

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18737-954/2023

Dodatek č. 1 - nahrazení původního posudku v celém rozsahu

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Alexander Nett insolvenční správce
dlužnice Halašová Lenka č.p. 52, 270 23
Karlova Ves

Dodací údaje: Mgr. Alexander Nett Hlavní
1069/40 624 00 Brno - Komín

Číslo jednací: KSPH 72 INS 10548/2017

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých
věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 11.05.2023

Zpracováno ke dni: 11.05.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 02.07.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 7/12 rodinného domu č.p. 52 a pozemků parc.č. 128/14; st. 81 a st. 82; v obci Karlova Ves, okres Rakovník, katastrální území Karlova Ves.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 52
Adresa předmětu ocenění:	Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Rakovník
Obec:	Karlova Ves
Katastrální území:	Karlova Ves

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.05.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce -paní Halašová Lenka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

7/12 Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves; 5/12 Halaš Ondřej, č. p. 52, 27023 Karlova Ves

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 52 a pozemky p.č. 128/14; st. 81 a st. 82 v obci Karlova Ves, okres Rakovník, katastrální území Karlova Ves.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný dvougenerační objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je podsklepený celkově. V objektu se v části nachází půda a má vybudované podkroví. Na pozemku je zároveň postavena zděná kůlna o rozměrech 3,3m*5,9m.

Základy má betonové neizolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou keramicko-betonové, střecha je sedlová s vikýři, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1984.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: podstandardní prvek
podlahy: podstandardní prvek
okna: podstandardní prvek
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je dvougenerační.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	4,80 m ²
Příslušenství	Sklep	6,75 m ²
Ostatní prostory	Chodba	6,75 m ²
Ostatní prostory	Místnost	17,10 m ²
Příslušenství	Garáž	43,20 m ²
Příslušenství	Komora (mimo byt)	5,94 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	18,00 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	7,65 m ²
Pokoj	Ložnice	12,21 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	33,50 m ²
Příslušenství	Lodžie	11,70 m ²
Pokoj	Pokoj	15,84 m ²
Ostatní prostory	Chodba	6,71 m ²
Koupelna, WC	WC	1,30 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	8,40 m ²
Podkroví		
Koupelna, WC	Koupelna	11,70 m ²
Koupelna, WC	WC	1,43 m ²

Kuchyně	Kuchyně	12,60 m ²
Pokoj	Pokoj	16,64 m ²
Pokoj	Pokoj	10,56 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	27,00 m ²
Podlahová plocha		207,39 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		279,78 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a částečně mají dřevěné obití. Okna jsou dřevěná s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, jihovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelnách se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletách se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: lino, koberce, dřevěná plovoucí podlaha

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, vestavěné skříně, digestoř.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt má vlastní čističku odpadních vod. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 628 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený plotivem do ocelových sloupků. V přední části je pozemek oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. V části k LV 114 není žádné oplocení a pozemky tvoří logický celek. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny, okrasná skalka. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavba kůlny o rozměrech 3,3m*5,9m. Na pozemku je i venkovní bazén a dřevěné posezení.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	celkové
	Dům byl postaven v roce	1984
	Rozsah rekonstrukce domu	pouze nutné opravy a úpravy vnitřních prostor
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	keramicko-betonové
	Střecha	sedlová s vikýři
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové, vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, dřevěné obití
Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek okna: podstandardní prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad	
Popis vnitřních prostor	Dispozice	dvougenerační
	Typ oken	dřevěná s dvojsklem
	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové

Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy, bodová svítidla
Popis místností a rozměry v m ²	1.PP
	Příslušenství Sklep 4,80 m ²
	Příslušenství Sklep 6,75 m ²
	Ostatní prostory Chodba 6,75 m ²
	Ostatní prostory Místnost 17,10 m ²
	Příslušenství Garáž 43,20 m ²
	Příslušenství Komora (mimo byt) 5,94 m ²
	Ostatní prostory Kotelna 18,00 m ²
	1.NP
	Ostatní prostory Předsiň 7,65 m ²
	Pokoj Ložnice 12,21 m ²
	Pokoj Obývací pokoj s kuchyňským koutem 33,50 m ²
	Příslušenství Lodžie 11,70 m ²
	Pokoj Pokoj 15,84 m ²
	Ostatní prostory Chodba 6,71 m ²
	Koupelna, WC WC 1,30 m ²
	Koupelna, WC Koupelna 8,40 m ²
	Podkroví
	Koupelna, WC Koupelna 11,70 m ²
	Koupelna, WC WC 1,43 m ²
	Kuchyně Kuchyně 12,60 m ²
	Pokoj Pokoj 16,64 m ²
	Pokoj Pokoj 10,56 m ²
	Pokoj Obývací pokoj 27,00 m ²
	Podlahová plocha 207,39 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství 279,78 m ²
Elektrina	230V a 400V
Vodovod	vodovod
Svod splašek	vlastní ČOV
Plynovod	ne
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
Topná tělesa	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě	bojler
Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: lino, koberce, dřevěná plovoucí podlaha
Popis stavu	dobrý, udržovaný

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	628 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny, okrasná skalka
	Vedlejší stavby	1 x zděná stavba
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	na pozemku je zděná stavba zapsaná v KN. Je zde i venkovní bazén.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.05.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Klidné místo v blízkosti Krivoklátu.	III	0,07
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,693}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,070}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,01

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Větší výstavba domu v obci v blízkosti RD.	III	0,07

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,693}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

1. Dvougenerační RD

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	39 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 549,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	12,4*10,2	=	126,48 m ²
1.NP:	12,2*10	=	122,00 m ²
Podkroví:	12*10	=	120,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	126,48 m ²	2,40 m
1.NP:	122,00 m ²	2,80 m
Podkroví:	120,00 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

$$1.PP: (12,4*10,2)*(2,40) = 303,55 \text{ m}^3$$

1.NP:	$(12,2*10)*(2,80)$	=	341,60 m ³
Podkroví:	$(12*10)*1+12*10*1,2/2+3*2*0,8+4*10*1,8/2$	=	232,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	877,95 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	122,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	368,48 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,02

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - kůlny na dřevo	III	0,07
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: mírně zvyšující cenu - bazén na pozemku	IV	0,04
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 39 let:

$$s = 1 - 0,005 * 39 = \mathbf{0,805}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,805 = \mathbf{0,886}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,070**

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,549,- \text{ Kč/m}^3 * 0,886 = 2\,258,41 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 877,95 \text{ m}^3 * 2\,258,41 \text{ Kč/m}^3 * 1,070 * 1,000 = 2\,121\,565,03 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	2 121 565,03 Kč
Dvougenerační RD - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 121 565,03 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	7 / 12

Dvougenerační RD - zjištěná cena

= 1 237 579,60 Kč

2. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	3,3*5,9 =	19,47	2,05 m
Podkroví	3,3*5,8 =	19,14	0,00 m
		38,61 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(3,3*5,9)*(2,05) =	39,91
Z	Podkroví	(3,3*5,8)*1,3/2 =	12,44
Obestavěný prostor - celkem:			52,35 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					96,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9620

