

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4968-48/16

o obvyklé ceně nemovitosti - rodinného domu č.p.205 s příslušenstvím, stavební plocha p.č.1126/1, 1126/2 a ostatní plocha p.č.1127 v obci Buštěhrad, k.ú. Buštěhrad



Objednavatel posudku:

Dražební společnost MORAVA
Dlouhá 4433
760 01 Zlín

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., a č. 345/2015 Sb. s účinností od 1.1.2016.

Oceněno ke dni:

28.ledna 2016

Posudek vypracoval:

Ing. Aleš Janásek
Benešovo náměstí.3742
760 01 Zlín

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 17 stran včetně příloh.

Ve Zlíně, dne 10.února 2016

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá západně od centra města Buštěhrad, v lokalitě předměstské zástavby na ulici Žižkova. Nemovitost je přímo přístupná z místní komunikace a je připojena na veškeré inž.sítě.

Nemovitost je tvořena řadovým rodinným domem č.p.205 a příslušenstvím, sestávajícím ze stavby garáží bez čp/če na pozemku p.č.1126/2 a běžných venkovních úprav.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Buštěhrad, obec Buštěhrad, list vlastnictví č.605, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 10.2.2016.
- Kopie katastrální mapy pro k.ú.Buštěhrad.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 28.1.2016.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.605 pro k.ú.Buštěhrad, obec Buštěhrad zapsán :

Kuthanová Veronika, Buštěhrad, Kladenská 554/53

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek (cena porovnáním)
- 2) Rodinný dům se šikmou střechou
- 3) Garáž s plochou střechou

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Použité metody ocenění

V souladu se znaleckým úkolem je stanovena cena zjištěná dle oceňovacího předpisu.

Dále je stanovena cena obvyklá. Pro odhad obvyklé (tržní ceny) je užíváno těchto základních metod:

- metoda věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda komparativní (porovnání)

Rozsah použitých metod je závislý na charakteru oceňovaných nemovitostí, a to zejména na skutečnosti zda možno nemovitost nebo její významnou část pronajmout za přijatelné nájemné nebo zda je možno zjistit dostatečné množství porovnatelných cen. V takovýchto případech je rozsah použitých metod omezen.

Na základě uvedených metod je stanovena obvyklá cena jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

2.1 Cena věcná a reprodukční

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. s účinností od 1.1.2016, a to bez použití koeficientu pp (nahrazen koeficientem 1,00), cena pozemku je stanovena jako cena obvyklá.

2.1.1 Stavební pozemek (cena porovnáním)

Cena pozemku je stanovena porovnáním s prodeji pozemků v Buštěhradě a okolních katastrálních územích. Stavebně a územně připravené stavební pozemky se prodávají za cena od 1400,- Kč/m² do 2400,- Kč/m². Nejčtenější jsou ceny ve výši 2000,- Kč/m², přičemž ceny vyšší jsou častější než ceny

nižší. Z tohoto důvodu je cena 2000,- Kč/m² bezpečně realizovatelná i případě hodnocených pozemků.

2.1.1.1 Popis

Pozemky :

- p.č.1126/1, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 169m²,
- p.č.1126/2, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 141m²,
- p.č.1127, ostatní plocha, výměra 178m².

Na pozemku p.č.1126/1 je umístěn rodinný dům č.p.205, pozemek p.č.1126/2 je zastavěn garáží bez čp/če. Pozemek p.č.1127 je užíván jako dvůr.

2.1.1.2 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 169+141+178 = 488.00 m²

2.1.1.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	2.000,-
Cena za celou výměru 488.00 m ²	= Kč	976.000,-
Stavební pozemek (cena porovnáním)	Cena celkem Kč	976.000,-

2.1.2 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Rodinný dům řadový vnitřní, se dvěma nadzemními podlažími a sklonitou střechou s využitým podkrovím, částečně podsklepený, zděné konstrukce.

Dispoziční řešení :

- 1.PP - kotelna, sklep
- 1.NP (přízemí) - hala se schodištěm, chodba, prostor pro masáže, odpočívárna, koupelna s WC, prodejna, technická místnost, WC, chodba do dvora, průjezd
- 2.1.NP - zádvěří, dva pokoje, kuchyň s jídelnou, koupelna, WC, šatna, terasa
- 3.NP (podkroví) - chodba, tři pokoje, koupelna, WC, dvě terasy.

Popis použitých konstrukcí a vybavení je uveden v odst.2.2.5.

Dům je užíván min. 100 roků, je proveden v masivní cihelné technologii. Je prováděna průběžná modernizace domu, údržba domu je v posledním období zanedbaná. Opotřeбенí stanovují odborným odhadem ve výši 50 %.

