

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 080005/2024

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé bytové jednotky č. 207/1, včetně všech součástí, příslušenství a odpovídajícího podílu ve výši id. 581/5810 na budově č.p. 205 - 209 a pozemku parc.č.st. 887 a pozemku parc.č. 816/2, vše v obci a k.ú. Nová Ves pod Pleší, okres Příbram

Znalec: Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zadavatel: Ing. Tomáš Pachman - insolvenční správce
Ctiborova 3091
272 01 Kladno

Počet stran: 16 a 18 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 14.10.2024

Vyhotoveno: V Praze 16.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to bytové jednotky č. 207/1, včetně všech součástí, příslušenství a odpovídajícího podílu ve výši id. 581/5810 na budově č.p. 205 - 209 a pozemku parc.č.st. 887 a pozemku parc.č. 816/2, vše v obci a k.ú. Nová Ves pod Pleší, okres Příbram.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé jako podklad v rámci insolvenčního řízení vedené s paní Petrou Juklovou Maršálek, č.j.: KSPH 71 INS 10638/2024

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné další skutečnosti, které by měly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, nebyly znalci ze strany zadavatele posudku sděleny.

1.4. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka byla provedena dne 14.10.2024 za přítomnosti paní Petry Juklové Maršálek.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecký posudek je vypracován na základě níže uvedených podkladů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitosti, list vlastnictví č. 1212 pro k.ú. Nová Ves pod Pleší, ze dne 10.9.2024 - byt
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1167 pro k.ú. Nová Ves pod Pleší, ze dne 10.9.2024 - budova + pozemky
- katastrální mapa uvedené lokality
- cenové údaje o prodeji bytů v dané lokalitě i v blízkém okolí, zdroj info: archiv katastrálního úřadu
- aktuální realitní inzerce na prodej bytů v dané oblasti, zdroj info: www.sreality.cz
- prohlášení vlastníka vztahující se k oceňované bytové jednotce
- informace podané znalci ze strany paní Petry Juklové Maršálek
- cenové indexy bytových nemovitostí: zdroj: Český statistický úřad
- odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 774/9/2020 vypracovaný pro Českomoravskou stavební spořitelnu, vypracoval Petr Lázinka, Kloudova 73, 261 01 Příbram
- protokol o měření objemové aktivity radonu v objektu, ze dne 21.6.2013, vypracoval Mgr. Michal Sochor

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

Nelze mít pochybnosti o věrohodnosti dat získaných z archivu katastrálního úřadu, kam jsou zakládány (archivovány) všechny kupní smlouvy při převodech nemovitostí. Nelze samozřejmě také vyloučit, že v ojedinělých případech může dojít mezi účastníky smluvního vztahu při prodeji nemovitosti k dohodě o ceně, která nemusí reflektovat cenu obvyklou v daném místě a čase (platí smluvní volnost, kupní ceny nejsou cenově regulovány), a to např. z důvodu daňové optimalizace, získání výhodnějšího úvěru k pořízení nemovitosti, prodeje mezi příbuznými atd. Takové kupní smlouvy je nutno z porovnání vyloučit.

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážejí nereálnou představu svých vlastníků (či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou prodejní cenu a za tuto ji pak v inzerci nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, přesto je nutno vzít při ocenění aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 343/2023 Sb) v ust. § 1c, odst. 1, kde se výslovně uvádí, že „Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná”. Vzhledem k výše uvedenému byla tedy nejprve vypočtena cena předmětné nemovitosti dle cenového předpisu.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku.