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):		*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9620
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
			<hr/>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 871,01
Plná cena:	52,35 m ³ * 2 871,01 Kč/m ³	=	150 297,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 35 / 85 = 41,2 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 41,2 % / 100)		*	0,588
Nákladová cena stavby CS_N		=	88 374,85 Kč
Koeficient pp		*	1,070
Cena stavby CS		=	94 561,09 Kč
Vedlejší stavba - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		=	94 561,09 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		*	7 / 12
Vedlejší stavba - zjištěná cena		=	55 160,64 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,070**

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,070 * 0,970 * 1,000 = \mathbf{1,038}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	263,-	1,038		272,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek pod RD	st. 81	136	272,99	37 126,64
§ 4 odst. 1	Pozemek pod přístavkem	st 82	22	272,99	6 005,78
§ 4 odst. 1	Pozemek zahrada	128/14	470	272,99	128 305,30
Stavební pozemky - celkem			628		171 437,72
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	171 437,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	7 / 12
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	100 005,34 Kč

4. Ocenění dřevin

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	171 437,72
Celková výměra pozemku	m ²	628,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	800,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	171 437,72
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	11 143,45
Ocenění dřevin - celkem:		11 143,45 Kč
Ocenění dřevin - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	11 143,45 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	7 / 12
Ocenění dřevin - zjištěná cena celkem	=	6 500,35 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Dvougenerační RD	1 237 580,- Kč
2. Vedlejší stavba	55 161,- Kč
3. Pozemky	100 005,- Kč
4. Ocenění dřevin	6 500,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 399 246,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 399 000,- Kč

slovy: Jedenmiliontřístadevadesátdevět tisíc Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník

Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník	207.39 m ²	dobrý	628 m ²	dvougenerační, původní stav, bazén na zahradě, klidné místo, menší zahrada	
1	Skupá č.p. 4, Slabce, okres Rakovník	164 m ²	dobrý	3597 m ²	dvougenerační, stodola, dílna, sklep, velká zahrada, chlévy	
2	Svatá č.p. 45, okres Beroun	200 m ²	dobrý	5047 m ²	velký RD, původní stav, přípojky, dvougaráž+dílna, přístavky, kanalizační přípojka u domu	
3	Lašovice č.p. 2, okres Rakovník	196 m ²	velmi dobrý	2977 m ²	dvougenerační, po rekonstrukci, el.kotel+kotel na tuhá paliva, venkovní stavby	
4	Městečko č.p. 184, okres Rakovník	180 m ²	velmi dobrý	703 m ²	velký RD, částečná rekonstrukce, přípojka kanalizace před domem, přístavky a kůlna	
5	Račice č.p. 46, okres Rakovník	160 m ²	dobrý	1950 m ²	původní stav, kotel na tuhá paliva+přímotopy, vodovod, kanalizace 2023-4	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	30 426,83 Kč	1	30 426,83 Kč	0.95	1.02	0.97	1.24	1.01	1	1.177168332	25 847,48 Kč
2	49 500,00 Kč	1	49 500,00 Kč	1.05	1	0.94	1.3	1.02	1	1.308762	37 822,00 Kč
3	32 193,88 Kč	1	32 193,88 Kč	0.96	1.01	1.07	1.18	1	1	1.22421696	26 297,53 Kč
4	38 333,33 Kč	1	38 333,33 Kč	0.99	1.01	1.06	1.01	1.05	1	1.124017587	34 103,85 Kč
5	33 437,50 Kč	1	33 437,50 Kč	0.98	1.02	0.96	1.08	0.91	1	0.9431106048	35 454,48 Kč
Celkem průměr										31 905,07 Kč	
Minimum										25 847,48 Kč	
Maximum										37 822,00 Kč	
Směrodatná odchylka - s										5 490,49 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										26 414,57 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										37 395,56 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek je relativně lepší velikostí pozemku a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek je relativně lepší velikostí pozemku a lokalitou než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek je relativně lepší velikostí pozemku a stavem než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek je relativně lepší velikostí pozemku, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$31\,905,07 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 207 \text{ m}^2$$

$$= 6\,604\,349 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

6 604 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník	207.39 m ²	dobry	628 m ²	dvougenerační, původní stav, bazén na zahradě, klidné místo, menší zahrada	
1	Skupá č.p. 4, Slabce, okres Rakovník	164 m ²	dobry	3597 m ²	dvougenerační, stodola, dílna, sklep, velká zahrada, chlévy	
2	Svatá č.p. 45, okres Beroun	200 m ²	dobry	5047 m ²	velký RD, původní stav, přípojky, dvougaráž+dílna, přístavky, kanalizační přípojka u domu	
3	Lašovice č.p. 2, okres Rakovník	196 m ²	velmi dobrý	2977 m ²	dvougenerační, po rekonstrukci, el.kotel+kotel na tuhá paliva, venkovní stavby	
4	Městečko č.p. 184, okres Rakovník	180 m ²	velmi dobrý	703 m ²	velký RD, částečná rekonstrukce, přípojka kanalizace před domem, přístavky a kůlna	
5	Račice č.p. 46, okres Rakovník	160 m ²	dobry	1950 m ²	původní stav, kotel na tuhá paliva+přímotopy, vodovod, kanalizace 2023-4	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	30 426,83 Kč	1	30 426,83 Kč
2	49 500,00 Kč	1	49 500,00 Kč
3	32 193,88 Kč	1	32 193,88 Kč
4	38 333,33 Kč	1	38 333,33 Kč
5	33 437,50 Kč	1	33 437,50 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	30 426,83 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	49 500,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.63
Střední hodnota			36 778,31 Kč
Medián			38 333,33 Kč
Rozdíl max-min			19 073,17 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Karlova Ves č.p. 52, okres Rakovník	207.39 m ²	dobry	628 m ²	dvougenerační, původní stav, bazén na zahradě, klidné místo, menší zahrada	
1	Skupá č.p. 4, Slabce, okres Rakovník	164 m ²	dobry	3597 m ²	dvougenerační, stodola, dílna, sklep, velká zahrada, chlévy	
2	Svatá č.p. 45, okres Beroun	200 m ²	dobry	5047 m ²	velký RD, původní stav, přípojky, dvougaráž+dílna, přístavky, kanalizační přípojka u domu	
3	Lašovice č.p. 2, okres Rakovník	196 m ²	velmi dobrý	2977 m ²	dvougenerační, po rekonstrukci, el.kotel+kotel na tuhá paliva, venkovní stavby	
4	Městečko č.p. 184, okres Rakovník	180 m ²	velmi dobrý	703 m ²	velký RD, částečná rekonstrukce, přípojka kanalizace před domem, přístavky a kůlna	
5	Račice č.p. 46, okres Rakovník	160 m ²	dobry	1950 m ²	původní stav, kotel na tuhá paliva+přímotopy, vodovod, kanalizace 2023-4	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	30 426,83 Kč	1	30 426,83 Kč
2	49 500,00 Kč	1	49 500,00 Kč
3	32 193,88 Kč	1	32 193,88 Kč
4	38 333,33 Kč	1	38 333,33 Kč
5	33 437,50 Kč	1	33 437,50 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	30 426,83 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	49 500,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.63

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 399 000 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

6 604 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7 613 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 6 298 000 Kč do 7 285 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

SOUHRN podíl 7/12 rodinného domu č.p. 52 a pozemků parc.č. 128/14; st. 81 a st. 82 v obci Karlova Ves

