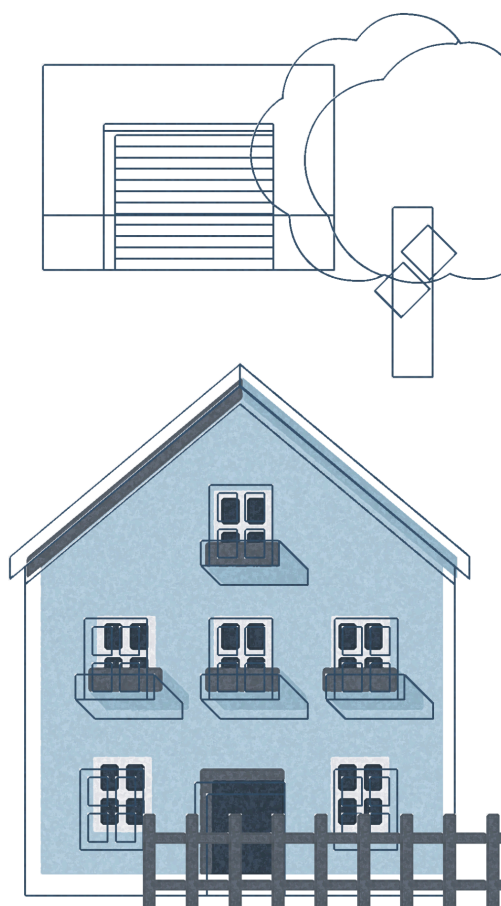


DŮM

**J. Lady 1200, Kladno, 27201
Kladno**



J. Lady 1200, Kladno27201 Kladno



Odhad ceny k
19.09.2026



Označení odhadu
8dadeaae0ed2



Assethouse Assethouse

+420 731 051 830

office@assethouse.cz

Výsledek odhadu

8 798 784 Kč

45 827 Kč / m²

Minimální cena
8 481 600 Kč

Maximální cena
9 115 968 Kč

Průměrná doba
inzerce

141 dní

Maximální
stáří

339 dní

Maximální
vzdálenost

2667 m

Průměrná
shoda

69 %

O Valuo

Valuo je český online nástroj pro rychlý a přesný odhad tržních cen nemovitostí, využívaný bankami jako například ČSOB, Česká spořitelna, Moneta, investory i finančními poradci a více než 3500 realitními makléři. Využívá data z katastru nemovitostí a reálné prodeje.



Z jakých dat
Valuo vychází

Veřejná
inzerce

Data
z RK

Data o
kriminalitě

Občanská
vybavenost

Způsob výpočtu ceny

Vybrání všech
prodávanych bytů v
okruhu **2 km** za
posledních **6 měsíců**.

Porovnání **podobností s
oceňovanou** a vybráno **10
nejpodobnějších** dle
parametrů, stavu, stáří a
lokality.

Vyřazení příliš drahých
nebo příliš levných a
nerelevantních prodejů.

Zohlednění odlišností
oceňované a porovnávané
nemovitosti **pomocí
koeficientů**.



Assethouse Assethouse, office@assethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 19.09.2026

