

# Znalecký posudek

č. 1376-619/2014

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

## **Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 540 v ulici Nádražní ve Zlonicích a příslušenství pro účely dražby.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a**

**Dle 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb.,**

**podle stavu ke dni 06.11.2014 posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2  
www.odhadonline.cz  
Tel.: +420 737 858 334  
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

8.11.2014

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 540 v ulici Nádražní, obec Zlonice, kat. území Zlonice, okres Kladno, a parc. č. st. 703, 225/5 a 242/1 pro účely dražby.

### **2. Informace o nemovitosti**

<b>Název nemovitosti:</b>	RD č. p. 540 v ulici Nádražní, v obci Zlonice
<b>Adresa:</b>	ulice Nádražní č. p. 540
<b>Kraj:</b>	Středočeský
<b>Okres:</b>	Kladno
<b>Katastrální území:</b>	Zlonice
<b>Obec:</b>	Zlonice

### **3. Zaměření nemovitosti**

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 06.11.2014 za přítomnosti paní Eleny Bergerové.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 08.11.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 06.11.2014 paní Elenou Bergerovou

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:  
Bergerová Elena, Nádražní 540, 27371 Zlonice

Vlastnické údaje k datu ocenění:  
Bergerová Elena, Nádražní 540, 27371 Zlonice

Nemovitosti: RD č. p. 540 v ulici Nádražní, obec Zlonice, kat. území Zlonice, okres Kladno, a parc. č. st. 703, 225/5 a 242/1.

## 6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 540 v ulici Nádražní, obec Zlonice, kat. území Zlonice, okres Kladno		
<b>Popis rodinného domu:</b>	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	3 NP + půda
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	1983
	Základy :	betonové
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, vnější krytina štuk
	Vnitřní omítky:	sádkokarton se štukem
	Vybavení rodinného domu:	plastová okna, rohová vana, sprchový kout, splachovací toaleta, keramická umyvadla, dřevěné zárubně, dřevěné dveře, kuchyňská linka s vest. spotřebiči
	Rok rekonstrukce RD	2010
	Rozsah rekonstrukce RD	nová střecha, zateplení, fasáda, plastová okna, rozvody elektřiny, vody a tepla, nové sádkokartonové stropy a zdi, nové podlahy, elektrokotel
	Dispozice rodinného domu:	7+1 bez suterénu
	Popis místností podle podlaží:	<p>suterén (1. NP) - garáž 33,3 m<sup>2</sup>, dílna 9,5 m<sup>2</sup>, technická místnost 8,9 m<sup>2</sup>, uhelna 6,7 m<sup>2</sup>, 5 místností o ploše 6,1 m<sup>2</sup>, 10,9 m<sup>2</sup>, 21,15 m<sup>2</sup>, 8,9 m<sup>2</sup> a 7,2 m<sup>2</sup> ... výška podlaží 2,3 m</p> <p>2. NP - obývací 42,4 m<sup>2</sup>, chodba 6,5 m<sup>2</sup>, pokoj 10,9 m<sup>2</sup>, jídelna 30,5 m<sup>2</sup>, kuchyně 12,1 m<sup>2</sup> a 8,4 m<sup>2</sup>, koupelna 5,7 m<sup>2</sup>, WC 1,3 m<sup>2</sup> ... výška podlaží 2,3 m</p> <p>3. NP - pokoj 24,8 m<sup>2</sup>, pokoj 13,04 m<sup>2</sup>, pokoj 11,7 m<sup>2</sup>, pokoj 19,4 m<sup>2</sup>, koupelna 15,8 m<sup>2</sup>, chodba 15,5 m<sup>2</sup>, terasa 13,5 m<sup>2</sup> ... výška podlaží 2,3 m</p> <p>půda - délka 12,6 m, šířka 10 m a výška krovu 2,56 m</p>
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, splašky svedené do septiku, přípojky kanalizace a plynu na hranici pozemku
	Řešení vytápění v domě:	elektrokotel
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech plovoucí laminátová podlaha, v koupelně a WC keramická dlažba, v předsíni/chodbě keramická dlažba, v kuchyni plovoucí laminátová podlaha
	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům s dobrou údržbou

