

Okres:Kladno  
Obec :Kyšice

## ZNALECKÝ POSUDEK č.3173/292/2012

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.175 v ulici J. Kameše s příslušenstvím a pozemky v k.ú.  
a obci Kyšice, okres Kladno

Objednavatel posudku:           Královská dražební a.s.  
  Kateřinská 482  
  128 00 Praha 2

Účel posudku:                    zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění:            zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval:            Ing.Jiří Vyhnálek  
  Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové  
  **Mobil 732 459 996**

Posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli  
v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 16.října 2012.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.96 pro k.ú.Kyšice, okres Kladno ze dne 27.9.2012, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.96 pro k.ú. a obec Kyšice, okres Kladno ze dne 27.9.2012

Vlastnické právo: Novotný Petr, J. Kameše 175, Kyšice, 273 51 Unhošť

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

-----

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

-----

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 15.října 2012.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.175 s příslušenstvím v k.ú. a obci Kyšice, okres Kladno, který je umístěn na východním okraji zastavěné části obce v ulici J. Kameše. Obec Kyšice se nachází v okrese Kladno a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Kladno. Obec Kyšice se rozkládá asi sedm kilometrů jižně od Kladna. Stálý počet občanů této středně velké vesnice je asi 590 obyvatel. Protéká zde řeka Loděnice. Předškoláci mohou v obci chodit do mateřské školy. Dále bychom v obci našli knihovnu. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnice Kyšice leží v průměrné výšce 396 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1316. Celková katastrální plocha obce je 479 ha, z toho orná půda zabírá 82% procent.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu v klidné části obce. Okolní zástavba rodinné domy. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemky. Stáří objektu rodinného domu s příslušenstvím je přibližně 35 let. Objekt je v průměrném stavu. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny. Objekt se nachází na st.p.č.197 o výměře 78 m<sup>2</sup>. Dále k objektu patří pozemek p.č. p.č.160/10 – zahrada o výměře 632 m<sup>2</sup>.

Rodinný dům č.p.175

Jedná se o panelový, dvoupodlažní, nepodsklepený objekt přibližně čtvercového půdorysu s technickým podlažím s plochou střechou. Dispozice objektu: Technické podlaží: technické místnosti, garáž. 1.NP.: byt 3+1 s příslušenstvím. 2.NP.: byt 3+1 s příslušenstvím.. Objekt je užíván s různými úpravami přibližně 35 let. Základy betonové, zděné příčky, stropy s rovným podhledem, plochá střecha, klempířské konstrukce, vnitřní a vnější omítky vápenné, schody s keramickým obkladem, okna dřevěná, dveře dřevěné, centrální klimatizace, bleskosvod, vnitřní vybavení je standardní. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací a podkladů, které poskytl objednatel ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

**Určení obvyklé ceny** objektu rodinného domu č.p.175 v ulici J. Kameše s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Kyšice, okres Kladno

### **1. Cena obvyklá**

-----

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

### **2. Popis způsobu ocenění**

-----

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

### **3. Porovnávací metoda**

-----

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

### **4. Porovnávací metoda - porovnání**

-----

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Libušín, Přemyslova, **cena 2 880 000,- Kč**



Nabízíme prodej dvougeneračního rodinného domu (se 2 bytovými jednotkami 2+1 a 3+kk/ 3+1), se zahradou v obci Libušín, okres Kladno. Dům je samostatně stojící, po částečné rekonstrukci. Jsou zde nová plastová okna, v přízemí nová dlažba, plovoucí podlahy. Dům je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci. Plyn je na domě. V celém domě je el. v mědi a odpady v plastu. Vytápění domů je kombinované - elektřinou nebo na tuhá paliva. Ohřev vody el. bojlerem. Dispozice: 1.NP - společná vstupní hala (pro oba byty), vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna s vanou, samostatné WC, vstup do sklepa. 2.NP - chodba, dětský pokoj, ložnice, obývací pokoj, kuchyně, koupelna. Na pozemku je i garáž a dílny.

Rodinný dům, Tuchlovice, Osvobození, **cena 2 970 000,- Kč**



Prodej samostatně stojícího, podsklepeného rodinného domu s dispozičním řešením 4+1 v patře a podkroví a 2+1 v přízemí, se samostatným vstupem do každé z bytových jednotek. Dům je situován na rovinatém pozemku o výměře 504 m<sup>2</sup>, v žádané lokalitě Tuchlovice, výhodou je okamžitá dostupnost do centra Prahy díky přímému přístupu na dálniční komunikaci. V obci je kompletní občanská vybavenost. Patro s podkrovím prošlo většinou rekonstrukcí a lze zde okamžitě bydlet (doporučuji výměnu oken), disponuje kuchyní s kuchyňskou linkou a spotřebiči, samostatným pokojem, koupelnou s vanou a umyvadlem, samostatnou

toaletou, prostornou šatnou s na míru řešenými vestavěnými skříněmi a obývacím pokojem se vstupem do podkroví, které nabízí dva samostatné pokoje, jednom z nich s prostornou komorou. Přízemí domu je určené spíše k rekonstrukci či provizornímu bydlení, nabízí prostorné zádveří s výhledem do zahrady, technickou místnost s kotlem, předsíň se vstupem do sklepa, kuchyň s kuchyňskou linkou, koupelnu, toalet a 2 průchozí pokoje (zařízení bytu je funkční, s původní sanitou koupelny a WC, s původní kuchyňskou linkou - doporučuji investici zejména do nového sociálního zařízení). Dům je napojen na kompletní IS, vytápění je zajištěno prostřednictvím plynového kotle, v domě je též komín s možností krbové dostavby. Podlahy jsou tvořeny dřevěnými palubkami v podkroví a keramikou v patře. K domu patří vzrostlá zahrada s přístavkem sloužícím jako garáž pro dvě auta a s menším přístavkem, jehož využití je na představivosti nového vlastníka(zahradní altán,...). Celková užitná plocha domu je 390 m<sup>2</sup> (130 m<sup>2</sup> v přízemí a 170 m<sup>2</sup> v patře a podkroví,50 m<sup>2</sup> přístavky). Příjemná a poklidná lokalita mimořádně vyhledávaná pro bydlení i rekreaci

