kk | 8 | 6. NP | Kročehlavy | velmi dobrá | panelová | dobrý | sklep, lodžie |

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Srovnávací nemovitá věc č. 1 je v lepším stavebně technickém stavu, tato odlišnost bude zohledněna koeficientem K4. Všechny srovnávací nemovité věci disponují příslušenstvím v podobě sklepní kóje. Tato odlišnost bude zohledněna prostřednictvím koeficientu vybavení.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 4: Adjustační matice

| i | Nabídková cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | K7 | Jedn. cena [Kč/m ²] |
|----|---------------------|---------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|---------------------------------|
| 1. | 2 090 000,00 | 42,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,80 | 35 928,10 |
| 2. | 1 990 000,00 | 42,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,80 | 36 009,52 |
| 3. | 1 890 000,00 | 40,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,80 | 35 910,00 |
| 4. | 1 799 000,00 | 40,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,80 | 34 181,00 |

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého

Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užité plochy bytové jednotky.

Tabulka č. 5: Výpočet průměrné jednotkové ceny

| Název | Hodnota |
|--|------------------|
| Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí | 4,00 |
| Minimální jednotková cena [Kč/m ²] | 34 181,00 |
| Maximální jednotková cena [Kč/m ²] | 36 009,52 |
| Průměr jednotkové ceny [Kč/m²] | 35 507,15 |

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 6: Výpočet hodnoty nemovité věci

| Název | Hodnota |
|---|---------------------|
| Užitná plocha nemovité věci [m ²] | 40,31 |
| Základní jednotková cena [Kč/m ²] | 35 507,15 |
| Hodnota nemovité věci [Kč] | 1 431 293,22 |
| Koeficient omezené prodejnosti | 0,60 |
| Výsledná hodnota spol. podílu 1/6 k nemovité věci po zaokrouhlení [Kč] | 143 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Výsledná hodnota nemovité věci byla snížena koeficientem 0,6 za omezenou prodejnost (spoluvlastnický podíl 1/6).

Pozn.: Výše uvedená hodnota nemovité věci je kalkulována včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 4031/755863, včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uveden výsledný návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/6 k nemovité věci zapsané na LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy (bytová jednotka č. j. 2381/23, umístěná v bytovém domě Kročehlavy č. p. 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, LV č. 23249, umístěném na pozemku parc. č. 3754, LV č. 23249, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 4031/755863) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 7: Výsledná hodnota nemovité věci

| Název | Hodnota |
|--|------------|
| Výsledná hodnota spol. podílu 1/6 k nemovité věci zjištěná na bázi tržních hodnot [Kč] | 143 000,00 |

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota spoluvlastnického podílu k předmětné nemovité věci odráží aktuální technický stav a polohu nemovité věci. Kladně je předmětná nemovitá věc hodnocena díky lokalitě. K předmětné nemovité věci se váže spoluvlastnický podíl 1/6, který negativně ovlivní prodejnost nemovité věci.

U předmětné nemovité věci nebylo zjištěno žádné omezení vlastnického práva.

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh tržní hodnoty, nevztahují.

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/6 k nemovité věci zapsané na LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **143 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/6 k nemovité věci zapsané na LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy (bytová jednotka včetně podílu na společných částech domu a pozemku) ve vlastnictví Martin Vilinger, bytem náměstí Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno, pro potřeby insolvenčního řízení č. j. KSPH 70 INS 16877/2019, vedeno u Krajského soudu v Praze.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce AS ZIZLAVSKY v.o.s., Široká 36/5, Praha 1, 110 00.

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/6 k nemovité věci je proveden na základě stavu k 30. 10. 2019.

Návrh tržní hodnoty spoluvlastnického podílu 1/6 k nemovité věci zapsané na LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy je po zaokrouhlení stanoven na:

143 000,00 Kč

(Slovy: Jedno sto čtyřicet tři tisíc korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2016.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem jmenovaným rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16.12.2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění: oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv, zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 404-4704/2019.

