

Znalecký posudek č. 280/25/2014

O ceně obvyklé spoluvlastnického podílu v míře 1/2 na nemovitostech: pozemek st.p.č.38 a stavba č.p.86 vystavěná na pozemku st.p.č.38, katastrální území Lovečkovice, obec Lovečkovice, okres Litoměřice.



Objednatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3
č. obj.: 149 EX 5382/12-36

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 23.6.2014 posudek vypracoval:

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

Posudek obsahuje 24 stran včetně příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 2.7.2014

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 st. č.38

č.p.86 - rod.dům na pozemku st.p.č.38

v katastrálním území Lovečkovice (okres Litoměřice).

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 5382/12-36.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti zástupce spolumajitele. Ocenění je provedeno ke dni 23.6.2014 a ke stavu, v jakém se toho dne nacházel.

3. Podklady pro vypracování posudku

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Erbarta sp.zn. 149 EX 5382/12-36 ze dne 5.6.2014
- výpis z KN pořizovaný na internetu
- snímek z katastrální mapy pořizovaný na internetu
- údaje poskytnuté spolumajitelem nemovitosti
- vlastní prohlídka současného stavu a pořizování fotodokumentace
- údaje zjištěné z realitních kanceláří pro obdobné nemovitosti

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje byly převzaty z LV č. 15 pro katastrální území Lovečkovice (687677). Daný objekt užívá rodina spolumajitelky – paní Křížová. Manželé Křížovi vlastní i pozemky p.č.252 a 256, na kterých se nachází studna, ze které jsou vedeny rozvody do domu, a žumpa.

Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Lovečkovice
Katastrální území: Lovečkovice (687677)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 38
Obec:	Lovečkovice [565211]
Katastrální území:	Lovečkovice [687677]
Číslo LV:	15
Výměra [m ²]:	603
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Lovečkovice [87670] ; č.p. 86; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 38
Stavební objekt:	č.p. 86
Adresní místa:	č.p. 86

Stavební objekt - detail

Kód: 16808884

Obec:	Lovečkovice	Informace k datu
Část obce:	Lovečkovice	Zobrazit v mapě
Městská část/obvod:		Údaje o vlastnictví
Parcela a katastrální území:	st. 38 Lovečkovice	
Přejít na:	Stát <input type="text"/>	Přejít

Číslo popisná nebo evidenční:	86
Typ:	Budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům

Způsoby ochrany: rozsáhlé chráněné území

Technicko-ekonomické atributy:

Datum dokončení:		Druh svíslé nosné konstrukce:	Jiné materiály a kombinace
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:		Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:			

5. Dokumentace a skutečnost

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

6. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům č.p.86 je vystavěný na pozemku st.p.č.38. Jedná se o zděný dům se dvěma nadzemními podlažími (NP) a podkrovím - půdou. Obvodové konstrukce jsou zděné ze smíšeného zdiva, krov dřevěný s krytinou skládanou z betonových tašek. Okna jsou osazena v roce 2006 - dřevěná s izolačním dvojsklem. Vnitřní i vnější omítky jsou vápenné - značně poničené. Vytápění domu je řešeno krbovými kamny s výměníkem umístěnými v obývacím pokoji. Voda je čerpaná ze studně umístěné na pozemku p.č.252, který je ve vlastnictví manželů Křížových. Kanalizace z objektu je svedena do žumpy umístěné také na pozemku jiného vlastníka (manželů Křížových). Dále má objekt elektrickou přípojku. Stáří objektu dle vnějších znaků je určeno minimálně na 120 let.

K domu náleží vedlejší stavba kůlny se seníkem. Jde o stavbu se zděným 1.NP a dřevěným podkrovím, ve kterém chybí i podlaha. Dále chybí i střešní tašky - krytina pálená. Tato stavba je ve velmi zanedbaném stavu.

Pozemek st.p.č. 38 je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p.86 včetně vedlejších staveb.

Nemovitosti se nacházejí v Hradišti – odlehlé části obce Lovečkovice. Tato část se nachází asi 1 km za Lovečkovicemi směrem na Verneřice. Lokalita je zastavěna asi 4 domy užívanými k trvalému bydlení nebo k rekreaci. Tato lokalita má pouze základní inženýrské sítě – elektrickou energii. Zásobování vodou a odkanalizování je řešeno individuálně. Obec Lovečkovice má základní omezenou občanskou vybavenost.

Z hlediska občanské vybavenosti je daná lokalita „**mírně příznivá**“.

Z hlediska technické infrastruktury je daná lokalita „**pouze minimálně zainvestovaná**“.

