

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12513/2026

(označení 8973-100/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: bytové jednotky č. 2415/25, umístěné v bytovém domě č.p. 2415,2416,2417,2418,2419,2420 stojícím na pozemku parc.č. 3777, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1/380 na společných částech bytového domu č.p. 2415,2416,2417,2418,2419,2420, který stojí na pozemku parc.č. 3777, a na pozemku parcela č. 3777, vše v katastrálním území Kročehlavy, obci Kladno, okrese Kladno (LV 29387, 29232), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Kladno
JUDr. Ing. Petr Kučera
Nám. Starosty Pavla 5
272 01 Kladno
Č.j. 150 EX 2094/25

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 28.2.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 14 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 18.3.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

- Stanovit cenu níže uvedených nemovitých věcí:

bytové jednotky č. 2415/25, umístěné v bytovém domě č.p. 2415,2416,2417,2418,2419,2420 stojícím na pozemku parc.č. 3777, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1/380 na společných částech bytového domu č.p. 2415,2416,2417,2418,2419,2420, který stojí na pozemku parc.č. 3777, a na pozemku parcela č. 3777, vše v katastrálním území Kročehlavy, obci Kladno, okrese Kladno (LV 29387, 29232),

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení §13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- Uvést cenu obecnou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 29387 pro k.ú. Kročehlavy ze dne 16.2.2026

Výpis z KN LV č. 29232 pro k.ú. Kročehlavy ze dne 16.2.2026

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení soudního exekutora JUDr. Ing. Petra Kučery č.j. 150 EX 2094/25-37 o ustanovení znalce ze dne 10.2.2026.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 28.2.2026 za účasti povinného.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 29387 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Herink Miroslav, Italská 2415, Kročehlavy, 27201 Kladno	

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 29232 uveden:

Herink Miroslav, Italská 2415, Kročehlavy, 27201 Kladno	1/380
---	-------

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Herink Miroslav

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: bytová jednotka č. 2415/25 a spoluvlastnický podíl na domě a pozemku
Adresa: Italská 2415, Kročehlavy, 272 01 Kladno
Okres: Kladno
Obec: Kladno
Katastrální území: Kročehlavy

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve městě Kladno, části Kročehlavy, při ulici Italská, ve vzdálenosti cca 350 m od autobusové zastávky „Kladno, U Kauflandu“ a cca 2 km od centra města. Okolní zástavbu tvoří objekty hromadného bydlení a občanského vybavení. Přístup k nemovité věci je z ulice Italská z pozemku parc.č. 3492/3 – ostatní komunikace přes pozemek parc.č. 3738 – ostatní komunikace (vše ve vlastnictví statutárního města Kladno). Ve statutárním městě Kladno je k dispozici kompletní občanská vybavenost.

Nemovitá věc je tvořena bytovou jednotkou č. 2415/25, umístěnou v bytovém domě č.p. 2415,2416,2417,2418,2419,2420 stojícím na pozemku parc.č. 3777, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1/380 na společných částech bytového domu č.p. 2415,2416,2417,2418,2419,2420, který stojí na pozemku parc.č. 3777, a na pozemku parcela č. 3777, vše v katastrálním území Kročehlavy, obci Kladno, okrese Kladno (LV 29387, 29232).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v dosahu veškeré občanské vybavenosti města

Negativa oceňované nemovité věci:

- byt v původním stavu s předpokladem dalších investic do rekonstrukce

Popis

A) popis bytového domu č.p. 2415

Bytový dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, je řadový. Dům má 10. NP s výtahem. V domě se nachází 156 bytů. Nosné konstrukce jsou panelové. Proběhla zde revitalizace – zateplení, společné prostory, nový výtah a nová okna.

B) popis bytové jednotky č. 2415/25

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v 8. NP a je o dispozici 1+kk. K bytové jednotce patří lodžie a komora, umístěná před vstupem do bytové jednotky (o velikosti 1 m²). Vytápění bytu je dálkové, ústřední. Vybavení kuchyně tvoří původní kuchyňská linka a plynový sporák. Vybavení sanity je standardní – umyvadlo, WC, sprchový kout. Jádru je umakartové. Podlahy tvoří krytiny PVC a koberce. Okna jsou plastová. Byt je v původním stavu, s předpokladem dalších investic do celkové rekonstrukce.

Plocha bytové jednotky činí 25 m².

Součástí ocenění je i spoluvlastnický podíl ve výši 1/380 na společných částech bytového domu č.p. 2415,2416,2417,2418,2419,2420, který stojí na pozemku parc.č. 3777, a na pozemku parc.č. 3777 v katastrálním území Kročehlavy (LV 29232).

