

Znalecký posudek

č.3005- 6.23/15

o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 7 včetně příslušenství na poz. parcele zast.pl. p.č. 1073 a zahrady p.č. 1074 v k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno, okres Kladno

Objednatel: Administrace insolvencí
CITY TOWER v.o.s.
insolvenční dlužník manželé Máchovi, Kladno Dubí
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel: zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro insolvenční řízení

Vypracoval: Vladimír P a u e r
znalec v oboru ekonomika,
ceny a odhady nemovitostí
U nových domů III - 1
140 00 Praha 4 - Krč
tel. č. 602621635

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně strany titulní, 11 stran příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních.

V Praze dne 16. května 2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp.7 včetně příslušenství na poz. parcele zast.pl.p.č. 1073 a zahrady p.č. 1074 v k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno, okres Kladno

2. Podklady pro vypracování posudku

Podkladem pro vypracování tohoto tržního ocenění jsou k dispozici následující podklady zajištěné objednatelem i zpracovatelem:

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Kladno ze dne 24.4.2015 pro k.ú. Dubí u Kladna, LV 31420 s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- skutečnosti, výměry a informace zjištěné na místě samém
- pořízená fotodokumentace
- kopie katastrální mapy v M 1:1000 pro k.ú. Dubí u Kladna
- provedená analýza trhu s nemovitostmi v daném druhu, místě a čase

- cenové podklady:- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku 2015 zpracované ÚRS Praha
- Zákon o oceňování majetku č. 151/97 Sb

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření celé nemovitosti byla provedena znalcem dne 12.5.2015 za přítomnosti insolvenčního dlužníka. Insolvenční dlužník po dohodě se znalcem zpřístupnil celou nemovitost. Znalec provedl prohlídku a zaměření staveb nemovitosti včetně interieru, které insolvenční dlužník obývá k trvalému bydlení. Byla pořízena fotodokumentace.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN KÚ Kladno pro k.ú. Dubí u Kladna na LV 31420 jsou uvedeni:

- Roman,r.č. 630331/0981 a Eva,r.č. 635704/1119 Máchovi

v SJM

5. Stručný popis nemovitosti, dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předal objednatel posudku jen základní geodetickou dokladaci s uvedením nabývacích titulů a jiných právních skutečností.

Zpracovatel ocenění provedl za účelem získání dalších informací návštěvu nemovitosti. Stavební dokumentace rodinného domu není k dispozici včetně dokladu o jeho stáří. Zpracovatel ocenění proto provedl kompletní prohlídku rodinného domu a jeho příslušejících staveb /přístřešek pro osobní vozy/, venkovních úprav a jejich kompletní zaměření a pozemku. Stáří staveb se stanovuje z předchozích ocenění a výpovědi insolvenčního dlužníka a také dle použitých stavebních konstrukcí a materiálů. Po nabytí nemovitosti stávajícím vlastníkem prodělala nemovitost rodinného domu kompletní přestavbu a rekonstrukci do dnešního shledaného aktuálního stavu a rozsahu. Rodinný dům byl postaven okolo roku 1934, rekonstrukce a přestavba byla provedena v roce 1997. Stavba přístřešku pro osobní vozy a kolna pro umístění bazénové technologie z téže doby. Také veškeré venkovní úpravy byly nově postaveny až na hlavní opěrnou kamennou zeď pravděpodobně původní.

Prohlídkou rodinného domu zpracovatelem ocenění byly získány další informace o dosavadním i současném stavu rodinného domu, zejména pak stavebně technickému, prováděné stavební údržbě, způsobu užívání atd. V době prohlídky je nemovitost rodinného domu včetně příslušenství a pozemku trvale neužívána k bydlení /viz. prezentující fotodokumentace/. Rodinný dům se nachází v provozu schopném stavu a po jeho kompletní rekonstrukci a přestavbě ani nevykazuje viditelné stavební závady, jen v podzemním podlaží - ve sklepech je výskyt prolínání zemní vlhkosti do interiéru domu a dochází k odpadávání omítek. Rodinný dům je plně napojen na inž. síť, plyn v domě je zaveden ale není využíván. Porovnání skutečného provedení staveb se stavební dokumentací nebylo možné, stavební dokumentace není k dispozici.

Na pozemku je mimo hlavní stavbu rodinného domu postaven přístřešek pro osobní vozy za domem a kolna vedle bazénu pro umístění bazénové technologie.

Nemovitost je vybavena venkovními úpravami v nadstandardním obsahu jež vyžaduje výšková konfigurace pozemku. Pozemek je oplocen z uliční strany plotem z podezdívky a sloupků z cihel VPC a dřevěné výplně svisle členěné a vyřezávané, vrata a vtátka ocelová rámová se stejnou dřevěnou výplní. Přípojky inž. sítí vedeny přímo z ulice do domu. Na vyvýšeném místě zahrady je osazen bazén z plastu s vnitřní membránou s ocel. schody. Vedle bazénu na stejné výškové úrovni postavena kolna pro umístění bazénové technologie z tvárvic suchého zdění s pultovou

střechou s taškovou krytinou a klempířskou konstrukcí bez úprav povrchů omítkami. Okolo bazenu je provedena opěrná zeď také z tvárnic suchého zdění a vydlážděna plocha s gumovými rohožemi. Další opěrné zdi jsou směrem do dvora a současně nesou výstupní schody z betonové dlažby. Celý svah pozemku souhlasný s okolím nese pravděpodobně původní kamenná zeď nesoucí úroveň pozemku s bazénem. Na této opěrné zdi nízký plůtek z ocel. sloupků a s dřevěnou plotovou výplní. Poslední plot je dřevěný neprůhledný na levé straně pozemku na sousední hranici, plot na pravé straně pozemku ve dvoře je z plné ohradní zdi. Celá plocha dvora je vydlážděna zámkovou dlažbou.

Přístup k nemovitosti rodinnému domu a na pozemek je zajištěn přímo z místní komunikace Kralupská navazující krátce na okresní silnici probíhající směrem na Kralupy nad Vltavou.

Rodinný dům obsahuje jednu bytovou jednotku 5+1 se soc. zařízením v obou podlažích. Podkroví plně využito k obýváním. Úroveň vybavenosti je zmíněna a je plně funkční a standardní /viz. výpočet koef. vybavenosti/. Dům je rodinným dle vyhl.č. 501/2006 Sb.