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 majtkové, 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”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou,

je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění. Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. V rámci analýzy trhu je vycházeno zejména z údajů vedených katastrům nemovitosti, variantně z realitní inzerce. Pro porovnání jsou obecně vybírány srovnatelné nemovité věci, které nejvíce odpovídají oceňované nemovitosti. V případě, že by nebyl nalezen dostatečný počet vzorků k danému oceňovanému období, jsou použity i údaje z kupních smluv z dřívějších časových období.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěma metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou. V daném případě je aplikována přiměřeně. Nemělo proto význam se podrobně zabývat touto metodou. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu. Ne vždy je v kupní smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, např. z důvodu daňové optimalizace. Ceny podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé zpravidla ve velkých městech, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích, což je i tento oceňovaný případ

Druhá metoda je metoda porovnávací. Je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitostmi, které se v nedávné době na trhu prodaly (variantně dosud inzerují), kdy jsou porovnávaná kritéria zohledňující zejména lokalitu a polohu v obci, vybavenost obce, stavebně technický stav a vybavenost staveb, velikost pozemku a jeho geometrický tvar, možnost napojení na inženýrské sítě, způsob využití a možnosti využití dle územního plánu obce, ochranná pásma, zhodnocení a znehodnocení, přístupovou komunikaci, právní vztahy atd.

Kritéria jsou vyjádřena pomocí koeficientů. Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient u porovnávané nemovitosti větší než 1,0, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti. Konkrétní použití výše koeficientů záleží na uvážení a volbě znalce, jedná se o subjektivní názor znalce na základě jeho zkušeností a dostupných informací z trhu.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Další nespornou výhodou v rámci porovnání, kdy zdrojem informací jsou jak kupní ceny, tak inzertní nabídky je skutečnost, že vypočtená cena obvyklá je „orámována“, kdy vypočtená cena z kupních smluv bývá zpravidla o něco nižší, cena vypočtená z podkladů typu inzertních nabídek zase o něco vyšší. Využitím těchto dvou cenových informačních zdrojů získáme tak objektivnější a přesnější výslednou cenu.

Z hlediska čistě formálního výkladu ustanovení (definice) ceny obvyklé (viz. § 2, odst. 2 z.č. 151/1997 Sb., v platném znění) by takto vypočtená cena na základě inzertních nabídek nemusela být označována jako „cena obvyklá“, ale jako „tržní hodnota“. Nicméně soudy v minulosti již vícekrát judikovaly, že po obsahové stránce je možno „cenu obvyklou“ a „tržní hodnotu“ považovat za synonyma.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu). Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy (cenové údaje) o prodeji nemovitostí v dané lokalitě a aktuální realitní nabídky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byly vyhledány v archivu katastrálního úřadu informace o prodejkách porovnávaných nemovitostí v dané lokalitě a variantně pak informace o aktuálních realitních nabídkách (www.sreality.cz).

Výběr dat je obecně prováděný na základě nejčastěji těchto kritérií: časové hledisko, lokalita, velikost objektu, provedení a vybavení, celkový stavebně-technický stav, vliv pozemku a další vlivy.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek. Vyhodnocení kritérií je pak provedeno pod těmito tabulkami v části „Poznámky“. Porovnávané nemovitosti, u kterých nebylo možné dohledat stanovená kritéria nebo se jednalo o nemovitosti neporovnatelné (např. z hlediska lokality, velikosti atd) nebo nemovitosti s podezřele nízkou (vysokou) kupní cenou neodpovídající ceně obvyklé v daném místě a čase (například z důvodu prodeje mezi osobami blízkými), byly z porovnání vyřazeny.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 207/1
Adresa předmětu ocenění: Nová Ves pod Pleší 207
262 04 okres. Příbram
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Nová Ves pod Pleší
Katastrální území: Nová Ves pod Pleší
Počet obyvatel: 1 505

Vlastnické a evidenční údaje

Juklová Petra Maršalek, č. p. 207, 262 04 Nová Ves pod Pleší, LV: 1212, podíl 1 / 1

