

Okres:Kladno  
Obec :Smečno

## ZNALECKÝ POSUDEK č.4341/121/2016

### ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.548 v ulici Padlých hrdinů s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Smečno, 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 15 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 11.května 2016.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.1223 pro k.ú.Smečno, okres Kladno ze dne 10.5.2016, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.1223 pro k.ú. Smečno, okres Kladno ze dne 10.5.2016

Vlastnické právo:

Kotek Zbyněk, Padlých hrdinů 548, 273 05 Smečno

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

-----  
Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

-----  
Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 11.května 2016.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

-----  
Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.548 s příslušenstvím v k.ú. a obci Smečno, okres Kladno, který je umístěn v zastavěné části obce v ulici Padlých hrdinů. Městečko Smečno se nachází v okrese Kladno a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Slaný. Obec Smečno se rozkládá asi sedm kilometrů severozápadně od Kladna a šest kilometrů jihozápadně od města Slaný. Na území tohoto malého města má hlášený trvalý pobyt kolem 1800 obyvatel. Pro děti, jež jsou ve školní věku, mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou chodit do školy mateřské. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a stadion. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Smečno mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a dva stomatologové. Kromě toho je v zde umístěn i ústav sociální péče a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městečko Smečno leží v průměrné výšce 372 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1252. Celková katastrální plocha obce je 962 ha, z toho orná půda zabírá 60%. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. V katastru obce jsou ovocné sady.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván od roku 2010. Stav objektu rodinného domu je velmi dobrý. K nemovitosti patří venkovní bazén (10,0 m x 3,0 m), pergola, zpevněná plocha pro parkování 1 osobního automobilu, kotec pro psa, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, obecní vodovod, obecní kanalizaci a plynovodní přípojku, pozemky jsou oploceny. Příjezd po zpevněné asfaltové komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.1144/41 o výměře 136 m<sup>2</sup>. Dále k objektu náleží p.č.1144/27 – orná

půda o výměře 511 m<sup>2</sup>. Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

### Rodinný dům č.p.548

Rodinný dům v k.ú. a obci Smečno, okres Kladno, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je částečně modifikovaný betonový montovaný skelet se sedlovou střechou společnosti Canaba a.s., má půdorys do L, je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a zařízené podkroví. V 1.NP. zádveří, šatna, koupelna a WC, chodba, hobby, pracovna, obývací pokoj, kuchyň, hala, schodiště, komora, garáž. Podkroví: chodba, koupelna a WC, ložnice, 3 obytné pokoje, schodiště, balkon. Základy betonové s hydroizolací, svislé konstrukce betonové o tl. 24,0 cm, stropy s rovným podhledem betonové montované, střecha sedlová, krytina betonové tašky, krov dřevěný, klempířské konstrukce z titanozinkového plechu, schody betonové s dřevěným obkladem, vnitřní povrchy stěrkové omítky a zateplené sádkartonové podhledy, venkovní kontaktní zateplovací systém, okna plastová, dveře vchodové bezpečnostní a dřevěné, ocelová roletová garážová vrata, podlahy keramická dlažba, plovoucí, vnitřní obklady keramické, vytápění objektu ÚT s kotlem na plyn, krbová kamna, umyvadla, vana, sprchový kout, záchody splachovací, kuchyňská linka, sporák, digestoř, příprava TUV bojler, EZS. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je velmi dobrý. Zastavěná plocha objektu 136,0 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor objektu 837,0 m<sup>3</sup>.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele 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 budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

**Určení obvyklé ceny** objektu rodinného domu č.p.548 v ulici Padlých hrdinů s příslušenstvím a pozemky v k.ú. a obci Smečno, 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 prodeji 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 oblíbenosti. 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 příslušnosti 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, Františka Brzáka, Libušín, **cena 4 490 000,- Kč**



Prodej samostatného RD z roku 2000 4+1, 111 m<sup>2</sup>, s terasou 30 m<sup>2</sup> a lodžii 8 m<sup>2</sup>, Libušín u Kladna. Přízemí 64 m<sup>2</sup> - zádveří, hala se schodištěm a komorou, šatna, ložnice 10 m<sup>2</sup>, obývací pokoj 21,5 m<sup>2</sup>, kuchyně 9,6 m<sup>2</sup> s kuchyňskou linkou a vstupem na terasu, technická místnost, koupelna se sprchovým koutem a WC 4 m<sup>2</sup>. Patro 47 m<sup>2</sup> - schodiště, galerie, šatna, 2 x ložnice 9 a 14,6 m<sup>2</sup>, koupelna 9 m<sup>2</sup> s rohovou vanou, samostatným WC a vstupem na lodžii. Okolo domu zahrada s koupacím jezírkem a podzemním sklepem. Parkování až 4 aut na pozemku. Dům ve velmi dobrém stavu, ihned k nastěhování. Klidná lokalita s výhledem do okolí, výborné spojení do Kladna a Prahy.