Rodinný dům je postaven na vlastním pozemku jež je ze dvou stran sousedící s podobnými rodinnými nemovitostmi v lokalitě na okraji zastavěné části města Kladno a jeho části Dubí v původní zástavbě rodinných nemovitostí a bývalých hospodářství. Dubí je součástí města Kladno. Nejbližší větší města jsou zejména Kralupy nad Vltavou, Slaný a hl.m. Praha. Město Kladno je napojeno na okolí po silnici i železnici.

Pozemek nemovitosti je složen ze dvou pozemkových parcel zastavěné plochy a nádvoří a zadní zahrady. Pozemek je nepravidelného lichoběžníkového kompaktního půdorysu v kolmém směru na uliční čáru. Pozemek je povrchově rovinný v okolí domu tj. nádvoří, pozemková parcela zahrady se prudce vzpíná s okolním prostředím do příkrého východního svahu. Pozemek tvoří se stavbou rodinného domu a jeho příslušenstvím jeden funkční vlastnický celek.

6. Charakteristika dosažených vstupů

Pro použití věcné/nákladové/ metody ocenění jsou hlavní pomůckou UKAZATELE průměrných orientačních cen na měrovou a účelovou jednotku stavební produkce pro rok 2015, které vydává ÚRS Praha a.s. statistický, metodický a certifikovaný ústav v oblasti ekonomiky stavebnictví. Výše míry opotřebení staveb rodinného

domu je stanovena pomocí analitické metody z důvodu celkové rekonstrukce rodinného domu a přístřešku pro auta je vypočítána lineární metodou na základě zjištěného stáří staveb a s určením předpokladu další životnosti konstrukčních prvků staveb a jejich stavebně technického stavu. Ve výpočtu koeficientu vybavenosti je zohledněna vybavenost rodinného domu.

Pro výnosovou metodu zjištění tržní ceny nemovitosti nejsou k dispozici konkrétní ekonomické údaje, celá nemovitost je užívána insolvenčním dlužníkem. Úroveň vybavenosti rodinného domu již uvedena. Výnosová metoda proto není v tomto případě uplatněna, nevyjadřovala by u tohoto druhu nemovitosti z daného náhledu obvyklost užívání i hodnotu nemovitosti /rodinný dům zásadně není určen k nájemnímu bydlení/.

Pro metodu srovnatelnou bylo zpracovatelem provedeno porovnání s nemovitostmi obdobného rozsahu a využití v místě, jeho nejbližším okolí a v aktuálním čase, tedy byla provedena analýza trhu a na základě obecných znalostí a zkušeností na trhu s nemovitostmi. Bylo využito informací od působících realitních kanceláří a z elektronických médií. Dále je využito zkušeností při výpočtech cen při nákupu nemovitostí investory za měrné jednotky.

7. Nemovitost obsahuje tyto součásti:

- a) Rodinný dům čp. 7
- b) Přístřešek pro osobní vozy
- c) Venkovní úpravy - obsah viz. ocenění
- d) Pozemek

B. POSUDEK

1. Úvod k ocenění

Podkladem pro sjednávání prodejní ceny podle tohoto ocenění je obvyklá cena. Tato tržní hodnota - obvyklá /objektivní/ cena je definována v souladu se zákonem č. 151/97 Sb. o oceňování majetku jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku oboustranně a dobrovolně mezi prodávajícím a kupujícím za předpokladu zájmu obou stran na provedení obchodu bez ovlivňování z jakéhokoliv důvodu s přihlédnutím ke všem vlivům připadajícím v úvahu - podnikatelský subjekt, ekonomické prostředí a specifika daného druhu podnikání, schopnost dosažení vý-

nosů, pověst podniku, značka a další nehmotné statky, prodej podobných nemovitostí v místě a čase, finanční a účetní hodnota podniku atd. Tato obvyklá cena nemovitosti je zpracována k datu vyznačenému na titulní straně posudku, její platnost je dána ev. změnami vnějšími - trh s nemovitostmi, stav hospodářství... a vnitřními - změny statutu stavby, změny v možnosti využívání ploch, změny ve vybavenosti stavby.

2. Metody ocenění

Tržní - obvyklá cena nemovitosti se zjistí pomocí následujících známých přístupů ocenění a jejich váženou kombinací za použití všech potřebných, dostupných a dosažitelných informací stavebně technického, ekonomického a obchodního charakteru.

Jde o přístupy:

- 1/ věcné /nákladové/ hodnoty
- 2/ výnosové hodnoty
- 3/ srovnáním již dosažených tržních cen porovnatelných nemovitostí

Pro ocenění předmětné zájmové nemovitosti se v tomto případě aplikují náhledy uvedené pod ozn. 1/a3/. Pro metodu pod označením 2/ nejsou do výpočtu známé srovnatelné ekonomické údaje.

3. Ocenění

1/ metoda věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o určení nákladů na pořízení nemovitosti v současných cenách stav. prací snížené o přiměřené opotřebení s přihlédnutím k současnému stavebně technickému stavu.

Základním pomůckou pro zjištění věcné /reprodukční/ hodnoty staveb jsou Ukazatele průměrných orientačních cen na účelovou a měrovou jednotku vydávané po obdobích ÚRS Praha a.s. a vycházející ze široké statistické činnosti tohoto ústavu. Ukazatele jsou zveřejňovány v úrovni ZRN staveb a jsou členěny dle JKSO. Úprava jednotkové ceny o další reálně dosahované náklady při realizaci staveb je následující:

-vedlejší náklady spojené s umístěním stavby 6,5 %.