Rodinný dům, Buštěhrad, Bezručova, **cena 2 970 000,- Kč**



Rohový, dvougenerační RD, terasa 45 m<sup>2</sup>, garáž, kompl. rekonstrukce v r. 2002. Přízemí 3+1, patro 2+1. Plyn. kotel-samost. měřáky, el. vrata na garáži. Nízké náklady na bydlení.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

**2 800 000,- Kč**

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

## 5. Závěrem

-----

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.


Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3173/292/2012 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.304/2012.

V Hradci Králové dne 16.října 2012.

.....  
razítko a podpis

## List vlastnictví č.96



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2012 12:35:02

/vytvořeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **CZ0203 Kladno** Obec: **532525 Kyšice**  
 Kat.území: **678716 Kyšice** List vlastnictví: **96**  
 V kat.území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
<b>Novotný Petr, J. Kameše 175, Kyšice, 273 51 Unhošť</b>	<b>790726/0713</b>	

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 197		78 zastavěná plocha a nádvoří			
160/10		632 zahrada		zemědělský půdní fond	

Stavby					
Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
	<b>Kyšice, č.p. 175</b>	<b>rod.dům</b>		<b>St. 197</b>	

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
k zajištění :		
a) pohledávky ve výši 1.480.000,- Kč s příslušenstvím		
b) budoucí pohledávky za Dlužníky do celkové výše 2.220.000,- Kč, vzniklé od 28.11.2011 do 30.11.2041		
c) budoucí pohledávky za Zástavcem do celkové výše 2.220.000,- Kč, vzniklé od 28.11.2011 do 30.11.2041		
AKCENTA, spořitelni a úvěrni	Stavba: Kyšice, č.p. 175	V-6084/2011-203
družstvo, Gočárova třída 312/52,	Parcela: St. 197	V-6084/2011-203
Pražské Předměstí, 500-02 Hradec	Parcela: 160/10	V-6084/2011-203
Králové 2, RČ/IČO: 64946851		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN176/2011 ze dne 28.11.2011.		
Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2011.		
		V-6084/2011-203

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

o Smlouva darovací ze dne 17.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2004.

Pro: **Novotný Petr, J. Kameše 175, Kyšice, 273 51 Unhošť** V-5663/2004-203  
RČ/IČO: 790726/0713

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
160/10	41100	632

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.09.2012 12:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532525 Kyšice

Kat.území: 678716 Kyšice List vlastnictví: 96

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

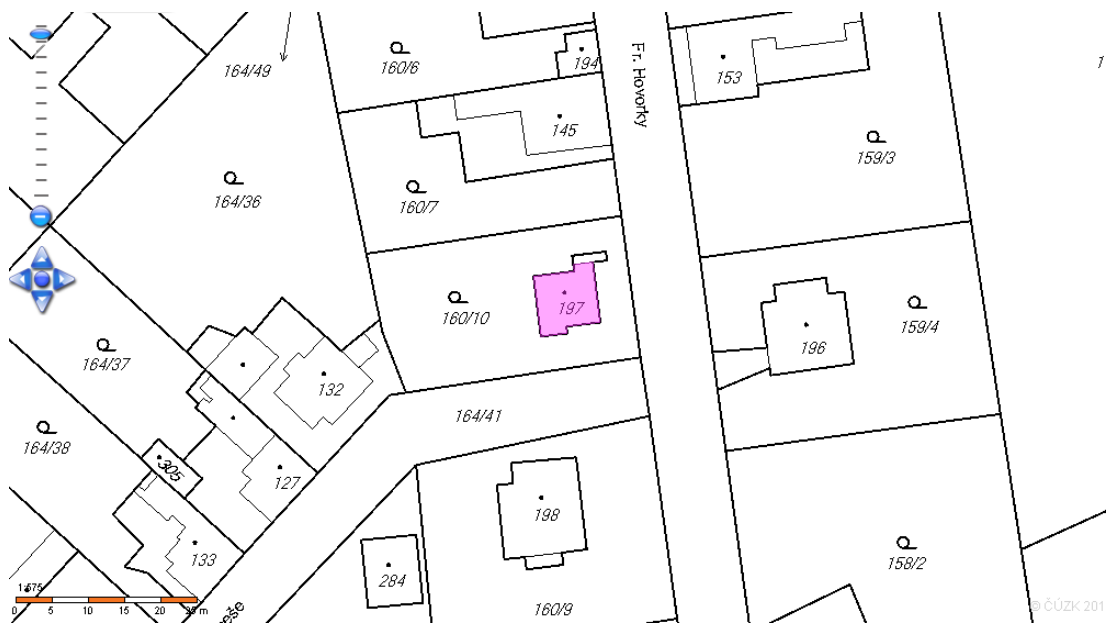
Vyhotoveno: 27.09.2012 13:01:21

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.  
strana 2



Kopie katastrální mapy pro k.ú. Kyšice, okres Kladno



Fotodokumentace:



