

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1/2015

O ceně rodinného domu č.p.p.184 včetně příslušenství a pozemků č.par.110, 910/1 a 912 v
k.ú.Ploučnick, okres Beroun.

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 1, Mgr. Hynek Sekyrka
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětné
nemovitosti pro účely provedení exekuce prodejem.

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., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 27.2.2015 znalecký posudek vypracoval:

Michal Herčík
Hraniční 16
130 00 Praha 3

Znalecký posudek obsahuje 34 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se
předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze 16.3.2015

A. NÁLEZ

. Znalecký úkol

Je vymezen účelem, pro který se znalecký posudek vypracovává t.j. stanovení obvyklé ceny nemovité věci spolu s příslušenstvím, pozemky a břemena pro účely exekučního řízení s následným prodejem příslušné nemovité věci.

. Základní informace

ázev předmětu ocenění: Rodinný dům č.p.184
adresa předmětu ocenění: Karlštejn 184
267 18 Karlštejn
raj: Středočeský
kres: Beroun
bec: Karlštejn
atastrální území: Poučnick
počet obyvatel: 794

základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 450,00 Kč/m²**

koeficienty obce

ázev koeficientu

	č.	P_i
1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
6. 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,092,61 \text{ Kč/m}^2$

Prohlídka a zaměření

prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.2.2015 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku

ýpis z KN číslo LV -437-
nformace a údaje sdělené paní Pišvejcovou spoluvlastnicí RD
oklady dohledané v archivu stav.úřadu v Berouně
kutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
yhl.Min.financí ČR č.199/2014 Sb..
rojektová dokumentace neověřená z roku 1998
olaudační rozhodnutí po rekonstrukci domu ze dne 2.2.1994, č.j.výst.1227/93-330-Pl.
ozhodnutí o změně užívání části objektu č.j.2039/98-330-Pl, ze dne 6.10.1998
arovací smlouva číslo V-2057/2001-202 s právními účinky vkladu do KN
e dni 8.8.2001

rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví č.j.4C-10/2008-242
ze dne 15.11.2011 s právní mocí vkladu ke dni 9.1.2012
snímek z katastrální mapy
smlouva o věcném břemeni na pozemku č.par.910/1 č.j.V3 994/1999 s právními účinky
vkladu ze dne 25.3.1999 - věcné břemeno práva chůze, jízdy a zřízení
inženýrských sítí ve prospěch vlastníků pozemku č.par.910/2
seznam srovnatelných nemovitostí z databáze internetových serverů
odborná literatura Soudní Inženýrství, Znalec.
usnesení o jmenování znalce vydané Exekutorským úřadem Praha 1 ze dne 24.2.2015,
č.j.145 EX 71/12-72

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN:

- číslo listu vlastnictví: -437-

- vlastník nemovitosti:

PIŠVEJCOVÁ Jana,

r.č.715126/0490

díl 1/2,

ZIKA Tomáš,

r.č.650722/1259

díl 1/2.

- katastrální území: Poučnick, okr.Beroun

- číslo popisné: -184-

- čísla pozemků a výměry: -110.....546 m2
-910/1.....5.345 m2
-912.....169 m2

6. Dokumentace a skutečnost

K oceňovanému objektu byla předložena pouze částečná neověřená PD a PD přestavby. Znalec proto pro ověření skutečnosti a předložené PD nemovitost podrobně zaměřil včetně vedlejších staveb, venkovních úprav a porostů. Výsledky měření prokázaly, že v předložené neověřené PD jsou rozměrové shody se zjištěným skutečným stavem.

Mezi zjištěným současným stavem užívání nemovitosti a jejím kolaudovaným stavem vyjádřeným v rozhodnutí z roku 1994, respektive i v rozhodnutí z roku 1998 je faktický rozdíl. Objekt byl ve smyslu kolaudačního rozhodnutí Okresního úřadu v Berouně, referát regionálního rozvoje a změně užívání stavby č.j.2039/98-330 Pl jako dvě bytové jednotky v prvním patře a podkroví s tím, že změna užívání se netýkala restaurace a tak lze konstatovat, že nemovitost ve smyslu tohoto rozhodnutí je kolaudována jako rodinný dům s provozovnou. Tomu odpovídá i rozpolupný stavebně technický charakter nemovitosti, kdy bez dalších stavebních úprav tuto nemovitost není možné řádně užívat ani jako penzion a ani jako rodinný dům. V současnosti je ale objekt užíván pouze k bydlení vlastníků nemovitosti včetně jejich rodinných příslušníků, což dokazuje i rozdělení společných prostor nemovitosti včetně jednotlivých samostatných vstupů do bytů vlastníků. Původně určená kuchyňská část pro penzionované návštěvníky je dnes využívána všemi vlastníky nemovitosti včetně původní jídelny.

Znalec po důsledném zvážení současného stavu trvalého užívání objektu, odpovídajícímu fakticky i poslednímu rozhodnutí Okresního úřadu v Berouně (viz shora), které nabylo právní moci dne 6.10.1998, provedl ocenění nemovitosti jako rodinný dům a to bez provozovny, která objektivně není provozována (restaurace) a předmětné prostory jsou užívány toliko vlastníky nemovitosti jako (kuchyně, vstupní hala, společenská místnost).

Znalec po prostudování příslušných dokladů zjištěných v archivu stavebního úřadu v

berouně a při zjištění skutečného stavu umístění RD na stavebním pozemku č.par.110 zjistil nesrovnalosti s trasou vedení vysokého napětí umístěného v jihozápadní části pozemku. Odstupová vzdálenost vedení neodpovídá zákonným ochranným pásmům těchto vedení a to dle Technických podmínek staveb. Stavební rozvojová možnost oceňovaného objektu je ochranným pásmem VN v této části zcela omezena. Dále bylo zjištěno, že na pozemku č.par.910/1 nemovitosti vázne věcné břemeno pro sousední pozemek č.par.910/2 vedený na LV 485 v rozsahu práva chůze, jízdy a budování inženýrských sítí, což se projeví v prodejnosti objektu. V neposlední řadě na nemovitosti váznou zástavní práva exekutorská vlastníků RD.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1.1.2. Zemní sklepy

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kolna

1.2.2. Studna

1.2.3. Vodovodní přípojka ze studny

1.2.4. Kanalizační přípojka do žumpy

1.2.5. Zpevněná plocha před domem

1.2.6. Přípojka elektro

1.2.7. Elektroměrový pilíř

1.2.8. Plynová přípojka

1.2.9. Plynoměrový pilíř

1.2.10. Vjezdová vrata

1.2.11. Žumpa

1.2.12. Darling

1.2.13. Uliční plot

1.2.14. Zpevněná plocha u uličního plotu

1.2.15. Venkovní terasa u vstupu do objektu

1.2.16. Venkovní vstupní schodiště

1.2.17. Zděný plot

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné dřeviny

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno

3. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Oceňování je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 21/2000 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.

Index trhu s nemovitými věcmi

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_0 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,00
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, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00

1. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

I

0,00

$$\text{index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

$$\text{koeficient pp} = I_T * I_P = 1,030$$

. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Předmětem ocenění je původní rodinný dům pocházející z druhé poloviny 19.století. K původnímu domu se nedochovala žádná PD, jen pouze archivní fotografie z roku 1880. Objekt dle dělení pamětníků byl trvale užíván k bytovým účelům až do roku 1987, kdy byla započata rekonstrukce objektu, ale vlivem změny politické situace - bez jejího dokončení. Noví vlastníci dokončili rekonstrukci a objekt v roce 1994 rekolaudovali na penzion. V roce 1998 došlo ke změně užívání penzionu a to ve prospěch dvou bytových jednotek jako soukromé části, na místo ubytování na veřejnou část zmenšení ubytovacích prostor na úkor zvětšení obytné soukromé části a v přízemní a veřejnou část skládající se z restaurace s jídelnou a knihovnu. Objekt je v současné době privátně využíván pouze vlastníky nemovitosti. Ve výpisu z KN č.437 je uveden způsob využití - rodinný dům a i takto bude objekt oceněn.

Objekt je umístěn v okolní roztroušené zástavbě RD a zem.staveb v obci Karlštejn, okres Praha-západ. Konkrétně se nachází podél silnice Karlštejn - Krupná na konci obce. Rodinný dům osahuje dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. Je částečně podsklepen v jeho jižní části kotelnou s uhelnou. Objekt pochází dle sdělení vlastníka objektu z roku 1880. Z tohoto data vzniku objektu bude vycházeno pro určení stáří nemovitosti. RD je umístěn na vlastním převážně rovinném stavebním pozemku.

Předmětný RD je založen na kamenných základech s nefunkční hydroizolací. Svislé zdivo podzemního podlaží je smíšené o síle zdiva 80cm, omítnuté vápennou omítkou z části již opadanou. Schody do sklepa jsou kamenné, podlaha cihelná kladená na plocho, stropy jsou valené cihelné. V kotelně je umístěn kotel na tuhá paliva, dle sdělení vlastníka objektu nefunkční poškozený zdi, dále je zde umístěn též nefunkční kombinovaný el.boiler spojený s kotlem objemu 2,0m³ a další nefunkční el.boiler zásobující nemovitost teplou vodou. V kotelně je umístěn darlig zásobující nemovitost pitnou vodou z vlastní studny umístěné mimo objekt.