Dále se proto konkrétní cenové ukazatele upravují ve výpočtu koef. 1,065.

a) Rodinný dům č.p. 7

Nález: jde o samostatně stojící rodinný dům jehož půdorys je tvořen ze dvou obdélníků na sebe kolmo postavených na vnitřním vlastním pozemku/viz. dříve/. Přístup k nemovitosti je z místní zpevněné asfaltové komunikace/viz. dříve/. Ze dvou sousedních stran podobné nemovitosti rodinného domu a jeho pozemku, zadní strana pozemku volná a následuje polnost. Rodinný dům je postaven jako samostatný s hlavním štítem do ulice. Dům je v jedné části dvoupodlažní a ve druhé části jednopodlažní s plně využitým podkrovím, podsklepení je jen v malé části půdorysu v jedné části domu přístupná vnitřními schody s keramickou dlažbou. Sklep je zděný, strop železobetonový monolit na ocel. nosnících, podlaha s keramickou dlažbou, omítky hladké s nátěrem s pronikající zemní vlhkostí, ele. instalace světelná. Rodinný dům je zděný, stropy nad podlažními rovné trámové polospalné, v podkroví z konstrukcí SDK. Schody jsou nespalné z jednotlivých stupňů s dřevěným obložením. Okna v celém domě dřevěná s dterm. zasklením, střešní okna v podkrovních místnostech. Vnitřní dveře hladké do dřevěných zárubní, vstupní dveře dřevěné náplňové s prosklením do ocel. zárubně. Podlahy v domě jsou rozličné, v podzemí dlažba, v přízemí dlažby s podlahovým vytápěním v koupelnách a v kuchyni. V pokojích podkroví a I. patra jsou plovoucí plastové podlahy, v půdě je betonová podlaha. Kuchyně v přízemí spojená s OP, kuch. nábytek, dřez, ele. varná deska na samostatném pultu, keramický obklad a dlažba. Koupelna v přízemí s rohovou plast. vanou, umyvadlem, na podstavci, WC mísa závěsná, bidet, keramické obklady a dlažby, podlahové vytápění. V přízemí je ještě technická místnost s pračkou, ele. boilerem a keramické dlažby. V patře a podkroví čtyři obytné místnosti, sociální zařízení s WC mísou kombi, umývánkem, sprcha na vaničce bez zástěny, výtopný žebřík, keramické obklady a dlažby a podlahovým vytápěním. Vytápění domu je ústřední na elektro kotel, v OP funkční krb. Dům je zastřešen dvěma sedlovými střechami na sebe kolmo postavenými o různé výšce hřebenů, střešní krytina ze živých šindelů. Klempířské konstrukce jsou úplné z Pz, okenní parapety hliníkové, venkovní omítky jsou hladké strukturované se zateplením, na uliční fasádě s ozdobami okolo oken. Sokl jen s hladkou místně opadanou omítkou. Dům je plně napojen na inž. sítě, plyn v domě není využíván, eleinstalace vč. motorové. U domu je přistavěna vstupní veranda, lehce zděná s plochou střechou s plechovou krytinou, klempíř střechy, stejná vnější omítka. Nástupní schody do domu s keramickou dlažbou.

Výměry: /obestavěný prostor/

I.PP - $5,77 \times 5,26 \times 2,04 - 2,9 \times 1,87 \times 2,04 =$	50,85 m3
I.NP - $6,10 \times 10,25 \times 3,2 + 4,58 \times 10,02 \times 3,2 + \text{veranda} / 1,51 \times 5,16 \times 3,55$	
$=$	374,59 m3
II.NP - $6,10 \times 10,25 \times 2,56$	$=$ 160,06 m3
podkroví a zastřešení - $6,10 \times 10,25 \times 0,47 + 3,05 \times 2,78 \times 10,25 + 4,58 \times$	
$\times 10,02 \times 0,73 + 5,01 \times 4,48 \times 5,78$	$=$ 278,73 m3
- podezdívka - $/6,10 \times 10,25 + 4,58 \times 10,02 / \times 0,30 + 0,57 / \times 0,5 - /5,77 \times$	
$\times 5,26 / \times 0,30 + 0,57 / \times 0,5 =$	33,57 m3
celkem	898,00 m3

Výpočet ceny:

- rodinné domy - zděné

cenový ukazatel	4.870,- Kč/m3
úprava koeficientem 1,065 tj.	5.186,- Kč/m3
koef. vybavenosti 0,915 tj.	4.745,- Kč/m3

výpočet:

898 m3 * 4.745,- Kč/m3 =	4.261.010,- Kč
--------------------------	----------------

opotřebení: stáří 1934 - 81 let, celková rekonstrukce 1997 -
18 let, výpočet analytickou metodou/ viz. příloha/
- 49,94 %
- 2.127.948,- Kč

věcná cena rodinného domu čp. 7 je	2.133.062,- Kč
------------------------------------	----------------

b) Přístřešek pro osobní vozy

Nález: postaven na nádvoří za domem, zasazen zadní stranou do svahu zahrady. Obvodové zdi z betonových tvárnic suchého zdění, beze stropu, sedlová nesoustředná střecha na vázaném krovu s betonovou taškovou krytinou, klempířské konstrukce střechy. Podlaha ze zámkové dlažby, uvnitř hladké omítky, vnější neprovedeny. Bez napojení na sítě.

Výměry:/obestavěný prostor/

I.NP - $/6,22 + 5,78 / \times 0,5 \times 5,60 =$	114,58 m3
zastřešení - $1,32 \times 3,11 \times 5,60 =$	22,99 m3
celkem	137,57 m3

Výpočet ceny:

- přístřešky - zděné

cenový ukazatel	2.622,- Kč/m3
úprava koef. 1,065	2.792,- Kč/m3
koef. vybavenosti 0,950	2.652,- Kč/m3

výpočet:

137,57 m3 * 2.652,- Kč/m3 = 364.836,- Kč

opotřebení: stáří 18 let/1997/, předpoklad další životnosti
50 let, $100 \cdot 18 / 18 + 50 = 26,47 \%$
- 96.572,- Kč

věcná cena přístřešku pro osobní vozy je 268.264,- Kč

c/ Venkovní úpravy

Nález: na pozemku jsou provedeny venkovní úpravy, které se vyskytují u všech podobných nemovitostí, jejich četnost a druhovost je v tomto případě zapříčiněna výškovým charakterem pozemku za účelem jeho vícehodnotného využívání /opěrné zdi/. Popis venkovních úprav již uveden a popsán. Z důvodu nepodstatného vlivu na celkovou obvyklou cenu nemovitosti se jejich výsledné ceny uvádějí ve zjednodušené formě vypočtené pomocí procentní sazby z reprodukční ceny ceny staveb. V tomto případě 5 % z důvodu jejich četnosti/viz. výše/ a především stavebně technického stavu. Do venkovních úprav se samostatně přičleňuje zděná stavba kolny u bazénu a vlastní bazén.

