

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-17942

**NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Páleč**

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Páleč, k.ú. Páleč u Zlonic

Adresa nemovité věci: č.p. 55, 273 71 Páleč

**OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor**

Adresa objednavatele: Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5

**ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.**

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 20571/11 (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****4 305 000 Kč**

Datum místního šetření: 4.4. 2019

Stav ke dni:

23.04.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 23.04.2019**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 159 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 55 Páleč, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, a pozemku parc. č. 395/6 (orná půda), vše v kat. území Páleč u Zlonic, obec Páleč, část obce Páleč, okres Kladno, zapsáno na LV 281.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

## **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 5.3.2019 pod č.j. 144 EX 20571/11-193.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 4.4.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od povinné.

## **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

**Místopis**

Obec Páleč s cca 220 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji, cca 20 km jihozápadně od města Roudnice nad Labem, cca 18 km jihovýchodně od města Louny a cca 10 km severozápadně od města Slaný. Obcí protéká Pálečský potok. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s malou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází tvrzíště, hřiště a hasiči. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části obce č.p. 55 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Páleč“ se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			
Přístup přes pozemky:				
parc. č. 862/1	Obec Páleč, č. p. 65, 27371 Páleč			
parc. č. 863	Obec Páleč, č. p. 65, 27371 Páleč			

## Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Stáří budovy je cca 12 let. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Součástí střechy je komín a střešní okna. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou plastová, opatřena parapety. Vchodové dveře jsou dřevěné plastové. Fasáda domu je zateplená. Chybí finální úprava fasády. K domu náleží oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dispoziční řešení domu je 5+1. V 1. NP domu se nachází kuchyň, pokoj, koupelna vybavená WC a sprchovým koutem. V podkroví jsou 4 pokoje a koupelna vybavená vanou a WC. Obklady jsou keramické. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou nebo plovoucí podlahou.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Zdrojem vody je studna. K dispozici je přípojka vodovodu. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění domu je elektrické nebo krbem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 159, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je o velikosti 97 m<sup>2</sup> a je zastavěn plochou pod rodinným domem č.p. 55. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 395/6, který je v Katastru nemovitostí veden jako orná půda, je o velikosti 1.240 m<sup>2</sup> a je využíván jako zahrada. Pozemky tvoří jeden celek. Pozemky jsou nepravidelného tvaru, jsou mírně svažité, travnaté, neudržované a oplocené dřevěným oplocením s betonovými sloupky a podezdívkou. Přístup k nemovité věci je po komunikaci, které jsou ve vlastnictví obce.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou IS, septik, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 4.4.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

### Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## OBSAH

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Páleč

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 55 Páleč

## OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Páleč

#### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Pozemek Mšené-lázně, okres Litoměřice; zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 682660			
<b>Lokalita:</b>	Vrbice, Podolí			
<b>Popis:</b>	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Mšené-lázně v části Vrbice v ulici Podolí. Celková plocha pozemku je 1.009 m <sup>2</sup> . Inženýrské sítě jsou umístěné na hranici. Přístup na pozemek je po asfaltové komunikaci.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,03	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
778 000	1 009	771,06	0,79	609,14

<b>Název:</b>	Pozemek Čermuc, okres Kladno; zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 682856			
<b>Lokalita:</b>	Bratkovice			
<b>Popis:</b>	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Čermuc v části obce Bratkovice. Celková plocha pozemku je 1.261 m <sup>2</sup> . Inženýrské sítě jsou u pozemku. K pozemku vede obecní příjezdová cesta.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
998 000	1 261	791,44	0,77	609,41

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Zlonice, okres Kladno; zdroj: www.sreality.cz - ID: 43477</b>			
<b>Lokalita:</b>	Lisovice			
<b>Popis:</b>	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Zlonice v části obce Lisovice. Celková plocha pozemku je 1.971 m <sup>2</sup> . Pozemek je rovinatý, oplocený. Inženýrské sítě elektřiny a vodovodu jsou na pozemku. Na pozemku se dále nachází hospodářská budova.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			0,94	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,95	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,98	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 573 000	1 971	798,07	0,75	598,55

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>605,70 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.



Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 159	97	606,00	1 / 1	58 782
orná půda	395/6	1 240	606,00	1 / 1	751 440
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>1 337</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>810 222</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Rodinný dům č.p. 55 Pálec

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	1 337,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### Postup výpočtu


Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.


#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Podlešín, okres Kladno</b>		
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Podlešín. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 663 m <sup>2</sup> . Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je polovalbová. Okna domu jsou plastová. Fasáda domu je zateplená. Dům byl postaven v roce 2014. Dispoziční řešení domu je 5+kk. Objekt je napojen na elektřinu a kanalizaci. Vytápění domu je ústřední elektrické nebo ústřední na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází pergola, zahradní domek, parkovací stání.		
<b>Pozemek:</b>	663,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,06	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,97	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,97	
K6 Celkový stav		0,91	
K7 Vliv pozemku		1,06	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>		<b>Upravená cena</b>
4 990 000 Kč	0,87		4 341 300 Kč

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 023-N04699

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Slatina, okres Kladno</b>		
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Slatina. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 183 m <sup>2</sup> . Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Dům byl kolaudovaný v roce 2009. Budova je zateplená. Dispoziční řešení domu je 4+1. V 1.NP se nachází vstupní chodba s vestavěnými skříňemi, obývací pokoj s jídelním koutem, kuchyň se spotřebiči koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC, technická místnost. V podkroví je ložnice se šatnou, dětský pokoj a další ložnice. Pokoje jsou neprůchozí. Zdroj vody je vlastní vrtaná studna. Na teplou vodu slouží plynový bojler na 120 l. Možnost napojení na městský vodovod. Vytápění domu je ústřední plynové. K domu náleží dvorek.		
<b>Pozemek:</b>	183,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,04	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,92	
			<b>Zdroj: stredo.ceskereality.cz</b>

K7 Vliv pozemku	1,11	- ID: DN01572
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
4 490 000 Kč	0,96	4 310 400 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Olšany, okres Kladno</b>	
<b>Lokalita:</b>	Brandýsek	
<b>Popis:</b>	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Olšany v části obce Brandýsek. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 309 m <sup>2</sup> . Dům byl postaven v roce 2007. V roce 2013 byly rekonstruovány podlahy a dlažba v kuchyni a plot. V 1. NP domu je obývací pokoj, koupelna, kuchyně, samostatná jídelna. V podkroví jsou 2 pokoje, ložnice a druhá koupelna. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. K domu náleží zahrada, na které se nachází bazén, pergola a technická místnost.	
<b>Pozemek:</b>	309,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	 <p>Zdroj: stredo.ceskereality.cz - ID: 14616</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení	0,97	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,93	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,10	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
5 399 000 Kč	0,79	4 265 210 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 265 210 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 305 637 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 341 300 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>4 305 637 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 305 637 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Páleč

810 222,- Kč

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 55 Páleč

4 305 637,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>4 305 637 Kč</b>
<b>Hodnota pozemku</b>	<b>810 222 Kč</b>

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místními šetřeními. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### Obvyklá cena

**4 305 000 Kč**

slovy: Čtyřimiliónytřístapěttisíc Kč

### Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 159 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 55 Páleč, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, a pozemku parc. č. 395/6 (orná půda), vše v kat. území Páleč u Zlonic, obec Páleč, část obce Páleč, okres Kladno, zapsáno na LV 281 v objektivní zaokrouhlené výši **4.305.000,- Kč**.