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

Přehledná mapa



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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům zděný ze smíšeného zdiva, částečně i hrázděná konstrukce. Dům má dvě nadzemní podlaží bez podsklepení a s podkrovím – půdou. Vedlejší stavbou – příslušenstvím je stará stodola – kůlna se seníkem, které chybí vrata, podlaha podkroví a částečně i pálená krytina. Dům má zdroj pitné vody - studnu a žumpu umístěnou na cizím pozemku – pozemek jiného vlastníka (manželé Křížovi). 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

Ocenění dle cenového předpisu č. 441/2013 Sb.

- a) Rodinný dům č.p.86
- b) Kůlna
- c) Pozemek st.p.č.38

Ocenění práv a závad s nemovitostí spojených

Odhad ceny obvyklé dle zákona č.151/19978 Sb.

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. Dále je zde omezení v tom, že studna a žumpa se nacházejí na pozemcích jiného vlastníka.

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	III. Bez vlivu	0,00
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_s \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,970$$

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

Nemovitosti se nacházejí v samostatné části obce Lovečkovice – Hradiště. Lovečkovice je obec se základní občanskou vybaveností.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
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	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00

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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,855$$

a) Rodinný dům č.p.86 – § 13

Rodinný dům č.p.86 na pozemku st.p.č.38 je postaven ze smíšeného zdiva o tl. stěn do 0,6 m. Střeška je sedlová s dřevěným krovem a se skládanou krytinou z betonových tašek. Stropy jsou dřevěné trámové. Dům má 2 NP a podkroví nad celou zastavěnou plochou 1.NP. Nově jsou v domě dřevěná okna z izolačního dvojskla a částečně (asi z 50%) vyměněny elektrické rozvody. Vnější i vnitřní omítky jsou původní, částečně poničené. Podlahy v 1.NP jsou betonové, v koupelně a kuchyni keramická dlažba. V 2.NP jsou podlahy prkenné. Přívod vody je řešen ze studny umístěné na pozemku p.č. 252 a žumpa je umístěna na pozemku p.č. 256. Tyto pozemky jsou jiného vlastníka (manželů Křížových). Vytápění je řešené pomocí krbových kamen s výměníkem umístěných v obývacím pokoji.

Dispozičně je dům řešen s obývacím pokojem, kuchyní a koupelnou, v jedné části je dílna. V 2.NP jsou 3 zařízené a užívané pokoje, další dva pokoje jsou ve stavu rekonstrukce.

Dům má přípojku elektřiny. Voda je řešena ze studny na pozemku p.č.252 a kanalizace je svedena do žumpy na umístěné na pozemku p.č.256. Stáří objektu je určeno na 120 let.

Na pozemku st.p.č.38 je postavena vedlejší stavba – stodola sloužící jako seník a kůlna. Tato stavba je se zděným 1 NP a podkrovím. Krov je dřevěný s krytinou z pálených tašek, která je značně poničená a částečně chybějící. Celá stavba vykazuje značně zanedbanou údržbu.

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem a ke stavu nemovitosti výše popsaného budu uvažovat dům se zanedbanou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

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

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažními

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,126

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	2,50 m	10×16,3	= 163,00 m ²
2.NP	2,50 m	10×16,3	= 163,00 m ²
podkroví	2,30 m	10×16,3	= 163,00 m ²
Součet:	7,30 m		<u>489,00 m²</u>