Výpočet ceny:

reprodukční cena staveb 4,625.846,- Kč

výpočet:

4,625.846,- Kč * 0,05 = 231.292,- Kč
- zděná kolna 25.000,- Kč
- bazén 90.000,- Kč

/v době ocenění v neprovozním stavu/

věcná cena venkovních úprav je 346.292,- Kč

Věcná cena staveb je 2,747.618,- Kč

d) Pozemek

Nález: Jde o ocenění pozemku o dvou pozemkových parcelách zastavěné plochy a zahrady jež jsou s rodinným domem a vším příslušenstvím v jednotném funkčním vlastnickém celku. Pozemek je popsán v předchozím odstavci A5. Statut místa - bývalé okresní město Kladno.

Výměry:

zast. plocha a nádvoří	p.č. 1073	362 m ²
zahrada	1074	279 m ²
celkem		641 m ²

Ocenění:

Ocenění pozemku je provedeno srovnatelnou metodou v úrovni cen obvyklých pro parcely v intravilánu obce. Pozemek je cenově zohledněn z důvodu již stávající plné zastavěnosti a tím nemožnosti další investiční příležitosti. Inž. sítě jsou k dispozici.

Byly posuzovány pozemky v nabídce prodeje v obci a okolí tj. místa Studeněves, Hrdlív, Buštěhrad, Dolany, Malá Strana, Švermov a bylo shledáno celkem 8 nabízených pozemků u kterých je zajištěno napojení na inž. sítě nebo jsou v dosahu a které jsou výměrově srovnatelné v plochách od 505 do 700 m² a v cenách od 500 do 1.821,- Kč/m². Z těchto informací je pak průměrná nabízená cena pozemkových parcel na úrovni

1.130,- Kč/m²

Výměra:

641 m²

Výpočet:

641 m² * 1.130,- Kč/m² = 724.330,- Kč

Takto získaná obvyklá cena pozemku srovnatelnou metodou se upraví z toho důvodu, že shledané ceny jsou pouze z nabídek prodávaných nemovitostí, nikoliv již realizovaných prodejů, dále je třeba odečíst náklady na provize zprostředkovateli prodeje, poplatky, právní úkony, daně a konečně i možné smluvní dohody stran obchodu o 10 %. Potom cena pozemku:

724.330,- Kč * /1,00-0,10/ = 651.897,- Kč

Věcná cena pozemku je

651.897,- Kč

1) Věcná cena celkem

3,399.515,- Kč.

2/ výnosová metoda

Výnosová metoda ocenění nebude v tomto případě ocenění použita z dříve uvedených důvodů.

3/ metoda porovnáním již dosažených tržních cen podobných nemovitostí

Dle objektivích znalostí zpracovatele ocenění /provoz realitní kanceláře/, dle informací od působících realitních kanceláří a v porovnání s jinými nabízenými rodinnými domy v této oblasti /podobně jako u obvyklé ceny pozemku/ prakticky jen v k.ú. Dubí bylo shledáno 6 srovnatelných nemovitostí s mírným rozpětlem srovnávacích parametrů tj. užitná plocha RD od 142 do 180 m², srovnatelná plocha pozemku ve výměrách od 171 do 1.038 m² v cenách od 2,2 do 2,95 mil. Kč.

Z těchto informací je možno stanovit možnou tržní cenu této nemovitosti na částku, která vyjadřuje střed uvažovaného cenového rozpětí při užitné ploše rodinného domu cca 174 m² což představuje částku 2,699.731,- Kč,
při průměrné ceně za 1 m² užitné plochy 15.564,- Kč/m².

Jelikož se rodinný dům nachází v popsaném stavebně technickém stavu a srovnávané nemovitosti dosahují minimálně standardní vybavenosti/i dle přiložených fotodokumentací/, není třeba z tohoto důvodu upravovat stanovenou obvyklou cenu.

Pozemek o výměře 641 m² je výměrově srovnatelný s výměrami pozemků srovnávaných reprezentantů srovnání, která byla dosažena ve výměře cca 480 m². Rozdílná výměra v pozemcích se nebude dále zohledňovat.

Takto získaná obvyklá cena srovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou pouze z nabídek, nikoliv již realizovaných prodejů rodinných nemovitostí, dále je třeba brát v úvahu náklady na provize zprostředkovatelům prodeje, poplatky, právní úkony a služby, daně a konečně i možné smluvní dohody stran obchodu o až 25 % /vzhledem ke stavu staveb nemovitosti a místu nemovitosti/. V našem případě o 10 %. Potom:
 $2,699.731,- \text{ Kč} \cdot /1,0-0,10/ = 2,429.728,- \text{ Kč}.$

3/Srovnatelná cena nemovitosti je

2,429.728,- Kč.

C. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pro použité výpočtové metody tržní - obvyklé hodnoty nemovitosti nebyly v celé míře k dispozici potřebné ekonomické informace a dosažené výsledky hospodaření s nemovitostí za předchozí období. Pro výpočet tržní hodnoty pomocí výpočtových metod proto nebyly použity kvalitativně plně srovnatelné vstupy. Cena metodou výnosovou není v tomto případě použita vůbec, nemovitost je užívána k obytnému účelu insolvenčního dlužníka. Cena metodou srovnatelných cen podobných nemovitostí je stanovena na základě uvažovaných prodejů podobných nemovitých věcí ve stejném čase a podobném místě oceňované nemovitosti. Z těchto informací je pak stanovena míra váhy pro jednotlivé metody a jejich vypovídací hodnoty o obvyklé ceně následovně:

Výpočet:

1/ věcná	3,399.515,- Kč * 0,3 =	1,019.854,- Kč
2/ výnosová		-
3/ porovnatelná	2,429.758,- Kč * 0,7 =	1,700.830,- Kč
	celkem	1,0
		<u>2,720.684,- Kč</u>

D. OCENĚNÍ PRÁV A ZÁVAD

Po seznámení se se skutečným stavem nemovitosti se konstatuje, že nemovitost je užívána k trvalému bydlení insolvenčního dlužníka. Na nemovitost jsou dle výpisu z KN KÚ Kladno uvalena mimo toto insolvenční řízení další zástavní práva a exekuční řízení, která nemají vliv na stanovenou obvyklou cenunemovitosti. Dále nejsou zjištěny závady nebo práva, která prodejem z dražby nemovité věci nezaniknou.