	Vady rodinného domu:	opadané omítky v 1.NP (suterén)
	Zahrada:	ovocné stromy
	Venkovní stavby:	kotce pro hosp. zvířata
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
<b>Popis okolí :</b>	Občanská vybavenost:	obchody, školy, kulturní vyžití, sportovní vyžití
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	špatná dostupnost hromadné dopravy (zastávka do 500 m), dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	zvýšený pohyb nepříznivých menšin, zvýšená kriminalita v okolí
<b>Věcná břemena</b>	bez věcných břemen	
<b>Další informace:</b>	/	
<b>Výpočet obestavěného prostoru:</b>	1. NP (suterén) - 112,65 m <sup>2</sup> , výška 2,3 m 2. NP - 97,05 m <sup>2</sup> , výška 2,3 m 3. NP - 84,74 m <sup>2</sup> a terasa 13,5 m <sup>2</sup> , výška 2,3 m půda - 126 m <sup>2</sup> , výška krovu 2,56 m	

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 06.11.2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto 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. 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 rozumějí 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.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 06.11.2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

## **B. Znalecký posudek**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

#### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Základní informace**

Adresa předmětu ocenění: 256 01  
Kraj: Středočeský  
Okres: Kladno  
Obec: Zlonice  
Katastrální území: Zlonice  
Počet obyvatel: 2 284

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 500,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **569,77 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

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

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 - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,960}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. RD č.p. 540**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	31 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 926,- Kč/m <sup>3</sup>

##### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

1. NP:	=	112,65 m <sup>2</sup>
2. NP:	=	97,05 m <sup>2</sup>
3. NP:	=	98,24 m <sup>2</sup>
podkroví:	=	126,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	112,65 m <sup>2</sup>	2,30 m
2. NP:	97,05 m <sup>2</sup>	2,30 m
3. NP:	98,24 m <sup>2</sup>	2,30 m
podkroví:	126,00 m <sup>2</sup>	2,56 m

##### **Obestavěný prostor**

1. NP:	(112,65)*(2,30)	=	259,10 m <sup>3</sup>
2. NP:	(97,05)*(2,30)	=	223,22 m <sup>3</sup>
3. NP:	(98,24)*(2,30)	=	225,95 m <sup>3</sup>
podkroví:	(126)*(2,56)/2	=	161,28 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>869,55 m<sup>3</sup></b>

##### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	112,65 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	433,94 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,85	



## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (4 + 15) = \mathbf{0,905}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,905 = \mathbf{0,968}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,960**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,926,- \text{ Kč/m}^3 * 0,968 = 2\,832,37 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 869,55 \text{ m}^3 * 2\,832,37 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,960 = 2\,364\,371,84 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,364\,371,84 \text{ Kč}}$$

## **2. Ocenění pozemků**

### **2.1. Pozemky st. 703, 225/5 a 242/1**

#### **Ocenění**

##### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index omezujících vlivů pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = \mathbf{0,960}$$

**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</b>				
§ 4 odst. 1	569,77	0,960		546,98

  

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	st. 703	145,00	546,98	79 312,10
§ 4 odst. 1	zahrada	242/1	1 491,00	546,98	815 547,18
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	225/5	545,00	546,98	298 104,10
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>1 192 963,38</b>