V Praze dne 5. 11. 2019

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. arch. Klára Kučerová

Ing. Klára Juráková

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Výpis z KN LV č. 25886 k. ú. Kročehlavy
- Příloha 2 Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- Příloha 3 Prohlášení vlastníka o podlahové ploše
- Příloha 3 Fotodokumentace předmětné nemovité věci
- Příloha 4 Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)

Příloha č.

1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2019 09:15:02

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

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665126 Kročehlavy

List vlastnictví: 25886

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| Vilinger Jiří, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno | 710616/0666 | 1/6 |
| Vilinger Martin, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno | 730511/0681 | 1/6 |
| Vilingerová Jindra, Vodárenská 2381, Kročehlavy, 27201 Kladno | 516111/247 | 2/3 |

B Nemovitosti

| Jednotky | | | | Podíl na |
|---------------------|---|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | společných částech domu a pozemku |
| 2381/23 | byt | | byt.z. | 4031/755863 |
| <i>Vymezeno v:</i> | | | | |
| Budova | Kročehlavy, č.p. 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, byt.dům, LV 23249 na parcele 3754, LV 23249 | | | |
| Parcela | 3754 | zastavěná plocha a nádvoří | | 1322m2 |

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) V 4-2482/2000 pol.vz. 1531/2000.

pol/.vz. Z-2511/2001-203

Pro: Vilingerová Jindra, Vodárenská 2381, Kročehlavy, 27201 Kladno RČ/IČO: 516111/247

- o Usnesení soudu o dědictví č.j. 31 D 1315/2018-114 ze dne 06.09.2019. Právní moc ke dni 06.09.2019. Právní účinky zápisu ke dni 12.09.2019. Zápis proveden dne 04.10.2019.

V-6989/2019-203

Pro: Vilinger Jiří, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno RČ/IČO: 710616/0666
 Vilinger Martin, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno 730511/0681
 Vilingerová Jindra, Vodárenská 2381, Kročehlavy, 27201 Kladno 516111/247

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2019 09:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665126 Kročehlavy

List vlastnictví: 25886

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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 dálkovým přístupem