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti 7/12 rodinného domu č.p. 52 a pozemků parc.č. 128/14; st. 81 a st. 82 na uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění ideálního podílu 7/12 na budově RD a na ostatních oceňovaných pozemcích. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 7% z ceny 6.604.000Kč určené výsledkem srovnávací metody. Obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí stanovujeme na :

3.582.670,- Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 7/12 rodinného domu č.p. 52 a pozemků parc.č. 128/14; st. 81 a st. 82 v obci Karlova Ves, okres Rakovník, katastrální území Karlova Ves.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3.583.000,- Kč

Slovy: třímiliónpětsetosmdesáttritisícekorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing.
Pavel Hrouda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 02.07.2023



Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek a tento dodatek je zapsán pod pořadovým číslem 18737-954/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

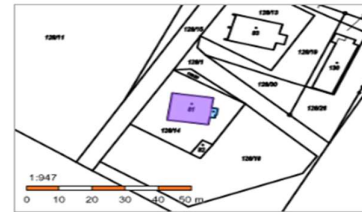
srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 81
Obec:	Karlova Ves [565288]
Katastrální území:	Karlova Ves [663310]
Číslo LV:	86
Výměra [m ²]:	136
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KM D
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Karlova Ves [63312] ; č. p. 52; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 81
Stavební objekt:	č. p. 52
Adresní místa:	č. p. 52

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Ondřej, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	5/12
Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	7/12

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ptačí oblast
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	86
Katastrální území:	Karlova Ves [663310]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Ondřej, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	5/12
Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	7/12

Pozemky

Parcelní číslo
st. 81: součástí pozemku je stavba
st. 82: součástí pozemku je stavba
128/14

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

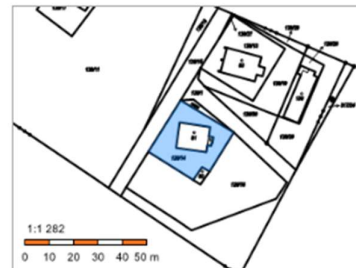
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	128/14
Obec:	Karlova Ves [565288]
Katastrální území:	Karlova Ves [663310]
Číslo LV:	86
Výměra [m ²]:	470
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Ondřej, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	5/12
Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	7/12

Způsob ochrany nemovitosti

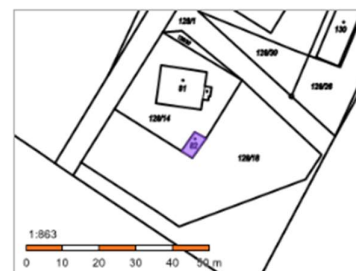
Název
ptačí oblast
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 82
Obec:	Karlova Ves [565288]
Katastrální území:	Karlova Ves [663310]
Číslo LV:	86
Výměra [m ²]:	22
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 82

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

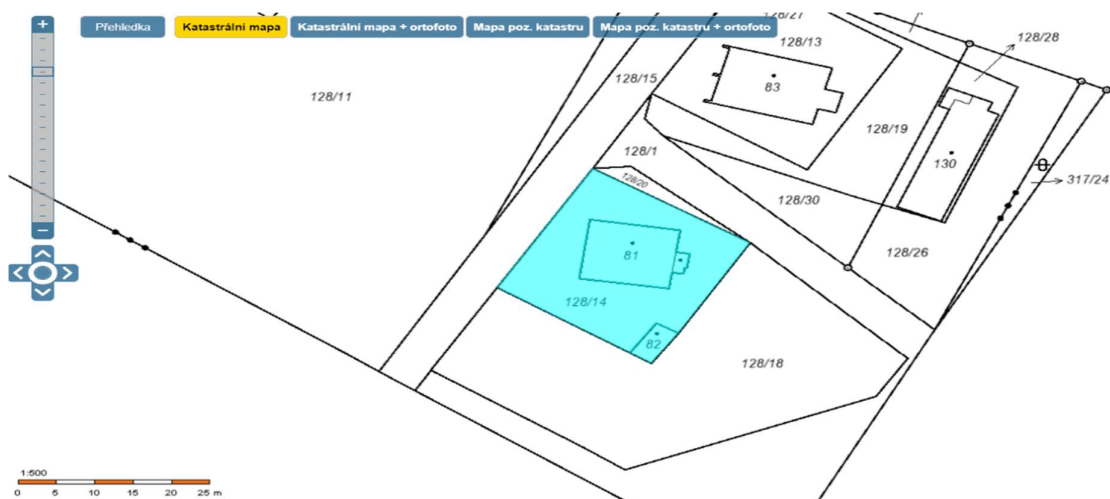
Vlastnické právo	Podíl
Halaš Ondřej, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	5/12
Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	7/12

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ptačí oblast
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.



Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	114
Katastrální území:	Karlova Ves (663310)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Halaš Petr, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/2
Halašová Lenka, č. p. 52, 27023 Karlova Ves	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
128/18
128/20

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Evidované nesoulady se skutečným stavem

Řízení
ZDR-52/2019-212

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#)

Informace o řízení

Číslo řízení:	ZDR-52/2019
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Karlova Ves (663310)