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	2,50 × 10×16,3	= 407,50 m ³
2.NP	2,50 × 10×16,3	= 407,50 m ³
podkroví	2,30 × 10×16,3	= 374,90 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		<u>1 189,90 m³</u>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – původní betonové, bez izolace	7,10 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené tl.60 a 45cm	22,30 %	Podstandardní	
3. Stropy – trámové dřevěné s viditelnými trámy	8,40 %	Podstandardní	
4. Střecha – sedlová s dřevěným krovem - původní	5,20 %	Standardní	
5. Krytina – skládaná betonová	3,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pouze částečné původní	0,80 %	Podstandardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné štukové - původí, často poničené	6,20 %	Podstandardní	
8. Fasádní omítky – fasáda původní - poničená	3,10 %	Podstandardní	
9. Vnější obklady – nejsou	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – ve společné koupelně se záchodem - standard	2,30 %	Standardní	
11. Schody – dřevěné	2,40 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné, původní - opotřebované	3,30 %	Podstandardní	
13. Okna – dřevěná s izoalčním dvousklem	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – v 1.NP převážně beton. mazanina s PVC, 2.NP prkenné podlahy	2,20 %	Podstandardní	
15. Podlahy ostatních místností – převážně bet.mazaniny a keram.dlažba	1,10 %	Standardní	
16. Vytápění – krb.v.kamny s výměníkem a radiátory v 2.NP	4,40 %	Podstandardní	
17. Elektroinstalace – původní – nová	4,10 %	Podstandardní Standardní	50 % 50 %
18. Bleskosvod – není	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – standard	3,00 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,80 %	Standardní	
21. Instalace plynu – není	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – standard svedená do žumpy	2,80 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – standard	0,50 %	Podstandardní	
24. Vnitřní vybavení – standard	5,10 %	Standardní	
25. Záchod – standard	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní – není	3,60 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy	-0,54 × 7,10 %	- 0,0383
2. Zdivo	-0,54 × 22,30 %	- 0,1204
3. Stropy	-0,54 × 8,40 %	- 0,0454
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 0,80 %	- 0,0043
7. Vnitřní omítky	-0,54 × 6,20 %	- 0,0335
8. Fasádní omítky	-0,54 × 3,10 %	- 0,0167
9. Vnější obklady	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
12. Dveře	-0,54 × 3,30 %	- 0,0178
14. Podlahy obytných místností	-0,54 × 2,20 %	- 0,0119
16. Vytápění	-0,54 × 4,40 %	- 0,0238
17. Elektroinstalace	-0,54 × 4,10 % × 50 %	- 0,0111
18. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,60 %	- 0,0060
21. Instalace plynu	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,0050
23. Vybavení kuchyně	-0,54 × 0,50 %	- 0,0027

26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,60 \%$	- 0,0360
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,6231

Ocenění:

Základní jednotková cena:	1 975,- Kč/m ³	
Koeficient využití podkroví:	× 1,1000	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	× 0,6231	
Polohový koeficient K_5 :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	× 2,1260	
Základní jednotková cena upravená:	= 2 302,35 Kč/m³	
Základní cena upravená: 1 189,90 m ³ × 2 302,35 Kč/m ³	=	2 739 566,27 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy – podstandardní		
	$120 / (120 + 30) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 7,10 \% \times 0,46 / 0,6231$	+ 4,193 %
2. Zdivo – podstandardní		
	$120 / (120 + 30) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 22,30 \% \times 0,46 / 0,6231$	+ 13,170 %
3. Stropy – podstandardní		
	$120 / (120 + 30) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 8,40 \% \times 0,46 / 0,6231$	+ 4,961 %
4. Střecha – standardní		
	$120 / (120 + 30) \times 100 = 80,000 \%$	
	$80,000 \% \times 5,20 \% / 0,6231$	+ 6,676 %
5. Krytina – standardní		
	$50 / (50 + 30) \times 100 = 62,500 \%$	
	$62,500 \% \times 3,20 \% / 0,6231$	+ 3,210 %
6. Klempířské konstrukce – podstandardní		
	$50 / (50 + 30) \times 100 = 62,500 \%$	
	$62,500 \% \times 0,80 \% \times 0,46 / 0,6231$	+ 0,369 %
7. Vnitřní omítky – podstandardní		
	$60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$	
	$85,714 \% \times 6,20 \% \times 0,46 / 0,6231$	+ 3,923 %
8. Fasádní omítky – podstandardní		
	$50 / (50 + 10) \times 100 = 83,333 \%$	
	$83,333 \% \times 3,10 \% \times 0,46 / 0,6231$	+ 1,907 %
10. Vnitřní obklady – standardní		
	$20 / (20 + 20) \times 100 = 50,000 \%$	
	$50,000 \% \times 2,30 \% / 0,6231$	+ 1,846 %
11. Schody – standardní		
	$20 / (20 + 40) \times 100 = 33,333 \%$	
	$33,333 \% \times 2,40 \% / 0,6231$	+ 1,284 %
12. Dveře – podstandardní		
	$60 / (60 + 10) \times 100 = 85,714 \%$	
	$85,714 \% \times 3,30 \% \times 0,46 / 0,6231$	+ 2,088 %
13. Okna – standardní		
	$8 / (8 + 60) \times 100 = 11,765 \%$	
	$11,765 \% \times 5,20 \% / 0,6231$	+ 0,982 %