2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111
SKP: 46.21.11
Typ: B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce: Zděná

2.1.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	5.00*9.10*2.50	=	113.75 m ³
Vrchní stavba	18.55*9.10*6.60	=	1114.11 m ³
Zastřešení	15.00*9.10*(0.80+2.20/2) (7.00*(3.00-2.00)*(4.50-4.50* 2.00/3)/3)+(7.00*(3.00-2.00)* (4.50*2.00/3)/2)+(7.00*2.00* (4.50*2.00/3)/2)	=	35.00
	celkem =		1522.21 m³

2.1.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha
1.PP	5.00*9.10 45.50 m ²
1.NP	18.55*9.10 168.81 m ²
2.1.NP	18.55*9.10 168.81 m ²
3.NP - podkroví	15.00*9.10 136.50 m ²

2.1.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací			
	Základové pasy. standard	0.07100	100%	
2.1.	Svislé konstrukce			
	Zděné cihelné masivní. nadstandard	0.22300	100%	0.223
3.	Stropy			
	S rovným podhledem. standard	0.08400	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu			
	Dřevěný krov běžného provedení, sedlová střecha s vikýřem. standard	0.05200	100%	
5.	Krytiny střech			
	Betonová taška. standard	0.03200	100%	
6.	Klempířské konstrukce			
	Úplně z pozinkovaného plechu včetně parapetů. standard	0.00800	100%	
7.	Vnitřní omítky			
	Vápenné. standard	0.06200	100%	
8.	Fasádní omítky			
	Vápenné, spárovaný kámen. standard	0.03100	100%	
9.	Vnější obklady			
	Obklad soklu. standard	0.00400	100%	
10.	Vnitřní obklady			
	Koupelny, vany, WC, kuchyně. standard	0.02300	100%	
11.	Schody			
	Betonová konstrukce. standard	0.02400	100%	
12.	Dveře			
	Hladké plné nebo prosklené. standard	0.03300	100%	
13.	Okna			
	Dřevěná a plastová zdvojená. standard	0.05200	100%	

14. Podlahy obytných místností			
Plovoucí podlahy, keramické dlažby, textilní krytiny.			
standard	0.02200	100%	
15. Podlahy ostatních místností			
Keramické dlažby.			
standard	0.01100	100%	
16. Vytápění			
Ústřední s kotlem na plyn.			
standard	0.04400	100%	
17. Elektroinstalace			
Světelný i motorový proud.			
standard	0.04100	100%	
18. Bleskosvod			
Ano.			
standard	0.00600	100%	
19. Rozvod vody			
Studená a teplá.			
standard	0.03000	100%	
20. Zdroj teplé vody			
Bojler.			
standard	0.01800	100%	
21. Instalace plynu			
Zemní plyn.			
standard	0.00500	100%	
22. Kanalizace			
Odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC.			
standard	0.02800	100%	
23. Vybavení kuchyní			
Kuch.linky, sporáky.			
standard	0.00500	100%	
24. Vnitřní hygienické vybavení			
Vany, umyvadla, sprchové kouty.			
standard	0.05100	100%	
25. Záchod			
Standardní splachovací.			
standard	0.00400	100%	
26. Ostatní			
Např.krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostoru ventilátory, rozvod antén pod omítkou, okenice, mříže-částečně provedeno			
podstandard	0.03600	100%	-0.036
			0.187

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.187) = 1.1010$$

2.1.2.6 Opotřebenění stavby

Při stáří 100 let a životnosti 200 let činí celkové opotřebenění stavby při použití lineární metody výpočtu 50%.

2.1.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.975,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.1010
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1370
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
pp = It x Ip = 1.000 x 1.000		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.646,85

Cena za celý obestavěný prostor 1522.21 m ³	= Kč	7.073.481,54
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	7.073.481,54
Snížení ceny za opotřebení 50%	- Kč	3.536.740,77
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	3.536.740,77

Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	3.536.741,-
---------------------------------------	-----------------------	--------------------

2.1.3 Garáž s plochou střechou

Oceněno podle § 15, přílohy č.13/2 vyhlášky.

2.1.3.1 Popis

Objekt bez čp/če na pozemku p.č.1126/2 užívaný jako garáže je přízemní zděné konstrukce s plochou střechou, standardně provedený pro účely garážování. Dispozičně objekt zahrnuje 4 stání, každé s vlastními vraty. Stáří objektu odhadem 30 roků, se zvýšeným opotřebením s ohledem na zanedbanou údržbu.