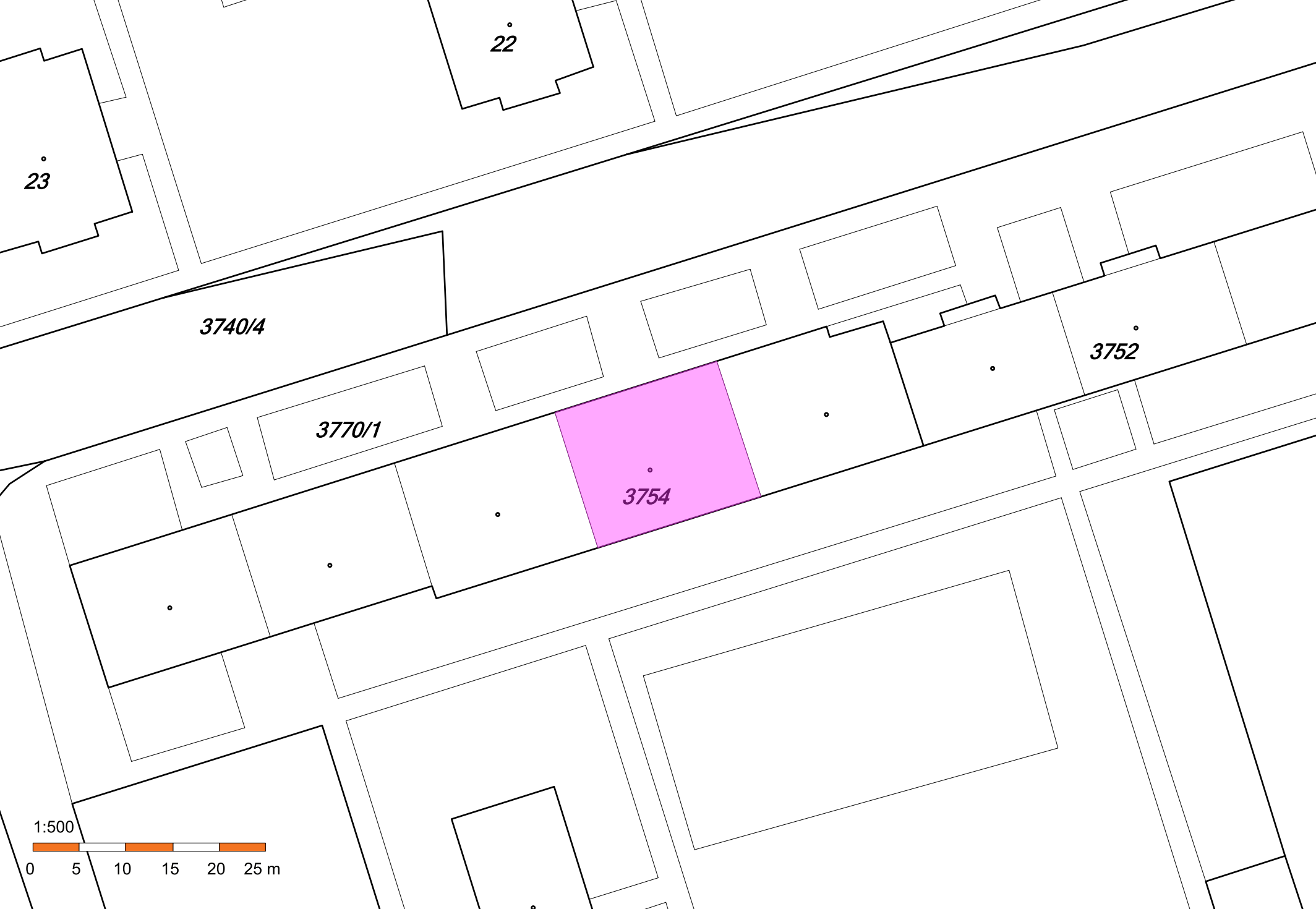
Vyhotoveno: 16.10.2019 09:26:30

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č.

2



22

23

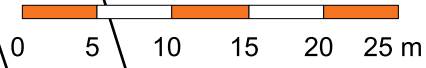
3740/4

3770/1

3754

3752

1:500



0 5 10 15 20 25 m

Příloha č.