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V okolí nemovité věci se běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 3 200 tis. až 3 800 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané byty	lokality	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užité plochy bytu v m ²	redukováná cena na pramen za m ²	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
byt č.1	Švédská 2502, Kročehlavy	3 200 000	1,00	27	118 519	0,90	1,00	1,00	1,10	117 333
byt č.2	Na růžovém poli 2549, Kročehlavy	3 805 000	1,00	27	140 926	1,00	1,00	1,00	1,00	140 926
byt č.3	Ostravská 3060, Kročehlavy	3 800 000	1,00	34	111 765	0,90	1,00	1,00	1,00	100 588
byt č.4	Vodárenská 2353, Kročehlavy	3 300 000	1,00	25	132 000	0,95	1,00	1,00	1,00	125 400
					průměrná indexovaná hodnota					121 062

Výměra bytu v m ²	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu určená srovnáním
25	121 062	3 026 547

výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: srovnávaná bytová jednotka č. 2 je v obdobném stavu, index je roven 1; srovnávané jednotky č. 1, 3 a 4 jsou v mírně lepším či lepším stavu, index je menší než 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: bytové domy jsou v obdobném stavu, po revitalizaci, index je roven 1

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty se nachází v obdobných lokalitách (index je roven 1)

K4 - Objektivizační koeficient – součásti a příslušenství (lodžie či balkon apod.): srovnávaná bytová jednotka č. 1 má horší součásti a příslušenství – nemá lodžii, index je větší než 1; srovnávané bytové jednotky č. 2, 3 a 4 mají srovnatelné součásti -rovněž mají lodžie, index je roven 1

Korekce ceny na faktor času – znalec neuplatnil srážku či přírážku, jelikož se jedná o převody v poslední době.

Cena nemovité věci určena srovnáním (orientační): **3 026 547,- Kč**

Cena nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): **3 030 000,- Kč**

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 3 200 tis. až 3 800 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K4.

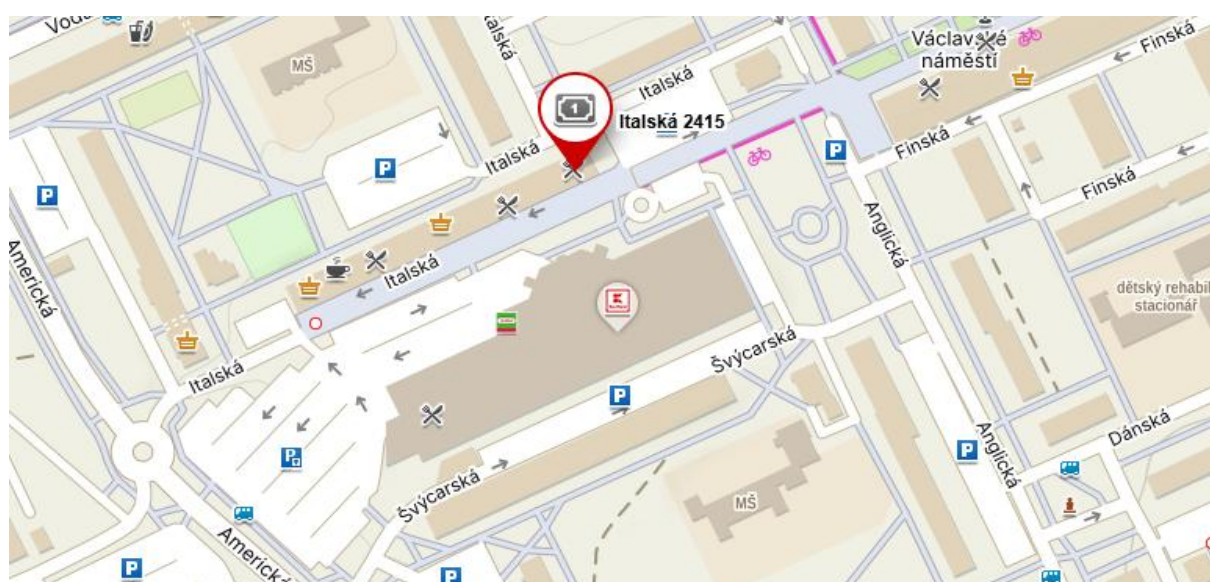
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Byt 1+kk, Švédská 2502, Kročehlavy, Kladno