2.1.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.1.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	17.00*8.00*4.00	=	544.00 m ³
---------------	-----------------	---	-----------------------

2.1.3.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy			
	Základové pasy. standard	0.06200	100%	
2.1.	Obvodové stěny			
	Zděné. standard	0.30100	100%	
3.	Stropy			
	S rovným podhledem. standard	0.26200	100%	
4.	Krov			
	Bez krovu. neuvažuje se	0.00000	100%	
5.	Krytina			
	Asfaltové pásy. standard	0.05700	100%	
6.	Klempířské konstrukce			
	Žlaby a svody z pozinkovaného plechu. standard	0.02900	100%	
7.	Úprava povrchů			
	Vápenné omítky, obklady. standard	0.04800	100%	
8.	Dveře			
	Dřevěné nebo kovové. standard	0.02700	100%	
9.	Okna			
	Zdvojená. standard	0.01400	100%	

10. Vrata		
Kovová.		
standard	0.06800	100%
11. Podlahy		
Betonové.		
standard	0.07200	100%
12. Elektroinstalace		
Světelná, popř. motorová.		
standard	0.06000	100%
		0.00

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

2.1.3.5 Opotřebenění stavby

Při stáří 30 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebenění stavby při použití lineární metody výpočtu 37.5%.

2.1.3.6 Výpočet ceny objektu (§ 15 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.375,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.13)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0000
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0880
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
pp = It x Ip = 1.000 x 1.000		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.871,-
Cena za celý obestavěný prostor 544.00 m ³	= Kč	1.561.824,-
Cena stavby bez opotřebenění	= Kč	1.561.824,-
Snížení ceny za opotřebenění 37.5%	- Kč	585.684,-
Cena stavby po započtení opotřebenění	= Kč	976.140,-
Garáž s plochou střechou	Cena celkem Kč	976.140,-

2.1.4 Rekapitulace

CENY BEZ VLIVU KOEFICIENTU pp (věcná cena)

1) Stavební pozemek+JFC (cena porovnáním)	Kč	976.000,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	3.536.741,-
3) Garáž s plochou střechou	Kč	976.140,-
Zjištěná cena celkem	Kč	5.488.881,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	5.488.880,-

CENY BEZ VLIVU OPOTŘEBENÍ A KOEFICIENTU pp (reprodukční cena)

1) Stavební pozemek+JFC (cena porovnáním)	Kč	976.000,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	7.073.482,-
3) Garáž s plochou střechou	Kč	1.561.824,-
Zjištěná cena celkem	Kč	9.611.306,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	9.611.310,-

2.2 Cena obvyklá

Obecná doporučení pro stanovení obvyklé ceny u rodinných domů upřednostňují stanovení ceny na základě porovnání (komparativní metoda). Je to dáno jednak rozvinutostí tohoto segmentu trhu s nemovitostmi a tedy dostatkem porovnatelných nabídek a prodejů a pak rovněž existencí vhodných parametrů pro porovnání.

S ohledem na charakter oceňované nemovitosti se zřídka provádí stanovení obvyklé ceny pomocí výnosové metody. Rodinné domy jsou častěji předmětem obchodních případů prodej-koupě než pronajímání.

Věcná cena se v souvislosti se stanovením obvyklé ceny používá jako pomocná hodnota s výjimkou stanovení ceny nemovitostí, které nejsou na trhu s nemovitostmi běžné, např. staveb technické infrastruktury, vodních děl apod.


Z uvedených důvodů se znalec přiklání k použití metody komparativní



2.2.1 Rozsah a metoda porovnání

Stanovení hodnoty srovnatelné je prováděno porovnáním s obdobnými nemovitostmi v Buštěhradu a obcích do 3 km (s výjimkou Kladna), a to metodou porovnání nemovitostí jako celku. Objekt je srovnáván s prodejí a nabídkami starších rodinných domů. Jako hlavní kritérium velikosti je uvažována celková užitná plocha (obytná část a garáž nebo funkčně související příslušenství), s přihlédnutím k dalšímu příslušenství (samostatná garáž, venkovní úpravy, vedlejší stavby), možnostem rozvoje (potenciál možnosti dalších výstavby, půdní vestavby apod.), poloze (poloha k hlavním centrum, prostředí) a atraktivitě (postavení na trhu s nemovitostmi, architektura).



Ceny jednotlivých porovnávaných nemovitostí jsou indexovány na základě uvedených kritérií, indexovaným cenám jsou přiřazeny váhy podle relevantnosti.

2.2.2 Porovnávané nemovitosti

Číslo, lokalita	Užitná pl. v m ²	Pozemek v m ²	Cena v Kč	Foto
Popis rodinného domu				
Oceňovaný majetek	300	488	x	
Dům řadový, dvoupodlažní, částečně podsklepený, se sklonitou střechou bez využití podkroví, zděné konstrukce. Dispozičně dům zahrnuje bytovou jednotku 5+1 a menší nebytové prostory. Pozemek celkem 488 m ² , zastavěná plocha 169 m ² , podlahová plocha (přepočtená) činí 300 m ² , napojení na veškeré inž.sítě. Dům je užíván min.100 let, modernizovaný, v poslední době neudržovaný. Příslušenství: garáž.				