14. Podlahy obytných místností – podstandardní		
60 / (60 + 15) × 100 = 80,000 %		
80,000 % × 2,20 % × 0,46 / 0,6231	+	1,299 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní		
100 / (100 + 10) × 100 = 90,909 %		
90,909 % × 1,10 % / 0,6231	+	1,605 %
16. Vytápění – podstandardní		
15 / (15 + 30) × 100 = 33,333 %		
33,333 % × 4,40 % × 0,46 / 0,6231	+	1,083 %
17. Elektroinstalace – podstandardní 50 %		
60 / (60 + 5) × 100 = 92,308 %		
92,308 % × 4,10 % × 50 % × 0,46 / 0,6231	+	1,397 %
17. Elektroinstalace – standardní 50 %		
10 / (10 + 20) × 100 = 33,333 %		
33,333 % × 4,10 % × 50 % / 0,6231	+	1,097 %
19. Rozvod vody – standardní		
20 / (20 + 30) × 100 = 40,000 %		
40,000 % × 3,00 % / 0,6231	+	1,926 %
20. Zdroj teplé vody – standardní		
20 / (20 + 20) × 100 = 50,000 %		
50,000 % × 1,80 % / 0,6231	+	1,444 %
22. Kanalizace – standardní		
20 / (20 + 20) × 100 = 50,000 %		
50,000 % × 2,80 % / 0,6231	+	2,247 %
23. Vybavení kuchyně – podstandardní		
20 / (20 + 10) × 100 = 66,667 %		
66,667 % × 0,50 % × 0,46 / 0,6231	+	0,246 %
24. Vnitřní vybavení – standardní		
40 / (40 + 5) × 100 = 88,889 %		
88,889 % × 5,10 % / 0,6231	+	7,275 %
25. Záchod – standardní		
20 / (20 + 10) × 100 = 66,667 %		
66,667 % × 0,40 % / 0,6231	+	0,428 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	64,656 %
Odpočet opotřebení: 2 739 566,27 Kč × 64,656 %	-	1 771 293,97 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	968 272,30 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index polohy: $I_P = 0,855$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 968\,272,30\text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,829$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 802\,697,74\text{ Kč}$

Rodinný dům č.p.86 – určená cena: **802 697,74 Kč**

b) Kůlna – § 16

Kůlna za domem č.p.86 je se zděným přízemím a s dřevěným podkrovím užíváno jako seník. Plocha je 96 m². Celá vedlejší stavba vykazuje zanedbanou údržbu - rozpadá se.

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 nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 0,383

Polohový koeficient: 0,800

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:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	3,40 m		96,00 m ²
podkroví	2,50 m		96,00 m ²
Součet:	5,90 m		192,00 m ²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	3,40 × 96	= 326,40 m ³
podkroví	2,50 × 96	= 240,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 566,40 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – původní	6,20 %	Podstandardní
2. Obvodové stěny – převážně zděné	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné - poničení	19,30 %	Podstandardní
4. Krov – dřevěný	10,80 %	Podstandardní
5. Krytina – pálená původní	6,90 %	Podstandardní
6. Klempířské práce	1,90 %	Podstandardní
7. Úprava povrchů – nejsou	4,90 %	Nevyskytuje se
8. Schodiště – není	3,80 %	Nevyskytuje se
9. Dveře – nejsou	3,10 %	Nevyskytuje se
10. Okna – značné poničená	1,00 %	Podstandardní
11. Podlahy – udusaná hlína, částečně beton	6,80 %	Podstandardní
12. Elektroinstalace – není	4,90 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy	-0,54 × 6,20 %	- 0,0335
2. Obvodové stěny	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
3. Stropy	-0,54 × 19,30 %	- 0,1042
4. Krov	-0,54 × 10,80 %	- 0,0583
5. Krytina	-0,54 × 6,90 %	- 0,0373

6. Klempířské práce	-0,54 × 1,90 %	- 0,0103
7. Úprava povrchů	-0,54 × 1,852 × 4,90 %	- 0,0490
8. Schodiště	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
9. Dveře	-0,54 × 1,852 × 3,10 %	- 0,0310
10. Okna	-0,54 × 1,00 %	- 0,0054
11. Podlahy	-0,54 × 6,80 %	- 0,0367
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 4,90 %	- 0,0490
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,3831

Ocenění:

Základní jednotková cena	1 250,- Kč/m ³	
Koeficient využití podkrovní:	× 1,1200	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,3831	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,0750	
Základní jednotková cena upravená:	= 890,32 Kč/m³	
Základní cena upravená: 566,40 m³ × 890,32 Kč/m³		= 504 277,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 120 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

$$100 \times 120 / (120 + 5) = 96,000 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 14 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 504 277,25 Kč × 85,000 %

	- 428 635,66 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 75 641,59 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,970

Index polohy: I_P = 0,855

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	= 75 641,59 Kč
---	----------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	× 0,829
---	---------

Cena stavby: CS = CS _N × pp	= 62 706,88 Kč
--	----------------

Kůlna – určená cena:	62 706,88 Kč
-----------------------------	---------------------

c) Pozemek st.p.č.38 – § 4

Pozemek st.p.č.38 je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p.86 a příslušenství - kůlna.