3

404-4704/2019
2-300616/1994-203

020396

Příloha č.1 k prohlášení vlastníka domu

TABULKA MÍSTNOSTI

| Číslo bytu | podlaží | pokoj | | | | kuchyň | předstíh | koupelna | WC | komora | spíž | balkon | spíž na balkoně | sklep | plocha bytu celkem | spoluvlastnický podíl | |
|-----------------------|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------|----------------|------|----------------|------|----------------|-----------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------|--|
| | | m ² | m ² | m ² | m ² | | | | | | | | | | | | |
| číslo popisné 2380 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 1 | 11,23 | 10,68 | 18,61 | | 12,51 | 8,68 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,32 | 6,00 | 0,91 | 68,54 | 97 | | |
| 2 | 1 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 6,96 | | 40,31 | 56 | | |
| 3 | 1 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 13,63 | | 68,43 | 97 | | |
| 4 | 2 | 11,23 | 10,68 | 18,61 | | 12,51 | 8,68 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,32 | 6,96 | | 68,54 | 97 | | |
| 5 | 2 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 6,00 | 0,91 | 40,31 | 56 | | |
| 6 | 2 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 14,97 | | 68,43 | 97 | | |
| 7 | 3 | 11,23 | 10,68 | 18,61 | | 12,51 | 8,68 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,32 | 8,30 | | 68,54 | 97 | | |
| 8 | 3 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 6,96 | | 40,31 | 56 | | |
| 9 | 3 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 12,67 | 0,91 | 68,43 | 97 | | |
| 10 | 4 | 11,23 | 10,68 | 18,61 | | 12,51 | 8,68 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,32 | 6,00 | 0,91 | 68,54 | 97 | | |
| 11 | 4 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 8,30 | | 40,31 | 56 | | |
| 12 | 4 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 13,63 | | 68,43 | 97 | | |
| 13 | 5 | 11,23 | 10,68 | 18,61 | | 12,51 | 8,68 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,32 | 6,96 | | 68,54 | 97 | | |
| 14 | 5 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 6,00 | 0,91 | 40,31 | 56 | | |
| 15 | 5 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 15,26 | | 68,43 | 97 | | |
| 16 | 6 | 11,23 | 10,68 | 18,61 | | 12,51 | 8,68 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,32 | 8,30 | | 68,54 | 97 | | |
| 17 | 6 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 6,96 | | 40,31 | 56 | | |
| 18 | 6 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 12,67 | 0,91 | 68,43 | 97 | | |
| 19 | 7 | 11,23 | 10,68 | 18,61 | | 12,51 | 8,68 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,32 | | | 68,54 | 97 | | |
| 20 | 7 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | | | 40,31 | 56 | | |
| 21 | 7 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 6,67 | | 68,43 | 97 | | |
| 22 | 8 | 11,23 | 10,68 | 18,61 | | 12,51 | 8,68 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,32 | | | 68,54 | 97 | | |
| 23 | 8 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | | | 40,31 | 56 | | |
| 24 | 8 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 6,67 | | 68,43 | 97 | | |
| Číslo nebyt. prostory | | prodejna | | chodba | | WC | | | | | | | | plocha nebyt. prostory celkem | | spoluvlastnický podíl | |
| | | m ² | | m ² | | m ² | | m ² | | m ² | | m ² | | m ² | | /10000 | |
| číslo popisné 2380 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | | | 35,45 | 4,82 | 1,15 | | | | | | | | | | 41,42 | | |
| 26 | | | 25,99 | 8,32 | 1,87 | | | | | | | | | | 36,18 | | |
| Číslo bytu | podlaží | pokoj | | | | kuchyň | předstíh | koupelna | WC | komora | spíž | balkon | spíž na balkoně | sklep | plocha bytu celkem | spoluvlastnický podíl | |
| | | m ² | m ² | m ² | m ² | | | | | | | | | | | | |
| číslo popisné 2381 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 1 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 12,67 | 0,91 | 68,43 | 97 | | |
| 2 | 1 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 6,96 | | 40,31 | 56 | | |
| 3 | 1 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 6,96 | | 68,43 | 97 | | |
| 4 | 2 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 13,63 | | 68,43 | 97 | | |
| 5 | 2 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 6,00 | 0,91 | 40,31 | 56 | | |
| 6 | 2 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 8,30 | | 68,43 | 97 | | |
| 7 | 3 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 14,97 | | 68,43 | 97 | | |
| 8 | 3 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 6,96 | | 40,31 | 56 | | |
| 9 | 3 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 6,00 | 0,91 | 68,43 | 97 | | |
| 10 | 4 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 12,67 | 0,91 | 68,43 | 97 | | |
| 11 | 4 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 8,30 | | 40,31 | 56 | | |
| 12 | 4 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 6,96 | | 68,43 | 97 | | |
| 13 | 5 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 13,92 | | 68,43 | 97 | | |
| 14 | 5 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 6,00 | 0,91 | 40,31 | 56 | | |
| 15 | 5 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 8,30 | | 68,43 | 97 | | |
| 16 | 6 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 14,97 | | 68,43 | 97 | | |
| 17 | 6 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | 6,96 | | 40,31 | 56 | | |
| 18 | 6 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 6,00 | 0,91 | 68,43 | 97 | | |
| 19 | 7 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 6,67 | | 68,43 | 97 | | |
| 20 | 7 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | | | 40,31 | 56 | | |
| 21 | 7 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | | | 68,43 | 97 | | |
| 22 | 8 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | 6,67 | | 68,43 | 97 | | |
| 23 | 8 | 9,85 | 14,78 | | | 4,68 | 7,03 | 2,02 | 0,96 | 0,99 | | | | 40,31 | 56 | | |
| 24 | 8 | 11,23 | 10,68 | 16,90 | | 12,51 | 10,37 | 2,56 | 0,96 | 0,99 | 2,23 | | | 68,43 | 97 | | |