1. Brandýsek	82	1328	2990000	
Dům koncový řadový, jednopodlažní, plně podsklepený, se sklonitou střechou s částečně využitým podkrovím, zděné konstrukce. Dispozičně dům zahrnuje jednu bytovou jednotku 4+1. Pozemek celkem 1328 m ² , zastavěná plocha 106 m ² , podlahová plocha 82 m ² , napojení na veškeré inž.sítě. Dům je užíván min. 60 let, v původním udržovaném stavu, připravený k modernizaci. Příslušenství: garáž, hospodářské stavby. Nabídka.				
2. Brandýsek	64	703	2280000	
Dům samostatný, jednopodlažní, částečně podsklepený, se sklonitou střechou bez využití podkroví, zděné konstrukce. Dispozičně dům zahrnuje jednu bytovou jednotku 2+1. Pozemek celkem 703 m ² , zastavěná plocha 80 m ² , podlahová plocha 64 m ² , napojení na veškeré inž.sítě. Dům je užíván min. 60 let, v udržovaném stavu po částečné rekonstrukci. Příslušenství: vedlejší stavby, garáž. Nabídka.				

Číslo, lokalita	Užitná pl. v m ²	Pozemek v m ²	Cena v Kč	Foto
Popis rodinného domu				
3. Brandýsek	120	602	3290000	
Dům samostatný, jednopodlažní, částečně podsklepený, se sklonitou střechou s využitým podkrovím, zděné konstrukce. Dispozičně dům zahrnuje jednu bytovou jednotku 3+kk. Pozemek celkem 602 m ² , zastavěná plocha 80 m ² , podlahová plocha 120 m ² , napojení na veškeré inž.sítě. Dům je užíván min. 60 let, v udržovaném stavu po celkové rekonstrukci v roce 2010. Příslušenství: vedlejší stavby, garážový přístřešek. Nabídka.				
4. Brandýsek	230	2494	5990000	
Dům samostatný, jednopodlažní, částečně podsklepený, se sklonitou střechou s využitým podkrovím, zděné konstrukce. Dispozičně dům zahrnuje jednu bytovou jednotku 4+kk. Pozemek celkem 2494 m ² , zastavěná plocha 140 m ² , podlahová plocha 230 m ² , napojení na veškeré inž.sítě. Dům je užíván min. 60 let, v udržovaném stavu po celkové rekonstrukci v roce 2009. Příslušenství: vedlejší stavby, garáž pro 2 auta. Nabídka.				
5. Buštěhrad, Vávrova	140	803	4490000	
Dům samostatný, dvoupodlažní, částečně podsklepený, se sklonitou střechou s využitým podkrovím (nedokončeno), zděné konstrukce. Dispozičně dům zahrnuje jednu bytovou jednotku 3+kk. Pozemek celkem 803 m ² , zastavěná plocha 80 m ² , podlahová plocha 140 m ² , napojení na veškeré inž.sítě. Dům je užíván min. 60 let, v udržovaném stavu po částečné rekonstrukci v roce 2010. Příslušenství: vedlejší stavby, bazén. Nabídka.				
6. Buštěhrad, Sokolská	160	377	2899000	
Dům samostatný, dvoupodlažní, částečně podsklepený, s plochou střechou, zděné konstrukce. Dispozičně dům zahrnuje dvě bytové jednotky 3+1. Pozemek celkem 377 m ² , zastavěná plocha 90 m ² , podlahová plocha 160 m ² , napojení na veškeré inž.sítě. Dům je užíván min. 40 let, v udržovaném stavu po částečné rekonstrukci. Příslušenství: -. Nabídka.				
7. Buštěhrad, Sladkovského	222	836	3000000	
Dům samostatný, dvoupodlažní, částečně podsklepený, se sklonitou střechou bez využití podkroví, zděné konstrukce. Dispozičně dům zahrnuje bytovou jednotku 7+1. Pozemek celkem 836 m ² , zastavěná plocha 93 m ² , podlahová plocha 222 m ² , napojení na veškeré inž.sítě. Dům je užíván min. 80 let, v udržovaném stavu v původním stavu. Příslušenství: garáž. Nabídka.				
8. Buštěhrad, Revoluční	177	229	3400000	
Dům samostatný, dvoupodlažní, částečně podsklepený, se sklonitou střechou bez využití podkroví, zděné konstrukce. Dispozičně dům zahrnuje dvě bytové jednotky 3+1 a 4+1. Pozemek celkem 229 m ² , zastavěná plocha 148 m ² , podlahová plocha 177 m ² , napojení na veškeré inž.sítě. Dům je užíván min. 60 let, v udržovaném stavu po částečné rekonstrukci. Příslušenství: vedlejší stavby, garáž. Nabídka.				