II. Oceňovaná nemovitost

Dům



J. Lady 1200, Kladno27201 Kladno

Započitatelná
plocha
192 m²

Stav
Průměrný

Typ vytápění
Bez vytápění

Kanalizace
Ano

Konstrukce
Smíšená

Plocha pozemku
204

Vodovod
Ano

Plynová přípojka
Ano

Vlastní zahrada
358

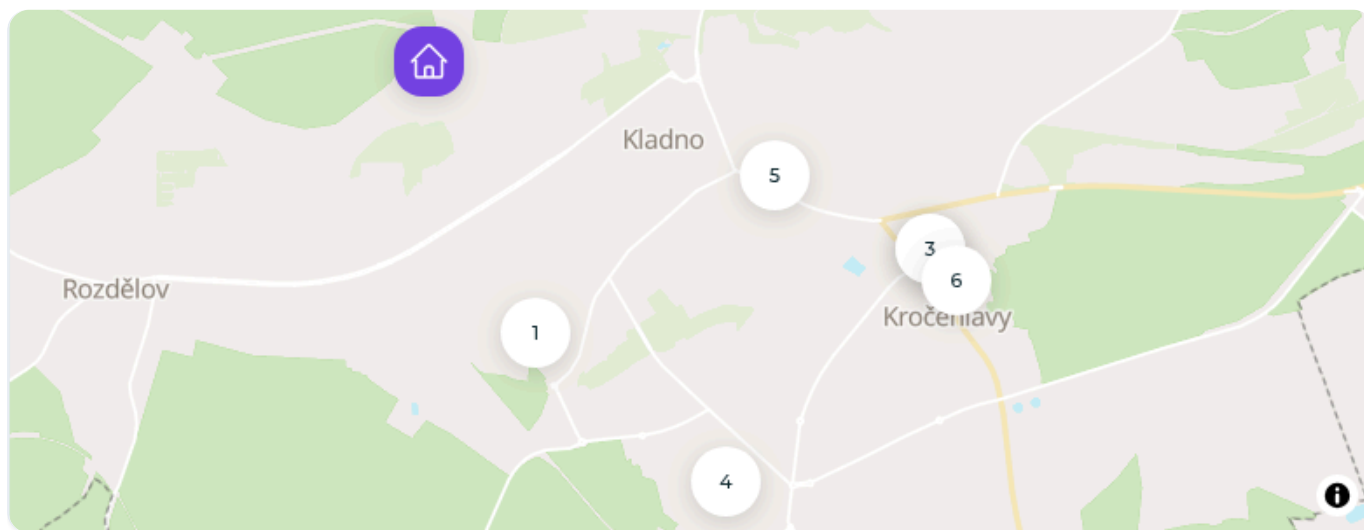
Celkem podlaží
2

Výtah
Ne

Zastavěná plocha
96 m²

Počet jednotek
1

Mapa umístění



III. Riziková analýza a příslušenství

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky: budoucí určená druhem a dobou vzniku z titulu vrácení jistin do výše 100.000.000,- Kč, nejpozději do 28.2.2028 budoucí určená právním důvodem vzniklé nejpozději do 28.2.2042, ze smluvních pokut do celkové výše 100.000.000,- Kč budoucí určená právním důvodem do 28.2.2042 z titulu bezdůvodného obohacení včetně příslušenství do celkové výše 100.000.000,- Kč budoucí určená právním důvodem pro případ odstoupení od smlouvy, nejpozději do 28.2.2042 vše do celkové výše 100.000.000,- Kč budoucí určená právním důvodem do 28.2.2042 z titulu náhrady škody a smluvních pokut do 28.2.2042 do celkové částky 2.000.000,- Kč

Hetta & Consult s.r.o., Jiráskova 81/13, Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 27786153

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2022 08:55:05. Zápis proveden dne 09.06.2022; uloženo na prac. Kladno V-3904/2022-203 Pořadí k 18.05.2022 08:55 Související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2022 08:55:05. Zápis proveden dne 09.06.2022; uloženo na prac. Kladno V-3904/2022-203 Pořadí k 18.05.2022 08:55 Související zápisy Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého 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 24.10.2024 13:15:02 Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno Kat.území: 665061 Kladno List vlastnictví: 12956 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2022 08:55:05. Zápis proveden dne 09.06.2022; uloženo na prac. Kladno V-3904/2022-203

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky: budoucí určená druhem a dobou vzniku, vzniklé nejpozději ke dni 31.7.2044, a to do výše těchto dluhů odpovídajících v jakékoliv méně částce 6.000.000,- Kč

ROIER Invest, s.r.o., Jeseniova 2769/208, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 17780977

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2024 15:45:11. Zápis proveden dne 16.07.2024. V-4598/2024-203 Pořadí k 20.06.2024 15:45

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva

ROIER Invest, s.r.o., Jeseniova 2769/208, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 17780977

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2024 15:45:11. Zápis proveden dne 16.07.2024. V-4598/2024-203 Pořadí k 20.06.2024 15:45

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky: Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy, které mají být zástavnímu věřiteli uhrazeny na základě rámcové smlouvy o úvěru uzavřené mezi zástavním věřitelem a zástavcem, kterékoli dílčí smlouvy o úvěru uzavřené na základě rámcové smlouvy o úvěru, smlouvy o zprostředkování, zástavní smlouvy nebo v souvislosti s nimi podrobněji specifikované v zástavní smlouvě, vzniklé nejpozději ke dni 31.10.2044, a to až do celkové maximální výše všech těchto dluhů odpovídajících v jakékoliv méně částce 60.000.000,- Kč