Účastníci řízení

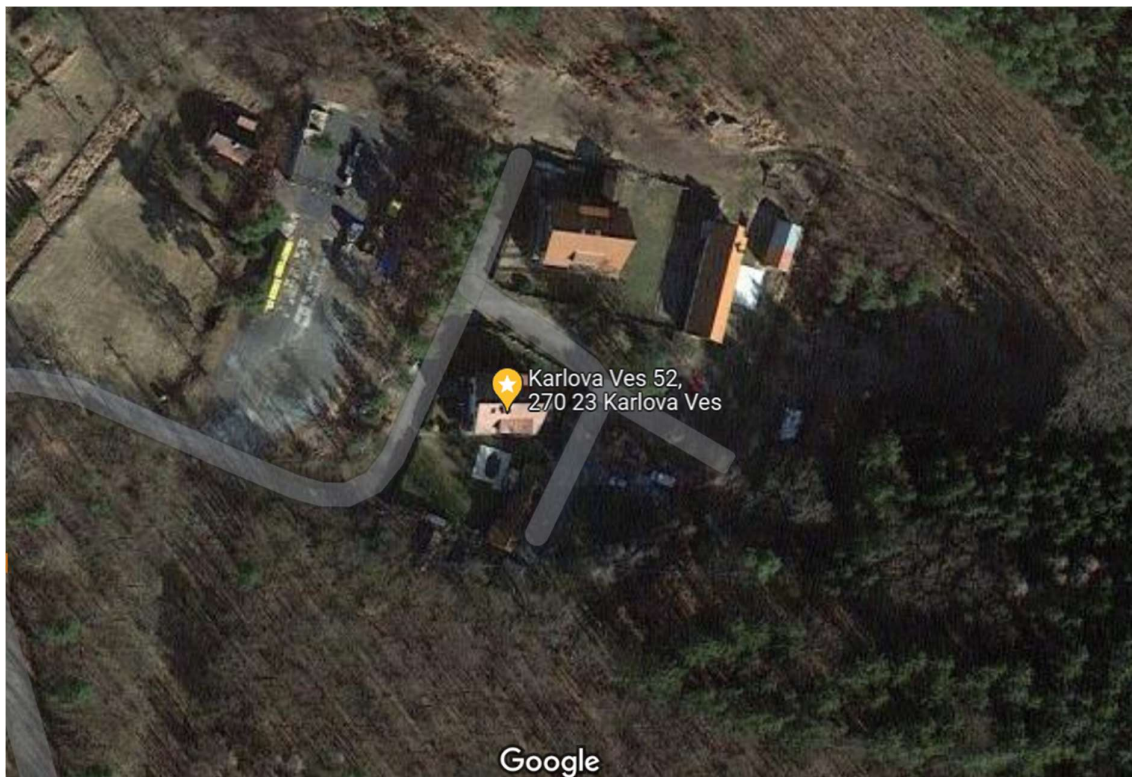
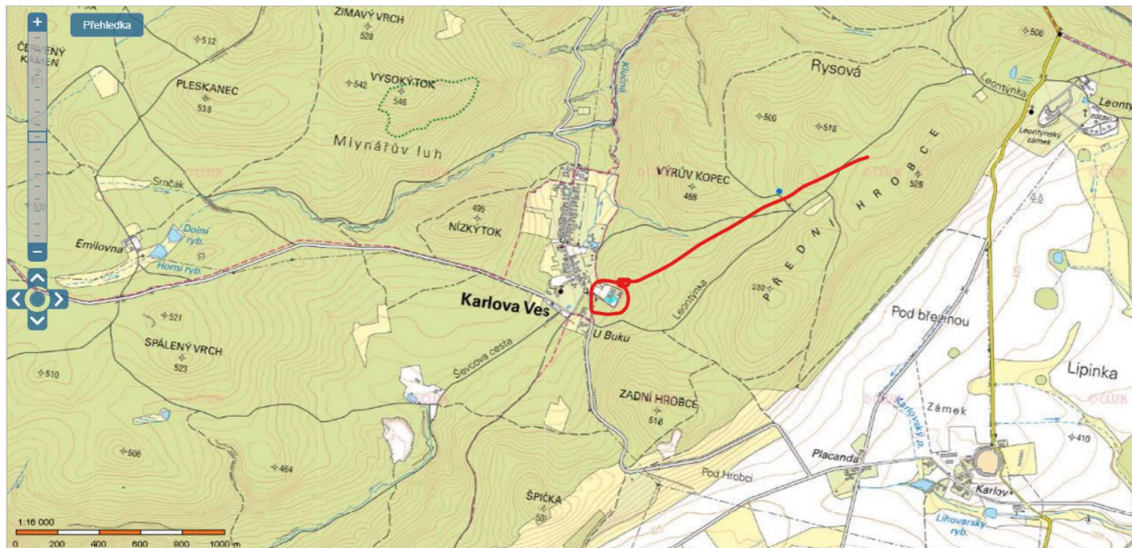
Jméno	Typ
Halašová Lenka	Oprávněný
Halaš Petr	Oprávněný

Nesoulady

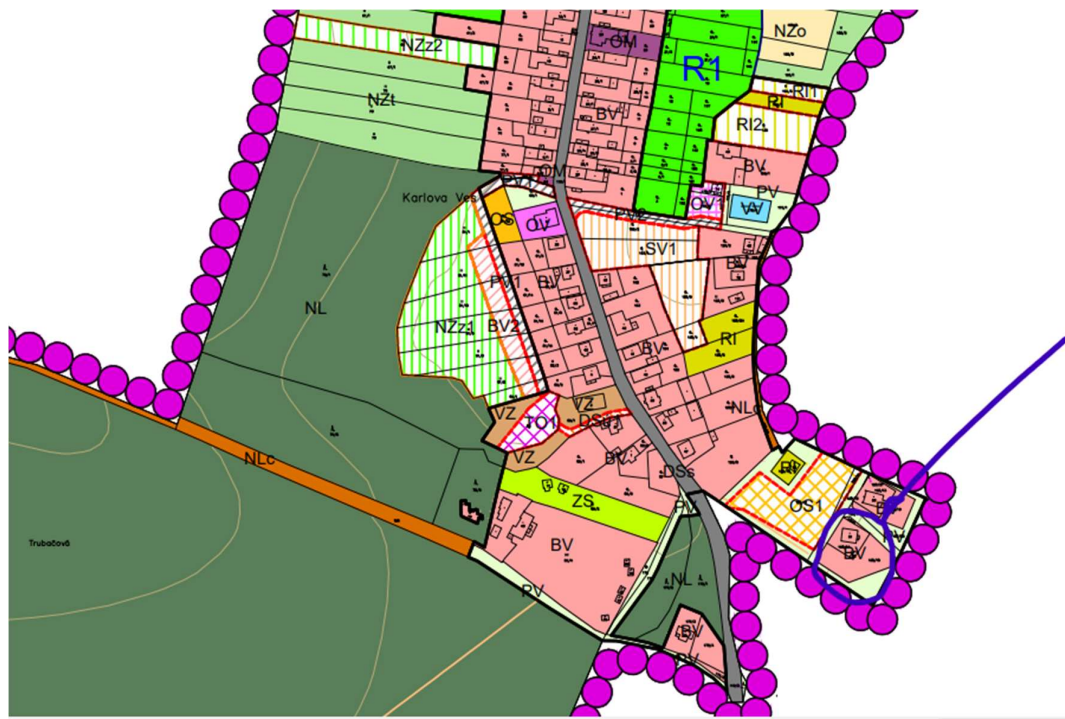
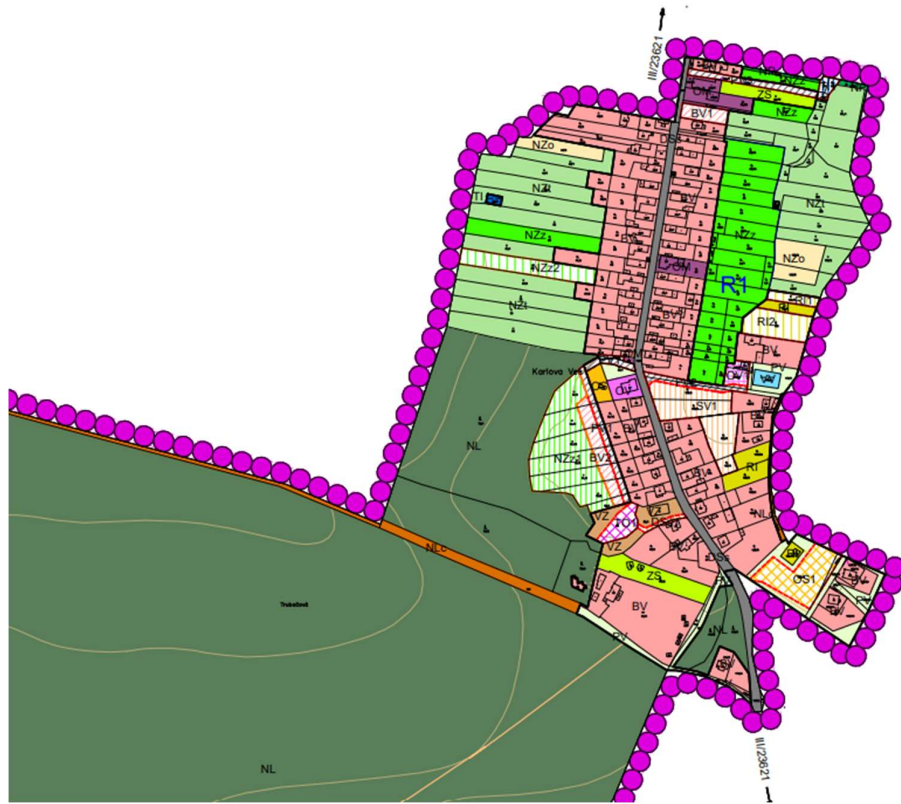
Popis	Typ	Označení nemovitosti
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	Pozemek p. č.	128/18 Karlova Ves