E. OBVYKLÁ CENA VZHELEM K VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI

Insolvenční dlužník je jediným vlastníkem nemovitosti ve SJM. Proto nebude třeba optimalizovat stanovenou obvyklou cenu nemovitosti z důvodu prodejnosti tohoto vlastnictví insolvenčního dlužníka.

Zpracovatel pro ocenění obvyklou cenou proto navrhuje, aby možně dosažitelná obvyklá cena - tržní hodnota nemovitosti rodinného domu čp.7 včetně příslušenství na poz. parcele zast. plochy p.č. 1073 a zahrady p.č. 1074 v k.ú. Dubí u Kladna, obec a okres Kladno byla stanovena k datu podání ocenění a po zaokrouhlení na

2,750.000,- Kč

tj. slovy: dvamilionysedmsetpadesáttisíc korun českých

Vypracoval:

Vladimír PAUER
znalec v oboru ekonomika,
ceny a odhady nemovitostí
bytem: U nových domů III-533/1
140 00 Praha 4 - Krč



V Praze dne 16. května 2015

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze dle rozhodnutí z 2. 6. 83 pod č. j. 968/83 Spr. pro obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek jsem zapsal do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 3005-6-23/15. Znalečné a náhrady účtuji dle příložené likvidace.

3005-6-23/15

- Přílohy:
- výpis z KN KÚ Kladno pro k.ú. Dubí u Kladna LV 31420 ze dne 24.4.2015
 - informační mapa okolí města Kladno
 - kopie katastrální mapy v M 1:1000, k.ú. Dubí u Kladna
 - výpočet koeficientu vybavenosti rodinného domu
 - výpočet opotřebení rodinného domu
 - seznam fotodokumentace
 - základní fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2015 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH36INS33166/2013 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Území: 665169 Dubí u Kladna

List vlastnictví: 31420

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mácha Roman a Máchová Eva, Kralupská 7, Dubí, 27203 Kladno	630331/0981 635704/1119	
= společné jmění manželů		

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1073		362	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Dubí, č.p. 7, rod.dům					
1074		279	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Dubí, č.p. 7			rod.dům	1073	

Jiná práva - Bez zápisu
Omezení vlastnického práva

Pro vztahu	Povinnost k
Právní pro	

Zástavní právo exekutorské

pověřený soudní exekutor - Mgr. Martin Tunkl, Palackého náměstí 28, 301 00 Plzeň
výše jistiny: 19.785,- Kč

PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069	Parcela: 1073 Parcela: 1074 Stavba: Dubí, č.p. 7	Z-10880/2013-203 Z-10880/2013-203 Z-10880/2013-203
stina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 094 EX 00270/12-031 ze dne 10.09.2013.		