Přízemí a první patro je provedeno z cihelného zdiva o síle 60 - 45cm omítnutého z venkovní strany vápenno-cementovou omítkou s barevným nátěrem, z části poškozené parapetní a řasádní římsy nekryté plechováním. Vnitřní omítky vápenoštukové hlazené v části objektu kryté dřevěným palubkovým obkladem. Střechu tvoří sedlový valbový krov z přední strany krytý nadokapní římsou, pokrytý na prkenném pobití osinkocementovými šablonami, hromosvod zaveden, klempířské prvky úplné z pozinkovaného plechové bez nátěru. Stropy nad schodišti valené cihelné dlenby nespalné, nad obytnou plochou násypové trámové s rovným podhledem polospalné. Keramická dlažba a mramorové dlaždice v chodbách společných prostorách přízemí. V koupelnách, WC a v přízemní kuchyni keramické dlažby s keram.obklady stěn a sprchových koutů, dtto i v podkroví. V obytných místnostech betonové podlahy kryté koberci a plovoucími podlahami. Koupelny vybavené sprchovým kouty s plastovými vaničkami, keramickým umyvadlem a keramickou toaletní mísou, teplá voda z el.boileru. Společná kuchyně vybavená plynovým sporákem, kuch.linkou, dřez, el.boilerem a vzduchotechnikou. Ze zařízení kuchyně je funkční pouze el.boiler,

statní zařízení nefunkční. Okna v celém objektu jsou dřevěná s izolačním dvojsklem a dřevěným stěním v části nemovitosti jsou poškozená, v půdním prostoru jsou osazena dvojité dřevěné typu ELUX, dveře plně hladké a ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře plastové izolačním dvojsklem. Studená voda zavedena z vlastní studny a čerpána darlingem umístěným ve sklepě, teplá voda je z el.boilerů. Kanalizace svedena do vlastní žumpy umístěné mimo objekt. Vytápění plynovým kotlem umístěným ve společné kuchyni, kotel na tuhá paliva umístěný ve sklepě nefunkční. Otopné radiátory plechové s tehmohlavicemi. Plyn zaveden pouze do přízemí. Schody omezené s mezipodestami dřevěné s dřevěnými podstupnicemi. El.instalace světelná a motorová s pojist.automaty.

Stavebnětechnický stav je průměrný až v některých prvcích krátkodobé životnosti podprůměrný, odpovídá nepravidelné údržbě. Dům pochází z roku 1880 a od tohoto data byl v souladu s kolaudovaným stavem užíván. Objekt splňuje dle §13 a příslušných příloh vyhlášky stavbu písmeno "B".

Katřídění pro potřeby ocenění

Obdinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
vislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 spoluvl. 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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.
četně

Název znaku	č.	P _i
Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
0. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
1. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	7,45*5,90	=	43,96
1.NP	17,20*10,65	=	183,18
2.NP	17,20*10,65	=	183,18
podkroví	17,20*10,65	=	183,18

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.PP	43,96 m ²	3,30 m
1.NP	183,18 m ²	3,90 m
2.NP	183,18 m ²	4,10 m
podkroví	183,18 m ²	2,65 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
PP	$(7,45 \cdot 5,90) \cdot (3,30)$	=	145,05 m ³
NP	$(17,20 \cdot 10,65) \cdot (4,10)$	=	751,04 m ³
NP	$(17,20 \cdot 10,65) \cdot (4,10)$	=	751,04 m ³
odkroví	$(17,20 \cdot 10,65) \cdot (2,65) \cdot 0,85 + 8,0 \cdot 4,0 \cdot 2,90 \cdot 0,45$	=	454,37 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
PP	PP	145,05 m ³
NP	NP	751,04 m ³
NP	NP	751,04 m ³
odkroví	PP	454,37 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 101,50 m ³

Popis a hodnocení standardu

S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

Λ = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80

3. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
4. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
5. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
6. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					95,50
Koefficient vybavení K ₄ :					0,9550

Výpočet opotřebení analytickou metodou

OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

P = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	1,00	8,20	8,24	135	195	69,23	5,7046
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,30	135	195	69,23	14,7460
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,93	135	185	72,97	5,7865
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,34	135	165	81,82	6,0056
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,42	21	36	58,33	1,9949
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	21	51	41,18	0,3706
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,83	21	61	34,43	2,0073
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,81	21	41	51,22	1,4393
9. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,31	21	41	51,22	1,1832
10. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,01	135	165	81,82	0,8264
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,22	21	41	51,22	1,6493
12. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,23	21	41	51,22	2,6788
13. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,21	21	41	51,22	1,1320
14. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,01	21	46	45,65	0,4611
15. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,23	21	41	51,22	2,6788
16. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,32	21	51	41,18	1,7790
17. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	21	41	51,22	0,3073
18. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,22	21	41	51,22	1,6493
19. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,91	21	36	58,33	1,1141
20. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	21	41	51,22	0,2561
21. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,12	21	71	29,58	0,9229
22. Vybavení kuchyně	P	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	21	41	51,22	0,2561
23. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,12	21	41	51,22	2,1103
24. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	21	41	51,22	0,1537
25. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,42	21	36	58,33	1,9949
Opotřebení:									59,2 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9550
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1190
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 517,10
Plná cena: 2 101,50 m ³ * 3 517,10 Kč/m ³	=	7 391 185,65 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 59,2 % / 100)	*	0,408

kladová cena stavby CS_N

eficient pp

ena stavby CS

=	3 015 603,75 Kč
*	1,050
=	3 166 383,94 Kč

odinný dům - zjištěná cena

= 3 166 383,94 Kč

1.1.2. Zemní sklepy

Předmětem ocenění jsou zemní sklepy umístěné jižním směrem od hlavního objektu. S hl.stavbou nejsou provozně propojeny. Objekt sklepů dle sdělení vlastníka pochází z roku 1880 tedy doby vzniku hl.stavby.

Objekt sklepů je proveden ze smíšeného zdiva o síle zdiva 45 - 50 cm uloženého na kamenných základech bez hydroizolací. Omítky z vnější strany hrubé ipenocementové ve větší části opadané, dtto z vnitřní strany. Stropy valené cihelné klenby současně ořící zastřešení, které je z horní strany kryté zeminou souseda, klempířské prvky a hromosvod se nevyskytuje, podlahy cihelné kladené na plocho poškozené. Okna se nevyskytují, dřevěné dveře lakové do dřevěných zárubní, el. instalace nezavedena. Ostatní konstrukce a vybavení se nevyskytuje.

Stavebnětechnický stav objektu je zanedbaný až dožitý, projevuje se zemní vlhkost ve zdivu, do stropů zatéká, projevují se statické poruchy obvodového zdiva a stropů. Ocenění objektu je provedeno s ohledem na absenci v oddíle vedlejší stavby jako inženýrská stavba a použije se lineární metoda a ocenění je pouze ve zbytkové hodnotě.

Katřídění pro potřeby ocenění

inženýrské a speciální pozemní stavby:

§ 17

typ stavby:

11. Objekty podzemní mimo důlní

Objekt

Tunely stanic

konstrukční charakteristika (způsob

hloubení z povrchu území

rozpojování):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

2142

Množství:

374,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 1 781,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,0300

Základní cena upravená cena Kč/m³

= 2 892,34

Plná cena: 374,00 m³ * 2 892,34 Kč/m³

= 1 081 735,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 135 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 145 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 135 / 145 = 93,1 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

= 162 260,27 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

důvodnění použití morálního opotřebení
 av objektu - viz popis.

rážka za morální opotřebení: $162\,260,27 \cdot 10\% =$

ákladová cena stavby CS_N

oeficient pp

ena stavby CS

- 16 226,03 Kč

= 146 034,24 Kč

* 1,030

= 150 415,27 Kč

emní sklepy - zjištěná cena

= 150 415,27 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kolna

Předmětem ocenění je zděný objekt využívaný jako skladovací prostory k
 lavní stavbě. Objekt se nachází jižním směrem od hl.stavby a přímo sousedí s již zmíněnými
 emními sklepy. Stáří kolny je určena odborným odhadem a pro ocenění je stanoveno 60 let, vlastník
 táří neurčil a ani se nedochovala žádná zmínka o vzniku stavby.

Objekt je proveden z cihelného zdiva o síle zdiva 15cm založeného na
 betonových základech s nefunkční hydroizolací. Omítky z vnější a vnitřní strany hrubé
 ápenocementové, střecha je tvořena pultovým krovem pokrytým na latění osinkocementovými
 /lnitými deskami, klempířské prvky pouze svody a žlaby z poz.plechu, hromosvod se nevyskytuje.
 štrop neproveden, podlaha betonová mazanina a cihelná dlažba na plocho položená, okna se
 nevyskytují, dveře dřevěné plné svlakové, el. instalace zavedena pouze světelná. Ostatní konstrukce a
 vybavení se nevyskytuje.