ROIER Invest, s.r.o., Jeseniova 2769/208, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 17780977

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024 12:05:01. Zápis proveden dne 24.10.2024; uloženo na prac. Příbram V-8028/2024-211 Pořadí k 02.10.2024 12:05 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 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2024 13:15:02 Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno Kat.území: 665061 Kladno List vlastnictví: 12956 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Analýza rizik

Analýza rizik	Riziko	Popis	Vliv na cenu
Kriminalita	Nízké	—	—



IV. Srovnávané nemovitosti

#	Popis	Plocha m ²	Plocha pozemku m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa a vzdálenost	Podlaží	Stáří
1	Dům Cihlová Průměrný	195 m ²	315 m ²	10 840 000 Kč 55 589 Kč/m ²	8 997 200 Kč 46 139 Kč/m ² 0.83	2347, Ke stadionu, Rozdělov, Kladno, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 00 1357 m	-	316 dní od 29.12.2024 do 11.11.2025
2	Dům Smíšená Před rekonstrukcí	180 m ²	161 m ²	7 690 000 Kč 42 722 Kč/m ²	8 459 000 Kč 46 994 Kč/m ² 1.10	11, Kozínova, Kročehlavy, Kladno, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 00 2500 m	-	72 dní od 26.05.2026 do 06.08.2026
3	Dům Smíšená Před rekonstrukcí	180 m ²	161 m ²	7 690 000 Kč 42 722 Kč/m ²	8 459 000 Kč 46 994 Kč/m ² 1.10	11, Kozínova, Kročehlavy, Kladno, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 00 2500 m	-	76 dní od 10.03.2026 do 26.05.2026
4	Dům Cihlová Průměrný	176 m ²	436 m ²	8 990 000 Kč 51 079 Kč/m ²	7 461 700 Kč 42 396 Kč/m ² 0.83	935, Smetanova, Kročehlavy, Kladno, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 00 2393 m	-	16 dní od 04.05.2026 do 20.05.2026
5	Dům Smíšená Průměrný	148 m ²	178 m ²	6 499 000 Kč 43 912 Kč/m ²	6 499 000 Kč 43 912 Kč/m ² 1.00	2047, Divadelní, Kročehlavy, Kladno, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 00 1698 m	-	226 dní od 25.08.2025 do 08.04.2026
6	Dům Cihlová Průměrný	140 m ²	223 m ²	7 950 000 Kč 56 785 Kč/m ²	6 598 500 Kč 47 132 Kč/m ² 0.83	1248, Brožíkova, Kročehlavy, Kladno, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe 00 2667 m	-	40 dní od 04.09.2025 do 14.10.2025



IV. Srovnávaná nemovitost č. 1

1



2347, Ke stadionu, Rozdělův, Kladno, Kladno,
Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 11.11.2025

Započitatelná
plocha
195 m²

Stav
Průměrný

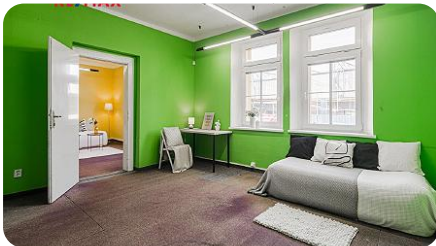
Celkem podlaží
3

Vlastní zahrada
75 m²

Sklep
30 m²

Konstrukce
Cihlová

Energetický
štítek
D



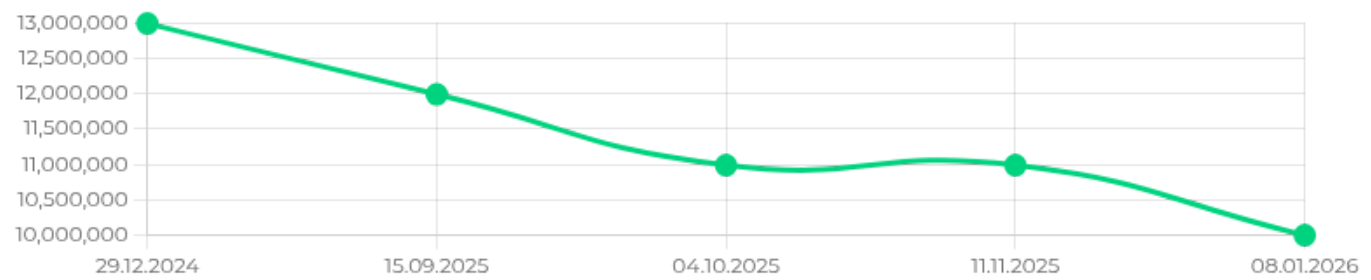
Historie ceny (za 316 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Prodáno (zdroj: katastr)	08.01.2026 (po 58 dnech)	10 000 000 Kč	
✕ Stažení inzerátu	11.11.2025 (po 38 dnech)	10 990 000 Kč	
✓ Zlevněno	04.10.2025 (po 19 dnech)	10 990 000 Kč	-1 000 000 Kč (-8 %)
✓ Zlevněno	15.09.2025 (po 260 dnech)	11 990 000 Kč	-1 000 000 Kč (-8 %)
✚ Vytvoření inzerátu	29.12.2024	12 990 000 Kč	