2.000

2.000

Příloha č.2 k prohlášení vlastníka domu




020399

Katastrální území : Kladno

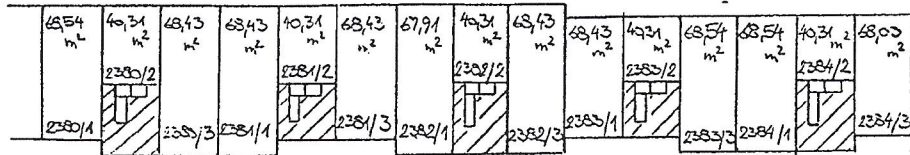
Číslo popisné : 2380, 2381, 2382, 2383, 2384

Ulice : Vodárenská

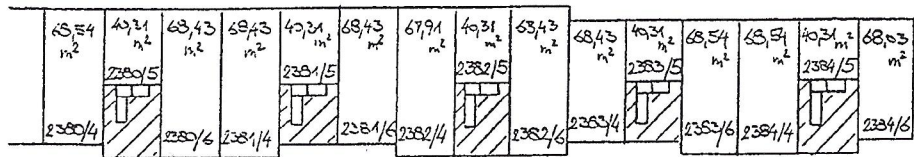
Číslo parcelní : 3753, 3754, 3755, 3756, 3757

