

# ZNALECKÝ POSUDEK

**008 / 2918 / 23**

*o ceně pozemku č. parc. 1629 jehož součástí je stavba č.p. 846 a dále o ceně pozemku č. parc. 1631/359, vše v k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno, ulice Dubská*

**Znalec:** Ing. Petr Procházka  
Na Konvářce 19  
150 00 Praha 5

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 3, soudní exekutor Mgr. Jan Vedral  
Senovážné nám. 977/24  
110 00 Praha 1

**Číslo jednací:** 140 EX 00190/22

**Počet stran:** 11

**Počet vyhotovení:** 3

**Vyhotovení číslo:** 3

**Přílohy:** 2 listy Údaje o dosažených cenách z Katastru nemovitostí

**Podle stavu ke dni:** 02.03.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 27.03.2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je uvést zejména:

- 1) stanovit cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu,
- 2) cenu obecnou (obvyklou), za níž jsou nemovitosti v dražbě prodejné,
- 3) cenu práv a závad a nájemních smluv
- 4) jiné okolnosti související s nemovitostí

## 1.2. Účel znaleckého posudku

jednání soudního exekutora 140 EX 00190/22

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Objekt koupil současný vlastník před několika lety za částku cca 6,5 mil. Kč a provedl v něm menší stavební úpravy.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.03.2023 za přítomnosti pana Štěpánka.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

katastr nemovitostí

prodeje částečně srovnatelných nemovitostí - nabídky prodeje  
místní šetření

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data byla získána při místním šetření, posouzení stavebně technického stavu, porovnáním okolních nemovitostí

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

- Ocenění podle cenového předpisu
- Stanovení ceny obvyklé - porovnáním nabídek na trhu
- Zjišťování na katastru nemovitostí

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: pozemek č. parc. 1629 se stavbou a pozemek č. 1631/359  
Adresa předmětu ocenění: Dubská 846  
Kladno  
LV: 31713  
Kraj: Středočeský  
Okres: Kladno  
Obec: Kladno  
Katastrální území: Dubí u Kladna  
Počet obyvatel: 66 903  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 565,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 31713 k.ú. Dubí u Kladna je vlastníkem Majaagency s.r.o., Jiřího ze Vtelna 1731/11, Horní Počernice, Praha 9

### Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena, skutečnosti zjištěná na místě

### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o poměrně rovinné území spíše okrajové části Kladna, které bylo původně součástí železáren. Ulice Dubská, u níž jsou pozemky situovány, je středně frekventovanou komunikací. V okolí jsou téměř výhradně průmyslové objekty. Občanská vybavenost a obchodní objekty jsou v centru Kladna.

### 3.2. Obsah

1. budova č.p. 846
2. pozemky v k.ú. Dubí u Kladna

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuce	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,987}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	VI	-0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - průmyslová oblast bývalých železáren	I	-0,08

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,820}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,809}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,771}$$

### 1. budova č.p. 846

Budova obdélníkového půdorysu stojí samostatně těsně u komunikace Dubská. Má jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu v poměrně malém spádu. Zdivo je masivní. Z provedené malé sondy vyplývá, že je zdivo z cihel plných. Stropy jsou s rovným podhledem. Krov je vázaný z masivních prvků s plechovou krytinou. Okna jsou novější plastová. Venkovní omítka je po opravě s finální vrstvou lepícího tmele na sklotextilní síťovině a štukovou úpravou. Dveře jsou běžné, na podlahách je většinou keramická dlažba, topení je ústřední se dvěma elektrickými kotli s rozvodem v mědi a deskovými radiátory. Spodní podlaží, které je mírně pod úrovní terénu a má dvě úrovně, bylo připraveno a zřejmě i využíváno jako zázemí pro řidiče včetně umýváren a pod. V 1. NP jsou byty a samostatné pokoje. V prostoru krovu je pouze půda. Objekt není delší dobu užíván a údržba je mírně zanedbaná. Ze stavebně technického hlediska je jedinou podstatnější vadou mírná trhlinka na zadní fasádě vybíhající z dolního rohu okna. Stáří objektu nelze přesně zjistit, je ale zřejmé, že je cca 150 let.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. PP	12,78*18,50	=	236,43
1. NP	12,78*18,50	=	236,43

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	236,43 m <sup>2</sup>	3,05 m	721,11
1. NP	236,43 m <sup>2</sup>	2,96 m	699,83
Součet	<b>472,86 m<sup>2</sup></b>		<b>1 420,94</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 420,94 / 472,86	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	472,86 / 2	= 236,43 m <sup>2</sup>

## Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. PP	(12,78*18,50)*(3,05)	=	721,11 m <sup>3</sup>
1. NP	(12,78*18,50)*(2,96)	=	699,83 m <sup>3</sup>
krov	3,1 * (12,78*18,5)/2	=	366,47 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	721,11 m <sup>3</sup>
1. NP	NP	699,83 m <sup>3</sup>
krov	Z	366,47 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 787,41 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné přes 60 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný z masivních profilů	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované prvky	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	štuková omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické	S	100
10. Schody	standardní	S	100
11. Dveře	různé standardní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	vesměs dlažby	S	100
15. Vytápění	2x elektrokotel - ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	220 a 380 V	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené i teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	standard - kuchyně, WC, koupelny	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojlery	S	100