- viz. také výpisy z katastru nemovitosti, které jsou v příloze tohoto posudku

Dokumentace a skutečnost

Posudek je vypracován na základě výše uvedených podkladů.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 207/1 je situovaná v budově č.p. 205 - 209, sekci č.p. 207, a to v 1.NP. Celková podlahová plocha tohoto bytu je dle prohlášení vlastníka 58,1 m². Spolu k bytové jednotce dále patří výlučné užívání dalších prostor, které jsou součástí společných částí budovy, a to sklepa v 1. PP domu o výměře 4,7 m². balkónu, garážového stání v 1. PP domu o výměře 19,5 m², prádelny v sekci č. 207 v 1. PP - viz. část prohlášení vlastníka v příloze tohoto posudku, kde jsou tyto prostory podrobnější popsány.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v areálu bývalého sanatoria, dnes nemocnice na okraji obce Nová Ves pod Pleší. Dostupnost do Prahy PID. V obci Nová Ves pod Pleší je pošta, mateřská škola, základní škola (5. tříd), obchod, restaurace. Větší občanská vybavenost v Mníšku pod Brdy. Vzdálenost do Prahy (na Zbraslav) cca 24 km.

Budova č.p. 205 - 209 je původní soubor pěti řadových rodinných domků o třech podlažích (jedno PP a dvě NP). V každé sekci jsou dvě bytové jednotky, a to v 1. NP a ve 2. NP. V 1.PP je umístěna garáž teoreticky pro dva automobily (dvě stání za sebou, pro každý byt jedno stání), sklep, společná prádelna, chodba. Oceňovaná bytová jednotka je situovaná v 1. NP. Dispozičně je řešena jako 2 + 1 + příslušenství (chodba, koupelna s WC, terasa).

Budova č.p. 205 - 209 je zděný objekt (dle informací by se mělo jednat o škvárové panely), základy s dosluhující hydroizolací proti zemi vlhkosti. Stropy panelové, schodiště betonové prefa. Střeška plochá, typ střešní krytiny nezjištěn (dle tržního odhadu z roku 2020 má být střešní krytina živičná, dle informace majitelky bytu ve 2. NP střešní krytina plechová). Fasáda břizolitová, na mnoho místech opadaná. Okna plastová bílá. Stěny vápenné hladké štukové. V koupelně proveden keramický obklad, na podlaze dlažba. Standardní podlahové krytiny (vinil). Ohřev vody v elektrickém bojleru. Vytápění prostřednictvím tepelného čerpadla vzduch x voda, radiátory deskové plechové. Zárubně obložkové, vnitřní dveře plné či částečně prosklené. Nová kuchyňská linka, moderní, bílá, vysoký lest, včetně vestavěných spotřebičů (indukční varná deska, myčka, mikrovlnná trouba, granitový dřez.

Dle informací budova postavena v roce 1975, v roce 2016 nová střešní krytina, nové rozvody vody. V roce 2020 proběhla celková rekonstrukce bytu. Částečně nové elektro rozvody (poznámka: dle informací v části elektro rozvody však ještě původní, vedení v „hliníku“), nové vnitřní rozvody vody, kanalizace. Nové štukové omítky, nové obklady v koupelně, nová dlažba, nové zařizovací předměty. Nové rozvody ústředního topení, deskové plechové radiátory typ Radik.

Byt je v uspokojivém technickém stavu, nutno však provést opravu fasády (či lépe její zateplení). K bytu patří, jak uvedeno výše, i parkovací místo v 1.PP, a to za garážovými vraty. Spolu s bytem je možno užívat i část parcely parc.č. 816/2 za domem (dle dohody s majitelkou bytu 207/2 se jedná o levou část při pohledu z jihu na dům).

4. POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah

1. Bytová jednotka č. 207/1
- 1.1. Oceňovaný byt
- 1.2. Pozemek

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 280,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$
1 015,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

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 celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
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 - vyjímečný výhled z obývacího pokoje a ložnice jižním směrem do krajiny	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,182}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,194}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,194}$$

1. Bytová jednotka č. 207/1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	49 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 27):	46 521,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
byt:	58,1 *	1,00 = 58,10 m ²
sklep:	4,7 *	0,80 = 3,76 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>61,86 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Garážové stání	IV	0,10
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - radon v	I	-0,10

bytě
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou II 1,00
údržbou

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (4 + 15) = \mathbf{0,905}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,905 = \mathbf{0,932}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,182}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 46\,521,- \text{ Kč/m}^2 * 0,932 = 43\,357,57 \text{ Kč/m}^2$