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník](#). Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Ortofoto mapa

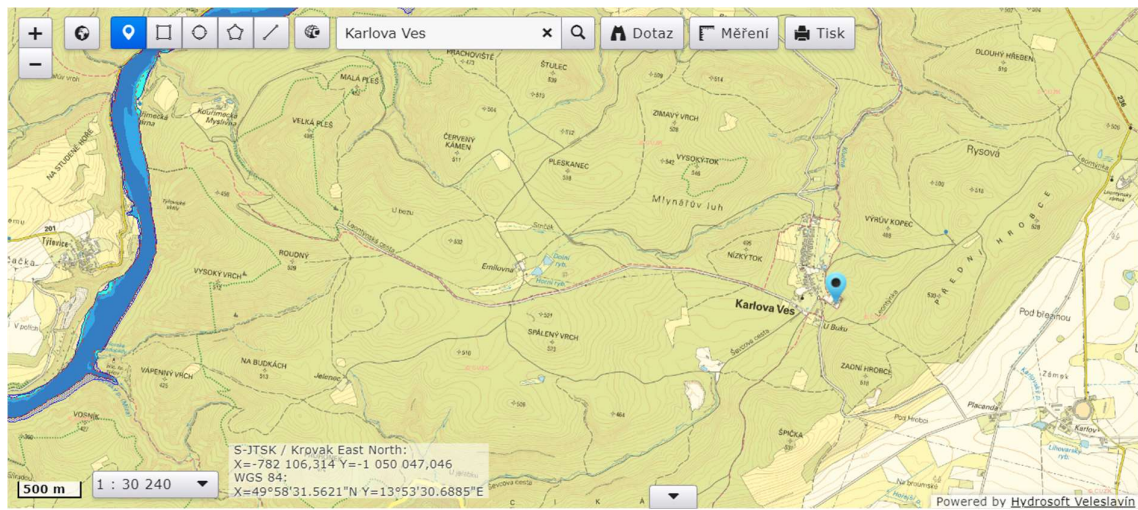


Výřez z územního plánu

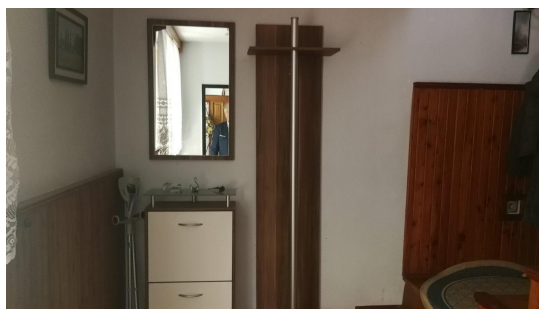
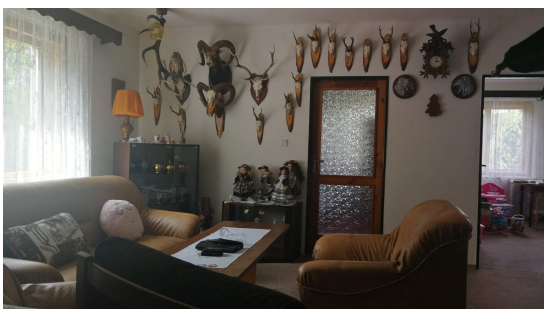


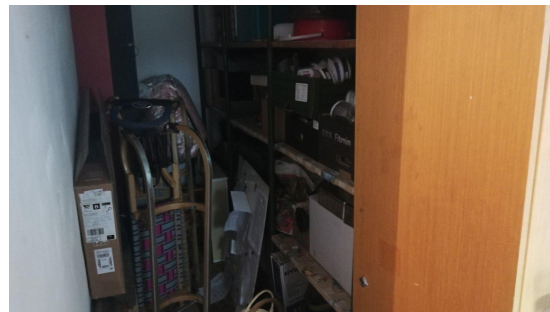
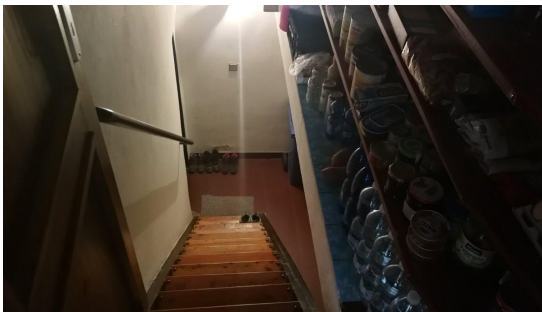
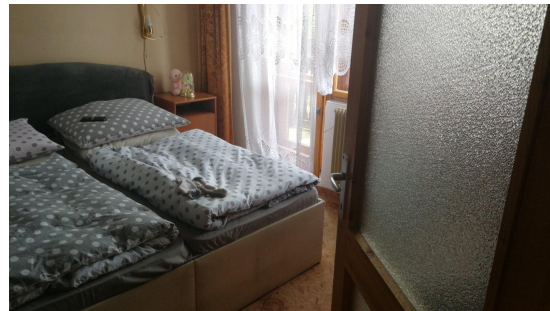
PLOCHY S ROZDĚLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ		
PLOCHY BYDLENÍ		
BV	BV	- V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
SV	SV	- VENKOVSKÉ
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
OV	OV	- VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
OM		- KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
OS	OS	- TĚLOVÝCHOVNA A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
PLOCHY REKREACE		
RI	RI	- PLOCHY STAVĚB PRO RODNOU REKREACI
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		
PV	PV	- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
VZ		- ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA

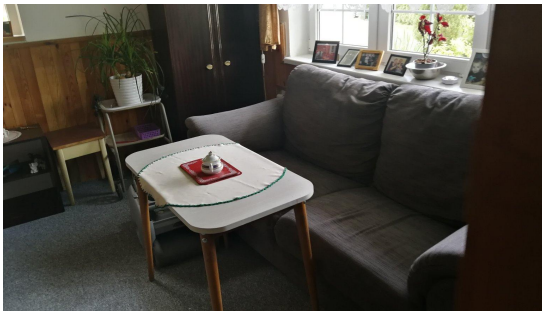
Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