Stavebnětechnický stav objektu je podprůměrný u některých prvků
 krátkodobé životnosti je stav dožitý, projevuje se zemní vlhkost ve zdivu, poškozená krytina a
 statické poruchy obvodového zdiva.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:

1.nadz. podlaží

Krov:

nemá podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	6,0*2,40	=	14,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
přízemí	14,40 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Plázev	Obestavěný prostor		[m ³]
Přízemí	(6,0*2,40)*(2,50)	=	36,00 m ³

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

Plázev	Typ	Obestavěný prostor
Přízemí	NP	36,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		36,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					75,97
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7597

Hodnocení

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7597
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³] = 1 570,30

Plná cena: 36,00 m³ * 1 570,30 Kč/m³ = 56 530,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
 potřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 70 = 85,7 \%$
 aximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 oeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

ákladová cena stavby CS_N

oeficient pp

ena stavby CS

olna - zjištěná cena

*	0,150
=	8 479,62 Kč
*	1,030
=	8 734,01 Kč
=	8 734,01 Kč

1.2.2. Studna

rovedení-kopaná studna obložená kamennou vyzdívkou o průměru 150cm s děleným betonovým oklopem hloubky 7,50m bez ručního čerpadla. Studna trvale složí svému účelu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

udna § 19

yp studny: kopaná

loubka studny: 7,50 m

ód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

ákladní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

další hloubka: 2,50 m * 3 810,- Kč/m

ákladní cena celkem

olohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):

studna neslouží trvale svému účelu:

pravená cena studny

+	9 750,- Kč
+	9 525,- Kč
=	19 275,- Kč
*	0,8000
*	2,2930
*	0,2000
=	7 071,61 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

stáří (S): 135 roků

ředpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 185 roků

opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 135 / 185 = 73,0 \%$

koeficient opotřebení: $(1 - 73,0 \% / 100)$

ákladová cena stavby CS_N

koeficient pp

ena stavby CS

studna - zjištěná cena

*	0,270
=	1 909,33Kč
=	1 909,33 Kč
*	1,030
=	1 966,61 Kč
=	1 966,61 Kč

1.2.3. Vodovodní přípojka ze studny

rovedení-potrubí ocelové DN 40mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Délka: 2,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m]
Plná cena: 2,50 m * 706,24 Kč/m

=	385,-
*	0,8000
*	2,2930
=	706,24
=	1 765,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 46 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 46 = 45,7 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 45,7 \% / 100)$

*	0,543
=	958,72 Kč
*	1,030
=	987,48 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vodovodní přípojka ze studny - zjištěná cena

=	987,48 Kč
---	------------------

1.2.4. Kanalizační přípojka do žumpy

provedení-kameninové hrdlové potrubí DN 150mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

16,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m]

=	1 180,-
*	0,8000
*	2,2840
=	2 156,10

Plná cena: 16,00 m * 2 156,10 Kč/m

=	34 497,60 Kč
---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

*	0,375
=	12 936,60 Kč
*	1,030

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

ena stavby CS

= 13 324,70 Kč

analizační přípojka do žumpy - zjištěná cena

= 13 324,70 Kč

1.2.5. Zpevněná plocha před domem

rovedení - dlážděný chodníček před nemovitostí z betonových dlaždic

atřídění pro potřeby ocenění

enkovní úprava § 18:

8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

ód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

ýměra:

$$12,0 \times 1,20 = 14,40 \text{ m}^2$$

ocenění

ákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 205,-

olohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

oeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2210

ákladní cena upravená cena [Kč/m²]

= 364,24

lná cena: 14,40 m² * 364,24 Kč/m²

= 5 245,06 Kč

ýpočet opotřebení lineární metodou

táří (S): 21 roků

ředpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků

spotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 41 = 51,2 %

oeficient opotřebení: (1 - 51,2 % / 100)

* 0,488

ákladová cena stavby CS_N

= 2 559,59 Kč

oeficient pp

* 1,030

ena stavby CS

= 2 636,38 Kč

pevněná plocha před domem - zjištěná cena

= 2 636,38 Kč

1.2.6. Přípojka elektro

rovedení-kabelová přípojka Al- 16mm² z el.měrového pilíře

atřídění pro potřeby ocenění

enkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

ód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

ndex trhu s nemovitými věcmi

ázev znaku

č.

P_i

. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá
poptávce

I

0,00

Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	I	0,00
Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P _i
Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	I	0,00
Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	I	0,00
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
0. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	I	0,00
1. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,030$$

Délka: 8,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000

koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1990
základní cena upravená cena [Kč/m]	=	246,29
celková cena: 8,00 m * 246,29 Kč/m	=	1 970,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

doba (S): 21 roků
 předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
 předpokládaná celková životnost (PCŽ): 51 roků
 opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 51 = 41,2 \%$
 koeficient opotřebení: $(1 - 41,2 \% / 100)$

koeficient opotřebení: $(1 - 41,2 \% / 100)$	*	0,588
základová cena stavby CS_N	=	1 158,55 Kč
koeficient pp	*	1,030
cena stavby CS	=	1 193,31 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena	=	1 193,31 Kč
---	---	--------------------

1.2.7. Elektroměrový pilíř

provedení-el.měrový pilíř vyzděný z plných cihel umístěný v západním oplocení

atřídění pro potřeby ocenění

cenová úprava § 18: 3.2.1. Pilíř zděný z obyčejných cihel
 kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Výměra:

$1,0 * 0,60 * 0,45 = 0,27 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 810,-
oblohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1990
základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 943,35
celková cena: 0,27 m ³ * 4 943,35 Kč/m ³	=	1 334,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

doba (S): 21 roků
 předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
 předpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků
 opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 61 = 34,4 \%$
 koeficient opotřebení: $(1 - 34,4 \% / 100)$

koeficient opotřebení: $(1 - 34,4 \% / 100)$	*	0,656
základová cena stavby CS_N	=	875,56 Kč
koeficient pp	*	1,030
cena stavby CS	=	901,83 Kč

Elektroměrový pilíř - zjištěná cena	=	901,83 Kč
--	---	------------------

1.2.8. Plynová přípojka

provedení-ocelové bezešvé potrubí ze zděného plynoměrového pilíře umístěného v oplocení

Katřídění pro potřeby ocenění

enkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
ód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
élka: 12,50 m

Ocenění

ákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
olohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
oeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
ákladní cena upravená cena [Kč/m]	=	553,64
Iná cena: 12,50 m * 553,64 Kč/m	=	6 920,50 Kč

ýpočet opotřebení lineární metodou

táří (S): 21 roků
ředpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků
potřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 41 = 51,2 \%$
oeficient opotřebení: $(1 - 51,2 \% / 100)$

ákladová cena stavby CS_N	*	0,488
oeficient pp	=	3 377,20 Kč
ena stavby CS	*	1,030
	=	3 478,52 Kč
lynová přípojka - zjištěná cena	=	3 478,52 Kč

1.2.9. Plynoměrový pilíř

rovedení-zděný pilíř z plných cihel umístěný v oplocení

Katřídění pro potřeby ocenění

enkovní úprava § 18: 4.3.1 Pilíř zděný z obyčejných cihel
ód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

ýměra:

$1,20 * 0,45 * 0,45 = 0,24 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

ákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 010,-
olohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
oeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2690
ákladní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	3 648,55
Iná cena: $0,24 \text{ m}^3 * 3 648,55 \text{ Kč/m}^3$	=	875,65 Kč

ýpočet opotřebení lineární metodou

áří (S): 21 roků
 ředpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
 ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 51 roků
 opotrebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 21 / 51 = 41,2 \%$
 oeficient opotrebení: $(1 - 41,2 \% / 100)$

ákladová cena stavby CS_N

oeficient pp

cena stavby CS

*	0,588
=	514,88 Kč
*	1,030
=	530,33 Kč
=	530,33 Kč

lynoměrový pilíř - zjištěná cena

1.2.10. Vjezdová vrata

rovedení-ocelová konstrukce do zděných sloupků a výplní z ocel.profilů

atřídění pro potřeby ocenění

enkovní úprava § 18:

14.6.2. Vrata z ocelových profilů - kovářské
provedení

ód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

ýměra:

1,00 ks

ocenění

ákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 6 900,-

olohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

oeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2690

ákladní cena upravená cena [Kč/ks]

= **12 524,88**

lná cena: 1,00 ks * 12 524,88 Kč/ks

= **12 524,88 Kč**

ýpočet opotrebení lineární metodou

áří (S): 40 roků

ředpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

opotrebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 65 = 61,5 \%$

oeficient opotrebení: $(1 - 61,5 \% / 100)$

* 0,385

ákladová cena stavby CS_N

= **4 822,08 Kč**

oeficient pp

* 1,030

cena stavby CS

= **4 966,74 Kč**

Vjezdová vrata - zjištěná cena

= **4 966,74 Kč**

1.2.11. Žumpa

rovedení-nepropustná betonová jímka s plechovým poklopem umístěná východním směrem od l.stavby

atřídění pro potřeby ocenění

enkovní úprava § 18:

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

ód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Úměra:

$$5,0 \times 3,0 \times 2,0 = 30,00 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

cenění

základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

oblohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

základní cena upravená cena [Kč/m³]

lná cena: 30,00 m³ * 4 202,56 Kč/m³

=	2 300,-
*	0,8000
*	2,2840
=	4 202,56
=	126 076,80 Kč

ýpočet opotřebení lineární metodou

stáří (S): 50 roků

ředpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

potřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %

koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

základová cena stavby CS_N

koeficient pp

cena stavby CS

*	0,375
=	47 278,80 Kč
*	1,030
=	48 697,16 Kč

umpa - zjištěná cena

= **48 697,16 Kč**

1.2.12. Darling

místění-ve sklepě v kotelně rodinného domu je umístěn darling na pitnou vodu

atřídění pro potřeby ocenění

enkovní úprava § 18:

1.3. Domácí vodárna - Darling

ód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

ýměra:

1,00 ks

ocenění

základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

oblohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

základní cena upravená cena [Kč/ks]

lná cena: 1,00 ks * 22 012,80 Kč/ks

=	12 000,-
*	0,8000
*	2,2930
=	22 012,80
=	22 012,80 Kč

ýpočet opotřebení lineární metodou

stáří (S): 21 roků

ředpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 36 roků

potřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 36 = 58,3 %

koeficient opotřebení: (1 - 58,3 % / 100)

základová cena stavby CS_N

koeficient pp

*	0,417
=	9 179,34 Kč
*	1,030

ena stavby CS

= 9 454,72 Kč

arling - zjištěná cena

= 9 454,72 Kč

1.2.13. Uliční plot

rovedení-kamenné spárované zdivo průměrné výšky 1,15cm kryté betonovou hlavou

Katřídění pro potřeby ocenění

enkovní úprava § 18:

13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

ód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

ýměra:

$29,40 \times 0,50 \times 1,15 = 16,91 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

ocenění

ákladní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 3 750,-

olohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

oeфициent změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1150

ákladní cena upravená cena [Kč/m³]