Pozemek se nachází

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Lovečkovice

Název okresu: Litoměřice

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam	IV. Ostatní obce	0,60

obce		
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	V. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,280,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 201,98 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,970$

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

K zastavění je jsou vhodné všechny pozemky.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené 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: $I_P = 0,855$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,829$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 167,4414 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st.38	zastavěná plocha a nádvoří	603	100 967,16

Pozemek st.p.č.38 – určená cena: 100 967,16 Kč

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům č.p.86	802 697,74 Kč
b) Kůlna	62 706,88 Kč
c) Pozemek st.p.č.38	100 967,16 Kč

Výsledná cena činí celkem: 966 371,78 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 966 370,- 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 exekutorská 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 často 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 v Hradišti – Lovečkovice. Rodinný dům má 2 nadzemní podlaží a podkroví – půdu. Dům je v původním stavu, vytápění je řešené krbovými kamny s výměníkem, voda je ze studny umístěné na jiném pozemku, žumpa je také umístěna na jiném pozemku. Dům má pouze elektrickou přípojku.

Výběr nabídky a poptávky na realitním trhu (jednotlivé nabídky realit jsou v příloze daného odhadu) v dané lokalitě – Citice a okolí (okres Sokolov):

č.	Porovnávaná nemovitost - popis	Plocha (PZP) /m2/	Celková cena /Kč/	koef. vybavenosti	koef. polohy	koef. zdroje ceny	upravená cena jednot. /Kč/
1	Lovečkovice, dům se stodolou ve stavu určeném k celkové rekonstrukci	150	850 000	0,60	1,00	0,85	2 890,0
2	Knínice u Lovečkovic, RD s 3+1 s 1 NP a obytl.podkrovím, se studnou a stodolou, v původním stavu	120	1 260 000	0,85	0,95	0,85	7 206,9

3	Levín, RD nebo chalupa se 2 NP a s 2 byty, se sklepem pro kotel na tuhá paliva, u domu zděná dílna, přípojka vody, kanalizace do žumpy	240	1 400 000	1,00	0,95	0,85	4 710,4
4	Třebušín - Horní týnec, Rda chlív se stodolou, částečné podsklepení, v 1.Np byt 3+1, v 2.NP 5 místností, vytápění lokální na tuhá paliva, žumpa, přípojka vody	400	1 999 000	0,80	0,90	0,85	3 058,5
5	Lovečkovice - Touchořiny, RD 5+1, s garáží dílnou, vlastní studna, vytápění na lokální tuhá paliva	411	1 450 000	1,00	0,95	0,85	2 848,8
6	Třebušín, chalupa 5+1, dům po rekonstrukci, vytápění ústřední s dřevoplynovým kotlem, kanalizační a vodovodní přípojka	200	1 195 000	1,00	0,90	0,85	4 570,9
Průměrná cena standardní							4 214

Základní cena za 1 m² bude vzhledem ke zjištěným skutečnostem oceňované nemovitosti – studna a žumpa na pozemku jiného vlastníka a dům se zanedbanou údržbou - ponížení o 25%.

Základní cena upravená 3160,-Kč/m².

Cena bytu: 3160 x 326 = 1 030 160,-Kč.

Cena domu č.p.86 včetně příslušenství a pozemku st.p.č.38, k.ú. Lovečkovice, stanovená porovnávací metodou je určena ve výši 1 000 000,-Kč.

b) odhad ceny obvyklé

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

Cena nemovitostí zjištěná dle cenového předpisu

966 370,-Kč

Cena zjištěná porovnávací metodou

1 000 000,-Kč

Z výše uvedených hodnot je cena obvyklá rodinného domu včetně pozemků a příslušenství odhadnuta znalce vzhledem k poloze a stavu domu a vzhledem k nabídce a poptávce na realitním trhu v dané lokalitě ve výši

980 000,-Kč.

Podíl 1/2 z ceny obvyklé výše uvedených nemovitostí by činil 490 000,-Kč.

Znalec má ocenit ideální 1/2 nemovitosti s příslušenstvím výše uvedené. Jedná se o nemovitost, od kterého nelze oddělit 1/2 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 1/2 na oceňovaných nemovitostech na 440 000,-Kč.

E. Rekapitulace

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v míře 1/2 na nemovitostech včetně příslušenství: pozemek st.p.č.38 a stavba č.p.86 vystavěná na pozemku st.p.č.38, katastrální území Lovečkovice, obec Lovečkovice, okres Litoměřice byla znalcem ke dni ocenění určena ve výši

.....**440 000,-Kč**

Slovy: čtyřistačtyřicet tisíc Kč

Ústí nad Labem, 2.7.2014

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. 280/25/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 280/25/2014 podle připojené likvidace.