Assethouse Assethouse, office@assethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 19.09.2026

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 1

1

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Konstrukce	Cihlová	Smíšená	- 17 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

10 840 000 Kč

55 589 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-17.00 %

-1 842 800 Kč

Upravená cena

8 997 200 Kč

46 139 Kč/m²



IV. Srovnávaná nemovitost č. 2

2

11, Kozínova, Kročehlavy, Kladno, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 06.08.2026

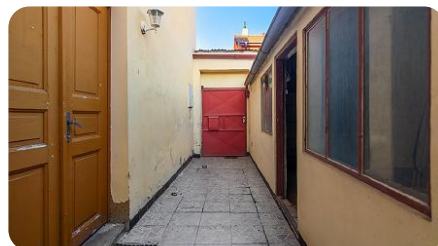
Započitatelná
plocha
180 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Celkem podlaží
2

Sklep
31 m²

Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 72 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	06.08.2026 (po 72 dnech)	7 690 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	26.05.2026	7 690 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Assethouse Assethouse, office@assethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 19.09.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Před rekonstrukcí	Průměrný	+ 10 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

7 690 000 Kč42 722 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

10.00 %

769 000 Kč

Upravená cena

8 459 000 Kč46 994 Kč/m²

IV. Srovnávaná nemovitost č. 3

3

11, Kozinova, Kročehlavy, Kladno, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 26.05.2026

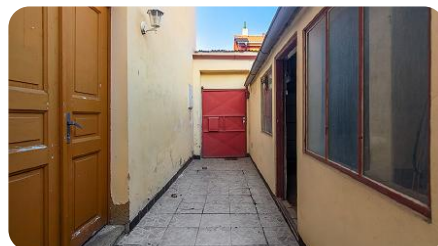
Započitatelná
plocha
180 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Celkem podlaží
2

Sklep
31 m²

Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 76 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	26.05.2026 (po 77 dnech)	7 690 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	10.03.2026	7 690 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Assethouse Assethouse, office@assethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 19.09.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Před rekonstrukcí	Průměrný	+ 10 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

7 690 000 Kč42 722 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

10.00 %

769 000 Kč

Upravená cena

8 459 000 Kč46 994 Kč/m²

IV. Srovnávaná nemovitost č. 4

4



935, Smetanova, Kročehlavy, Kladno, Kladno, Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 20.05.2026

Započitatelná
plocha
176 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
2

Sklep
12 m²

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 16 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	20.05.2026 (po 17 dnech)	8 990 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	04.05.2026	8 990 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Asethouse Asethouse, office@asethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 19.09.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Konstrukce	Cihlová	Smíšená	- 17 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

8 990 000 Kč51 079 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-17.00 %

-1 528 300 Kč

Upravená cena

7 461 700 Kč42 396 Kč/m²

IV. Srovnávaná nemovitost č. 5

5



2047, Divadelní, Kročehlavy, Kladno, Kladno,
Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 08.04.2026

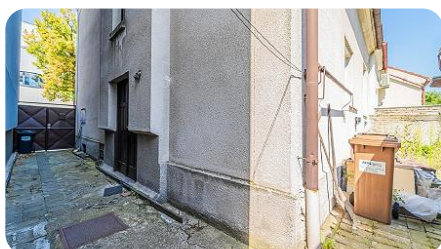
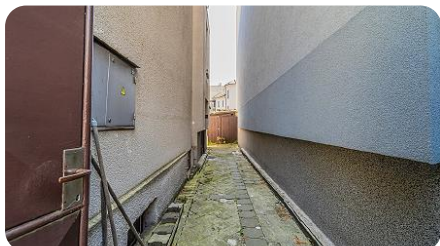
Započitatelná
plocha
148 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
2