= 6 345,-

lná cena: $16,91 \text{ m}^3 \times 6 345,- \text{ Kč/m}^3$

= 107 293,95 Kč

ýpočet opotřebení lineární metodou

táří (S): 21 roků

ředpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků

potřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 21 / 41 = 51,2 \%$

oeфициent opotřebení: $(1 - 51,2 \% / 100)$

* 0,488

ákladová cena stavby CS_N

= 52 359,45 Kč

oeфициent pp

* 1,030

ena stavby CS

= 53 930,23 Kč

Uliční plot - zjištěná cena

= 53 930,23 Kč

1.2.14. Zpevněná plocha u uličního plotu

rovedení - zpevněná plocha z mramorového odpadu položená do MC umístěná západním směrem
d hl.stavby u zděného plotu

Katřídění pro potřeby ocenění

enkovní úprava § 18:

8.3.14. Plochy z dlažebních desek leštěných tl. 50
mm, spárování MC

ód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

ýměra:

$3,20 \times 3,0 = 9,60 \text{ m}^2$

Ocenění

základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

základní cena upravená cena [Kč/m²]

lná cena: 9,60 m² * 2 256,54 Kč/m²

=	1 270,-
*	0,8000
*	2,2210
=	2 256,54
=	21 662,78 Kč

Úpočet opotřebení lineární metodou

stáří (S): 21 roků

ředpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků

opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 41 = 51,2 %

koeficient opotřebení: (1 - 51,2 % / 100)

základová cena stavby CS_N

koeficient pp

cena stavby CS

*	0,488
=	10 571,44 Kč
*	1,030
=	10 888,58 Kč
=	10 888,58 Kč

pevněná plocha u uličního plotu - zjištěná cena

1.2.15. Venkovní terasa u vstupu do objektu

rovedení - betonová kce terasy pokrytá teracovou dlažbou umístěná před vstupem do objektu.
terasa je ze dvou stran přístupná po betonovém schodišti a krytá ocelovým zábradlím.

Katřídění pro potřeby ocenění

venkovní úprava § 18:

34.8. Terasa výška do 2,1 m na třech zdech

ód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

ýměra:

$$2,40 * 3,0 = 7,20 \text{ m}^2$$

Ocenění

základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

základní cena upravená cena [Kč/m²]

lná cena: 7,20 m² * 7 278,95 Kč/m²

=	4 010,-
*	0,8000
*	2,2690
=	7 278,95
=	52 408,44 Kč

Úpočet opotřebení lineární metodou

stáří (S): 21 roků

ředpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků

opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 61 = 34,4 %

koeficient opotřebení: (1 - 34,4 % / 100)

základová cena stavby CS_N

koeficient pp

cena stavby CS

*	0,656
=	34 379,94 Kč
*	1,030
=	35 411,34 Kč

venkovní terasa u vstupu do objektu - zjištěná cena

= 35 411,34 Kč

1.2.16. Venkovní vstupní schodiště

provedení - betonové schody umístěné ve vstupu do objektu kryté teracovou dlažbou

atřídění pro potřeby ocenění

venkovní úprava § 18:

kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

12.5. Schodiště betonové s teracem na terén
242

délka:

$$7 \cdot 1,20 = 8,40 \text{ m}$$

ocenění

základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

základní cena upravená cena [Kč/m]

celková cena: 8,40 m * 535,48 Kč/m

=	295,-
*	0,8000
*	2,2690
=	535,48
=	4 498,03 Kč

výpočet opotřebení lineární metodou

stáří (S): 21 roků

ředpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků

opotrebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 21 / 61 = 34,4 \%$

koeficient opotřebení: $(1 - 34,4 \% / 100)$

základová cena stavby CS_N

koeficient pp

cena stavby CS

*	0,656
=	2 950,71 Kč
*	1,030
=	3 039,23 Kč
=	3 039,23 Kč

venkovní vstupní schodiště - zjištěná cena

1.2.17. Zděný plot

provedení-zděný cihelný plot umístěný západním směrem od hl.stavby a přímo navazující obvodové
divo hlavní stavby, oboustranně omítnutý vápenocementovou hlazenou omítkou

atřídění pro potřeby ocenění

venkovní úprava § 18:

kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

211

výměra:

$$9,0 \cdot 3,0 = 27,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

ocenění

základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

=	1 135,-
*	0,8000
*	2,2210

úkladní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 016,67
ná cena: 27,00 m ² * 2 016,67 Kč/m ²	=	54 450,09 Kč
ýpočet opotřebení lineární metodou		
áří (S): 21 roků		
ředpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
ředpokládaná celková životnost (PCŽ): 41 roků		
potřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 41 = 51,2 %		
oeficient opotřebení: (1 - 51,2 % / 100)	*	0,488
ákladová cena stavby CS _N	=	26 571,64 Kč
oeficient pp	*	1,030
ena stavby CS	=	27 368,79 Kč
děný plot - zjištěná cena	=	27 368,79 Kč

Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Předmětem ocenění jsou tři pozemky, jsou vedené v KN jako zastavěná plocha a dvůr, zahrada a ostatní plocha - zeleň. Zahrada spolu se zastavěnou plochou jsou rovinného charakteru, ostatní plocha je svahový špatně přístupný pozemek skloněný k severu, částečně pokrytý náletovými dřevinami. Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek a jsou přístupné po místní zpevněné komunikaci. Různé porosty se vyskytují, pozemky jsou zainvestovány inž. sítěmi s výjimkou přípojky vody a analýzy.

Ocenění

ýpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	I	-0,02
Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
Chráněná území a ochranná pásma - Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka	IV	-0,03
Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Pozemek je z větší části zamokřen z důvodu jeho umístění v údolní depresi.	I	-0,02

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,930$$

Index trhu s nemovitostmi

číslo znaku	č.	P _i
Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Na pozemku č.par.910/1 je zapsáno věcné břemeno právo chůze, jízdy a zbudování inž. sítí ve prospěch poz. č.910/2.	I	-0,04
Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Na nemovitosti vážnou exekutorská zástavní práva.	I	-0,30
Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,650$$

Index polohy pozemku

číslo znaku	č.	P _i
Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	-0,02
Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná - možnost komerčního využití	III	0,01
Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
0. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
1. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,838$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,650 * 0,930 * 0,838 = 0,507$$

stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny
vozené

ehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Utržidění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	1 092,61	0,507		553,95	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast.plocha	110	546,00	553,95	302 456,70
§ 4 odst. 1	zahrada	912	169,00	553,95	93 617,55
stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					396 074,25

jiný pozemek oceněný dle § 9

ehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

atřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky						
§ 9 odst. 6	1 092,61	0,04			43,70	
yp	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
9 odst. 6	ostatní plocha	910/1	5 345,00	43,70	-30 %	163 503,55
ný pozemek - celkem					163 503,55	

ozemky - zjištěná cena = **559 577,80 Kč**

Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné dřeviny

Trvalé porosty -okrasné dřeviny jsou soliterního uspořádání. Na pozemku č.par. 910/1 se vyskytují náletové dřeviny.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Utržidění	Jedn. cena [Kč /jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
provice černá		90 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy I	51 420,-	- 40 %	30 852,-	30 852,-
uk lesní - červený		150 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy III	100 660,-	- 65 %	35 231,-	35 231,-
ub letní		100 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy III	66 160,-	- 40 %	39 696,-	39 696,-
ub letní		80 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy III	54 660,-	- 45 %	30 063,-	30 063,-

a srdčitá		80 roků	2,00 ks	
Listnaté stromy III	54 660,-	- 40 %	32 796,-	65 592,-
agnolie (šácholán) Sieboldova		25 roků	1,00 ks	
Listnaté keře opadavé a	4 280,-	- 40 %	2 568,-	2 568,-
stálezelené III				
řík malolistý		22 roků	2,00 ks	
Listnaté keře opadavé a	1 930,-	- 40 %	1 158,-	2 316,-
stálezelené II				
řík Lutzův zakrslý		20 roků	3,00 ks	
Jehličnaté keře II	1 280,-	- 45 %	704,-	2 112,-
Součet:			208 430,-	
Deficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*		0,750
Deficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*		0,800
Celkem - okrasné rostliny		=		125 058,- Kč

Nelesní porosty: § 44.

Ostatní měkké listnáče (ostatní měkké listnáče)

Stáří S = 50 roků

Relativní výšková bonita: 0

Srovnávací bonita: 11

Podkladová cena nelesního porostu (příl. č. 34) 5 345 m ² * 16,- Kč/m ²	=	85 520,-
Koeficient srovnávací bonity	*	1,15
Podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
Ostatní měkké listnáče celkem	=	147 522,- Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 147 522,- Kč

Okrasné dřeviny - zjištěná cena 272 580,- Kč

Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno

Předmětem zapsaného věcného břemene je služebnost přejezdu, chůze a zbudování inženýrských sítí a prospěch každého vlastníka pozemku č.par.910/2

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 51/97 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