Rodinný dům, Zvoleněves, okres Kladno, **cena 4 300 000,- Kč**



Slunný rodinný dům 4+kk na pozemku o celkové výměře 540m<sup>2</sup>. Jedná se o velmi pěkný, podsklepený dům na klidném místě v obci Zvoleněves, cca 20km od hranice Prahy. Nemovitost je zkolaudována v roce 2005 (původní obvodové stěny). Z roku 2011 je nová fasáda- zateplení, nový plot a terénní úpravy kolem domu. V 1.NP se nachází zádveří, předsíň, ložnice, koupelna, wc, obývací pokoj s krbem a kuchyňský kout. 2NP: šatna, lodžie a obytné podkroví (lze užívat jako dvě místnosti). U domu je posezení s krbem, zahrada s jezírkem a zahradní domek. V obci je škola, školka, úřad, obchod, hostince, lékař, sportovní areál. Dobrá dostupnost (autem na Prahu, busem nebo vlakem - Kralupy, Slaný). Kompletní IS, vytápění ústřední plynové. Doporučujeme- klidné bydlení s dobrou dostupností. Uvedena třída G dle § 7a zák. č. 406/2000., PENB nepředložen - bude vypracován.

Rodinný dům, Zlonice, okres Kladno, **cena 4 900 000,- Kč**



Dvougenerační bydlení v rodinném dvoj domu se dvěma bytovými jednotkami 4+1 (180 m<sup>2</sup>) a 2+1 (67m<sup>2</sup>) + sklep (9m<sup>2</sup>), na sobě nezávislými, každý s vlastní zahradou v obci Zlonice. Dům je po kompletní přestavbě tzv. na cihlu: nová střecha, fasáda, omítky, podlahy, okna, nové rozvody v domě, plynové topení v mědi. Každý byt má své č. popisné, samostatný vchod, plynový kotel, krb nebo krbová kamna a el. hodiny. Průchod mezi byty umožňuje zamykací spojovací chodba. První byt o velikosti 4+1 (180 m<sup>2</sup>) je dvoupodlažní a patří k němu terasa a zahrada (320m<sup>2</sup>) Druhý byt o velikosti 2+1 (67m<sup>2</sup>) + sklep (9m<sup>2</sup>) je přízemní a má samostatný vchod do předsíně s udírnou a vchodem na terasu. K tomuto bytu patří zahrada 32m<sup>2</sup> a dvůr s parkováním. Dům je ve francouzském stylu a svým vypracováním detailů uspokojí i ty nejnáročnější kupce. V celém domě jsou dubové dveře, smrkové podlahy, dubové schodiště a interiéry jsou z přírodních materiálů. Stěny využívají krásy odkrytých kamenů, trámů a obložení z cihel. K domu lze výhodně přikoupit i jako

investici do budoucna stavební pozemek 656m<sup>2</sup>, včetně nového oplocení s pojezdovou bránou, a navíc již hotovými základy na garáž dílnu včetně projektové dokumentace. Dům jako celek je úsporný kategorie C. Měsíční náklady na celý dům jsou jen 3500,- Kč. Obec Zlonice má veškerou občanskou vybavenost: MŠ, ZŠ, obchody, restaurace, pošta, služby, lékař, policie. Dojezdy: na R7 10 km, do Slaného 7 km, do Prahy 30 km.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

**4 700 000,- 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.4341/121/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.119/2016.

V Hradci Králové dne 11.května 2016.

.....  
razítko a podpis

# List vlastnictví č.1223 pro k.ú.Smečno, okres Kladno

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2016 13:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532835 Smečno  
Kat.území: 750841 Smečno List vlastnictví: 1223

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kotek Zbyněk, Padlých hrdinů 548, 27305 Smečno	641119/0643	

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela		Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1144/27		511	orná půda		zemědělský půdní fond
	1144/41		136	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Smečno, č.p. 548, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1144/41</i>						

### B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu  
Oprávnění pro Povinnost k

#### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 033/2015 ve výši 3.000.000,-Kč, včetně příslušenství a dále budoucí pohledávky, které vzniknou do 30.6.2045 do celkové výše 4.500.000,-Kč

AKCENTA, spořitelni a úvěrni Parcela: 1144/27 V-2040/2015-231  
družstvo, Gočárova třída 312/52, Parcela: 1144/41 V-2040/2015-231  
Pražské Předměstí, 50002 Hradec  
Králové, RČ/IČO: 64946851

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN033/2015 ze dne 07.05.2015.  
Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2015. Zápis proveden dne 09.06.2015.

V-2040/2015-231

Pořadí k 11.05.2015 12:50

#### o Zákaz zcizení nebo zatížení

dle Smlouvy o úvěru č. 033/2015

AKCENTA, spořitelni a úvěrni Parcela: 1144/27 V-2040/2015-231  
družstvo, Gočárova třída 312/52, Parcela: 1144/41 V-2040/2015-231  
Pražské Předměstí, 50002 Hradec  
Králové, RČ/IČO: 64946851

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN033/2015 ze dne 07.05.2015.  
Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2015. Zápis proveden dne 09.06.2015.

V-2040/2015-231

Pořadí k 11.05.2015 12:50

### D Jiné zápisy - Bez zápisu

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2016 13:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532835 Smečno  
Kat.území: 750841 Smečno List vlastnictví: 1223

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva o zúžení SJM NZ 1843/2015 ze dne 07.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2015. Zápis proveden dne 08.06.2015.

Pro: Kotek Zbyněk, Padlých hrdinů 548, 27305 Smečno

V-2039/2015-231  
RČ/IČO: 641119/0643

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1144/27	41914	511

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 Slaný, kód: 231.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.05.2016 14:03:10

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



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



Fotodokumentace nemovitosti:











## Mapy