22. Vybavení kuchyní	podstandardní	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standardní v běžném provedení	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	žádné další	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,53
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8953</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9479
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8953
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6610
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 321,26</b>
<b>Plná cena:</b> 1 787,41 m <sup>3</sup> * 6 321,26 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>11 298 683,34 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 153 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 233 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 153 / 233 = 65,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 65,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,343
=	<b>3 875 448,39 Kč</b>
*	0,771
=	<b>2 987 970,71 Kč</b>

Budova č.p. 846 - zjištěná cena

= **2 987 970,71 Kč**

## 2. pozemky v k.ú. Dubí u Kladna

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,820$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,820 = 0,771$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 565,-	0,771		1 977,62



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1629	235	1 977,62	464 740,70
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	1631/359	1 299	1 977,62	2 568 928,38
Stavební pozemky - celkem			1 534		<b>3 033 669,08</b>
<b>Pozemky v k.ú. Dubí u Kladna - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>3 033 669,08 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat - cena zjištěná

1. budova č.p. 846	2 987 971,- Kč
2. pozemky v k.ú. Dubí u Kladna	3 033 669,- Kč

**Výsledná cena zjištěná celkem:**

**6 021 640,- Kč**

## 4.3. Ocenění cenou obvyklou

**Obvyklou cenou** se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění mezi dvěma subjekty s vyloučením vlivu osobní obliby, tísně apod.

Cenu stavebního pozemku ovlivňují následující faktory: poloha včetně okolí, velikost, stav, dopravní dostupnost, možnost napojení na sítě, nákupní možnosti, orientace ke světovým stranám atd.

Kladem posuzovaných nemovitostí je částečná modernizace domu provedená v nedávné minulosti, dobrá dostupnost, poměrně velký a dobře využitelný pozemek. Záporům je v současnosti již zanedbaná údržba, chybějící zateplení a lokalita.

Technický popis domu je v oddíle 4.1.

V letošním roce není v katastru nemovitostí v okolí evidován žádný, alespoň trochu porovnatelný prodej objektu. Obecně v okolí je minimum podobných samostatných objektů. V roce 2022 jsou v databázi Katastrálního úřadu evidovány dva prodeje průmyslových objektů s pozemky. Jedná se spíše o halové objekty.

Soubor objektů s pozemky na hranici katastrálních území Kladna a Kročehlav viz příloha č. 1 byl prodán v červnu 2022 za částku 73 000 000,-Kč. Plocha pozemků činí celkem 20 518 m<sup>2</sup>, plocha zastavěná halou je cca 9 400 m<sup>2</sup>

Soubor objektů s pozemky na hranici katastrálních území Kladna viz příloha č. 2 byl

prodán v březnu 2022 za částku 7 500 000,-Kč. Plocha pozemků činí celkem 2 968 m<sup>2</sup>, plocha zastavěná halou je cca 1 360 m<sup>2</sup>

Znalci je rovněž známo, že posuzované nemovitosti – dům č.p. 846 s pozemky se nepovedlo v nedávné minulosti prodat za cenu 9 380 000,- Kč, ale že bylo několik vážnějších zájemců.

V současných nabídkách realitních kanceláří se obdobné soubory nevyskytují.

Vzhledem k tomu, že ceny v kupních smlouvách nejsou nijak děleny na ceny staveb a pozemků, a že obestavěné prostory staveb lze spočítat jen přibližně vycházím z odborného odhadu i z faktu, že posuzované nemovitosti jsou objemově blíže k druhé z porovnávaných nemovitostí. prodané za 7 500 000,- Kč. Při zjištění obvyklé ceny posuzovaných nemovitostí vycházím z ceny za 1 m<sup>2</sup> pozemku cca 1 900,- Kč a ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby vzhledem ke stavu a stáří cca 3 200,- Kč.

Plocha pozemků č. parc. 1629 a 1631/359 je celkem 1 534 m<sup>2</sup>.

Obestavěný prostor domu je 1 787 m<sup>3</sup>.

Vycházím rovněž z toho, že se nemovitosti nezdařilo v nedávné době prodat za částku 9 380 000,- Kč, ale došlo k několika jednáním.

#### **4.4. Výsledky analýzy dat - cena obvyklá**

Cena obvyklá domu č.p.846 a pozemků v k. ú. Dubí u Kladna pak činí 1 534 m<sup>2</sup> x 1 900,- Kč + 1 787 m<sup>3</sup> x 3 200,- Kč = 8 633 000,- Kč

**Výsledná cena obvyklá celkem:**

**8 633 000,- Kč**

## **5. ZÁVĚR**

**Výsledná cena nemovitostí zjištěná: 6 021 640,- Kč**

**Cena slovy: šestmilionůdvacetjednatisícšestsetčtyřicet Kč**

**Výsledná cena nemovitostí obvyklá: 8 633 000,- Kč**

**Cena slovy: osmmilionůšestsetřicettřítisíc Kč**

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy MS v Praze ze dne 13. 3. 1991, č.j. SPR 757/88 poř. č. 1485 pro základní obor ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví – stavby obytné. V návaznosti na §127a zákona 99/1963 Sb. - OSŘ v platném znění uvádím, že nemám žádný zájem na jakémkoliv zkreslování posudku, nejsem v příbuzenském vztahu s účastníky řízení a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku především v návaznosti na ustanovení § 346 zákona 40/2009 Sb. v platném znění.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 008/2918/23 mého znaleckého deníku.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem č. 008/2918/23.

V Praze 27.03.2023

Ing. Petr Procházka