V Praze 23.04.2019

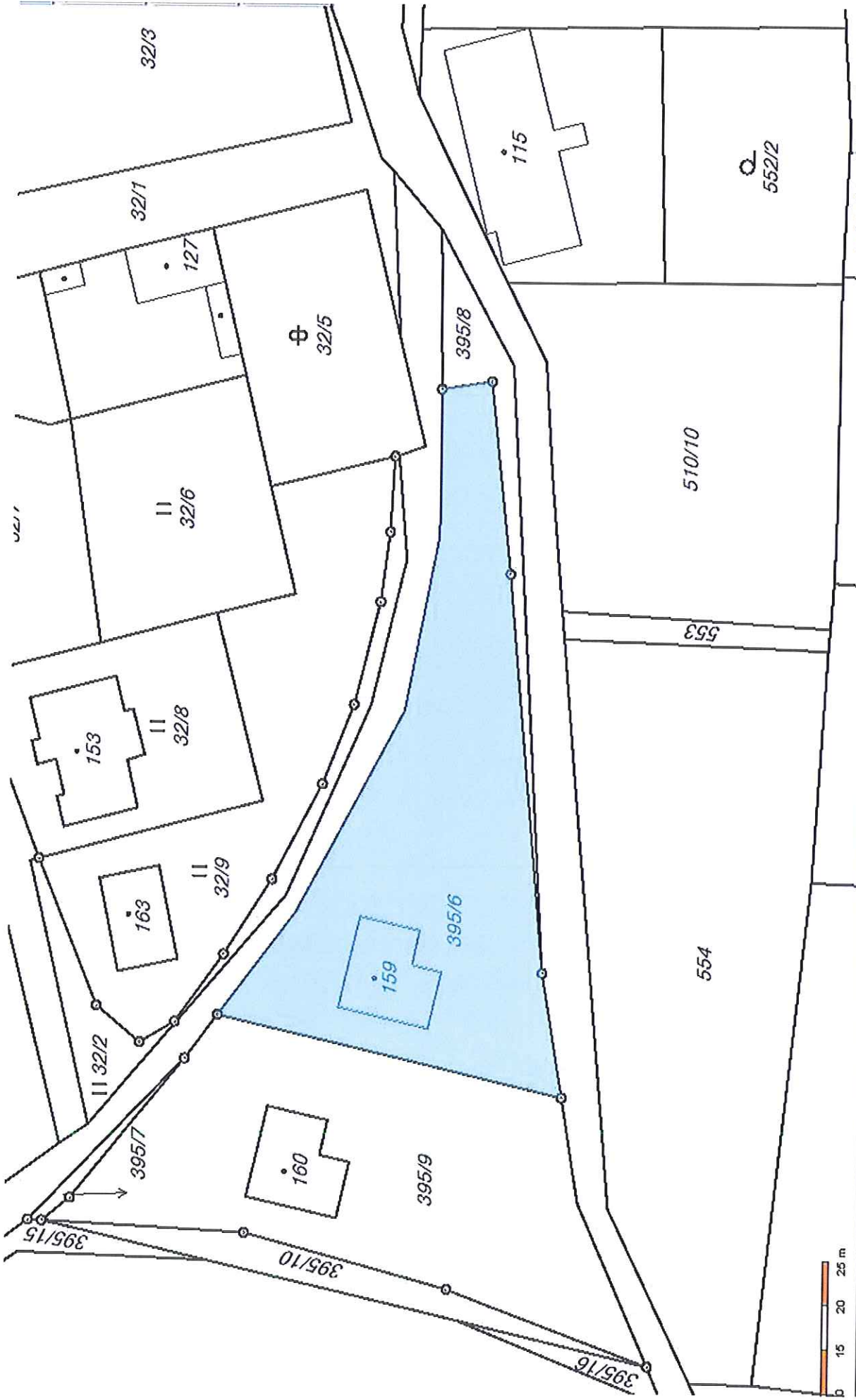
Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