-  BYTOVÁ JEDNOTKA
-  NEDYTOVÁ JEDNOTKA
-  SPOLEČNÉ PROSTORY

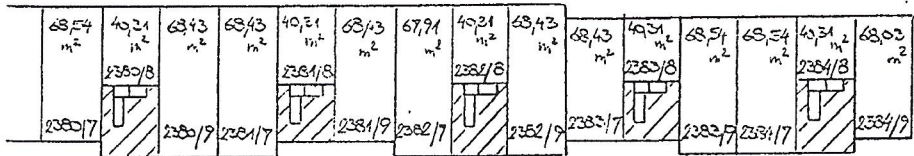
1. PATRO



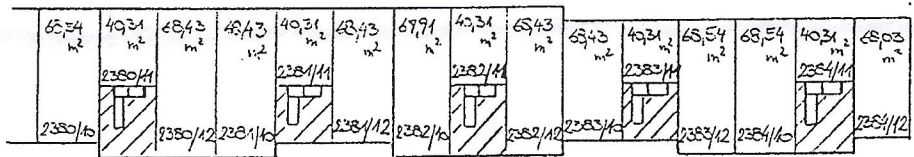
2. PATRO



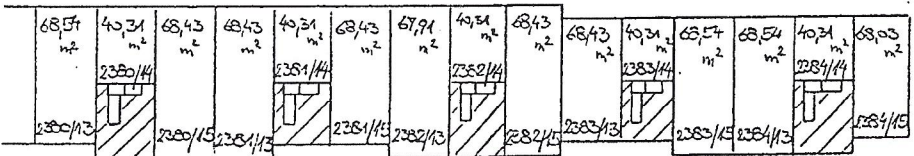
3. PATRO



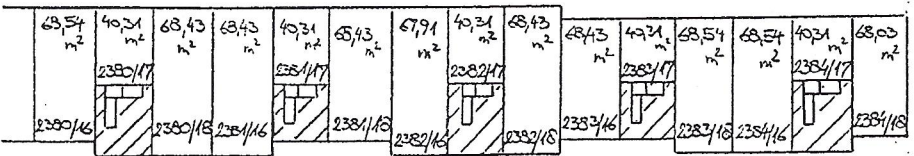
4. PATRO



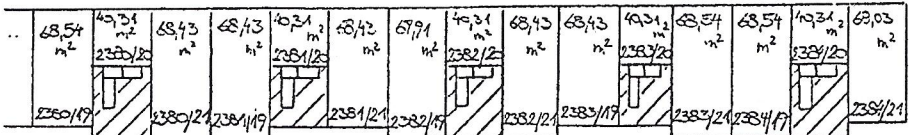
5. PATRO



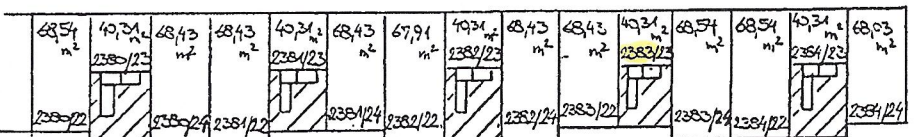
6. PATRO



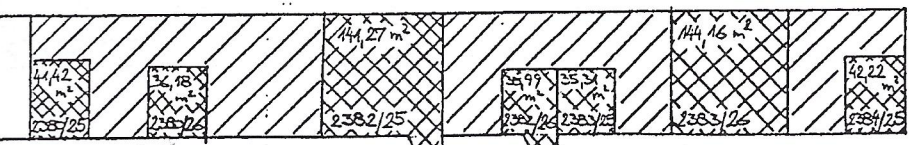
7. PATRO



8. PATRO



SUTERÉN



Příloha č.

4





Příloha č.

5



Prodej bytu 2+kk 42 m² Holandská, Kladno - Kročehlavy 2 090 000 Kč



Prodej jižně situovaného bytu vhodného k rekonstrukci umístěného v pátém nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu se třemi výtahy na sídlišti Kročehlavy.

V bytě jsou původní okna a elektroinstalace. Možnost využití společného balkónu na patře a kočárkárny v přízemí. K bytu náleží sklep umístěný na stejném podlaží. Vstupní bezpečnostní dveře domu a výtahy jsou na čip. V místě veškerá občanská vybavenost. V inzerci jsou použity vizualizace. V případě zájmu pomůžeme s financováním.

| | |
|-------------------|--|
| Celková cena: | 2 090 000 Kč za nemovitost, včetně provize |
| ID zakázky: | 699270 |
| Aktualizace: | 17.10.2019 |
| Stavba: | Panelová |
| Stav objektu: | Dobrý |
| Vlastnictví: | Osobní |
| Umístění objektu: | Centrum obce |
| Podlaží: | 5. podlaží z celkem 9 včetně 1 podzemního |
| Užitná plocha: | 42 m ² |
| Plocha podlahová: | 40 m ² |
| Sklep: | 2 m ² |

| | |
|-------------------------------|---|
| Rok rekonstrukce: | 2008 |
| Voda: | Dálkový vodovod |
| Topení: | Ústřední dálkové |
| Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Telekomunikace: | Internet, Kabelová televize |
| Elektrína: | 230V |
| Doprava: | Silnice, Autobus |
| Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky |
| Vybavení: | Částečně |
| Výtah: | ✓ |

Služby:

Reklama

| | | | |
|--|--|-----------------------|--------------------------|
| | Hypotéka Česka spořitelna - Úvěr ve výši až 90 % ceny bytu | 6 950,42 Kč / měsíčně | Spočítat |
|--|--|-----------------------|--------------------------|

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

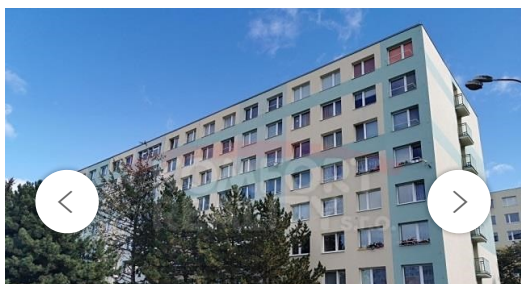


Zákaznická linka

- [Zobrazit telefon](#)
- [Zobrazit telefon](#)
- [Zobrazit email](#)