G. Seznam příloh

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

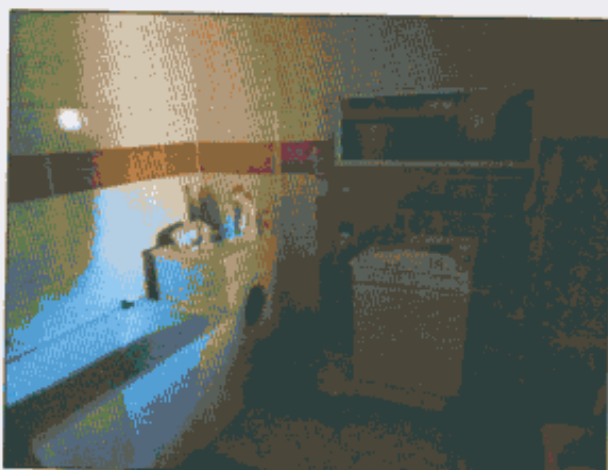


Interiér

Kuchyň



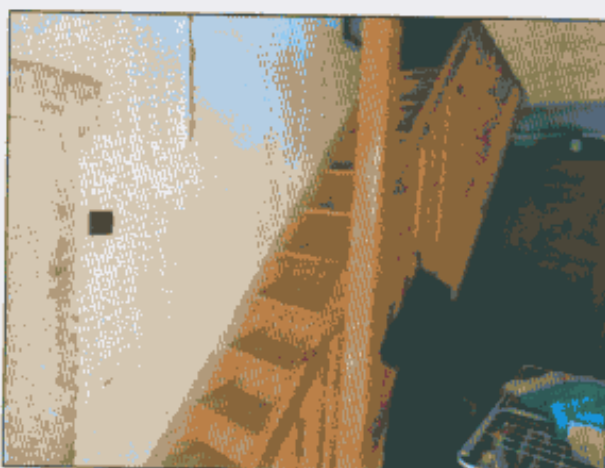
Koupelna



Obývací pokoj



Chodba



Pokoje v 2.NP



Chodba



Stodola



stroje Nápověda



Prodej, dům rodinný, 980 m²

Celková cena: **850 000 Kč** za nemovitost
včetně provize

Poznámka k ceně: Navrhněte cenu

Adresa: Lovečkovice (okres Litoměřice)

Datum aktualizace: 02.04.2014

ID zakázky: N00080

Budova: Cihlová

Stav objektu: Projekt

Poloha domu: Samostatný

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 98 m²

Plocha užitná: 980 m²

Plocha podlahová: 150 m²

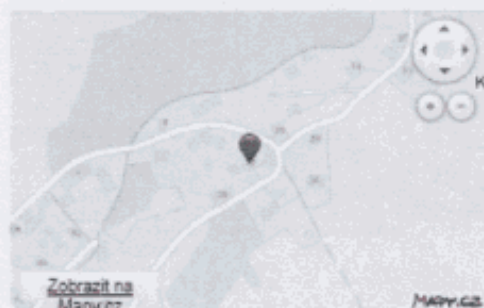
Plocha pozemku: 980 m²

Popis:

Nabízíme k prodeji prostorné venkovské stavení, vhodné k rekreačnímu nebo trvalému bydlení. Dům vyžaduje celkovou rekonstrukci. K domu patří dvě garáže, ve spodní části domu se nachází prostory, které sloužily pro ustájení koní. Po určitou dobu byl tento prostor využíván také jako prodejna. K areálu patří velká stodola. Pokud toužíte po klidném bydlení s nádherným výhledem na okolní půvabnou krajinu, tak neváhejte. Další informace v naší kanceláři.



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána



V okolí nemovitosti najdete

Bus MHD: Loveškovice, Knínice 200 m

Prodej, dům rodinný, 120 m²

Celková cena: **1 260 000 Kč za nemovitost**

Poznámka k ceně: **cena včetně všech poplatků**

Adresa: **Loveškovice - Knínice (okres Litoměřice)**

Datum aktualizace: **13.06.2014**

ID zakázky: **3991**

Budova: **Cihlová**

Stav objektu: **Velmi dobrý**

Poloha domu: **Samostatný**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Typ domu: **Patrový**

Podlaží počet: **2**

Plocha zastavěná: **200 m²**

Plocha užitná: **120 m²**

Plocha podlahová: **120 m²**

Plocha pozemku: **1 119 m²**

Plocha zahrady: **1 m²**

Sklep: **Ano**

Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**

Telekomunikace: **Kabelové rozvody**

Elektrina: **120V, 230V, 400V**

Doprava: **Autobus**

Popis:

Nabízíme Vám k prodeji RD-chaletu o velikosti 3+1 v Knínicích u Loveškovic okres Litoměřice. Součástí domu je studna, venkovní sklep, stodola. Dům se nachází v Knínicích u Loveškovic nad obcí Zubrnice 10 km od Ústí nad Labem. Při vstupu do domu přicházíme do chodbičky, naproti vhodovým dveřím je koupelna hned vedle samostatné wc. V levo od vchodu jsou dva obytné pokoje. Po pravé straně se nachází kuchyň, hned za kuchyní přicházíme do další obytné místnosti z té přecházíme do chodbičky, ve které je umístěn kotel na pevná paliva. Tato místnost má samostatné vhodné dveře ven z domu. V této místnosti jsou kovové dveře do podkrovní. V horní části domu je jedna velká prostorná místnost celkově otevřená s ohlavy sloupky. V celém domě jsou původní dřevěná zdvojená okna. Podlahy v chodbičce, koupelně a kuchyni pokrývá dlažba v ostatních obytných místnostech je PVC. Na domě je nová střecha z betonových tašek, nové okapy. V celém domě jsou původní dřevěné dveře. Na zahradě je vlastní



[Zobrazit na Mapy.cz](#)
 Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzerentem je část města.

Prodej, dům rodinný, 240 m²

Celková cena:	1 400 000 Kč za nemovitost
Adresa:	Levín (okres Litoměřice)
Datum aktualizace:	23.04.2014
ID zakázky:	414454
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3
Plocha zastavěná:	242 m ²
Plocha užitná:	240 m ²
Plocha podlahová:	240 m ²
Plocha pozemku:	384 m ²
Balkón:	Ano
Lodžie:	Ano
Terasa:	Ano
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	2x
Topení:	Ústřední tuhá paliva

Popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej RD v obci Levín na pozemku 382m². V současné době je využíván jako chalupa, se dvěma bytovými jednotkami 4+1 a 3+1 s vlastním vchodem. Dům stojí na okraji návsi na mírně svažitém pozemku. U domu je zděná dílna a velká terasa. Další terasa je v prvním patře. Pod domem je velký sklep s kotelnou na tuhá paliva. Rozvod vody je zajištěn obecním vodovodem. Odpadní voda je řešena žumpou. Z chalupy je nádherný výhled na okolní krajinu, nebo na rozlehlou návěs. Obec je vzdálená 7 km od Uštěky a jezera Chmelář. Veškerá vybavenost je v 19 km vzdálených Litoměřicích. Vzdálenost do Prahy Holešovic 75 km. Koupí této nemovitosti získáte jedinečnou příležitost k bydlení v této turisticky vyhledávané lokalitě. Ev. číslo: 413870.

Provozovatel portálu [www.makro.cz](#) je společnost Makro Real Estate, s.r.o., IČO: 252 287 222, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 152 287 222. Provozovatel portálu [www.makro.cz](#) není makléřem v rámci České republiky. Makro Real Estate, s.r.o. poskytuje služby zprostředkování nemovitostí, které nejsou v rámci České republiky poskytovány makléři. Makro Real Estate, s.r.o. poskytuje služby zprostředkování nemovitostí, které nejsou v rámci České republiky poskytovány makléři. Makro Real Estate, s.r.o. poskytuje služby zprostředkování nemovitostí, které nejsou v rámci České republiky poskytovány makléři.



Zvětšit



Zobrazit na
Mapy.cz

Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadána inzzerentem je část města.

Prodej, dům rodinný, 400 m²

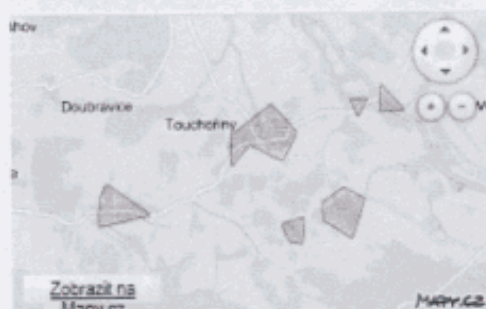
Celková cena:	1 999 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně provize RK, zahrnující právní a finanční servis
Adresa:	Třebošín - Horní Týnec (okres Litoměřice)
Datum aktualizace:	09.04.2014
ID zakázky:	26016
Budova:	Kamenná
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Počet bytů:	1
Plocha zastavěná:	204 m ²
Plocha užitná:	400 m ²
Plocha podlahová:	400 m ²
Plocha pozemku:	789 m ²
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Garáž:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva
Čpád:	Jímka
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Autobus
Půdní vestavba:	Ano