Sklep
22 m²

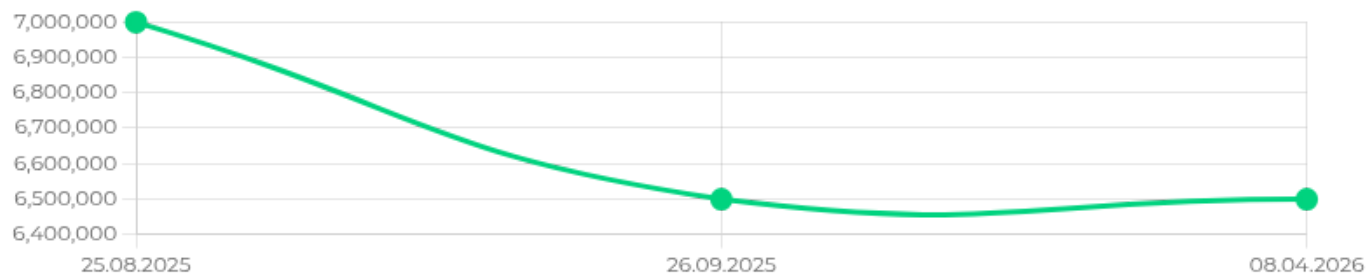
Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 226 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	08.04.2026 (po 194 dnech)	6 499 000 Kč	
✓ Zlevněno	26.09.2025 (po 32 dnech)	6 499 000 Kč	-500 000 Kč (-7 %)
✚ Vytvoření inzerátu	25.08.2025	6 999 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Assethouse Assethouse, office@assethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 19.09.2026

POROVNÁVANÁ

OCEŇOVANÁ

DOPAD NA CENU

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

6 499 000 Kč43 912 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

0.00 %

0 Kč

Upravená cena

6 499 000 Kč43 912 Kč/m²

IV. Srovnávaná nemovitost č. 6



1248, Brožíkova, Kročehlavy, Kladno, Kladno,
Středočeský kraj, Střední Čechy, Česká
republika, Europe

Ukončená nabídka z 14.10.2025

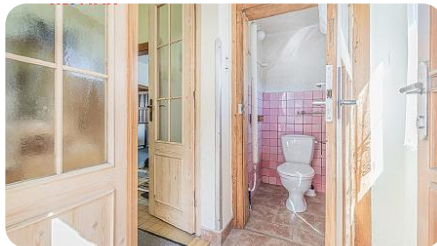
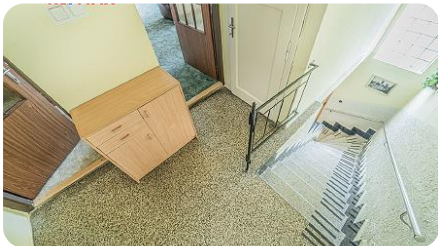
Započitatelná
plocha
140 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
2

Sklep
11 m²

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 40 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Prodáno (zdroj: katastr)	10.12.2025 (po 56 dnech)	8 000 000 Kč	
✕ Stažení inzerátu	14.10.2025 (po 23 dnech)	7 700 000 Kč	
↘ Zlevněno	22.09.2025 (po 18 dnech)	7 700 000 Kč	-200 000 Kč (-3 %)
+ Vytvoření inzerátu	04.09.2025	7 900 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Assethouse Assethouse, office@asethouse.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 19.09.2026

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Konstrukce	Cihlová	Smíšená	- 17 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

7 950 000 Kč56 785 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-17.00 %

-1 351 500 Kč

Upravená cena

6 598 500 Kč47 132 Kč/m²

V. Nájemní potenciál

Výchozí hodnoty

LTV hypotéky
80 %Splatnost hypotéky
30 letÚrok hypotéky
4 % p. a.

Odhad prodejní ceny

8 798 784 Kč

Odhad nájmu

39 744 Kč / měs

V případě financování hypotékou

Výše úvěru
7 039 027 KčSplátka hypotéky
33 605 Kč / měsNájemné - Splátka
6 139 Kč

VI. Odhad nemovitosti zpracoval



Assethouse Assethouse

 +420 731 051 830

 office@assethouse.cz

Podpis zpracovatele