M&M reality
 Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.mmreality.cz>
 Více o společnosti »



Prodej bytu 2+kk 42 m² Holandská, Kladno - Kročehlavy 1 990 000 Kč



ÚSPORNÁ

Nabízíme ke koupi byt 2+kk, Kladno, ul. Holandská, v panelovém bytovém domě, 42m², 7.p.. Dům i byt jsou ve velmi dobrém stavu. Dům je po kompletní rekonstrukci, má tři zrekonstruované výtahy, zateplení, fasáda, kamerový systém, vchodové dveře a výtahy jsou na čip. V bytě je obývací pokoj spojený s kuchyňským koutem, dále je zde ložnice, koupelna, samostatné wc, spíž, chodba a sklep umístěný mimo jednotku (na patře). V kuchyni a pokojích je plovoucí podlaha, v chodbě a koupelně dlažba. V koupelně je vana, umyvadlo. Byt má vlastní měřiče vody, el. a tepla. Součástí vybavení bytu je kuchyňská linka, se spotřebiči - sklokeramická varná deska (dvouplotýnka), lednice s mrazákem, automatická pračka. Bytový dům má velmi dobrou polohu, v blízkosti je nákupní centrum, obchody, zastávka autobusu. Parkování u domu.

| | | | |
|----------------|--|-------------------------------|---|
| Celková cena: | 1 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize | Plocha podlahová: | 42 m ² |
| ID zakázky: | 5457 | Sklep: | ✓ |
| Aktualizace: | 11.10.2019 | Datum nastěhování: | ihned |
| Stavba: | Panelová | Voda: | Dálkový vodovod |
| Stav objektu: | Velmi dobrý | Doprava: | Vlak, Silnice, MHD, Autobus |
| Vlastnictví: | Osobní | Energetická náročnost budovy: | Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky |
| Podlaží: | 8. podlaží | Vybavení: | ✓ |
| Užitná plocha: | 42 m ² | Výtah: | ✓ |

Dojezdová vzdálenost Nové



Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

| | |
|------------|---|
| Večerka: | Penny Market (372 m) |
| Hospoda: | Hospůdka Bajkal (39 m) |
| Hřiště: | Dětské hřiště Švédská (226 m) |
| Cukrárna: | Cukrárna Dánská 2373 - SPV - s... (199 m) |
| Divadlo: | Městské divadlo Kladno (1978 m) |
| Kino: | Kino Hutník (1500 m) |
| Veterinář: | MVDr. Petr Prokeš (428 m) |



Prodej bytu 2+kk 40 m²

Holandská, Kladno - Kročehlavy [Panorama](#)

1 890 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Byt 2+kk v osobním vlastnictví vhodný jako investice s následným pronájmem. Je umístěn v žádané lokalitě Kladno - Kročehlavy. V přímém sousedství je základní i mateřská škola, obchodní centra, lékaři, zastávka autobusu do Prahy i MHD. V bytě byla rekonstruovaná koupelna - prodloužená oproti původní velikosti, kuchyňská linka, plovoucí podlahy. K bytu náleží sklep v přízemí budovy. Naše společnost Vám zajistí nejvýhodnější hypotéku i pojištění bytu.