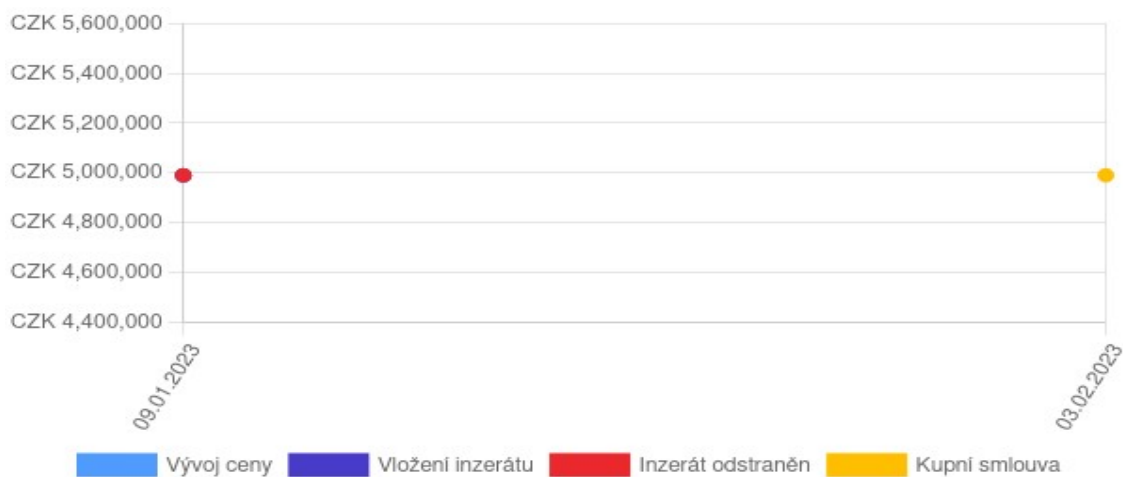


Rodinný dům, 164 m², Skupá č.p. 4, Slabce, okres Rakovník

Celková cena: 4 990 000 Kč

Lokalita: Skupá č.p. 4, Slabce, okres Rakovník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Skupá č.p. 4, Slabce, okres Rakovník	Cena dle KS	4 990 000 Kč
Číslo řízení	V-518/2023-212	Datum podpisu KS	03.02.2023
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	3597 m ²
Stav	Dobrý	Zastavěná plocha	446 m ²
Podlahová plocha	164 m ²	Užitná plocha	403 m ²
Kanalizace	Septik	Voda	Vodovod

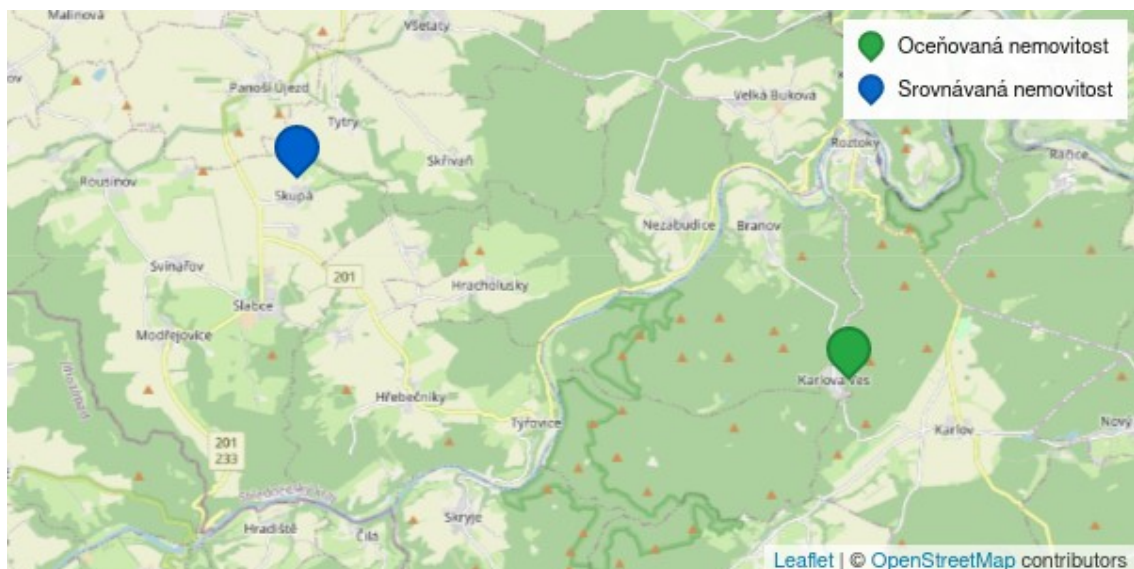
Venkovská usedlost v malé obci v krásné krajině na pomezí křivoklátských lesů, kde se budete probouzet za zvuku ptačího zpěvu. Jestli toužíte po klidu, chcete utéct před ruchem města, nebo je Vaším snem mít větší usedlost s pozemkem pro pěstování plodin či například chov koní, ovcí, pak toto může být nemovitost, kterou hledáte. Získáte pozemek o celkové výměře 3.597 m². Na spodním pozemku o výměře 1.472 m² se nachází budova rodinného domu, na který navazují dílny, dřevník a stodola. Z druhé strany se nachází vejminek, který můžete předělat např. na dům pro hosty (viz. půdorys ve fotogalerii), nebo jiné zázemí. Další navazující stavby jsou bývalé chlévy. Na pozemku se dále nachází pěkný skleník. Část bývalé stodoly můžete využít jako garáž a pobořenou část např. na vybudování velké kryté pergoly s krbem s využitím stávajících zdí. Rodinný dům má

dvě obytná podlaží, v přízemí máte k dispozici tři místnosti (2+1), velkou koupelnu a další zázemí jako technickou místnost, spižírnu. V patře jsou dva pokoje a obytná půda, kterou lze předělat na další pokoj a dále koupelna.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Rodinný dům, 200 m², Svatá č.p. 45, okres Beroun

Celková cena: 9 900 000 Kč

Lokalita: Svatá č.p. 45, okres Beroun

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Svatá č.p. 45, okres Beroun	Cena dle KS	9 900 000 Kč
Číslo řízení	V-1314/2023-202	Datum podpisu KS	27.02.2023
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	5047 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Prizemní
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	180 m ²	Užitná plocha	200 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Vodovod, Připojení ke studni
Podlahová plocha	200 m ²		

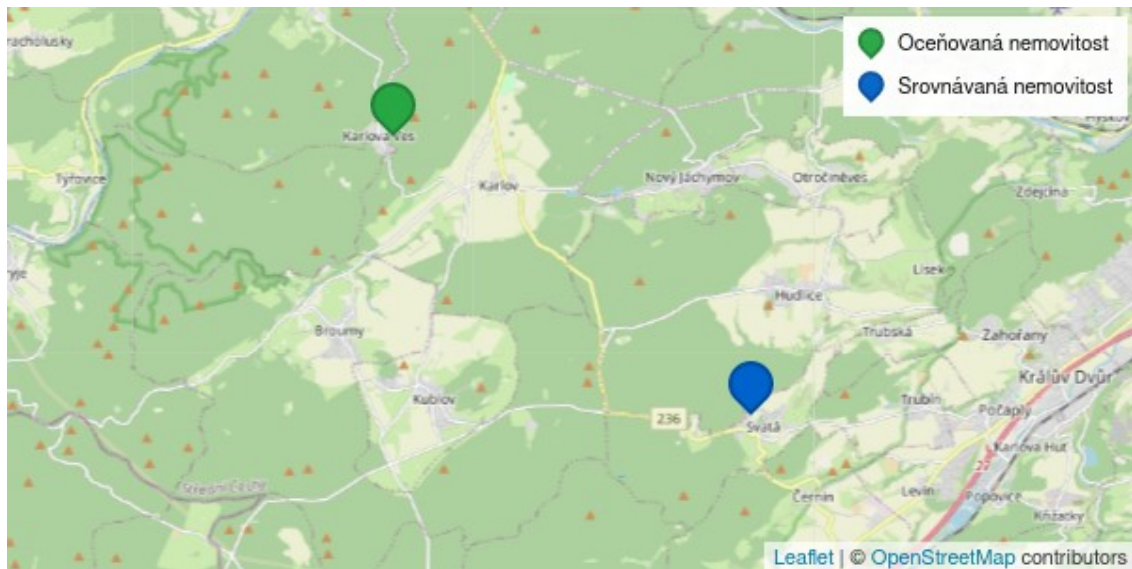
Prodej RD, obec Svatá, okr. Beroun. Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1, zastavěné ploše 180 m², s velkým pozemkem celkem 5 047 m², v obci Svatá, 8 km západně od Berouna, na okraji CHKO Křivoklátsko. Dům je velice prostorný, částečně podsklepený, napojený na elektřinu a obecní vodovod, odpady jsou v současné době svedeny do jímky, na hranici pozemku je přípojka do nově vybudované kanalizace, k dispozici je i vlastní studna. Vytápění je ústředním topením s kotlem na tuhá paliva, případně samostatnými kamny, teplou vodu zajišťuje elektrický bojler. Za vjezdem k domu je praktická zpevněná plocha a vedlejší objekt – prostorná