Popis

Venkovská usedlost obec H.Týnec (Třebošín), součástí je větší RD (204m²), ohlív. stodola (130m²), stáj. Dům určen k trvalému bydlení, je v dobrém stavu a představuje možnost nejrůznějšího využití pro podnikání nebo pro chov zvířat. Dům je částečně podsklepen. Nemovitost je okamžitě obyvatelná, v přízemí je funkční byt dispozice 3+1 (vč. sociálního zařízení, bojler na elektřinu). V patře dalších 5 místností, které vyžadují rekonstrukci. Možno zrekonstruovat a dostavět přesně podle představ budoucího majitele. Záměr může být široký, lze dům přizpůsobit k bydlení jako více generační, nebo zřídit hostinec (pension) a tím pádem je udělat jako pokoje pro hosty. Zajímavostí je, že jedna z místností má unikátní původní stropní malbu českých měnších obřích a



Zvětšit



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

Prodej, dům rodinný, 411 m²

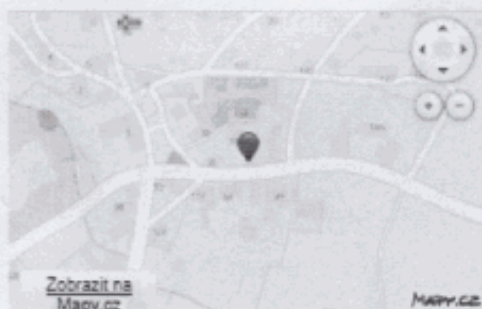
Celková cena:	1 450 000 Kč za nemovitost včetně provize
Poznámka k ceně:	Cena uvedena včetně provize a právních služeb
Adresa:	Lovečkovice - Touchovny (okres Litoměřice)
Datum aktualizace:	28.08.2014
ID zakázky:	402343
Budova:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Polosamota
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavění:	411 m ²
Plocha užitná:	411 m ²
Plocha podlahová:	411 m ²
Plocha pozemku:	457 m ²
Parkovací stání:	1x
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Jímka
Elektrina:	230V, 400V
Výtah:	Ne

Popis:

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 5+1, který se nachází uprostřed přírody v malé obci Přední Nezly. U domu je okrasná zahrada o celkové ploše 457 m² a další zahrada k pronájmu. U domu je prostorná garáž s dílnou. Velice pěkné místo pro milovníky přírody a klidu. Dům má vlastní studnu. V domě je pět místností s koupelnou a kuchyní. Je zde krásný výhled do okolí. Doporučujeme prohlídku domu.



Zvětšit
obrázek



Zobrazit na
Mapy.cz

Mapy.cz

V okolí nemovitosti najdete

Bus MHD: Třebošín 110 m

Prodej, dům rodinný, 200 m²

Celková cena: **1 195 000 Kč** za nemovitost
+ provize RK

Adresa: **Třebošín (okres Litoměřice)**

Datum aktualizace: 20.08.2014

ID zakázky: 58122

Budova: Kamenná

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 3

Plocha zastavěná: 82 m²

Plocha užitná: 200 m²

Plocha podlahová: 200 m²

Plocha pozemku: 411 m²

Sklep: 8 m²

Rok rekonstrukce: 2008

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet

Elektrina: 400V

Doprava: Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Popis:

Nabízíme k prodeji chalupu s dispozicí 5+1 v obci Třebošín v okrese Litoměřice. Dům je ve velice dobrém stavu po celkové rekonstrukci, je pravidelně udržován. K domu patří samostatný sklípek a odpočinková zóna v zadní části zahrady, jejíž součástí je terasa, udírna, dílna a sklad paliva. Přizemí domu tvoří vstupní hala, kuchyň, koupelna, wc, šatna a kotelná. V patře je obývací pokoj s krbem a dvě ložnice. V podkrovní jsou dvě ložnice a půdní prostor, který lze využít pro další obytnou místnost. Dům je vytápěn ústředně dřevosplynovacím kotlem. Je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Je zavedena telefonní a internetová přípojka. Obytná plocha domu je 147 m². Celková plocha pozemku je 441 m². Dům vyniká především mnoha zachovalými prvky původní architektury jako jsou trámové stropy, dveře, kachlová kamna v kuchyni nebo funkční pec ve vstupní hale.

Ing. Jana Urbanová

Náměstí 21

+420 01 041 204 100

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 62408864-49731-140710154725 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 24 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 10.07.2014



62408864-49731-140710154725