Číslo, lokalita	Užitná pl. v m ²	Pozemek v m ²	Cena v Kč	Foto
Popis rodinného domu				
9. Lidice	169	770	4000000	
Dům koncový řadový, jednopodlažní, částečně podsklepený, se sklonitou střechou s využitým podkrovím, zděné konstrukce. Dispozičně dům zahrnuje bytovou jednotku 3+1. Pozemek celkem 770 m ² , zastavěná plocha 121 m ² , podlahová plocha 169 m ² , napojení na veškeré inž.sítě. Dům je užíván 65 let, v udržovaném stavu po celkové rekonstrukci. Příslušenství: vedlejší stavby, garáž. Nabídka.				
10. Stehelčevy	130	494	1990000	
Dům koncový řadový, jednopodlažní, částečně podsklepený, se sklonitou střechou bez využitého podkroví, zděné konstrukce. Dispozičně dům zahrnuje bytovou jednotku 3+1. Pozemek celkem 494 m ² , zastavěná plocha 133 m ² , podlahová plocha 130 m ² , napojení na veškeré inž.sítě. Dům je užíván min. 60 let, v původním stavu. Příslušenství: vedlejší stavby, garáž. Nabídka.				

2.2.3 Výpočet ceny

Tabulka č. 1

Označení nemovitosti (N)	Oceň.maj.	1	2	3	4	5
Cena celkem (C v tis.)		2990	2280	3290	5990	4490
Užitná plocha v m ²	300	82	64	120	230	140
Index velikosti		0,25	0,2	0,4	0,75	0,45
Typ transakce		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce pro typ transakce		1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Datum nabídky/prodeje		Stejně	Stejně	Stejně	Stejně	Stejně
Index data nabídky		1	1	1	1	1
Technický stav objektu		Vyšší	Stejně	Vyšší	Vyšší	Vyšší
Index tech. stavu		1,1	1	1,4	1,3	1,1
Funkční využití		Vyšší	Vyšší	Vyšší	Vyšší	Vyšší
Index funk.využ., přísluř.		1,2	1,2	1,2	1,2	1,1
Další rozvoj nemovitosti		Vyšší	Vyšší	Vyšší	Vyšší	Vyšší
Index dalšího rozvoje		1,3	1,1	1,1	1,3	1,1
Lokalita		Nižší	Nižší	Nižší	Stejně	Stejně
Index lokality		0,9	0,9	0,9	1	1
Vzhled a atraktivita objektu		Stejně	Stejně	Stejně	Stejně	Stejně
Index atraktivity		1	1	1	1	1
Celkový index (I)		0,42	0,26	0,73	1,67	0,66
Indikovaná hodnota (C _i) nemovitosti C/I v Kč		7040	8724	4496	3580	6815
Váha indikované ceny (V _i)		10	10	10	10	10

Tabulka č. 2

Označení nemovitosti (N)	Oceň.maj.	6	7	8	9	10
Cena celkem (C v tis.)		2899	3000	3400	4000	1990
Užitná plocha v m ²	170	160	222	177	169	130
Index velikosti		0,5	0,75	0,6	0,55	0,44
Typ transakce		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce pro typ transakce		1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Datum nabídky/prodeje		Stejně	Stejně	Stejně	Stejně	Stejně
Index data nabídky		1	1	1	1	1
Technický stav objektu		Vyšší	Nižší	Vyšší	Vyšší	Nižší
Index tech. stavu		1,3	0,8	1,3	1,4	0,9
Funkční využití		Stejně	Vyšší	Vyšší	Vyšší	Vyšší
Index funk.využ., přísluř.		1	1,2	1,2	1,2	1,2
Další rozvoj nemovitosti		Stejně	Vyšší	Stejně	Vyšší	Stejně
Index dalšího rozvoje		1	1,2	1	1,1	1
Lokalita		Stejně	Stejně	Stejně	Nižší	Nižší
Index lokality		1	1	1	0,9	0,8
Vzhled a atraktivita objektu		Vyšší	Stejně	Stejně	Stejně	Vyšší
Index atraktivity		1,1	1	1	1	1,1
Celkový index (I)		0,79	0,95	1,03	1,01	0,46
Indikovaná hodnota (C _i) nemovitosti C/I v Kč		3686	3157	3302	3975	4326
Váha indikované ceny (V _i)		10	10	10	10	10
Hodnota nemovitosti (SUMA C _i xV _i) / SUMA V _i					Kč 4.910.000,-	

2.5 Hodnota věcných břemen

Oceňovaný majetek není zatížen žádnými věcnými břemeny, závazky, dluhy a právními povinnostmi, s výjimkou následujících omezení vlastnických práv zapsaných v katastru nemovitostí:

- Dražební vyhláška
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce - Kuthanová Veronika
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní

Uvedená omezení vlastnického práva nebere znalec při stanovení ceny v potaz.

2.5 Celkové hodnocení nemovitosti

Zpracovatel se při stanovení obvyklé ceny přiklonil k metodě porovnávací. Šetřením znalec zjistil dostatek porovnatelných prodejů.