dvojitá garáž. Velký pozemek za domem skýtá maximální soukromí, ideální je využít ho pro vlastní potřebu, lze na něm ale postavit i další rodinný dům, případně v budoucnu se nabízí i jiné komplexnější řešení.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

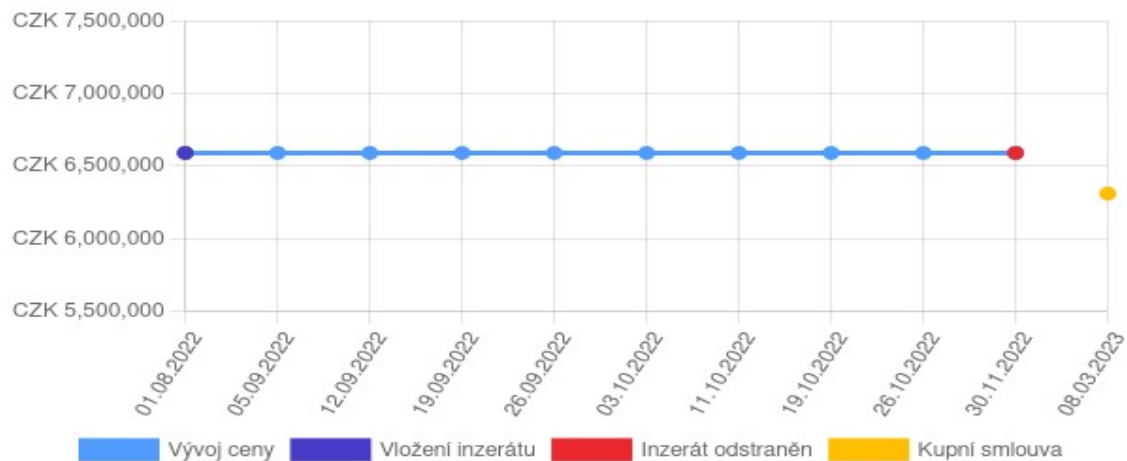


Rodinný dům, 196 m², Lašovice č.p. 2, okres Rakovník

Celková cena: 6 310 000 Kč

Lokalita: Lašovice č.p. 2, okres Rakovník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lašovice č.p. 2, okres Rakovník	Cena dle KS	6 310 000 Kč
Číslo řízení	V-971/2023-212	Datum podpisu KS	08.03.2023
Plocha pozemku	2977 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel	Zastavěná plocha	105 m ²
Užitná plocha	196 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Septik, Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	3
Voda	Připojení ke studni	Podlahová plocha	196 m ²

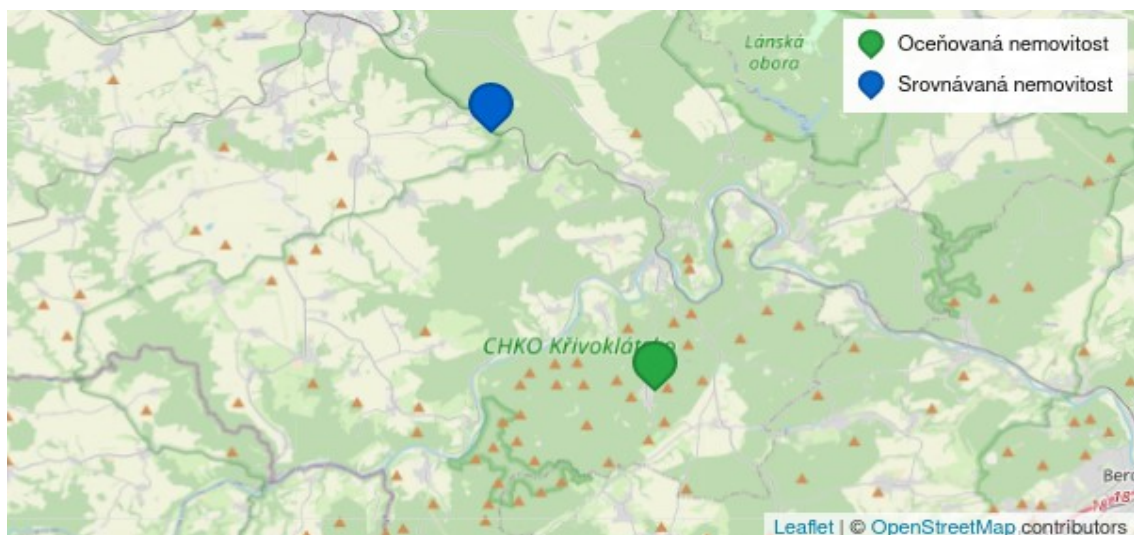
Dům je vhodný pro soužití více generací (byť 2kk v přízemí a byť 2kk v patře) nebo jednoduchou úpravou z něj vytvoříte 5+1. Výhodou je samostatný vstup do přízemí a zvlášť do patra. Také je zde dostatek prostor např. k podnikání (půdní vestavba po rekonstrukci, nebo 46 m² velké sklepy), v domě je mimo jiné zabudovaný soukromý trezor. Největší výhodou domu je klidné umístění uprostřed nádherných Křivoklátských lesů, a pozemek o ploše 2977m² s vlastním lesem. Pozemek 2 656 m² se zahradou a stromy je evidovaný jako zahrada a 321 m² pod domem jako ostatní plocha. Součástí pozemku je menší dřevěná stavba, která slouží jako venkovní kuchyně, dále je zde nádvoří s krbem, zastřešené parkovací stání u domu, vlastní studna a za domem je příprava na včelín. Celková plocha všech místností je 166 m² +30 m² podkroví, zastavěná plocha činí 105

m2. Dům je samostatně stojící, podsklepený. Hlavní místnosti jsou orientovány s výhledem na Křivoklátské lesy. V přízemí se nachází obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, ložnice, koupelna s vanou, sprchou a bidetem, šatna, komora a vstup do sklepa. Horní patro má také svoji kuchyň, dvě ložnice, druhou koupelnu se sprchou, 2 oddělené WC a balkon s výhledem na zahradu, ideální pro soukromý odpočinek na čerstvém vzduchu. V mezipatře se nachází samostatný vstup na zahradu. Zděný dům z roku 1971 je ve velmi pěkném stavu, po většinové rekonstrukci v roce 2005. Rekonstrukce zahrnovala novou střechu, podkroví, okna (dřevěná vakuová a plastová), dveře, podlahy (plovoucí + dlažba), obě koupelny a kuchyň v přízemí, elektroinstalace je v mědi. Dům je napojený na elektřinu (400V), voda do domu přivedena z vlastní studny, ohřev vody bojlerem, odpad je řešen septikem, vytápění je zajištěno elektrickým kotlem a krbem na tuhá paliva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