Z-10880/2013-203

řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

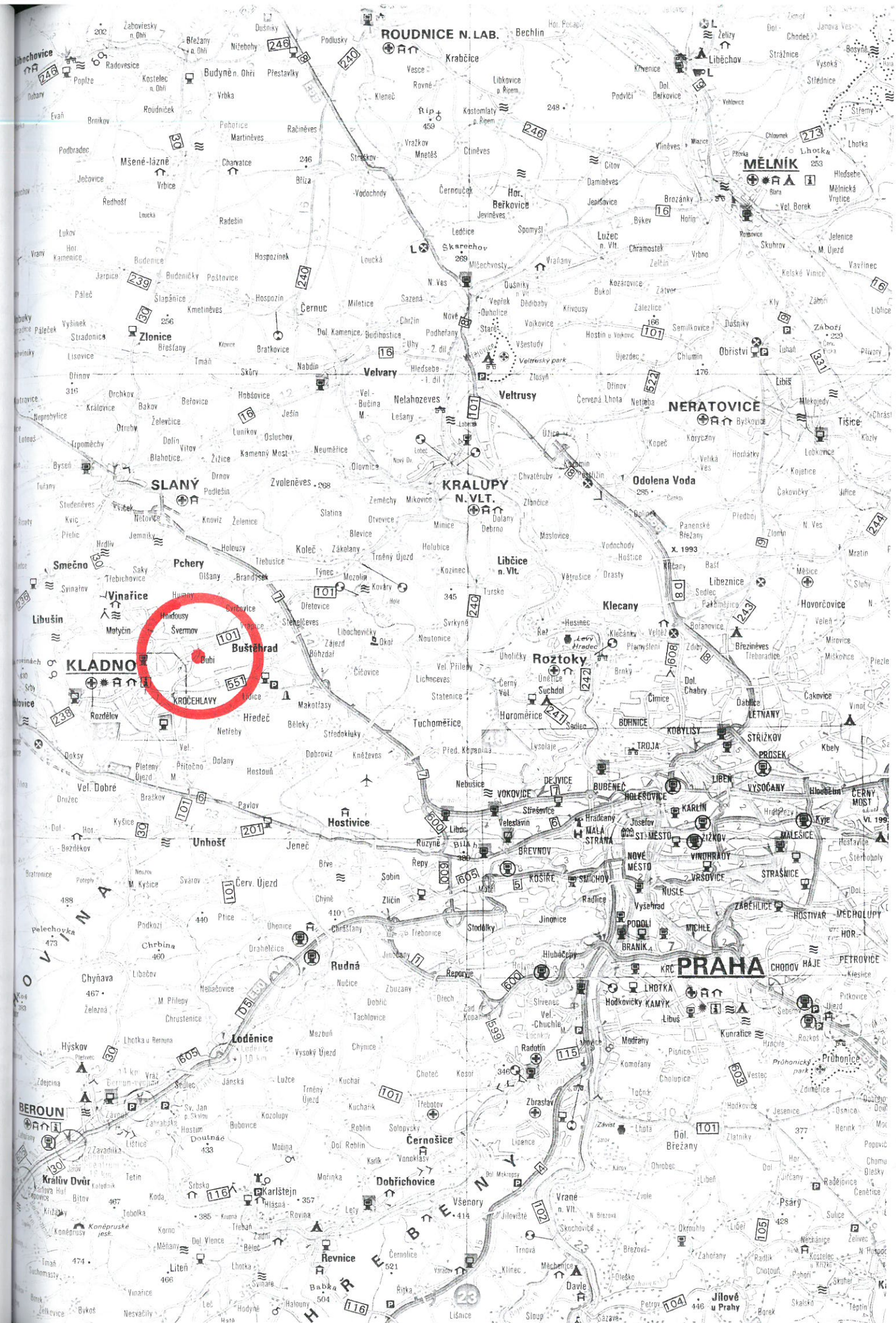
Zástavní právo exekutorské

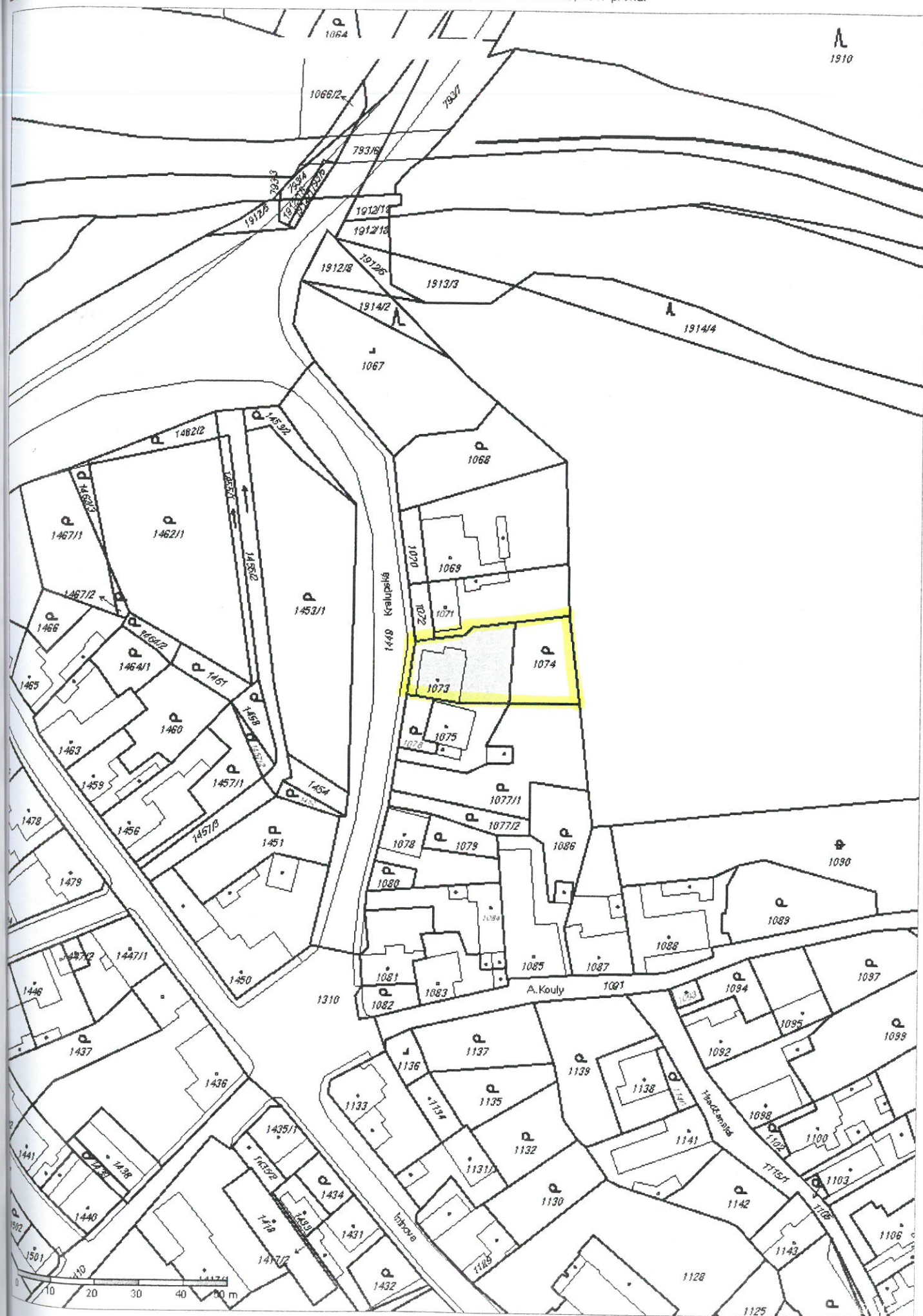
pověřený soudní exekutor - Mgr. František Gajdoš, Polášková 77,
757 01 Valašské Meziříčí

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 8.222,- Kč s příslušenstvím		
Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/21, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 47116617	Parcela: 1073 Parcela: 1074 Stavba: Dubí, č.p. 7	Z-2469/2013-203 Z-2469/2013-203 Z-2469/2013-203
stina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 0138 EX 2476/2012-5 ze dne 07.01.2013. Právní moc ke dni 25.01.2013.		

Z-2469/2013-203

řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva





Rodinný dům čp. 7 v k.ú. Dubí u Kladna

Výpočet koeficientu vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	P	2,20	100,00	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	P	3,40	100,00	0,46	1,56
Součet upravených objemových podílů:					91,54
Hodnota koeficientu vybavení:					0,9154