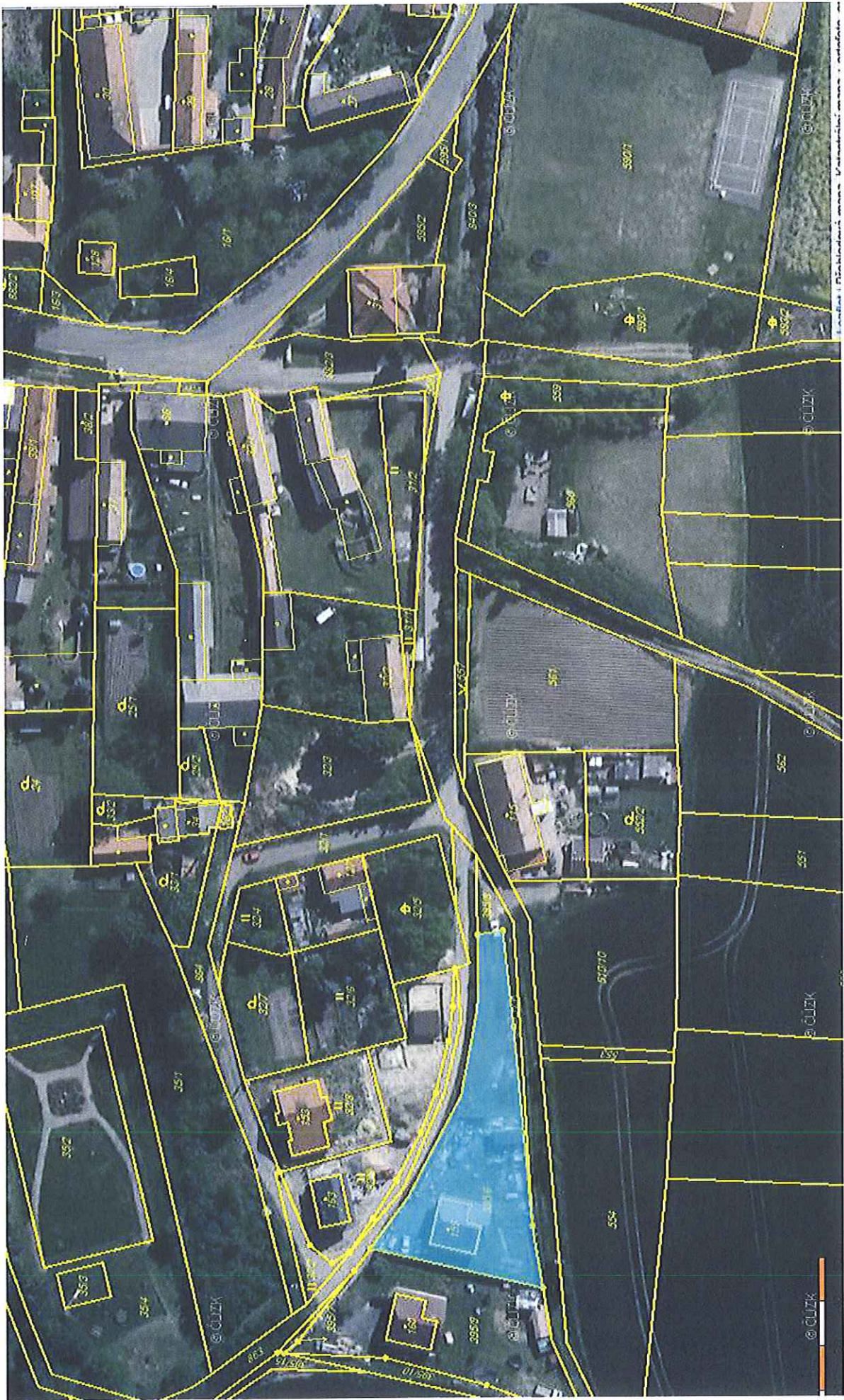
<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  Mgr. Petr Slepíčka  Ing. Jiří Roub  Ing. Veronika Košťálová  Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)  Mgr. Petr Slepíčka  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17942 znaleckého deníku.