Hodnocený objekt se nachází v lokalitě s nadprůměrnou dostupností z pohledu širšího regionu i s nadprůměrnou dostupností v rámci obce.

Záporem nemovitosti je technický stav po zanedbané údržbě, vyčerpané možnosti dalšího rozvoje s výjimkou sanace nebytových prostor, které rovněž negativně ovlivňují cenu obvyklou rodinného domu. Kladem je poloha v klidnější části obce blízko centra a architektonický ráz nemovitosti i okolních objektů.

3. ZÁVĚR

Obvyklá cena předmětných nemovitostí ve smyslu ceny, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, mezi dobrovolně jednajícími potenciálními kupujícími a prodávajícími, bez vlivu zvláštní obliby, je stanovena jako hodnota stanovená porovnávací metodou po zaokrouhlení.

Obvyklá cena je stanovena ve výši **Kč 4.910.000,-**
Slovy: **čtyři miliony a devět set deset tisíc Kč**

Ve Zlíně, dne 10.února 2016

podpis znalce

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Výřez katastrální mapy
3. Situace širších vztahů
4. Fotodokumentace

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 12.4.1996, č.j. Spr.3727/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4968-48/16. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing.Aleš Janásek
Benešovo náměstí.3742
760 01 Zlín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2016 13:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532169 Buštěhrad

Kat.území: 616397 Buštěhrad

List vlastnictví: 605

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kuthanová Veronika, Kladenská 554/53, 27343 Buštěhrad	836125/2196	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
839	176	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Buštěhrad, č.p. 554, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 839</i>				
840	154	zahrada		zemědělský půdní fond
1126/1	169	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Buštěhrad, č.p. 205, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1126/1</i>				
1126/2	141	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 1126/2</i>				
1127	178	ostatní plocha	jiná plocha	zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek A

a) ve výši 2.594.170,00 Kč s příslušenstvím a s konečnou splatností dne 15.6.2040

b) budoucí pohledávky do celkové výše 2.930.000,00 Kč, vzniklé nejpozději do 15.6.2040

k zajištění pohledávek B - budoucí pohledávky do celkové výše 315.000,00 Kč, vzniklé nejpozději do 15.6.2040

Komerční banka, a.s., Na příkopě
 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1,
 RČ/IČO: 45317054

Parcela: 839
 Parcela: 840

V-3557/2010-203
 V-3557/2010-203

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 10000257959 ze dne 29.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.07.2010.

V-3557/2010-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 4 500 000,00 Kč s příslušenstvím

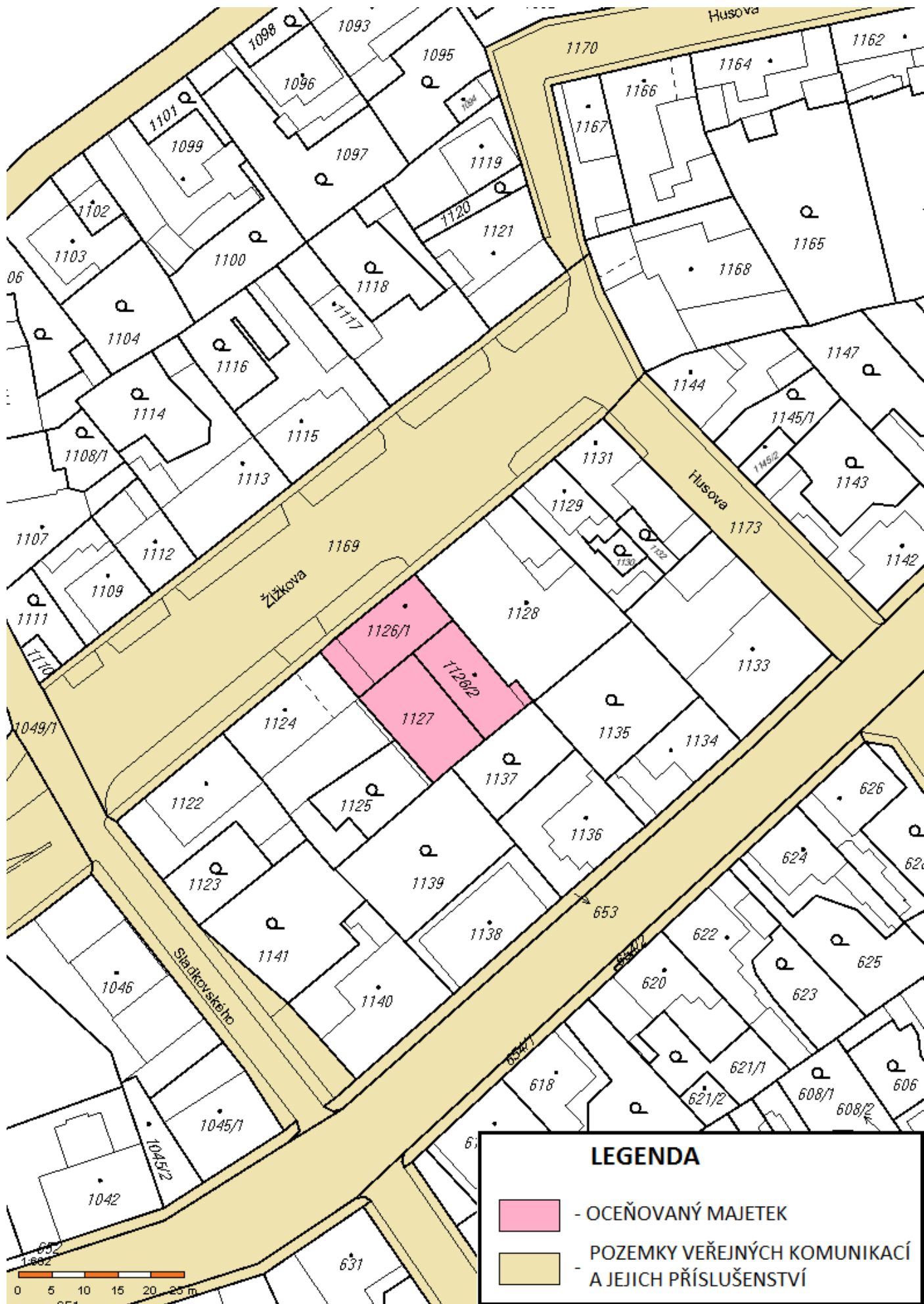
Hypoteční banka, a.s., Radlická
 333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
 RČ/IČO: 13584324

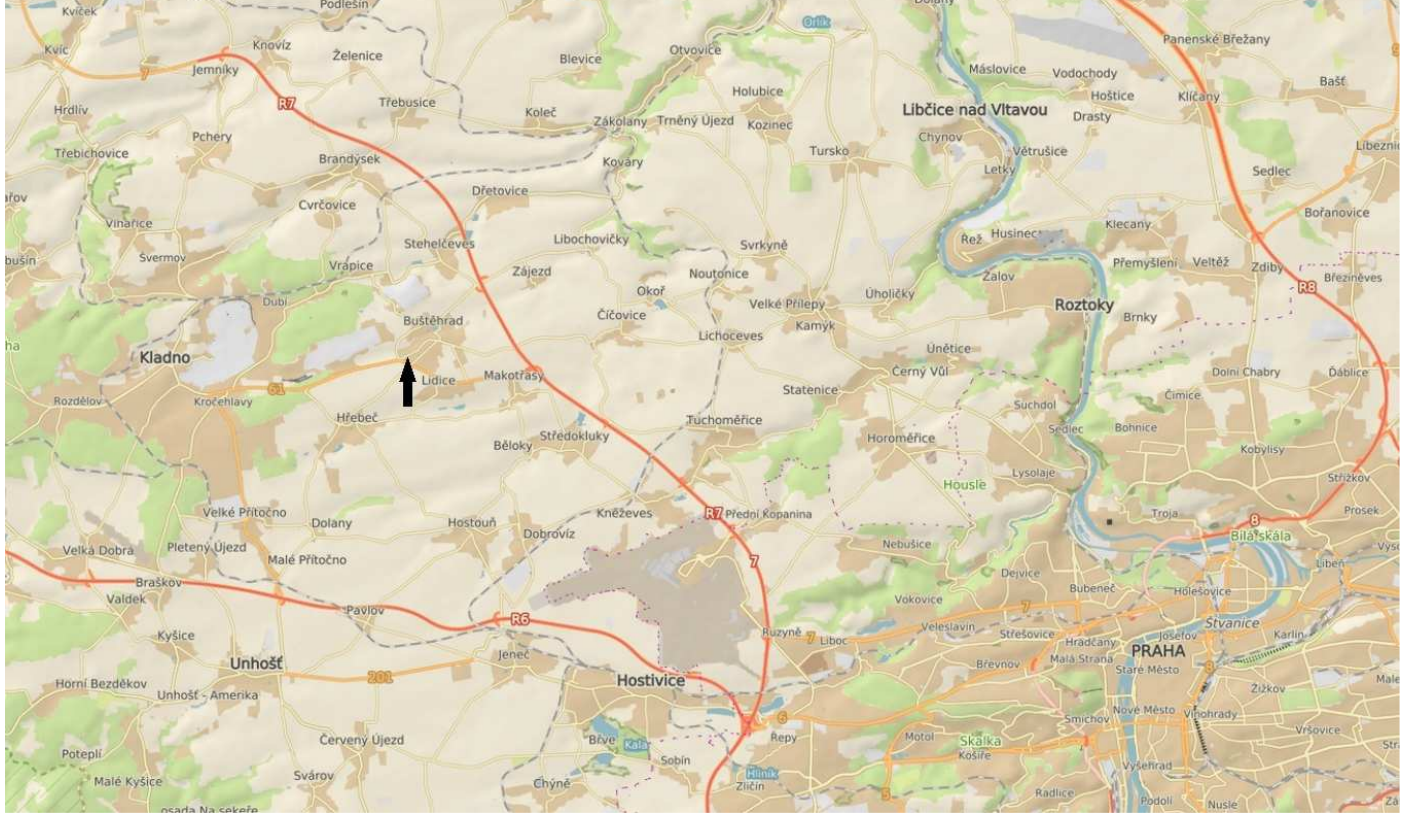
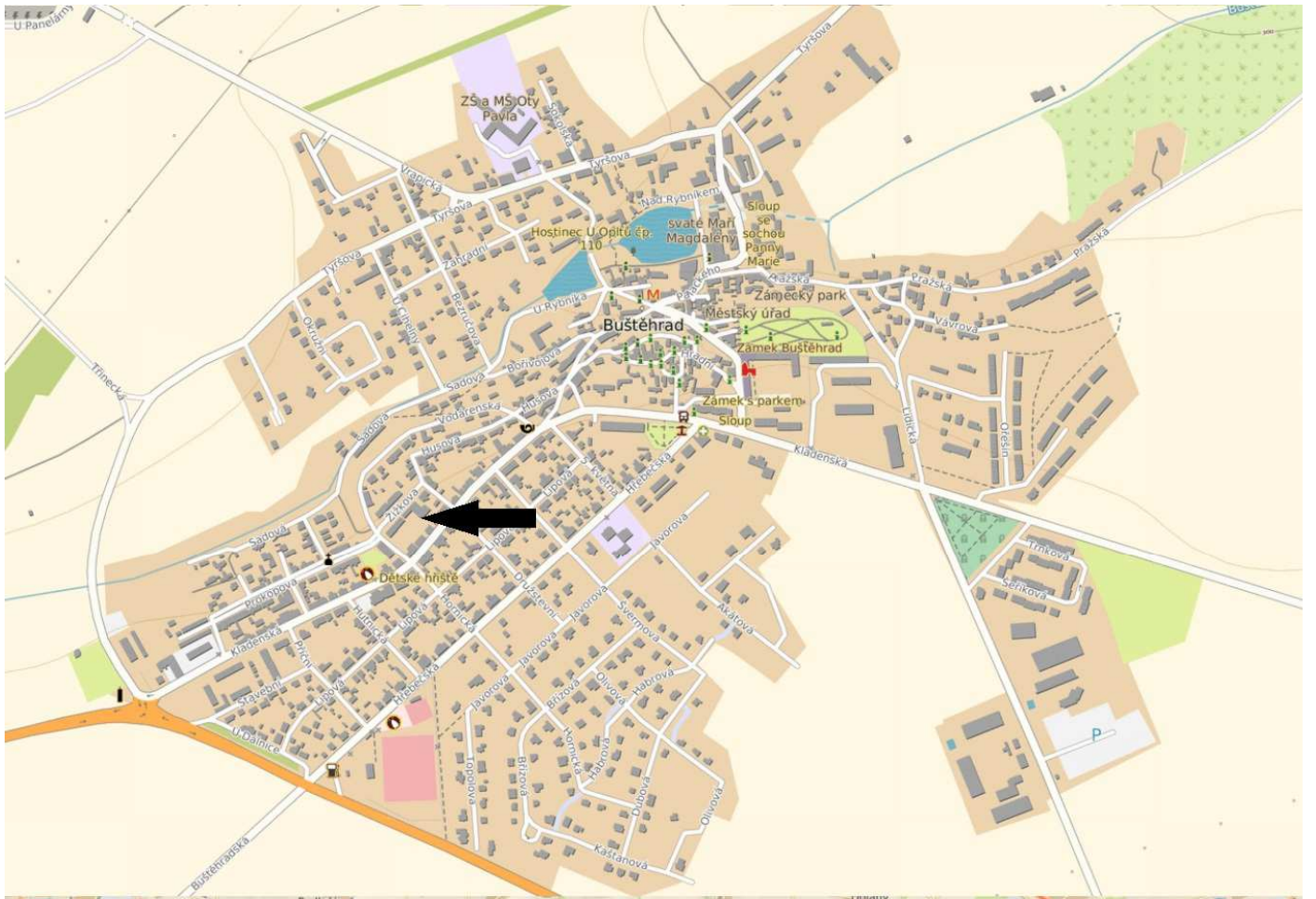
Parcela: 1126/1
 Parcela: 1126/2
 Parcela: 1127

V-1236/2012-203
 V-1236/2012-203
 V-1236/2012-203

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 8900/254568-02/12/01-002/00/R ze dne 19.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2012.

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





Fotodokumentace – exteriér



Fotodokumentace – interiér