REKAPITULACE

ekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům 7 760 744,90 Kč

1.1.2. Zemní sklepy 1 114 187,20 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kolna 58 226,70 Kč

1.2.2. Studna 7 283,80 Kč

1.2.3. Vodovodní přípojka ze studny 1 818,60 Kč

1.2.4. Kanalizační přípojka do žumpy 35 532,50 Kč

1.2.5. Zpevněná plocha před domem 5 402,40 Kč

1.2.6. Přípojka elektro 2 029,40 Kč

1.2.7. Elektroměrový pilíř 1 374,70 Kč

1.2.8. Plynová přípojka 7 128,10 Kč

1.2.9. Plynoměrový pilíř 901,90 Kč

1.2.10. Vjezdová vrata 12 900,60 Kč

1.2.11. Žumpa 129 859,10 Kč

1.2.12. Darling 22 673,20 Kč

1.2.13. Uliční plot 110 512,80 Kč

1.2.14. Zpevněná plocha u uličního plotu 22 312,70 Kč

1.2.15. Venkovní terasa u vstupu do objektu 53 980,70 Kč

1.2.16. Venkovní vstupní schodiště 4 633,- Kč

1.2.17. Zděný plot 56 083,60 Kč

Ocenění staveb celkem 9 407 585,90 Kč

Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 559 577,80 Kč

Ocenění pozemků celkem 559 577,80 Kč

Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné dřeviny 272 580,- Kč

Ocenění trvalých porostů celkem 272 580,- Kč

elkem

10 239 743,70 Kč

ěcná břemena

Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno 10 000,- Kč

hodnota věcného břemene činí:

10 000,- Kč

ena po odečtení věcného břemene činí celkem:

10 229 743,70 Kč

ekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

10 229 743,70 Kč

ekapitulace výsledných cen

Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

3 166 383,90 Kč

1.1.2. Zemní sklepy

150 415,30 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kolna

8 734,- Kč

1.2.2. Studna

1 966,60 Kč

1.2.3. Vodovodní přípojka ze studny

987,50 Kč

1.2.4. Kanalizační přípojka do žumpy

13 324,70 Kč

1.2.5. Zpevněná plocha před domem

2 636,40 Kč

1.2.6. Přípojka elektro

1 193,30 Kč

1.2.7. Elektroměrový pilíř

901,80 Kč

1.2.8. Plynová přípojka

3 478,50 Kč

1.2.9. Plynoměrový pilíř

530,30 Kč

1.2.10. Vjezdová vrata

4 966,70 Kč

1.2.11. Žumpa

48 697,20 Kč

1.2.12. Darling

9 454,70 Kč

1.2.13. Uliční plot

53 930,20 Kč

1.2.14. Zpevněná plocha u uličního plotu

10 888,60 Kč

1.2.15. Venkovní terasa u vstupu do objektu

35 411,30 Kč

1.2.16. Venkovní vstupní schodiště

3 039,20 Kč

1.2.17. Zděný plot

27 368,80 Kč

Ocenění staveb celkem

3 544 309,- Kč

Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

559 577,80 Kč

Ocenění pozemků celkem

559 577,80 Kč

Ocenění trvalých porostů

3.1. Okrasné dřeviny

272 580,- Kč

Ocenění trvalých porostů celkem

272 580,- Kč

celkem

4 376 466,80 Kč

Věcná břemena

Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

hodnota věcného břemene činí:

10 000,- Kč

hodnota po odečtení věcného břemene činí celkem:

4 366 466,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

4 366 466,80 Kč

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

4 366 470,- Kč

číslo: Čtyřimilionytřistašedesátšesttisícčtyřístasedmdesát Kč



odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) rodinného domu č.pop.184

Odhad výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) rodinného domu č.pop.184 v katastrálním území Poučnick, okres Beroun vychází z ocenění podle cenového předpisu platného k rozhodnému datu 27.2.2015 (I.) a z údajů o cenách obdobných objektů v daném místě a příslušném obvodu, respektive z realitní inzerce, a to k období, ke kterému se ocenění provádí (II.).

I.)

Podpůrně je použito ocenění rodinného domu podle příslušných ustanovení cenového předpisu platného k rozhodnému datu, t.j. podle hlavy I., konkrétně § 13 stavby typu B s využitím příslušných příloh, paragrafů a tabulek vyhlášky č.199/2014 Sb. Ocenění podle citovaného předpisu, resp. paragrafů se používá pro ocenění (zjištění ceny) rodinných domů tedy ocenění nákladovým způsobem.

II.)

Vychází z údajů z realitního serveru a inzerce v současném období. Vzhledem ke dlouhodobé stagnaci na realitním trhu lze současnou inzerci považovat za relevantní k datu uvedeného ocenění tedy k 27.2.2015. Využity byly nejobsažnější portály Sreality.cz. a realita.idnes.cz. V realitní inzerci nebyly dohledány v dané lokalitě a dostupném okolí podobné stavby spojené s kolaudovaným užíváním, tedy RD s provozovnou (nefunkčního penzionu). Proto byly zjištěny, respektive vybrány pouze nabídky RD srovnatelných parametrů s ceněným objektem v obci Karlštejn a v okolních přilehlých obcích.

- Prodej RD, Karlštejn, okr.Beroun, dům v uliční zástavbě v podhradí hradu Karlštejn, ID zakázky 551926 (důmrealit.cz - ID 551312) objekt pochází z třicátých let, terasovitý pozemek 1.194 m² se vzrostlými stromy, napojení na vodovod a kanalizaci, užitná plocha 150 m², nabídková cena 1.590.000,- Kč

- Prodej RD, Karlštejn, okr.Beroun, dům je umístěn na samotě v docházkové vzdálenosti od obce Karlštejn, ID zakázky PL15SH141 (EVROPA real.kanc.Plzeň), datum vzniku objektu 1920, rozsáhlý pozemek 9.562 m² se vzrostlými stromy, studna a odpadní jímka vlastní, napojení na el.energií a telefon, užitná plocha 210 m², nabídková cena 4.998.000,- Kč

- Prodej RD, Karlštejn, okr.Beroun, dům v uliční zástavbě v blízkosti podhradí hradu Karlštejn, ID zakázky IDNES-next48d6rg36288, (č. zakázky 46288 NEXT reality), objekt pochází z třicátých let, terasovitý pozemek 1.925 m² se vzrostlými stromy, vlastní studna a odpadní jímka, užitná plocha 214m², nabídková cena 3.800.000,- Kč

- Prodej RD, Svinaře, okr.Beroun, dům je umístěn v obci Svinaře v 4 km dojezdové vzdálenosti od Karlštejna, ID č.zakázky IDNES 103-N01429 (RE/MAX real.kanc.Praha), dům vznikl 1950, pozemek 919 m² se vzrostlými stromy, studna a odpadní jímka vlastní, přípojka plynu a el.energie a telefon, užitná plocha 240 m², nabídková cena 4.990.000,- Kč

- Prodej RD, Svinaře, okr.Beroun, dům pochází z roku 1915 a rekonstrukce 2005, dům je umístěn v obci Svinaře v 4 km dojezdové vzdálenosti od Karlštejna, ID č.zakázky IDNES 06-102-281439 (CENTURY 21), mírně svažité pozemek 1.002 m² se vzrostlými stromy, studna a odpadní jímka vlastní, přípojka el.energie a telefonu, užitná plocha 250 m², nabídková cena 1.300.000,- Kč

Všechny uvedené objekty jsou v porovnatelných kvalitativních parametrech s oceňovaným objektem jehož užitná plocha je 366,36 m². Ve všech případech je stáří objektů mladší než oceňovaný rodinný dům, ale na trhu s nemovitostmi nejde až tak o stáří objektů, ale o jejich stavebnětechnický stav, polohu a využití. Rozměry jednotlivých objektů jsou rozličné a specifická stavba pro oceňovaný objekt RD nebyla dohledána inzerci. Pouze jedna a to ještě hodně

dhodnocená s ohledem na užitnou plochu. Nabídková cena v přepočtu na 1 m² podlahové plochy pohybuje v intervalu od cca 17.267,- do 23.800,- Kč/m² užité plochy. Je nutné si však uvědomit, uváděné inzerované ceny nemovitostí bývají zpravidla vyšší, než za kolik se prodeje skutečně realizují. Z dlouhodobých zkušeností znalce je jedním z důvodů navýšení ceny nemovitosti možnost procentní slevy prodávajícího při velkém zájmu kupujícího o předmětný objekt - odhad je 5-15%, dle dalších z důvodů navýšení ceny je procentní zatížení kupní ceny o odměnu realitní kanceláře - odhad 10% a v neposlední řadě obvykle prodávající kalkuluje v prodejní ceně i daňovou povinnost t.j. za přechodu z převodu nemovitých věcí - ze zákona jsou to 4%. Proto ve výsledku realizované prodejní ceny inzerovaných objektů jsou tyto převážně nadhodnoceny o v průměru od 12 do 22%.

S ohledem na uvedené skutečnosti - kdy se jedná o ceny inzerované a nikoliv realizované a odlišnosti porovnávaných vzorků vůči oceňovanému objektu se jejich výše uvedené procentní ceny upravují objektivizačním koeficientem. Ten tedy tvoří dvě složky. Jednak část týkající se použití cen z inzerce (v daném případě - po vyhodnocení nabídek se uvažuje ponížení jednotné ceny o 5%) a dále o část zohledňující kvalitativní úroveň oceňovaného objektu vůči objektům porovnávaným (v daném případě se uvažuje snížení o dalších 7%). Výsledný objektivizační koeficient se potom uvažuje 0,78.

Konkrétní odhadovaná průměrná úroveň reálné ceny za 1 m² podlahové plochy činí:
 $(17.267 + 23.800 + 17.757 + 20.792 + 17.200) * 1/5 * 0,78 = 15.103,- \text{ Kč/m}^2$
co je potom při přepočtu na uvažovanou podlahovou (užitnou) plochu předmětného rodinného domu
 $366,36 \text{ m}^2 * 15103 \text{ Kč/m}^2 = 5.533.135,- \text{ Kč}.$

III.)

Vlastní odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) rodinného domu č.pop.184

Po zvážení zásadních faktorů budovy odhaduji, že reálná výše obvyklé ceny (tržní hodnoty) rodinného domu č.pop.184 v katastrálním území Poučnín, okr.Beroun s příslušenstvím a pozemky se datu ocenění (27.2.2015) pohybuje v rámci intervalu cen (hodnot) uvedených výše pod body I. a II. Pro daný případ se konkrétně odhaduje realizovatelná obvyklá cena (tržní hodnota) předmětné nemovitosti v polovině intervalu mezi uvedenými cenami. Konkrétně cena vypočtená nákladovým a výnosovým způsobem 4.366.467,- Kč a cena obvyklá 5.533.135,- Kč upravená interpolací se stanovuje ve výši 4.949.801,-Kč. S přihlédnutím k prodeji spoluvlastnického podílu, je nutné reálnou obvyklou cenu podílu 1/2 ve výši 2.474.900,50 Kč snížit rizikem koupě (exekuce, věcné břemeno, spoluvlastnictví, vrchní vedení VN) koeficientem 0,825 t.j. ve výši podílu 433.107,50 Kč.

Stanovená obvyklá cena (tržní hodnota) ve velikosti id. 1/2 spoluvlastnického podílu na předmětných nemovitých věcí pro exekuční řízení činí 2.041.793,- Kč.

Slovy: Dvamilionyčtyřicetjednatisícsedmsetdevadesát tři korun.

Poznámka:

Je nutné si uvědomit, že konkrétní obvyklou cenu, respektive tržní hodnotu nelze exaktně stanovit (vypočítat), lze se jí pouze přiblížit, respektive odhadnout. Konkrétní cena, za kterou se nemovitosti na trhu realizují, vniká až v případě konkrétního prodeje (sjednaná kupní cena).

V Praze 16.3.2015

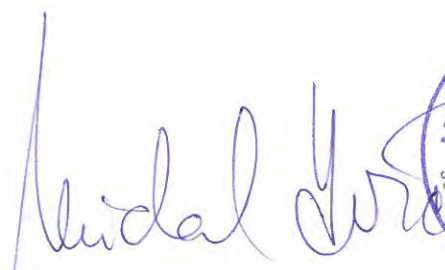


D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne

3.1.1992 pod č.j. Spr. 41/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1/2015 znaleckého deníku.



Michal Herčík

Severní pohled



Dvorní část – pohled na VN



Zemní sklep - kůlna



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2015 09:35:02

hotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

es: CZ0202 Beroun

Obec: 531316 Karlštejn

mi: 663743 Poučnick

List vlastnictví: 437

kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

ovník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
nické právo		
švejcová Jana, č.p. 184, 26718 Karlštejn	715126/0490	1/2
ka Tomáš, č.p. 184, 26718 Karlštejn	650722/1259	1/2

vitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
110	546	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
pučastí je stavba: Karlštejn, č.p. 184, rod.dům				
stavba stojí na pozemku p.č.: St. 110				
910/1	5345	ostatní plocha	zelen	rozsáhlé chráněné území
912	169	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

iná práva - Bez zápisu

mezení vlastnického práva

vztahu

rnění pro

Povinnost k

tavní právo exekutorské

zajištění pohledávky ve výši 4.000.000,- Kč s přísl. na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

ký Miloň ing.arch., Holečkova 143, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO: 390822/071	Pišvejcová Jana, č.p. 184, 26718 Karlštejn, RČ/IČO: 715126/0490
	Parcela: St. 110 Z-4420/2013-202
	Parcela: 910/1 Z-4420/2013-202
	Parcela: 912 Z-4420/2013-202

ina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 3, Mgr. Jan Vedral 140 EX-00173/2012 -018 (14 EXE 1383/2013-18) ze dne 21.05.2013.

Z-4420/2013-202

ina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 3, Mgr. Vedral 140 EX-00173/2012 -018. Právní moc ke dni 08.06.2013.

Z-9304/2013-202

ina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 3, Mgr. Vedral 140 EX-00173/2012 -018. Právní moc ke dni 08.06.2013.

Z-9398/2013-202

dí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

stavní právo exekutorské

zajištění pohledávky ve výši 4.000.000,- Kč s přísl. na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

ký Miloň ing.arch., Holečkova 143, Smíchov, 15000 Praha 5, IČO: 390822/071	Zíka Tomáš, č.p. 184, 26718 Karlštejn, RČ/IČO: 650722/1259
	Parcela: St. 110 Z-4420/2013-202
	Parcela: 910/1 Z-4420/2013-202
	Parcela: 912 Z-4420/2013-202

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2015 09:35:02

res: CZ0202 Beroun

Obec: 531316 Karlštejn

emi: 663743 Poučnick

List vlastnictví: 437

kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

ztáhu

nění pro

Povinnost k

ina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 3, Mgr. Jan Vedral 140 EX-00173/2012 -018 (14 EXE 1383/2013-18) ze dne 21.05.2013.

Z-4420/2013-202

ina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 3, Mgr. Vedral 140 EX-00173/2012 -018. Právní moc ke dni 08.06.2013.

Z-9304/2013-202

ina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 3, Mgr. Vedral 140 EX-00173/2012 -018. Právní moc ke dni 08.06.2013.

Z-9398/2013-202

adí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

stavní právo exekutorské

zajištění pohledávky ve výši 7.276.400,- Kč s přísl.

vá Stela, Nad Primaskou 1140/32, Parcela: St. 110

Z-509/2013-202

rašnice, 10000 Praha, RČ/IČO: Parcela: 910/1

Z-509/2013-202

5207/2116 Parcela: 912

Z-509/2013-202

ina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 1, Mgr. Sekyrka 145 EX-71/2012 -12 (OS Beroun, 11 EXE 21/2012-13) ze dne 01.06.2012. Právní moc ke dni 22.06.2012.

Z-509/2013-202

adí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

ěcné břemeno (podle listiny)

Služebnost přejezdu, chůze a zbudování inženýrských sítí ve prospěch každého vlastníka pozemku č.910/2 /LV485 / -

původně zapsaná pol.36/97 -

právní účinky vkladu ze dne 25.3.99

Parcela: 910/2

Parcela: 910/1

Z-3700032/1999-202

stina Smlouva o věcném břemeni V3 994/1999.

POLVZ:32/1999

Z-3700032/1999-202

ěcné břemeno (podle listiny)

Služebnost přejezdu, chůze a zbudování inženýrských sítí ve prospěch každého vlastníka pozemku č.910/2 /LV485 / -

původně zapsaná pol.36/97 -

právní účinky vkladu ze dne 25.3.99

Parcela: St. 377

Parcela: 910/1

Z-11175/2008-202

stina Smlouva o věcném břemeni V3 994/1999.

POLVZ:32/1999

Z-3700032/1999-202

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Pišvejcová Jana, č.p. 184, 26718 Karlštejn, RČ/IČO: 715126/0490

Parcela: St. 110

Z-4420/2013-202

Parcela: 910/1

Z-4420/2013-202

Parcela: 912

Z-4420/2013-202

istina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3, Mgr. Jan Vedral 140 EX-00173/2012 -017 (14 EXE 1383/2013-18) ze dne 21.05.2013.

Z-4420/2013-202

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2015 09:35:02

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531316 Karlštejn

Území: 663743 Poučnick

List vlastnictví: 437

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

zp vztahu

Právní pro

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 3, Mgr. Vedral 140 EX-00173/2012 -017. Právní moc ke dni 08.06.2013.

Z-9304/2013-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 3, Mgr. Vedral 140 EX-00173/2012 -017. Právní moc ke dni 08.06.2013.

Z-9398/2013-202

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2

Zíka Tomáš, č.p. 184, 26718 Karlštejn, RČ/IČO:
650722/1259

Parcela: St. 110

Z-4420/2013-202

Parcela: 910/1

Z-4420/2013-202

Parcela: 912

Z-4420/2013-202

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3, Mgr. Jan Vedral 140 EX-00173/2012 -017 (14 EXE 1383/2013-18) ze dne 21.05.2013.

Z-4420/2013-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 3, Mgr. Vedral 140 EX-00173/2012 -017. Právní moc ke dni 08.06.2013.

Z-9304/2013-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 3, Mgr. Vedral 140 EX-00173/2012 -017. Právní moc ke dni 08.06.2013.

Z-9398/2013-202

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 110

Z-5856/2012-202

Parcela: 910/1

Z-5856/2012-202

Parcela: 912

Z-5856/2012-202

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 1, Mgr. Hynek Sekyrka 145 EX-71/2012 -13 (11 EXE 21/2012-13) ze dne 01.06.2012.

Z-5856/2012-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha, Mgr. Sekyrka 145 EX-71/2012 -13. Právní moc ke dni 22.06.2012.

Z-10001/2012-202

Nářízení exekuce

pověřený exekutor Mgr. Jan Vedral, EÚ Praha 3, Senovážné náměstí 977/24, 110 00 Praha
Pišvejcová Jana, č.p. 184, 26718 Karlštejn, RČ/IČO:
715126/0490

Z-4420/2013-202

Listina Usnesení soudu o nářízení exekuce OS Beroun 14 EXE-1383/2013 -18 , 140 EX 00173/12 ze dne 20.03.2013; uloženo na prac. Beroun

Z-4420/2013-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení OS Beroun 14 EXE-1383/2013 -18. Právní moc ke dni 08.06.2013; uloženo na prac. Beroun

Z-9304/2013-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení OS Beroun 14 EXE-1383/2013 -18. Právní moc ke dni 08.06.2013; uloženo na prac. Beroun

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2015 09:35:02

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531316 Karlštejn

Území: 663743 Poučnick

List vlastnictví: 437

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Právní vztah

Povinnost k

Z-9398/2013-202

Nářízení exekuce

pověřený exekutor Mgr. Jan Vedral, EÚ Praha 3, Senovážné náměstí 977/24, 110 00 Praha
Zíka Tomáš, č.p. 184, 26718 Karlštejn, RČ/IČO:
650722/1259

Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Beroun 14 EXE-1383/2013 -18 , 140 EX 00173/12
ze dne 20.03.2013; uloženo na prac. Beroun

Z-4420/2013-202

Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení OS Beroun 14 EXE-
1383/2013 -18. Právní moc ke dni 08.06.2013; uloženo na prac. Beroun

Z-4420/2013-202

Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení OS Beroun 14 EXE-
1383/2013 -18. Právní moc ke dni 08.06.2013; uloženo na prac. Beroun

Z-9304/2013-202

Z-9398/2013-202

Nářízení exekuce

pověřený exekutor Mgr. Hynek Sekyrka, EÚ Praha 1

Pišvejcová Jana, č.p. 184, 26718 Karlštejn, RČ/IČO:
715126/0490

Z-5540/2012-202

Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Beroun 11 EXE-21/2012 -13 ze dne 24.04.2012;
uloženo na prac. Beroun

Z-5540/2012-202

Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení OS Beroun 11 EXE-
21/2012 -13. Právní moc ke dni 04.07.2012; uloženo na prac. Beroun

Z-10001/2012-202

Nářízení exekuce

pověřený exekutor Mgr. Hynek Sekyrka, EÚ Praha 1

Zíka Tomáš, č.p. 184, 26718 Karlštejn, RČ/IČO:
650722/1259

Z-5540/2012-202

Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Beroun 11 EXE-21/2012 -13 ze dne 24.04.2012;
uloženo na prac. Beroun

Z-5540/2012-202

Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení OS Beroun 11 EXE-
21/2012 -13. Právní moc ke dni 04.07.2012; uloženo na prac. Beroun

Z-10001/2012-202

Nářízení předběžného opatření

Pišvejcová Jana, č.p. 184, 26718 Karlštejn, RČ/IČO:
715126/0490

Parcela: St. 110

Z-1521/2012-202

Parcela: 910/1

Z-1521/2012-202

Parcela: 912

Z-1521/2012-202

Zíka Tomáš, č.p. 184, 26718 Karlštejn, RČ/IČO:
650722/1259

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2015 09:35:02

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531316 Karlštejn

Kat.území: 663743 Poučnick

List vlastnictví: 437

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St. 110

Z-1521/2012-202

Parcela: 910/1

Z-1521/2012-202

Parcela: 912

Z-1521/2012-202

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Obvodní soud pro Prahu 10 28C-16/2012 -6 ze dne 25.01.2012.

Z-1521/2012-202

Jiné zápisy - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva darovací. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.08.2001.

Pro: Pišvejcová Jana, č.p. 184, 26718 Karlštejn

V-2057/2001-202

Zíka Tomáš, č.p. 184, 26718 Karlštejn

RČ/IČO: 715126/0490

650722/1259

Rozsudek soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví OS Beroun 4C-10/2008 - 242 ze dne 15.11.2011. Právní moc ke dni 09.01.2012.

Z-1601/2012-202

Pro: Pišvejcová Jana, č.p. 184, 26718 Karlštejn

RČ/IČO: 715126/0490

Zíka Tomáš, č.p. 184, 26718 Karlštejn

650722/1259

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

912

45600

169

Je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

vyhotovil:

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.03.2015 09:49:59

Katastr nemovitostí

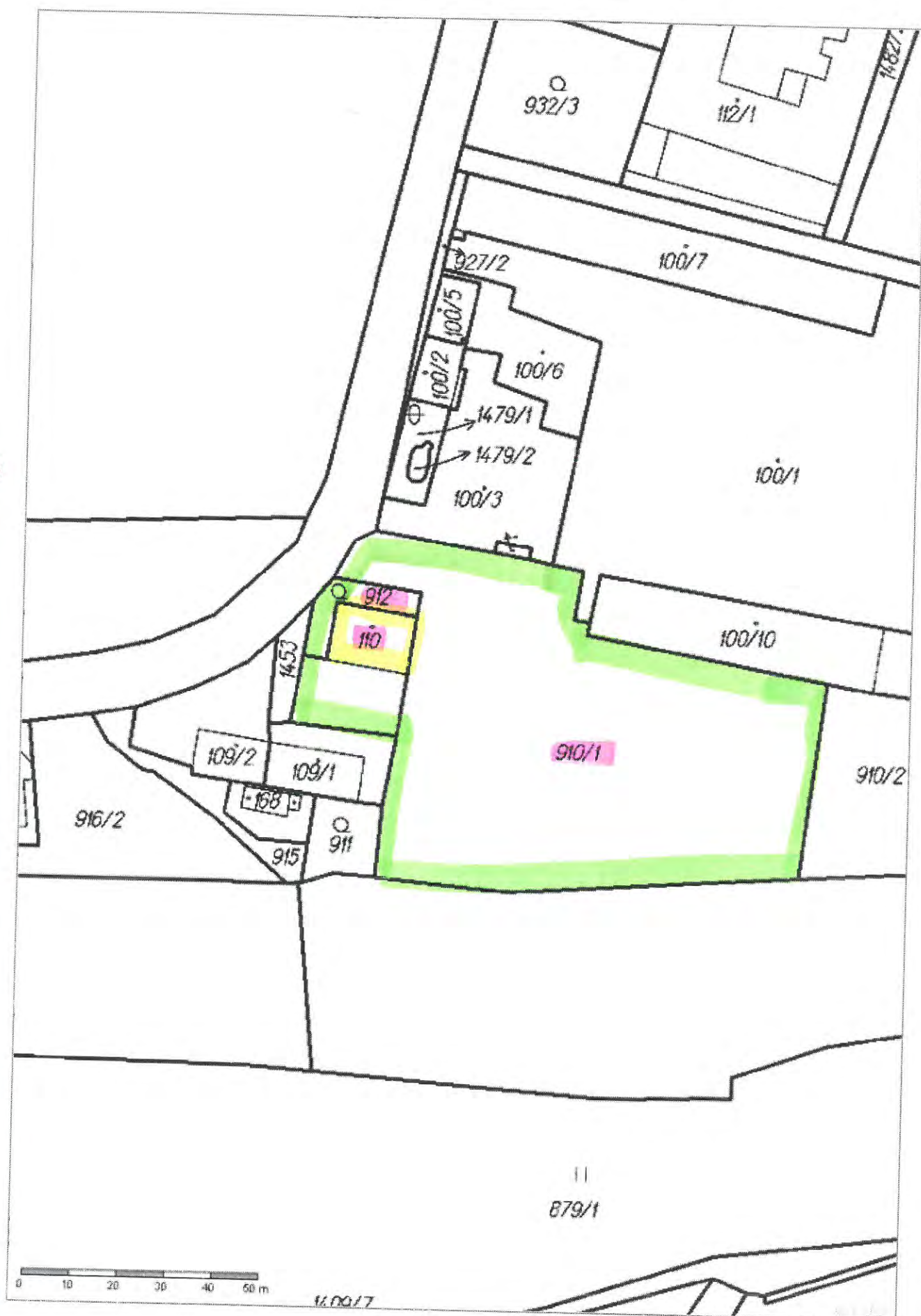
Ověřuji pod pořadovým číslem **P12 8178/2015 MTK**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **5** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

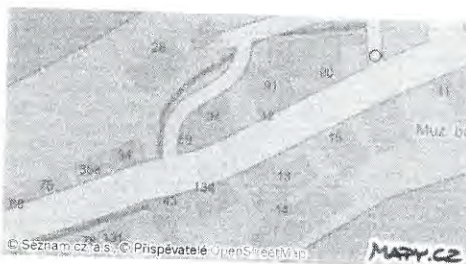
Ověřující osoba: **Hanzlíková Kateřina**

V Praze dne **04.03. 2015**

Podpis*neal*.....





**SREALITY.CZ**

Prodej rodinného domu 96 m²

Karlštejn, okres Beroun

2 590 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej útulného rodinného domu 2+1, 70 m² (s možností rozšíření dispozice až na 5+1), ve velmi příjemné části obce Karlštejn. Jedná se o dům z 30. let, nacházející se přímo na úpatí podhradí Karlštejna. Dům se nachází na terasovitém pozemku 1194 m² se vzrostlými stromy, zastavěná plocha cca 120 m² (dům + dílna s chlévy), který svojí polohou umožňuje klidné bydlení. Dům se skládá z před síně, dvou samostatných pokojů, kuchyně a koupelny s vanou a toaletou. V domě jsou udržovaná špaletová okna, starší kuchyňská linka vybavená elektrickým sporákem a kamny na tuhá paliva a koupelna s vanou a toaletou. K domu náleží prostorná půda vhodná pro vestavbu dalších pokojů. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje bojler. Na pozemku se dále nachází sklep na skladování topných paliv a kulna vhodná i jako další dispozice domu, dílna, či na zbourání a nahrazení terasou. Dům je napojen na obecní kanalizaci a vodovod (možnost napojení i na obecní plyn). Dům je vhodný jak k trvalému bydlení, tak k rekreačním účelům. V obci veškerá občanská vybavenost. Velmi dobré spojení do Prahy a Berouna vlakem. Pro bližší informace volejte makléře. Prohlídky po domluvě kdykoli. V případě financování hypotečním úvěrem, možnost vyřízení zdarma a garance vrácení rezervačního poplatku. Ev. číslo: 551312.

Celková cena	2 590 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	150 m ²
Poznámka k ceně:	Cena je včetně poplatku RK	Užitná plocha:	96 m ²
ID zakázky:	551926	Plocha podlahová:	96 m ²
Aktualizace	21.02.2015	Plocha pozemku:	1194 m ²
Stavba:	Kamenná	Sklep:	✓
Stav objektu:	Dobrý	Parkování:	10
Plocha domu:	Samostatný	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída F - Velmi ne hospodárná
Podlaží:	2		

Kontaktovat:

**Tomáš Gilík**

Mobil 775 575 585

Email: terra@dumrealit.cz



Dumrealit.cz Terra

Svornosti 985/8, 15000 Praha - Smíchov

Více o společnosti »

SREALITY.CZ

Prodej rodinného domu 210 m²

Karlštejn, okres Beroun

4 998 000 Kč

Nabízíme prodej rekonstruovaného RD, 8+1, užitná plocha o výměře 210 m², na pozemku o výměře 9562 m², v idylickém prostředí uprostřed Karlštejnských lesů, který je vzdálený jen pár set metrů od hradu Karlštejn. Dominantou domu je obývací pokoj 40 m² s krbovými kamny, interiér je v kombinaci dřevo, kámen a výstupem na terasu a k bazénu (rozestavěný). Dále se v domě nachází dalších šest pokojů, dvě koupelny, z jedné přímý výstup na terasu, kuchyně a technická místnost. Na rozsáhlém pozemku je umístěné kryté stání pro dvě auta, dílna, uhelna, včelín, ovčín. Zdroj vody z vlastní studny, ohřev vody elektrický boiler, vytápění kotlem na tuhá paliva, elektřina 240 V a 400 V, telefonní linka. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné udržované komunikaci. Devizou nemovitosti je jedinečná poloha uprostřed lesa, zaručující absolutní soukromí a klid s výbornou dostupností 30 km do Prahy a vlakové spojení Karlštejn-Praha každou půlhodinu. Hypotéku vám zařídíme.

Celková cena:	4 998 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha podlahová:	210 m ²
Poznámka k ceně:	Doporučujeme	Plocha pozemku:	9562 m ²
Id zakázky:	PL15SH141	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Aktualizace:	02.03.2015	Odpad:	Jímka
Stavba:	Smíšená	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Stav objektu:	Velmi dobrý	Elektřina:	400V
Poloha domu:	Samostatný	Doprava:	Vlak, Silnice
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná
Poklaží:	3	Vybavení:	X
Plocha zastavěná:	78 m ²	Bazén:	✓
Užitná plocha:	210 m ²		

Kontaktovat:

**Mgr. Karel Černý**

Tel: 371 008 005

Mobil: 603 566 375

Email: karel.cerny@rkevropa.cz



EVROPA realitní kancelář PLZEŇ
Klatovská třída 340/25, 30100 Plzeň - Jižní
Předměstí
Více o společnosti »

Tato nemovitost je publikována na Reality.iDNES.cz
Datum: 06.03.2015, url inzerátu: <http://reality.idnes.cz/n-7085699>



Prodej, rodinný dvojdom, užitná plocha 214 m², pozemky 1.925 m², zahrada, les, studánka, Karlštejn

PRODEJ: dům, samostatný

Lokalita	Karlštejn, okres Beroun
Číslo zakázky	IDNES-next48d6rg36288
Poslední změna	20.02.2015

exkluzivní nabídka

Cena: 3 800 000 Kč

Poznámka: S provizí RK zahrnuje právní a finanční servis.

Podrobné informace

Zastavěná plocha	214 m ²
Užitná plocha	214 m ²
Ostatní plochy	5 m ²
Konstrukce budovy	cihlová
Stav budovy	průběžně udržovaný

Popis

Prodej členitého rodinného domu v rekreační a turistické oblasti blízko hradu Karlštejn. K domu patří zahrada, lesík, vlastní studánka a rybníček. První část domu je cihlová stavba. Po vstupu do kuchyně lze doprava přejít do obývacího pokoje. Vlevo je chodba z které jsou samostatné vchody na toaletu a do koupelny se sprchovým koutem. Z chodby vede schodiště do patra kde nalzeme tři pokoje. Druhá část domku je kamenná budova, kde vcházíme přímo do obývacího pokoje s krbem a kuchyňským koutem. Vlevo za vchodovými dveřmi je malá hala se schodištěm k ložnici s balkonem. Venkovním schodištěm se dostaneme k dalšímu pokoji a malé ložnici. Za hlavní budovou stojí malý domek s kuchyňkou, jednou místností, sklípkem a v patře s ložnicí. Před domem je garáž využívaná jako dílna. Vlastní studánka s rybníčkem umocňují romantickou atmosféru tohoto krásného místa obklopeného lesem. Karlštejn je obec s dobrou občanskou vybaveností (škola, škola, lékař i obchody). Přímou v obci je vlaková stanice. Do sousední obce (Mořina) jezdí autobusy PID. Číslo zakázky 46288.

fotogalerie



mapa

* poloha značky na mapě je orientační



Kontakty

Zakaznická Linka

+420 800 700 099

Do telefonu rekněte heslo IDNES

Zakázka číslo: next48d6rg36288

info@nextreality.cz

NEXT REALITY GROUP a.s.

Anglická 583/11,

12000 Praha

NEXT

Tato nemovitost je publikována na Reality.iDNES.cz
Datum: 06.03.2015, url inzerátu: <http://reality.idnes.cz/n-7526730>



Prostorný rodinný dům

PRODEJ: dům, samostatný, osobní vlastnictví

Lokalita: Svinaře, okres Beroun
Číslo zakázky: IDNES-103-N01429
Poslední změna: 02.03.2015

exkluzivní nabídka

Cena: 4 990 000 Kč

Poznámka: včetně právních a realitních služeb

Podrobné informace

Počet podlaží budovy	2
Zastavěná plocha	104 m ²
Plocha parcely	919 m ²
Užitná plocha	240 m ²
Konstrukce budovy	cihlová
Stav budovy	dobrý stav
Sklep	✓
Bazén	✓
Zdroj elektřiny	230V veřejný, zaveden
Plyn	veřejný přívod

Popis

Nabízíme exkluzivně k prodeji prostorný rodinný dům, na klidném místě v obci Svinaře, o dispozici 4+1 a užitné ploše 240 m². Na pozemku o výměře 919 m² se dále nachází zděná dílna, zděný zahradní domek, zastřešené garážové stání a vyhřívaný krytý bazén. Přizemí domu tvoří vstupní hala, obývací pokoj, kuchyně s navazující zimní zahradou, pokoj a koupelna s vanou. V patře je ložnice, dětský pokoj a druhá koupelna s vanou. V suterénu se nachází sauna, technické prostory, prádelna, posilovna a sprchovny.

Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, voda pochází z vlastní studny. Obchod, školka, obecní úřad, pošta, hostinec v obci. Veškerou občanskou vybavenost, jakož i přímé vlakové spojení do Prahy, najdete v Řevnicích, vzdálených 5 km. Ideální bydlení pro rodinu s dětmi v krásném, čistém prostředí na dosah brdských lesů a pro milovníky turistiky, cyklistiky, jízdy na koni, houbaření a přírody. Hypotéku Vám pomůžeme zajistit.

Kontakty



Tomáš Karas

+420 603 244 171

Do telefonu řekněte heslo IDNES

Zakázka číslo: 103-N01429

tomas.karas@re-max.cz



RE/MAX For Home

Roztylské náměstí 393/35,
14100 Praha 4

fotogalerie



mapa



Rodinný dům 6+kk, 250 m², s pozemkem 1.002 m², Svinaře**PRODEJ: dům, samostatný**

Lokalita:	Svinaře, Klidná
Číslo zakázky:	IDNES-106-102-281439
Poslední změna:	04.03.2015

exkluzivní nabídka**Cena: 4 300 000 Kč**

Poznámka: Cena včetně právních služeb a provize

Podrobné informace

Počet podlaží budovy	3
Zastavěná plocha	250 m ²
Plocha parcely	1002 m ²
Užitná plocha	250 m ²
Konstrukce budovy	smíšená
Stav budovy	dobrý stav
Vybavenost	částečně zařízeno
Rok výstavby	1915
Rok rekonstrukce	2005
Občanská vybavenost	Základní občanská vybavenost je v obci (obecní úřad, pošta, škola, obchod a restaurace)

Popis

Dovolujeme si Vám nabídnout hezký rodinný dům o dispozici 6+kk na velmi klidném místě v obci Svinaře s pozemkem o výměře 1.002 m², který je z jedné strany ohraničen potokem. V 1. nadzemním podlaží naleznete předsiň, prostornou halu, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj pro hosty a koupelnu s toaletou. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází ložnice, 2 dětské pokoje, pracovna, galerie v hale a koupelna s toaletou. Dům je možné vytápět elektrickým kotlem anebo pomocí krbové vložky. Na pozemku se nachází kryté parkovací stání a zahradní altán. Dům má k dispozici vlastní studnu a jímku. V obci jsou zavedeny vodovod, kanalizace i plyn, připojení domu k těmto inženýrským sítím je možné. Dům prošel rekonstrukcí v roce 2005. Vlastní pozemek je mírně svažité a naleznete na něm velmi příjemná zákoutí. V obci Svinaře je základní občanská vybavenost (obecní úřad, pošta, škola, obchod s potravinami a restaurace). Obec je dobře dopravně dostupná, cesta do Prahy autem trvá 35 minut, do Berouna 30 minut. V obci je autobusová zastávka. Autobusem se dostanete během 10 minut do Řevnic a odtud vlakem do Prahy (28 minut na nádraží Praha - Smíchov). Makléř Vám rád zajistí prohlídku této zajímavé nemovitosti.

Kontakty

Mgr. Dušan Vaněk

+420 607 000 021Do telefonu řeknete heslo **IDNES**

Zakázka číslo: 106-102-281439

colousempraha@century21.cz

Century 21
 COLOSEUM PRAHA

 CENTURY 21 Coloseum Praha
 Na Bělidle 65,
 15000 Praha 5

fotogalerie



mapa

* poloha značky na mapě je orientační

49°53'29.9"N 14°11'03.5"E

Přihlaste se

Zobrazit v Mapách Google