Rodinný dům čp. 7 v k.ú. Dubí u Kladna

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku	
1. Základy:	P	8,20	100,0	0,46	3,77	4,11	81	171	47,37	1,9469	
2. Zdivo:	S	21,20	100,0	1,00	21,20	23,16	81	131	61,83	14,3198	
3. Stropy:	S	7,90	100,0	1,00	7,90	8,63	81	121	66,94	5,7769	
4. Střecha:	S	7,30	100,0	1,00	7,30	7,97	81	106	76,42	6,0907	
5. Krytina:	S	3,40	100,0	1,00	3,40	3,71	18	58	31,03	1,1512	
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,0	1,00	0,90	0,98	18	58	31,03	0,3041	
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,0	1,00	5,80	6,34	18	58	31,03	1,9673	
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,0	1,00	2,80	3,06	18	48	37,50	1,1475	
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,0	1,00	2,30	2,51	18	33	54,55	1,3692	
11. Schody:	S	1,00	100,0	1,00	1,00	1,09	81	121	66,94	0,7296	
12. Dveře:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,50	18	68	26,47	0,9265	
13. Okna:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	5,68	18	58	31,03	1,7625	
14. Podlahy obytných místností:	P	2,20	100,0	0,46	1,01	1,10	18	38	47,37	0,5211	
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,0	1,00	1,00	1,09	18	33	54,55	0,5946	
16. Vytápění:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	5,68	18	38	47,37	2,6906	
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,0	1,00	4,30	4,70	18	58	31,03	1,4584	
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,0	1,00	0,60	0,66	18	58	31,03	0,2048	
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,50	18	48	37,50	1,3125	
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,0	1,00	1,90	2,08	18	23	78,26	1,6278	
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
22. Kanalizace:	S	3,10	100,0	1,00	3,10	3,39	18	68	26,47	0,8973	
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,0	1,00	0,50	0,55	18	33	54,55	0,3000	
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,0	1,00	4,10	4,48	18	43	41,86	1,8753	
25. Záchod:	S	0,30	100,0	1,00	0,30	0,33	18	38	47,37	0,1563	
26. Ostatní:	P	3,40	100,0	0,46	1,56	1,70	18	38	47,37	0,8053	
Součet upravených objemových podílů:					91,54	Opotřebení:					49,9362

Seznam fotodokumentace

- 1/ rodinný dům čp. 7 - pohled z ulice SZ
- 2/ rodinný dům čp. 7 - pohled z ulice SV
- 3/ rodinný dům čp. 7 - pohled na dvorní fasádu Z
- 4/ přístřešek pro osobní vozidla
- 5/ kolna u bazénu
- 6/ bazén
- 7/ prostor kuchyně rodinného domu
- 8/ hlavní obytná místnost v přízemí
- 9/ ložnice v I. patře
- 10/ pokoj v podkroví
- 11/ pokoj v podkroví
- 12/ hlavní koupelna v přízemí
- 13/ soc. zařízení v I. patře