**Pozemky st. 703, 225/5 a 242/1 - zjištěná cena** = **1 192 963,38 Kč**

## Rekapitulace výsledných cen

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p. 540

2 364 371,80 Kč

### 1. Ocenění staveb celkem

**2 364 371,80 Kč**

### 2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky st. 703, 225/5 a 242/1

1 192 963,40 Kč

### 2. Ocenění pozemků celkem

**1 192 963,40 Kč**

**Celkem**

**3 557 335,20 Kč**

## Rekapitulace výsledných cen, celkem

**3 557 335,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**3 557 340,- Kč**

slovy: Třimilionypětsetpadesátsedmtisíctřistačtyřicet Kč

## II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 540 v ulici Nádražní, obec Zlonice, kat. území Zlonice, okres Kladno  
(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	Velikost	Stav	Pozemky	Jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 540 v ulici Nádražní, Zlonice, okres Kladno	Tři nadzemní podlaží a podkroví, užitná plocha celkem 308 m <sup>2</sup> . Dispozice 7+1 a suterén	Dobrý stav, po rekonstrukci v roce 2010, suterén nebyl zrekonstruován. Zděný RD	2181 m2	Voda, elektřina. Přípojky kanalizace a plynu na hranici pozemku. Topení elektrokotlem.
1	Rodinný dům v obci Bratronice, okres Kladno	Tři nadzemní podlaží a 1 PP, užitná plocha celkem 410 m <sup>2</sup> . Dispozice 3+1 a 5+1	Dobrý stav, po rekonstrukci v roce 2008. Zděný RD	1683 m2	Voda, elektřina, kanalizace a přípojka plynu na hranici pozemku. Topení kotlem na tuhá paliva.
2	Rodinný dům v obci Bílichov, okres Kladno	Dvě nadzemní podlaží a 1 PP, užitná plocha celkem 230 m <sup>2</sup> . Dispozice 3+kk a 2+1	Dobrý stav, po částečné rekonstrukci v roce 2007. Zděný RD	1874 m2	Voda, elektřina, septik. Topení kotlem na tuhá paliva.
3	Rodinný dům rekolaudovaný na ubytovnu v obci Kačice, okres Kladno	Dvě nadzemní podlaží a 1 PP, užitná plocha celkem 250 m <sup>2</sup> . Dispozice 1+kk a 8 pokojů	Původní stav. Zděný RD	1775 m2	Kompletní IS, na pozemku je stodola s novou střechou

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	6 950 000	0,9	6 255 000	0,9	1,3	0,8	1	1,05	1,1	1,081	5 785 881
2	1 699 000	0,9	1 529 100	0,8	0,8	0,9	0,9	1	0,9	0,467	3 277 392
3	3 900 000	0,9	3 510 000	0,95	0,85	0,85	0,8	1,1	0,8	0,483	7 263 953
<b>Celkem průměr</b>											5 442 408
<b>Minimum</b>											3 277 392
<b>Maximum</b>											7 263 953
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											2 015 353
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											3 427 056
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											7 457 761
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

**5 442 400,-- Kč**

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

Cena dle cenového  
předpisu **3 557 340,-- Kč**

Srovnávací hodnota **5 442 400,-- Kč**

### **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

**4 500 000,-- Kč**

Slovy: Čtyřimilionpětsettisíc Kč

V Praze, dne 8.11.2014

### **Vypracoval:**

**XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav**

**Mánesova 53, 120 00 Praha 2**

**IČ: 284 62 572**

**Ing. Barbora Vrbková**

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1376-619/2014 znaleckého deníku.

## **E. Přílohy**

Výpisy z el. verze KN

Fotodokumentace

Srovnávané nemovitosti

## Výpisy z el. verze KN

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 703</a>
Obec:	<a href="#">Zlonice [533114]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zlonice [793337]</a>
Číslo LV:	<a href="#">398</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	145
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.SI-13-02
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Zlonice [193330]</a> ; č.p. 540; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 703</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č.p. 540</a>
Ulice:	<a href="#">Nádražní</a>
Adresní místa:	<a href="#">Nádražní č.p. 540</a>

#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bergerová Elena, Nádražní 540, 27371 Zlonice	

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">225/5</a>
Obec:	<a href="#">Zlonice [533114]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zlonice [793337]</a>
Číslo LV:	<a href="#">398</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	545
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.SI-13-02
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bergerová Elena, Nádražní 540, 27371 Zlonice	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">242/1</a>
Obec:	<a href="#">Zlonice [533114]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Zlonice [793337]</a>
Číslo LV:	<a href="#">398</a>
Výměra [m²]:	1491
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.Z.SI-13-02
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

## Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bergerová Elena, Nádražní 540, 27371 Zlonice	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10110	1491



## Fotodokumentace





## Prodej rodinného domu 410 m<sup>2</sup>

Bratronice (okres Kladno)

**6 950 000 Kč**

Prodej RD ve vyhledávané lokalitě na okraji CHKO Křivoklátsko. Dvougenerační RD s odděleným vchodem do bytových jednotek s dispozicí 3+1 a 5+1. V každém bytě dvě koupelny s WC. Vytápění ÚT na tuhá paliva, možnost připojení na plyn na hranici pozemku. Dojezdy Kladno cca do 15 min. Praha 25 min. Velká zahrada, převážně v parkové úpravě. Komfortní bydlení v klidné lokalitě a zdravém prostředí.

Celková cena:	6 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	421194
Aktualizace:	05.11.2014
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	270 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	410 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	315 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1683 m <sup>2</sup>

Plocha zahrady:	1580 m <sup>2</sup>
Sklep:	110 m <sup>2</sup>
Parkování:	3
Rok rekonstrukce:	2008
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Vlak
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	✓
Výtah:	✗





## Prodej rodinného domu 230 m<sup>2</sup>

Bílíchov (okres Kladno)

**1 699 000 Kč**

Nabízíme samostatně stojící dvougenerační RD 3+kk a 2+1 v klidné části v blízkosti centra obce Bílichov ležící cca 15 km od města Slaný. Jedná se o částečně podsklepenou stavbu ze smíšeného zdiva s plastovými okny a sedlovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha včetně nádvoří činí 440 m<sup>2</sup>, obytná je cca 230 m<sup>2</sup>. V domě byla v roce 2007 započata kompletní rekonstrukce, není zcela dokončena.

V přízemí se nachází zádveří, chodba, dřevěné schodiště, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou a toaletou a komora. V patře je prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, jeden pokoj, koupelna s vanou a toaletou, chodba, balkon a prostorná půda vhodná k rekonstrukci na další obytnou plochu.

O vytápění se stará automatický kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní nebo z vlastní studny, odpady jsou svedeny do septiku (kanalizace je v obci plánována).

K domu náleží kůlna a udržovaná zahrada s pergolou a ovocnými a okrasnými dřevinami o rozloze 1434 m<sup>2</sup>. Nemovitost je částečně oplocena.

Základní občanská vybavenost jako je obchod, škola, pošta nebo zdravotnické zařízení se nachází v obci Klobuky, ostatní pak ve městě Slaný.

V případě zájmu o tuto nemovitost Vám rádi pomůžeme s vyřízením úvěru nebo hypotéky.

Celková cena:	1 699 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha pozemku:	1874 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	9923568	Plocha zahrady:	1434 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	04.11.2014	Sklep:	6 m <sup>2</sup>
Stavba:	Smíšená	Rok rekonstrukce:	2007
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Voda:	Dálkový vodovod
Poloha domu:	Samostatný	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Septik
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Telefon
Podlaží:	2	Elektrina:	230V, 400V
Plocha zastavěná:	440 m <sup>2</sup>	Doprava:	Silnice, Autobus
Užitná plocha:	230 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✗
Plocha podlahová:	230 m <sup>2</sup>		



## Prodej rodinného domu 250 m<sup>2</sup>

Masarykova, Kačice

**3 900 000 Kč**

Prodej RD koleaudovaného jako ubytovna pro 20 osob, na pozemku o celkové výměře 1775 m<sup>2</sup>. Dům má byt 1+kk se samostatným vchodem. Hlavní vchod je pro 8 pokojů, pro vstup do sklepa a na půdu. Na chodbách je 4x sociální zařízení. Na pozemku je stodola s novou střechou a kopaná studna. Ve stodole je v současné době sklad a autodílna. RD je napojen na kanalizaci, vodu, plyn a el. elektřinu. Stodola je napojena na kanalizaci, vodu a el. elektřinu.

Celková cena:	3 900 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	125 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	včetně právních služeb, advokátní úschovy, daně z nabytí nemovitosti, odměny RK	Užitná plocha:	250 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	023-N02568	Plocha pozemku:	1775 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	17.10.2014	Sklep:	✓
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové
Stav objektu:	Dobrý	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního	Doprava:	Silnice