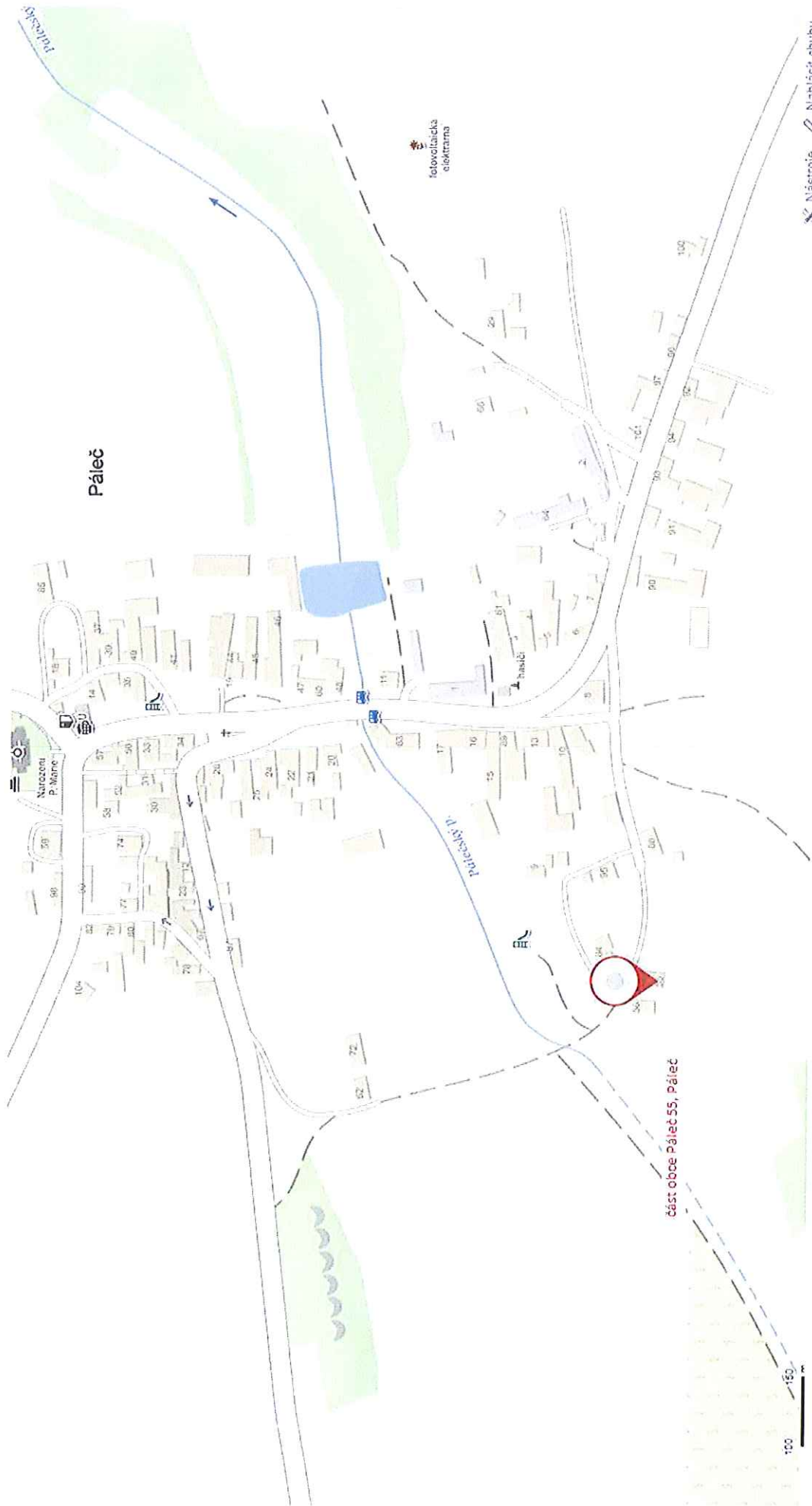
## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 281	8
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1









Pálec

fotovoltaická elektrárna

✖ Nástroje / ⚡ Nahlášt chvbu

část obce Pálec 55, Pálec