1



2



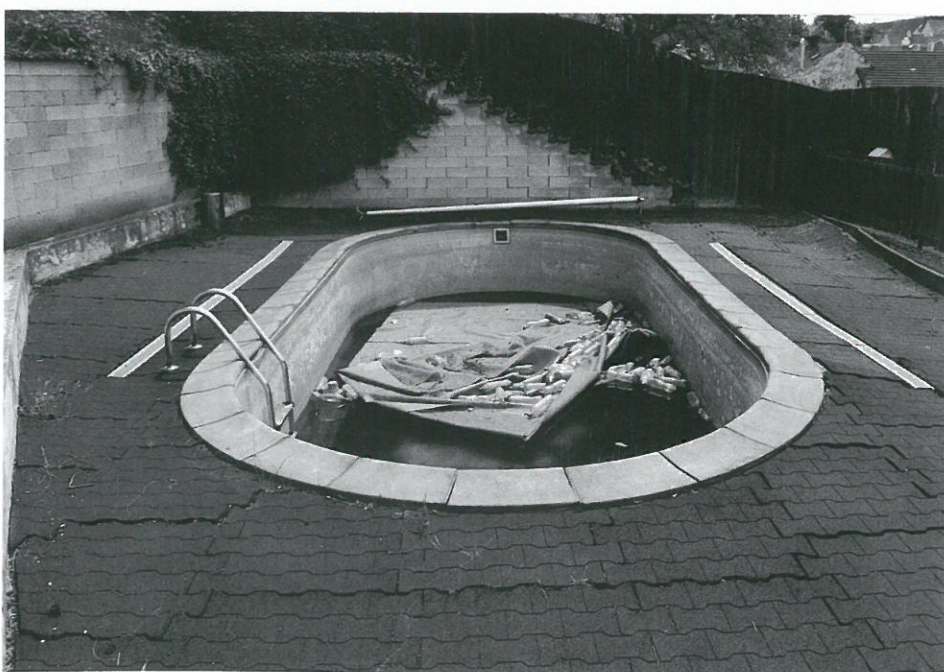
3



4



5



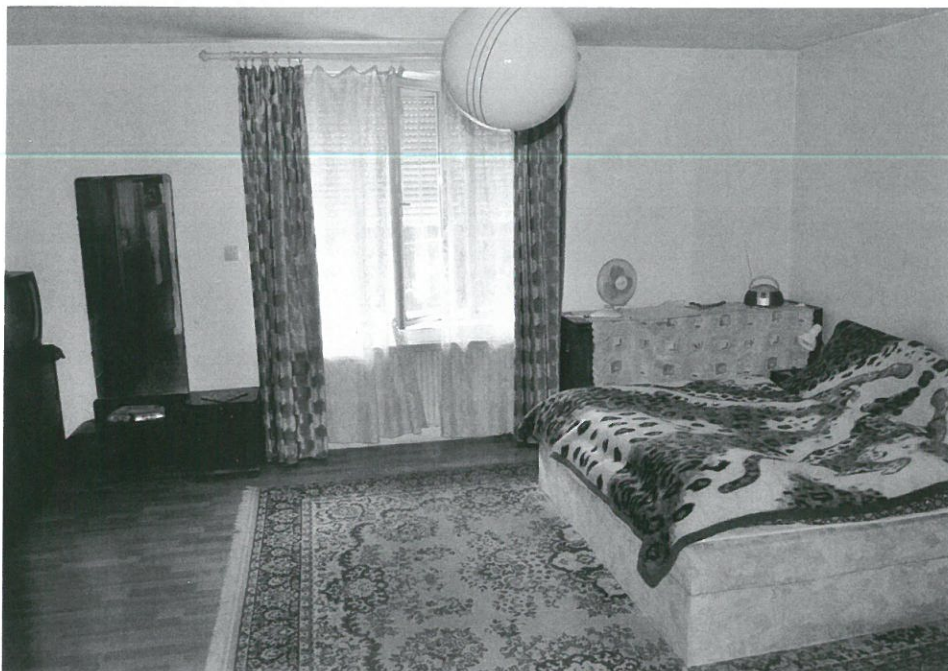
6



7



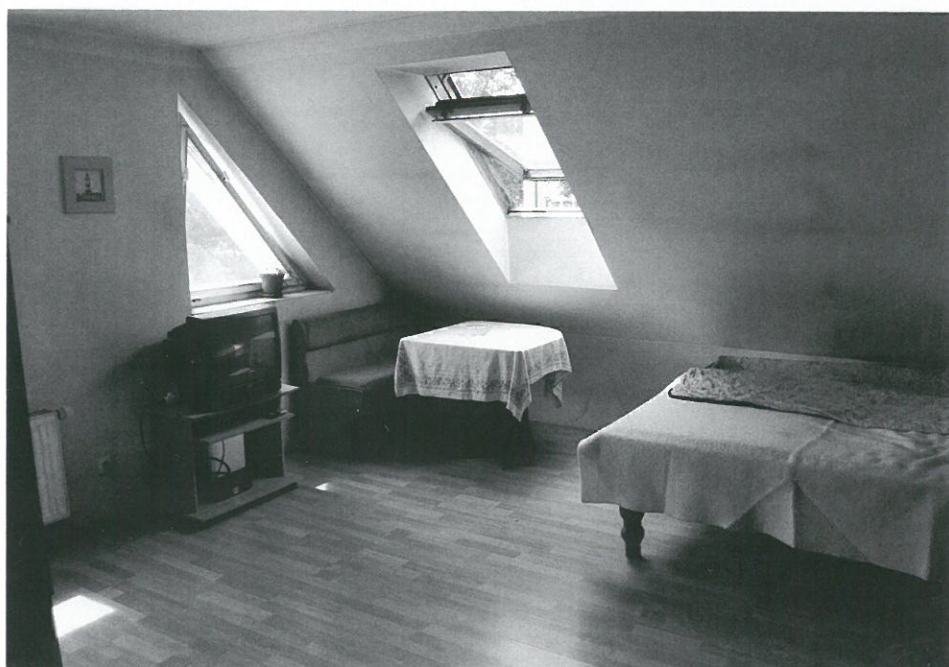
8



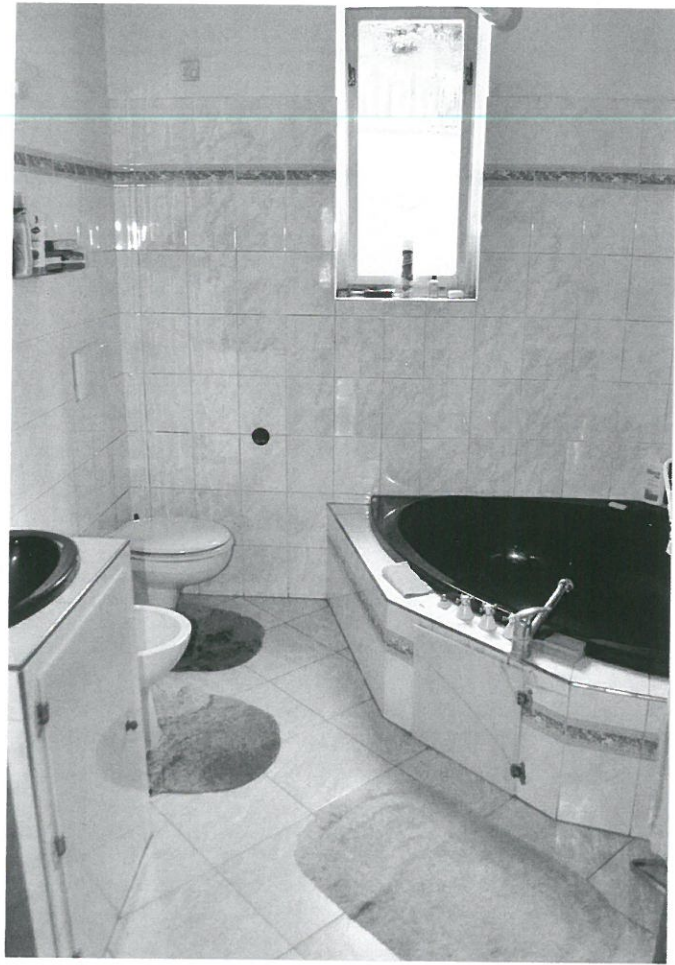
9



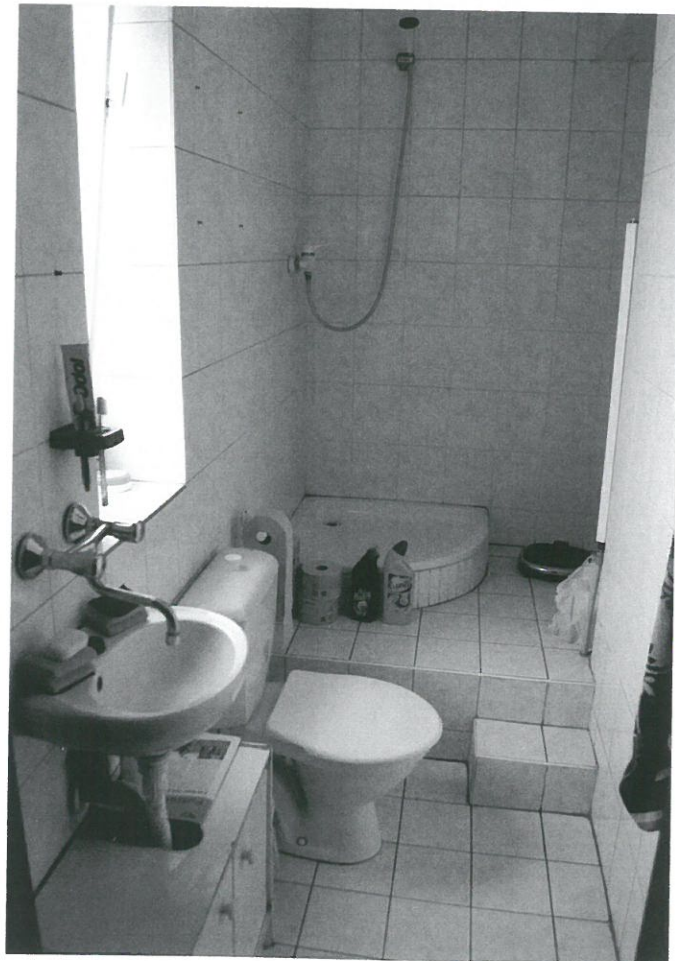
10



11



12



13