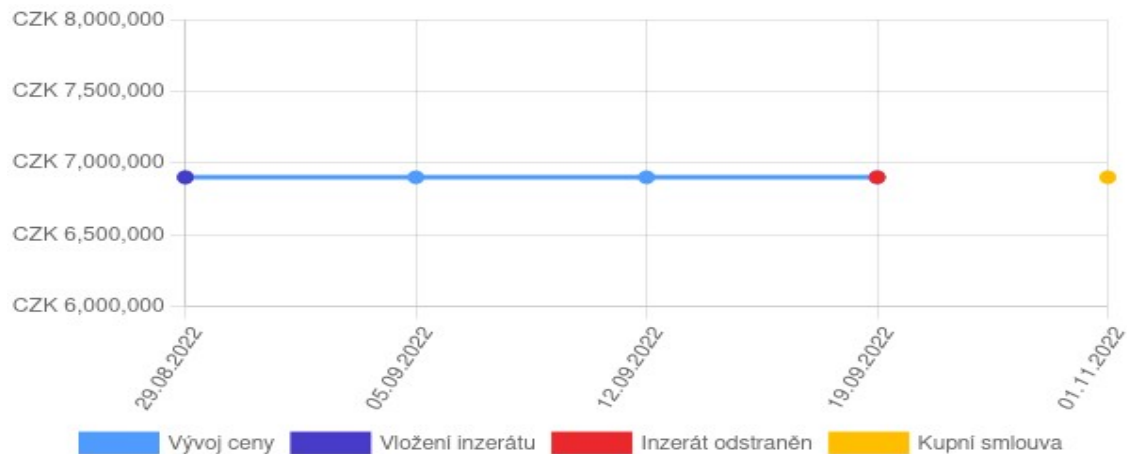


Rodinný dům, 180 m², Městečko č.p. 184, okres Rakovník

Celková cena: 6 900 000 Kč

Lokalita: Městečko č.p. 184, okres Rakovník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Městečko č.p. 184, okres Rakovník	Cena dle KS	6 900 000 Kč
Číslo řízení	V-5035/2022-212	Datum podpisu KS	01.11.2022
Poznámka k ceně	Cena k jednání, vč. provize RK a právního servisu.	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	703 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	108 m ²
Podlahová plocha	180 m ²	Užitná plocha	240 m ²
Kanalizace	Jímka	Počet nadzemních podlaží domu	2
Voda	Připojení ke studni		

Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko, Městečko. Velmi kvalitní dům 5+1, pozemek 703m² na prodej. Zastavěná plocha 108m², podlahová plocha 180m², užitná plocha 240m². Dům z roku 1973 s následnou rekonstrukcí a s pečlivou údržbou je přízemní objekt s plně obytným podkrovím a zcela podsklepený. Ve zvýšeném a tím i bezpečném přízemí domu se nachází veranda s balkonem, kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj s balkonem, koupelna, spíž, samostatný WC, schodiště do podkroví. V podkroví se nachází další tři obytné místnosti, komora, velká schodišťová podesta se vstupem na terasu. V suterénu se nachází garáž, velká kotelna s kotlem na dřevěné brikety, s kombi-bojlerem, s pračkou a s umyvadlem (i teplá voda), dílna, sklad

ovoce, sklad paliva. Elektrina 220/380V. Vytápění na pevná paliva (úsporné, pohodlné a čisté topení dřevěnými briketami). Zásobování vodou z kované a legalizované studny. Odpadní vody jsou zatím svedeny do žumpy. V komunikaci před domem je již ale veřejný vodovod a veřejná kanalizace

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

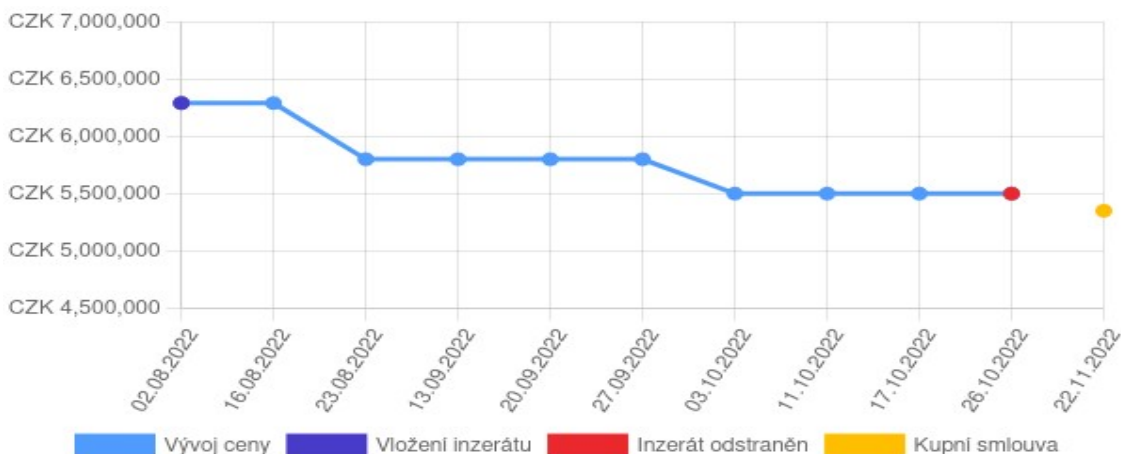


Rodinný dům, 160 m², Račice č.p. 46, okres Rakovník

Celková cena: 5 350 000 Kč

Lokalita: Račice č.p. 46, okres Rakovník

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Račice č.p. 46, okres Rakovník	Cena dle KS	5 350 000 Kč
Číslo řízení	V-5392/2022-212	Datum podpisu KS	22.11.2022
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1950 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Zastavěná plocha	110 m ²	Užitná plocha	160 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Septik, Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	2	Podlahová plocha	160 m ²

Nabízíme k prodeji RD v krásné lokalitě nedaleko řeky Berounky. K domu náleží pozemek o celkové výměře 1 950 m². V 1.NP se nacházejí 2 pokoje, kuchyně, koupelna, WC a komora. V patře jsou další 3 pokoje a 2 menší úložné prostory. Původní topení na tuhá paliva, v přízemí jsou přímotopy. Dům je napojený na vodovod. Odpady - jímka. plánovaná výstavba kanalizace v roce 2023. Dům je částečně podsklepený. Citelnou rekonstrukcí je možno získat neobyčejný rodinný dům nebo nemovitost k rekreaci a odpočinku. Račice patří mezi hojně vyhledávanou lokalitu na Křivoklátsku. Přímo v obci železniční stanice Račice nad Berouňkou: trať Beroun - Rakovník.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