Realizovaná cena: 3 200 000,- Kč

Užitná plocha: 27 m²

Nabízíme k prodeji slunný byt 1+kk (27 m²) s krásným výhledem do zeleně, který se nachází ve 3. patře kompletně zrevidovaného domu s novým výtahem v klidné a vyhledávané lokalitě Kladno – Kročehlavy, ul. Švédská. Byt 1+kk (27m²) + sklepní kóje je v osobním vlastnictví a prošel kompletní rekonstrukcí – nové rozvody vody, elektřiny a topení, nová kuchyňská linka, koupelna, WC, podlahy, okna i dveře. Na podlahách je kvalitní dlažba a dřevěná plovoucí podlaha. Dispozice a vybavení: • slunný obývací pokoj s kuchyňským koutem (sporák, pračka, lednice) • koupelna se zděným sprchovým koutem a WC • předsíň s chodbou • sklepní kóje Další informace: Dům je po celkové kompletní revitalizaci (nový výtah, stoupačky, chodby, dveře, okna, střecha apod.), Má bezbariérový vstup a v okolí je bezproblémové parkování.

www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2025

Řízení č.: V-9208/2025-203



Nemovitá věc č. 2

Byt 1+kk, Na růžovém poli 2549, Kročehlavy, Kladno

Realizovaná cena: 3 805 000,- Kč

Užitná plocha: 27 m²

Nabízím Vám ke koupi byt v panelovém domě v ulici Na růžovém poli v Kladně-Kročehlavech. Byt se nachází v posledním patře. Má plastová okna, zasklenou lodžii, předsíňku, koupelnu se sprchovým koutem a malý kuchyňský kout. K bytu náleží sklepní kóje a komora, která je na patře hned vedle bytu. Na oknech jsou elektrické žaluzie. Výborné místo - dobré parkování, přímo před domem je stanice MHD.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2026

Řízení č.: V-423/2026-203



Nemovitá věc č. 3

Byt 1+kk, Ostravská 3060, Kročehlavy, Kladno

Realizovaná cena: 3 800 000,- Kč

Užitná plocha: 34 m²

Nabízíme k prodeji slunný byt 1+kk (34m²) + zasklená lodžie (6m²) s krásným výhledem do zeleně, který se nachází v 5. patře kompletně zrevitalizovaného domu s novým výtahem v klidné a vyhledávané lokalitě Kladno – Kročehlavy, ul. Ostravská. Byt 1+kk (34m²) + zasklená lodžie (6m²) + komora na chodbě (2m²) + sklepní kóje (2m²) je v osobním vlastnictví a prošel kompletní rekonstrukcí – nové rozvody vody, elektriny a topení, kuchyňská linka, koupelna se zděným sprchovým koutem, WC, podlahy, okna i dveře. Na podlahách je dlažba a plovoucí podlaha.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2026

Řízení č.: **V-41/2026-203**



Nemovitá věc č. 4

Byt 1+kk, Vodárenská 2353, Kročehlavy, Kladno

Realizovaná cena: 3 300 000,- Kč

Užitná plocha: 25 m²

Nabízíme k prodeji světlý a prakticky řešený byt 1+kk s prostornou lodžii, umístěný v 1. patře panelového domu v klidné a vyhledávané části Kladna – ulice Vodárenská 2353. Byt je v původním stavu – má novější podlahy, elektrické vedení v mědi a plastová okna. Dispozici tvoří obývací pokoj se vstupem na lodžii, kuchyň, předsíň, koupelna s vanou a WC. K bytu náleží také komora mimo byt. Dům je zateplený, s novou fasádou a udržovanými společnými prostory.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2025

Řízení č.: **V-6383/2025-203**



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou bytové jednotky č. 2415/25, umístěné v bytovém domě č.p. 2415,2416,2417,2418,2419,2420 stojícím na pozemku parc.č. 3777, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1/380 na společných částech bytového domu č.p. 2415,2416,2417,2418,2419,2420, který stojí na pozemku parc.č. 3777, a na pozemku parcela č. 3777, vše v katastrálním území Kročehlavy, obci Kladno, okrese Kladno (LV 29387, 29232).

G.2. Odpověď

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: bytové jednotky č. 2415/25, umístěné v bytovém domě č.p. 2415,2416,2417,2418,2419,2420 stojícím na pozemku parc.č. 3777, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1/380 na společných částech bytového domu č.p. 2415,2416,2417,2418,2419,2420, který stojí na pozemku parc.č. 3777, a na pozemku parcela č. 3777, vše v katastrálním území Kročehlavy, obci Kladno, okrese Kladno (LV 29387, 29232), určuji ve výši

3 030 000,- Kč

Slovy: tři-miliony-třicet-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Znalci nejsou známy (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 12513/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 18.3.2026



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava