

Znalecký posudek č. 287/32/2014

O ceně obvyklé spoluvlastnického podílu v míře 1/12 na nemovitostech: pozemek p.č. 7275 a 7276 a stavba č.p.348 vystavěná na pozemku p.č.7275, katastrální území Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín.



Objednatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3
č. obj.: 149 EX 3264/11-31

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé jako podklad pro provedení exekuce

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, podle stavu ke dni 17.9.2014 posudek vypracoval:

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

Posudek obsahuje 28 stran včetně příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 7.10.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst.5 exekučního řádu a s § 336 občanského řádu ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení ocenil spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich příslušenství a aby zjistil a ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená, a to cenou obvyklou podle zvláštního předpisu:

pozemek p.č. 7275

pozemek p.č. 7276

č.p.348 - rod.dům na pozemku p.č.7275

v katastrálním území Varnsdorf (okres Děčín).

Znalci se ukládá, aby nemovitosti ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které to dokládají.

Ocenění bude sloužit pro exekutorské řízení ve věci č.j. 149 EX 3264/11-31.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno za účasti zástupce spolumajitele. Ocenění je provedeno ke dni 17.9.2014 a ke stavu, v jakém se toho dne nacházel.

3. Podklady pro vypracování posudku

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Erbarta sp.zn. 149 EX 3264/11-31 ze dne 1.7.2014
- výpis z KN pořízený na internetu
- snímek z katastrální mapy pořízený na internetu
- údaje poskytnuté spolumajitelem nemovitosti
- vlastní prohlídka současného stavu, zaměření a pořízení fotodokumentace
- údaje zjištěné z realitních kanceláří pro obdobné nemovitosti

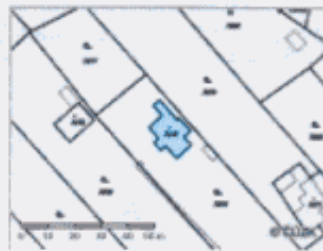
4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje byly převzaty z LV č. 1773 pro katastrální území Varnsdorf (776971). Daný objekt užívá rodina spolumajitelů.

Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Varnsdorf
Katastrální území: Varnsdorf (776971)

Výpis z katastru nemovitostí

Parcelní číslo: [7275#](#)
Obec: [Varnsdorf \[562882\]#](#)
Katastrální území: [Varnsdorf \[726971\]](#)
Číslo LV: [1773](#)
Výměra [m²]: 175
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Varnsdorf \[407828\]#](#), č.p. 348; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: p.č. [7275](#)
Stavební objekt: [č.p. 348#](#)
Ulice: [Hájenská#](#)
Adresní místa: [Hájenská č.p. 348#](#)

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bednář Marek Ing., Pletařská 1604, 40747 Varnsdorf	1/12
Mendel Pavel, Hájenská 348, 40747 Varnsdorf	3/12
Mendelová Milada, Hájenská 348, 40747 Varnsdorf	6/12
Rousek Michal, Huntřov 316, 54401 Vítězná	1/12
Rousek Vladimír, Pletařská 1604, 40747 Varnsdorf	1/12

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.


Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nalžení exekuce - Rousek Michal
Zahájení exekuce - Rousek Michal

Doxa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	7276
Obec:	Varnsdorf (562882)
Katastrální území:	Varnsdorf (776971)
Číslo LV:	1773
Výměra [m ²]:	1976
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bednář Marek Ing., Pletařská 1604, 40747 Varnsdorf	1/12
Mendel Pavel, Hájenká 348, 40747 Varnsdorf	3/12
Mendelová Milada, Hájenká 348, 40747 Varnsdorf	6/12
Rousek Michal, Huntřov 316, 54401 Vítězná	1/12
Rousek Vladimír, Pletařská 1604, 40747 Varnsdorf	1/12

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75011	1040
75041	936

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Rousek Michal
Zahájení exekuce - Rousek Michal
Třetím stranám nevzniká

5. Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti je znalci k dispozici výpis z KN, dokumenty poskytnuté spolujednateli nemovitosti, údaje zjištěné na místě včetně pořízené fotodokumentace. Ocenění bude provedeno na základě podkladů a zjištěných skutečností při místním šetření.

6. Celkový popis nemovitosti

Pozemek p.č. 7275 - je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 348 včetně vedlejších staveb.

Pozemek p.č. 7276 - je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada s ochranou zemědělského půdního fondu. Ve skutečnosti je pozemek užíván jako zahrada k rodinnému domu č.p.348 a k pozemku p.č. 7275 a to v jednotném funkčním celku.

Rodinný dům č.p.348 vystavěný na pozemku p.č. 7275 je zděný dům částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Dům má sedlovou střechu s dřevěným

krovem a s krytinou z eternitových šablon. Dům má přípojku kanalizace a elektriky. Voda je čerpána do objektu ze studny kopané o hl. 7,0 m. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva umístěným v dílně. Ohřev TUV je řešen elektrickým bojlerem umístěným v koupelně. Dům vykazuje zanedbanou údržbu, komíny jsou v havarijním stavu, elektrika je vedena provizorně po povrchu stěn. Stáří objektu je určeno dle vnějších vztahů minimálně na 80 let. Na pozemku p.č.7275 je dále k domu přistavěna dílna a kůlny.

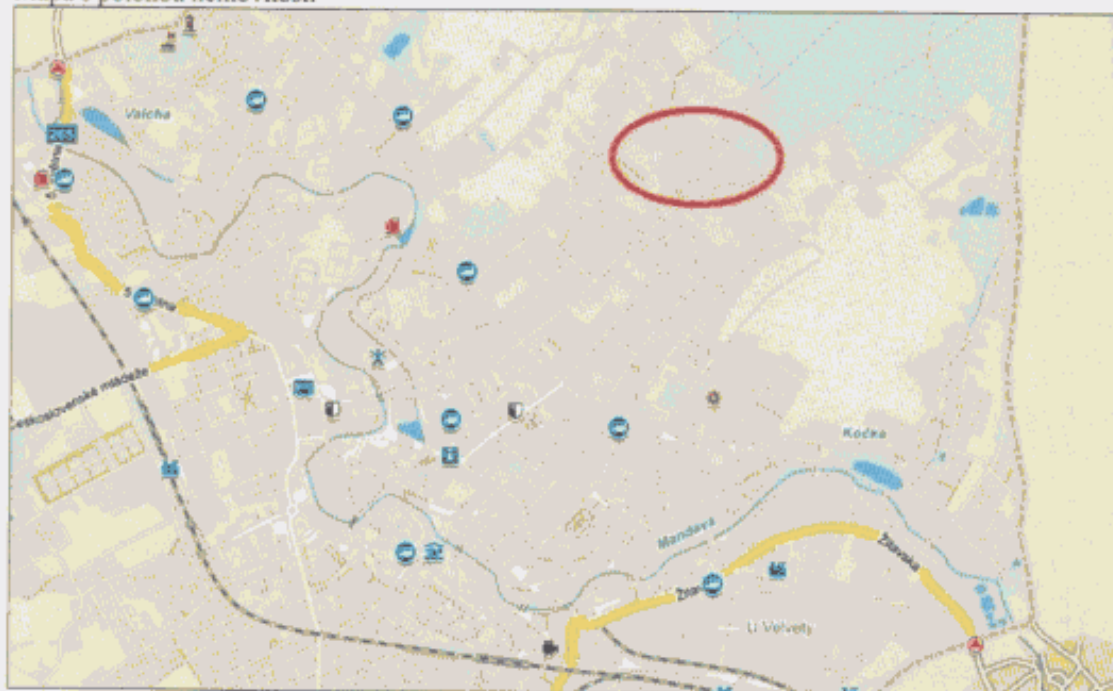
Veškeré oceňované nemovitosti se nacházejí na západním okraji města Varnsdorf. Okolní zástavbou jsou rodinné domy. Centrum města se nachází asi 1,0 km od nemovitosti. Oceňovaná lokalita je bez vodovodu a plynovodu ale s kanalizací.

Z hlediska občanské vybavenosti je daná lokalita „mírně nepříznivá“.

Z hlediska technické infrastruktury je daná lokalita „částečně zainvestovaná“.

Z hlediska polohy nemovitosti vzhledem k účelu užití je daná lokalita „příznivá“.

Mapa s polohou nemovitosti



7. Popis způsobu ocenění

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou dle zákona č.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Znalec má ocenit příslušenství nemovitosti zvlášť. Cena nemovitosti dále určena zahrnuje i příslušenství definovaného dle občanského zákoníku č.89/2012 Sb. (§510, 511 a 512).

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům zděný s 1 NP a obytným podkrovím, částečně podsklepený se sedlovou střechou. Dům má omezenou technickou infrastrukturu – voda je vedena z vlastní studny, v lokalitě není plyn. K domu náleží zahrada. Stav domu uvažují se

udržovaný bez zásadních stavebních úprav. Obvyklá cena bude určena na základě zjištěných cen dle cenového předpisu a porovnávací metodou. Největší důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí.

8. Obsah posudku

- B. Ocenění dle oceňovacího předpisu č.441/2013 Sb.
- C. Ocenění práv a závad s nemovitostí spojených
- D. Odhad ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění

B. Ocenění dle cenového předpisu č.441/2013 Sb.

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

V dané lokalitě odpovídá nabídka poptávce. Nemovitosti jsou s omezením vlastnického práva - exekucí.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2. Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3. Změny v okolí	II. Negativní změny	-0,01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,03
5. Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

nemovitosti se nacházejí na okraji města Varnsdorf v okrese Děčín. Město se nachází na hranici s Německem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,02
3. Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6. Dopravní dostupnost	V. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02
7. Hromadná doprava	III. Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Výhodná – možnost komerčního využití	0,04
9. Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10. Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00

11 Vlivy ostatní neuvedené II. Bez dalších vlivů 0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2} P_i\right) = 0,910$$

a) Rodinný dům č.p. 348 – § 35

Jedná se o rodinný dům zděný částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím. Obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou trémové dřevěné, střecha je sedlová s dřevěným krovem vaznicové soustavy, krytina je z eternitových šablon. Schodiště do podkroví je dřevěné stupnicové. Okna jsou dřevěná zdvojená, podlahy jsou původní - betonové a dřevěné. Obklady v koupelně jsou také původní s původními zařizovacími předměty, v koupelně je umístěný i elektrický bojler na ohřev TUV. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva umístěným v dílně, rozvody jsou původní s žebrovými radiátory. V chodbě jsou navíc umístěná krbová kamna, která jsou však zaústěna do původního komínu, který je v havarijním stavu. Objekt má elektrickou a kanalizační přípojku. Voda je vedena ze studny nacházející se vedle domu s čerpadlem umístěným ve sklepě. Elektrické rozvody jsou převážně původní, částečně vedené po povrchu. Stáří domu je odhadnuto dle vnějších znaků na cca 85 let, objekt neprošel žádnou zásadní rekonstrukcí.

Dispozice: v 1.NP se nachází vstupní chodba, kuchyně, pokoj, koupelna s WC. V 2.NP - obytném podkroví se nachází 4 pokoje.

K domu je přistavěna kůlna o ploše 22,8 m² a dílna o ploše 22,1 m².

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem a ke zjištěnému stavu nemovitosti uvažují technické a morální opotřebení nemovitosti na úrovni, která snižuje hodnotu nemovitosti.

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	2,50 m	15,5×7,4+3,9×2,2	= 123,28 m ²
obytné podkroví	2,30 m	15,5×7,4	= 114,70 m ²
půda	1,50 m	15,5×7,4	= 114,70 m ²
Součet:	6,30 m		<u>352,68 m²</u>

Podlažnost: 352,68 / 123,28 = 2,86

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	2,50 × (15,5×7,4+3,9×2,2)	= 308,20 m ³
obytné podkroví	2,30 × 15,5×7,4	= 263,81 m ³
půda	1,50 × 15,5×7,4	= 172,05 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		<u>= 744,06 m³</u>

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Varnsdorf
Počet obyvatel: 15 730
Základní cena (ZC): 2 141,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Zděný dům s dřevěnými stropy, korv dřevěný trémový. Dům bez dodatečného zateplení s ústředním topením - kotel na tuhá paliva. Voda je braná ze studny, dům s přípojkou kanalizační a elektrickou.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do	B

	poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	II. Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace:	1930
Stáří stavby (y):	84
Koeficient pro úpravu (s):	0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,500

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 070,50 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,960

Index polohy (I_P): 0,910

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 744,06 \times 1 070,50 \times 0,960 \times 0,910 = 695 836,58 \text{ Kč}$

Rodinný dům č.p. 348 – určená cena: 695 836,58 Kč

b) Vedlejší stavby

b.1) Kůlna – § 16

Kůlna přistavěná k domu č.p.348 je zděná s pultovou střechou o ploše 22,8 m². Celá vedlejší stavba vykazuje zanedbanou údržbu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,434

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny ceny stavby: 2,075

Podlaží:

1.NP

Výška: 2,60 m

Zastavěná plocha: 22,80 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP 2,60 × 22,8 = 59,28 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – původní	7,10 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – převážně zděné	31,80 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné	19,80 %	Podstandardní
4. Krov – dřevěný	7,30 %	Podstandardní
5. Krytina – asfaltová lepenka	8,10 %	Podstandardní
6. Klempířské práce – původní	1,70 %	Podstandardní
7. Úprava povrchů – původní	6,10 %	Podstandardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – dřevěné původní	3,00 %	Podstandardní
10. Okna – poničená	1,10 %	Podstandardní
11. Podlahy – původní, částečně beton	8,20 %	Podstandardní
12. Elektroinstalace – není	5,80 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy	-0,54 × 7,10 %	- 0,0383
2. Obvodové stěny	-0,54 × 31,80 %	- 0,1717
3. Stropy	-0,54 × 19,80 %	- 0,1069
4. Krov	-0,54 × 7,30 %	- 0,0394
5. Krytina	-0,54 × 8,10 %	- 0,0437
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,70 %	- 0,0092
7. Úprava povrchů	-0,54 × 6,10 %	- 0,0329
9. Dveře	-0,54 × 3,00 %	- 0,0162
10. Okna	-0,54 × 1,10 %	- 0,0059
11. Podlahy	-0,54 × 8,20 %	- 0,0443
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 0,4335

Ocenění:

Základní jednotková cena 1 250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,4335

Polohový koeficient K₅: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,0750

Základní jednotková cena upravená: = 1 124,39 Kč/m³

Základní cena upravená: 59,28 m³ × 1 124,39 Kč/m³ = 66 653,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

Opotřebení: $100 \times 80 / (80 + 20) = 80,000 \%$

Odpočet opotřebení: $66\,653,84 \text{ Kč} \times 80,000 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$$= 53\,323,07 \text{ Kč}$$

$$= 13\,330,77 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index polohy: $I_P = 0,910$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= 13\,330,77 \text{ Kč}$$

$$\times 0,874$$

$$= 11\,651,09 \text{ Kč}$$

Kůlna – určená cena:

11 651,09 Kč

b.2) Dílna s kotelnou – § 16

K domu č.p.348 je přistavěná dílna s kotelnou. Jde o zděný objekt s pultovou střechou s půdou. Stáří stejné jako dům - 85 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I-A

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 0,839

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,075

Podlaží:

1.NP

Výška:

Zastavěná plocha: $3,4 \times 6,5$

$$= 3,40 \text{ m}$$

$$= 22,10 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor (OP):

1.NP $3,40 \times 3,4 \times 6,5$

$$= 75,14 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – podstandard	6,20 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – zděné	30,40 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné	19,30 %	Standardní
4. Krov – dřevěný	10,80 %	Standardní
5. Krytina – plechová	6,90 %	Standardní
6. Klempířské práce – původní	1,90 %	Podstandardní
7. Úprava povrchů – nejsou	4,90 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Schodiště	3,80 %	Standardní
9. Dveře – dřevěné	3,10 %	Standardní
10. Okna – jednoduchá	1,00 %	Podstandardní
11. Podlahy – betonové	6,80 %	Podstandardní
12. Elektroinstalace – původní	4,90 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
1. Základy	$-0,54 \times 6,20 \%$	- 0,0335
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,90 \%$	- 0,0103
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 4,90 \%$	- 0,0490
10. Okna	$-0,54 \times 1,00 \%$	- 0,0054
11. Podlahy	$-0,54 \times 6,80 \%$	- 0,0367
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 4,90 \%$	- 0,0265
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,8386

Ocenění:

Základní jednotková cena	1 250,- Kč/m ³	
Koeficient využití podkroví:	× 1,0500	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	× 0,8386	
Polohový koeficient K_5 :	× 1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	× 2,0750	
Základní jednotková cena upravená:	= 2 283,87 Kč/m³	
Základní cena upravená: $75,14 \text{ m}^3 \times 2 283,87 \text{ Kč/m}^3$		= 171 609,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků	
Předpokládaná další životnost: 20 roků	
Opotřebení: $100 \times 80 / (80 + 20) = 80,000 \%$	
Odpočet opotřebení: $171 609,99 \text{ Kč} \times 80,000 \%$	- 137 287,99 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 34 322,- Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,960$	
Index polohy: $I_P = 0,910$	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	= 34 322,00 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	× 0,874
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	= 29 997,43 Kč

Dílna s kotelnou – určená cena: 29 997,43 Kč

b.3) Garáž na pozemku p.č. 7276 – § 16

Na pozemku p.č.7276 je vystavěna garáž - zděný přístavek, který není zaevidován v katastru nemovitostí. Jde o zděný objekt se sedlovou dřevěnou střechou s krytinou z asfaltové lepenky. Objekt nemá žádná vrata a stěny pouze ze tří stran.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I-B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny I.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,768

Pořadový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,075

Podlaží:

garáž

Výška:

Zastavěná plocha: 3,3×5,1

$$= \begin{matrix} 2,70 \text{ m} \\ 16,83 \text{ m}^2 \end{matrix}$$

Obestavěný prostor (OP):

garáž 2,70 × 3,3 × 5,1

$$= 45,44 \text{ m}^3$$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – původní	7,10 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné	19,80 %	Standardní
4. Krov – dřevěný	7,30 %	Standardní
5. Krytina – asfaltová lepenka	8,10 %	Podstandardní
6. Klempířské práce – původní	1,70 %	Podstandardní
7. Úprava povrchů – bez omítek	6,10 %	Nevyskytuje se
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře – nejsou	3,00 %	Podstandardní
10. Okna – původní	1,10 %	Podstandardní
11. Podlahy – betonové	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace – není	5,80 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
1. Základy	$-0,54 \times 7,10 \%$	- 0,0383
5. Krytina	$-0,54 \times 8,10 \%$	- 0,0437
6. Klempířské práce	$-0,54 \times 1,70 \%$	- 0,0092
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 6,10 \%$	- 0,0610
9. Dveře	$-0,54 \times 3,00 \%$	- 0,0162
10. Okna	$-0,54 \times 1,10 \%$	- 0,0059
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	- 0,0580
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,7677

Ocenění:

Základní jednotková cena 1 250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,7677	
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,0750	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 991,22 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 45,44 m ³ × 1 991,22 Kč/m ³	=		90 481,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 60 roků		
Předpokládaná další životnost: 20 roků		
Opotřebení: $100 \times 60 / (60 + 20) = 75,000 \%$		
Odpočet opotřebení: 90 481,04 Kč × 75,000 %	–	67 860,78 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	22 620,26 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,960$		
Index polohy: $I_P = 0,910$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	22 620,26 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,874
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	19 770,11 Kč

Garáž na pozemku p.č. 7276 – určená cena: 19 770,11 Kč

c) Studna – § 19

Studna kopaná o hl. 7,0 m. Voda čerpaná čerpadlem umístěným ve sklepě domu. Stáří cca 60 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna
 Hloubka studny: 7,00 m
 Elektrické čerpadlo: 1 ks
 Polohový koeficient: 1,000
 Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní
 Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody
 Koeficient změny ceny stavby: 2,302

Ocenění:

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
2,00 m á 3 810,- Kč/m	+	7 620,- Kč
1 ks elektrické čerpadlo:	+	10 780,- Kč
Základní cena:	=	28 150,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3020
Cena studny:	=	64 801,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 60 roků		
Předpokládaná další životnost: 20 roků		
Opotřebení: $100 \times 60 / (60 + 20) = 75,000 \%$		

Odpočet opotřebení: $64\,801,30 \text{ Kč} \times 75,000\%$ = 48 600,98 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení: = **16 200,32 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,960$
Index polohy: $I_P = 0,910$
 Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 16 200,32 Kč
 Koefficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,874
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **14 159,08 Kč**

Stadna – určená cena: **14 159,08 Kč**

d) Trvalé porosty na pozemku p.č.7276 – § 40 - § 47

Na pozemku p.č. 7276, který je užíván jako zahrada k domu č.p.348, se nachází níže popsané trvalé porosty.

Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
2 ks	třešeň polokmen	7276	50 r.	140,- Kč	-30 %	280,- Kč
2 ks	ořešák vlašský	7276	15 r.	2 473,- Kč		4 946,- Kč
1 ks	třešeň polokmen	7276	10 r.	2 229,- Kč		2 229,- Kč
5 ks	jabloň polokmen	7276	15 r.	2 285,- Kč		11 425,- Kč
Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:						= 18 880,- Kč

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K_z : 1,000

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K_z	Celková cena
1 ks	vrba bílá	7276	12 r.	10 080,- Kč		0,75	7 560,- Kč
2 ks	smrk ztepilý	7276	18 r.	7 620,- Kč		0,75	11 430,- Kč
1 ks	smrk sivý	7276	30 r.	18 610,- Kč		0,75	13 957,50 Kč
Okrasné dřeviny – celkem:							= 32 947,50 Kč

Součet cen všech typů porostů: = **51 827,50 Kč**

Trvalé porosty na pozemku p.č.7276 – určená cena: **51 827,50 Kč**

e) Pozemky – § 4

Pozemek p.č.7275 o ploše 175 m^2 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je budova č.p.348. Pozemek je ve skutečnosti zastavěn rodinným domem s příslušenstvím.

Pozemek p.č. 7276 o ploše 1976 m^2 je v katastru nemovitostí zapsán jako zahrada se způsobem ochrany zemědělského půdního fondu. Ve skutečnosti jde o pozemek užívaný jako zahrada v jednotném funkčním celku s pozemkem p.č. 7275 a domem č.p.348.

Pozemky jsou mírně svažité, přístupová cesta je zpevněná asfaltová. Okolní zástavbou jsou rodinné domy. Pozemky se nacházejí na okraji města Varnsdorf v okrese Děčín.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Varnsdorf
Název okresu: Děčín

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční a autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,040,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 414,79$ Kč/m²

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

K zastavění jsou vhodné všechny pozemky.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Néztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,910$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,874$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 362,5265$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
7275	zastavěná plocha a nádvoří	175	63 442,14
7276	zahradu	1 976	716 352,36
	Součet:	2 151	779 794,50

Pozemky – určená cena: 779 794,50 Kč

Výsledné ceny:

- a) Rodinný dům č.p. 348 695 836,58 Kč
b) Vedlejší stavby

1) Kůlna	11 651,09 Kč
2) Dílna s kotelnou	29 997,43 Kč
3) Garáž na pozemku p.č. 7276	19 770,11 Kč
c) Studna	14 159,08 Kč
d) Trvalé porosty na pozemku p.č. 7276	51 827,50 Kč
e) Pozemky	779 794,50 Kč
Výsledná cena činí celkem:	1 603 036,29 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	1 603 040,- Kč

C. Ocenění práv a závad s nemovitostí spojených

Oceňovaná nemovitost je dle výpisu z katastru nemovitostí zatížena omezeními vlastnického práva. Jedná se o zástavní práva smluvní a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti. Vzhledem k účelu ocenění nemají tato omezení vliv na ocenění nemovitostí.

D. Odhad ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění

a) Porovnávací metoda

Vhodný model ocenění nemovitosti

Za nejvhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikostí stavby i pozemku, stavem). Databázi skutečných kupních cen však znalec ke dni ocenění nemá.

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří www.reality.cz a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům nacházející se ve Varnsdorfu (okres Děčín). Dům má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Dům je v původním stavu, udržovaný bez zásadní rekonstrukce, vytápění je s kotlem na tuhá paliva, voda je vedena ze studny, dům má elektrickou a kanalizační přípojku. K domu náleží zahrada o ploše 1976 m².

Vyběr nabídky a poptávky na realitním trhu (jednotlivé nabídky realit jsou v příloze daného odhadu) v dané lokalitě – Varnsdorf a blízkém okolí (okres Děčín):

	Plocha (PZP) /m ² /	Celková cena /Kč/	koef. vybavenosti	koef. polohy	koef. zdroje ceny	upravená cena jednot. /Kč/
z	Porovnávaná nemovitost - popis					

1	Varnsdorf - dvougenerační zděný RD s 1PP, 1 NP a obytným podkrovím, dispozice 2xbyt 3+1, topení nové s plyn.kotlem, pozemek i se zahradnou o ploše 1038 m2	250	1 540 000	1,05	1,00	0,85	5 497,8
2	Varnsdorf - zděný RD o dispozici 4+1 s 2 NP a podsklepením, vytápění s plynovým kotlem a krbnými kamny, okna plastová, malá zahrada o ploše 398 m2	120	1 000 000	1,00	1,00	0,85	7 083,3
3	Varnsdorf - dvougenerační RD zděný částečně podsklepený s 2 NP a obytným podkrovím, v 1.NP dvě garáže, v 2.NP a podkroví celkem 6 pokojů, vytápění plynovým kotlem, k domu náleží zahrada o ploše 539 m2,	220	1 099 000	1,10	1,00	0,85	4 670,8
4	Varnsdorf - rodinná vila s 1 PP a dvěma NP, vytápění plynovým kotlem, k domu náleží dvougaráž, v domě atyp.prvky, k domu zahrada o ploše 1062 m2 s okrasnými dřevinami	200	2 320 000	1,10	1,00	0,85	10 846,0
5	Varnsdorf - zděný přízemní RD o dispozici 3+1, vytápění elektrickými přímotopy a krbem, k domu náleží zahrada o ploše 873 m2	189	1 300 000	1,05	1,10	0,85	6 752,8

Varnsdorf - dvougenerační RD o 2 bytech 3+1 se dvěma NP, vytápění kotlem plynovým, se zahradou o ploše 814 m ²	150	1 970 000	1,00	1,00	0,85	11 163,3
Průměrná cena standardní						7 669

Základní cena za 1 m² bude vzhledem ke zjištěným skutečnostem oceňované nemovitosti – dům uvažuji bez zásadní rekonstrukce - ponížení o 5%.

Základní cena upravená 7 285,-Kč/m².

Cena oceňované nemovitosti: 7 285 x 125 = 978 125,-Kč.

Cena domu č.p.348 včetně příslušenství a pozemků p.č.7275 a 7276, k.ú. Varnsdorf (okres Děčín), stanovená porovnávací metodou je určena ve výši 980 000,-Kč.

b) odhad ceny obvyklé

Cena obvyklá ve smyslu §2 zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je odhadnuta na základě tohoto odhadu zjištěných hodnot:

Cena nemovitostí zjištěná dle cenového předpisu 1 603 040,-Kč

Cena zjištěná porovnávací metodou 980 000,-Kč

Z výše uvedených hodnot je cena obvyklá rodinného domu včetně pozemků a příslušenství odhadnuta znalcem vzhledem k poloze a stavu domu a vzhledem k nabídce a poptávce na reálném trhu v dané lokalitě ve výši 1 000 000,-Kč.

Podíl 1/12 z ceny obvyklé výše uvedených nemovitostí by činil 83 333,-Kč.

Znalec má ocenit ideální 1/12 nemovitosti s příslušenstvím výše uvedené. Jedná se o nemovitost, od které nelze oddělit 1/12 a samostatně užívat a prodat. Nemohu tedy cenu pouze podělit. Dojde k ponížení tohoto podílu o 10%.

Vzhledem k těmto skutečnostem uvažuji cenu podílu v míře 1/12 na oceňovaných nemovitostech na 75 000,-Kč.

E Rekapitulace

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v míře 1/12 na nemovitostech: pozemek p.č. 7275 a 7276 a stavba č.p.348 vystavěná na pozemku p.č.7275, katastrální území Varnsdorf, obec Varnsdorf, okres Děčín je znalcem určena ke dni ocenění ve výši

75 000,-Kč

Slovy: sedmdesátpěttisícKč

Ústí nad Labem, 7.10.2014

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem



F. Údaje o znaleckém posudku

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.5.2009 pod č.j. Spr 1330/2008, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 287/32/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 287/32/2014 podle připojené likvidace.

G. Seznam příloh

- | | | |
|----|------------------------------|----------|
| 1. | Fotodokumentace | 2 strany |
| 2. | Nabídky realitních kanceláří | 6 stran |

Rodinný dům – exteriér a zahrada



garáž



Rodinný dům – interiér

Kuchyň



Koupelna



Kotelna v dílně



komín ve špatném stavu





Zobrazit 27 fotografií

Prodej rodinného domu 250 m²

Žitavská, Varnsdorf

[Další na](#)

1 540 000 Kč

Naše společnost Vám nabízí k prodeji dvougenerační dům ve Varnsdorfu na ulici Žitavská. Dům je zděný, udržovaný s pěkným pozemkem. Dispozice domu je: vstup do domu, chodba, kuchyň, obývací pokoj s krbem a terasou, ložnice, pokoj, koupelna s WC. Do druhého patra vedou zděné schody a dispozice je: kuchyň, 3x pokoj, koupelna s WC. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (topení natažené v mědi, nový plynový kotel). Topení je plynové, voda je městská, kanalizace také městská. Dům je celý podsklepen, kde je WC, sprcha. K nemovitosti náleží rozsáhlá zahrada o výměře 1038 m², garáž, patrová kůlna. Nemovitost Vám doporučujeme a financování zajistíme.

Celková cena	1 540 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Podoba domu	Samostatný
ID zakázky	311012105858	Umístění objektu	Okraj obce
Aktualizace	15.09.2014	Typ domu	Patrový
Stavba	Cihlová	Užitná plocha	250 m ²
Stav objektu	Velmi dobrý	Plocha pozemku	1038 m ²

V okolí najdete:

- Buž MHD: Varnsdorf, hotel Sport (100 m)
- Vlak: Varnsdorf staré nádr. (38 m)
- Bankomat: Bankomat GE Money Bank (57 m)



Zobrazit 3 fotografie

Prodej rodinného domu 120 m²

Varnsdorf (okres Děčín)

Da:

1 000 000 Kč

Exklusivně vám nabízíme samostatně stojící rodinný dům 4+1, který se nachází ve Varnsdorfu v ulici Hašierova v zástavbě rodinných domů. V přízemí domu se nachází kuchyně, obývací pokoj, WC a koupelna. V 1. patře domu jsou pak další 3 pokoje. Dům je podsklepen. Vytápění domu je zajištěno ústředním topením s plynovým kotlem, krbovými kamny. Teplá voda je ohřívána v bojleru. V domě jsou plastová okna. Za domem je k dispozici menší zahrada. Dům je vhodný k trvalému bydlení.

Celková cena:	1 000 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	094-NG1733
Aktualizace:	24.09.2014
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Podoba domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	68 m ²

Užitná plocha:	120 m ²
Plocha pozemku:	398 m ²
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Ústřední plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon
Elektrika:	230V
Doprava:	Vlak, Autobus

V okolí najdete:

- Bus MHD: Varnsdorf, Velveta 03 (425 m)
- Bus: Varnsdorf, aut.nádr. (35 m)
- Vlak: Varnsdorf staré nádraží (260 m)

Místní zdroj pitné vody

Ústřední topení

Ústřední plynové

Veřejná

Telefon

230V

Vlak, Autobus

Telefon



Zobrazit 23 fotografií

Prodej rodinného domu 346 m²

Sedlářská, Varnsdorf

1 099 000 Kč

[Další in](#)

Nabízíme k prodeji samostatně stojící patrový dům s částečným podsklepením ve Varnsdorfu v podklidné lokalitě blízko centra města. Dům je čtyřpodlažní, s jedním podlažím podzemním, dvěma nadzemními a podkrovím. V suterénu objektu je sklep. V přízemí se nachází 2 velké garáže (možnost drobného podnikání), chodba se vchodem na zahradu a bývalá prádelna. Z chodby vede schodiště do patra, kde je velký obývací pokoj s krbem a prosklenými dveřmi na prostornou terasu. Na tomto patře se také nachází kuchyň, koupelna (s vanou a sprchovým koutem) a ložnice. V druhém patře je celkem dalších 6 užitných místností, chodba a schodiště na půdu.

Zastavěná plocha domu s nádvořím činí 222m², za domem se nachází okrasná a užitková zahrada s ovocnými sadovými stromy o výměře 539m².

Vytápění domu je řešeno plynem, v přízemí se nachází nový plynový kotel a velký elektrický bojler na ohřev vody. Topení je rozvedeno v přízemí a prvním patře. Dům je napojen na veřejnou vodovodní síť, k dispozici je i vlastní studna, na pozemku se nachází žumpa.

Nemovitost je vhodná k drobnému podnikání (řemeslná dílna, provozovna, autooprava ...) a jako vícegenerační rodinný domek.

Celková cena:	1 099 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha pozemku:	761 m ²
Poznámka k ceně:	d.m je vhodný i na podnikání a investici	Plocha zahrady:	539 m ²
Aktualizace:	17.09.2014	Sklep:	✓
ID:	1485638924	Garáž:	2
Stavba:	Cihlová	voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední plynové
Poloha domu:	Samostatný	Plyn:	Plynovod
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odšed:	Septik
Typ domu:	Patrový	Elektrika:	230V, 400V
Podlaží:	4 včetně 1 podzemního	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	222 m ²	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	346 m ²	Půdní vestavba:	✓
Plocha podlahová:	346 m ²	Výtaní:	X



Zobrazit 26 fotografií

Prodej rodinného domu 200 m²

Karlova, Varnsdorf

2 320 000 Kč

Prodej rodinné vily v klidné části města Varnsdorf se zahradou o velikosti 1062 m² s okrasnými stromy. V domě jsou zachovalé historické prvky jako posuvné dveře, dvoje kachlová kamna a koupelna. Potřebová rekonstrukce. V přízemí chodba s kuchyní a dvě obytné místnosti, v 1. poschodí další 3 obytné místnosti. Možnost vybudování půdní vestavby. Topení plynovým kotlem. Pod domem dvougaráž.

Celková cena	2 320 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahovik	200 m ²
Poznámka k ceně	Cena včetně provize RK a právního servisu.	Plocha pozemku	1062 m ²
ID zakázky	407161	Parkování	3
Aktualizace	24.09.2014	Voda	Dálkový vodovod
Stavba	Cihlová	Topení	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Stav objektu	Dobrý	Odpad	Veřejná kanalizace
Poloha domu	Samostatný	Telekomunikace	Telefon
Umístění objektu	Klidná část obce	Elektrika	230V, 400V
Typ domu	Petrový	Doprava	Autobus
Podlaží	3 včetně 1 podzemního	Vybavení	Částečné
Plocha zastavěná	114 m ²	Výtop	X
Užitná plocha	200 m ²		



Zobrazit 6 fotografií

Prodej rodinného domu 189 m²

Pod Strání, Varnsdorf

1 300 000 Kč

Exklusivně vám nabízíme rodinný samostatně stojící dům 3+1 ve Varnsdorfu s pěkným pozemkem a dřevěnou kolnou. Dům se nachází nedaleko centra obce u hřiště SK Slovan Varnsdorf. Jde o přízemní budovu s centrální místností s kuchyňským koutem, 3 ložnicemi a koupelnou s WC. U domu je krytá terasa vhodná k posezení. Na pozemku se dále nachází dřevěná kolna, dětské hřiště se skluzavkou. Dům je vytápěn elektrickými přímotopy a krbem. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. V celém domě jsou plastová okna. Celý pozemek je oplocen drátěným pletivem na ocelových sloupcích. Dům je napojen na vodovod a kanalizaci. Vhodné k trvalému bydlení.

Celková cena:	1 300 000 Kč za nemovitost	Úžitná plocha:	189 m ²
ID zakázky:	094-NO1603	Plocha pozemku:	1221 m ²
Aktualizace:	18.09.2014	Plocha zahrady:	873 m ²
Stavba:	Smíšená	Terasa:	10 m ²
Stav objektu:	Dobry	Parkování:	✓
Plocha domu:	Samostatný	Domní:	Veřejná kanalizace
Vlastnictví:	Osobní	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Typ domu:	Přízemní	Elektrika:	230V
Podlaží:	1	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	189 m ²		



Zobrazit 12 fotografií

Prodej rodinného domu 150 m²

Štefánikova, Varnsdorf

1 970 000 Kč

Samostatně stojící dvoupodlažní vilka s pozemky, situovaná na rovinatém pozemku v klidné zástavbě nedaleko centra pohraničního města.

Podskl.-kotelna, uheina, sklady. V obou obytných podlažích jsou dispozičně shodné bytové jednotky 3+1 se soc. zařízením a WC. Půdní prostor vhodný k vestavbě.

Zavedena el. 230/400 V, voda z vlastní studny + obecní, odkanalizováno do stoky, vytápění ÚT-plynový kotel, ohřev TUV-komb. boiler, přípojka telefonu (internet). Upravená zahrada. Pozemek: 814 m² (zast. pl.- 80 m²)

Děková cena

1 970 000 Kč za
nemovitost, včetně
províze, včetně DPH (k
jednání)

Staveb

✓

Pocitná cena

snížená cena

Parkování

✓

Aktualizace

29.09.2014

Voda

Místní zdroj, Děková
vodovod

ID

3737296988

Topení

Ústřední plynové

Stavba

Cihlová

Plyn

Plynovod

Stav objektu

Velmi dobrý

Odpad

Veřejná kanalizace

Podoba domu

Samostatný

Telekomunikace

Telefon, Internet

Vlastník

Osobní

Elektrika

230V, 400V

Umístění objektu

Centrum obce

Doprava

Vlak, Silnice, Autobus

Typ domu

Patrový

Komunikace

Asfaltová

Věšná plocha

150 m²Energetická náročnost
budovyTřída G - Mimořádné
nehospodárné

Plocha pozemku

800 m²Ukazatel energetické
náročnosti budovy450,0 kWh/m² za rok



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 74670091-49731-150629144703 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 29 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Ivo Erbert

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 29.06.2015



74670091-49731-150629144703