| | | | |
|-------------------|--|-------------------------------|---|
| Celková cena: | 1 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize | Parkování: | 100 |
| Poznámka k ceně: | Včetně provize RK a kompletního právního servisu | Voda: | Dálkový vodovod |
| ID zakázky: | 711137 | Topení: | Ústřední dálkové |
| Aktualizace: | 29.10.2019 | Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Stavba: | Panelová | Telekomunikace: | Internet, Kabelová televize |
| Stav objektu: | Velmi dobrý | Elektřina: | 230V, 400V |
| Vlastnictví: | Osobní | Doprava: | Silnice, MHD, Autobus |
| Umístění objektu: | Sídlště | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky |
| Podlaží: | 1. podlaží z celkem 8 | Bezbariérový: | ✓ |
| Užitná plocha: | 40 m ² | Vybavení: | ✓ |
| Plocha podlahová: | 40 m ² | Výtah: | ✓ |
| Sklep: | 2 m ² | | |

Dojezdová vzdálenost

Nové



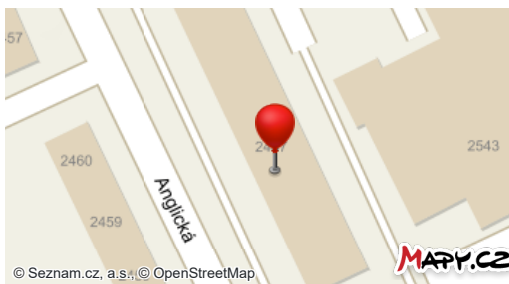
Zajímá vás, jak dlouho budete dojíždět z této adresy?

[Přihlaste se a zkontrolujte svůj dojezdový čas](#)

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

| | |
|-----------|---|
| Večerka: | Penny Market (454 m) |
| Hospoda: | Na základně (53 m) |
| Hřiště: | Dětské hřiště Švédská (305 m) |
| Cukrárna: | Cukrárna Dánská 2373 - SPV - s... (126 m) |
| Divadlo: | Městské divadlo Kladno (1924 m) |
| Kino: | Kino Hutník (1492 m) |



Prodej bytu 2+kk 40 m²

Holandská, Kladno - Kročehlavy **Panorama**

1 799 000 Kč



**MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ**

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej útulného světlého zrekonstruovaného bytu 40 m², umístěného v 6. NP z celkových 8. NP.

Dispozičně je byt řešen jako 2+kk, vstupní chodba-koupelna s vanou a oddělenou toaletou, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice. K jednotce náleží sklepní kóje umístěná na patře, dále je zde možnost využití společné lodžie umístěné taktéž na patře jen pár kroků od bytu.

Celý dům byl revitalizován, nová fasáda-plastová okna, rozvody vody-stupačky, nové výtahy, vstupní dveře-všude požívány čipy, dům zabezpečuje bezpečnostní agentura.

V okolí nalezneme vynikající občanskou vybavenost: supermarket, školka, škola, lékař, pošta, restaurace...

Skvělou dopravní dostupnost zajišťují pravidelné autobusové linky na pražský Veleslavin nebo Zličín, (zastávka vzdálena pouhých 5 min. od domu), vozem se pak dostanete do Prahy-Zličína za 15 min.

Zaujala Vás tato nabídka, neváhejte nás kontaktovat, rádi Vám nemovitost osobně představíme.

Financování Vám samozřejmě zajistíme.

Při koupi nemovitosti nám nehradíte žádnou provizi, naše služby jsou pro kupujícího zdarma! Ev. číslo: 20058.

| | | | |
|-------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Celková cena: | 1 799 000 Kč za nemovitost | Parkování: | 1 |
| ID zakázky: | 20058 | Voda: | Dálkový vodovod |
| Aktualizace: | Včera | Topení: | Ústřední dálkové |
| Stavba: | Panelová | Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Stav objektu: | Dobrý | Telekomunikace: | Internet, Kabelová televize |
| Vlastnictví: | Osobní | Elektřina: | 230V |
| Podlaží: | 6. podlaží z celkem 8 | Doprava: | Autobus |
| Užitná plocha: | 40 m ² | Energetická náročnost budovy: | Třída G - Mimořádně neehospodárná |
| Plocha podlahová: | 40 m ² | Vybavení: | ✓ |
| Sklep: | ✓ | Výtah: | ✓ |