CBP = PP * ZCU * $I_T * I_P = 61,86 \text{ m}^2 * 43\,357,57 \text{ Kč/m}^2 * 1,010 * 1,182 = 3\,201\,943,76 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 201 943,76 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,182}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,182 = \mathbf{1,194}$

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	1 015,-	1,194		1 211,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 887	446	1 211,91	540 511,86
§ 4 odst. 1	zahrada	816/2	1 519	1 211,91	1 840 891,29
Stavební pozemky - celkem			1 965		2 381 403,15

Pozemek - cena zjištěná celkem = 2 381 403,15 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 2 381 403,15 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 381 403,15 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 201 943,76 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 2 381 403,15 Kč

Spoluvlastnický podíl: 581 / 5 810

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 381 403,15 Kč * 581 / 5 810 = 238 140,32 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 238 140,32 Kč

Bytová jednotka č. 207/1 - cena zjištěná = 3 440 084,08 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 207/1

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemek

3 440 084,- Kč

3 201 943,76 Kč

238 140,30 Kč

= 3 440 084,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 3 440 084,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 440 080,- Kč

slovy: Tři miliony čtyři sta čtyřicet tisíc osmdesát Kč

b) Porovnávací metoda:

V příloze tohoto posudku jsou cenové údaje na prodej bytů jednak v obci Nová Ves pod Pleší a dále pak v nejbližší obci v okrese Příbram, kde se také v poslední době prodaly bytové jednotky, a to v Novém Kníně. V následující tabulce je proveden výpočet ceny za 1 m² plochy bytu přepočtený na aktuální cenovou úroveň.

Tabulka č. 1

	číslo bytu	kupní cena (Kč)	plocha bytu (m ²)	průměrná cena (Kč/m ²)	datum právních účinků	koef. CÚ 10/2024	koef. velikosti a lokality	cena za 1 m ² bytu v CÚ 10/2024 (Kč/m ²)
1	NVpP 207/1	1.288.000	58	22.207	1/2020			XXXXX
2	NVpP 207/1	3.390.000	58	58.448	10/2020	1,501	1,0	XXXXX
3	NK 407/2	2.750.000	59	46.610	11/2020	1,501	1,0 * 1,1	76.958
4	NVpP 208/1	3.500.000	58	60.345	11/2020			XXXXX
5	NK 424/1	275.000	84	3.274	12/2021			XXXXX
6	NK 427/1	3.300.000	61	54.098	3/2022	1,108	1,0 * 1,1	65.935
7	NK 424/1	380.000	84	4.524	1/2022			XXXXX
8	NK 426/3	3.800.000	67	56.716	7/2022	1,014	1,1 * 1,1	69.588
9	NK 425/2	4.100.000	78	52.564	6/2023	1,089	1,2 * 1,1	75.560
10	NK 407/6	1.500.000	59	25.424	3/2024			XXXXX
11	NK 426/2	3.100.000	78	39.744	5/2024	1,000	1,2 * 1,1	52.462
12	NVpP 208/1	3.999.000	58	68.948	7/2024	1,020	1,0	70.327

Poznámky:

- 1) V porovnávaném souboru je jsou celkem čtyři bytové jednotky (resp. dvě, které se ale prodaly dvakrát) z obce Nová Ves pod Pleší a dále osm prodejů bytů z obce Nový Knín
- 2) U porovnávané nemovitosti ad 5) byl předmětem převodu velmi pravděpodobně pouze spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/4, tato nemovitost není vhodná pro porovnání.
- 3) U porovnávané nemovitosti ad 7) (také se jedná o byt č. 424/1 jako u nemovitosti ad 5)) byl předmětem převodu (dražby) podíl pravděpodobně ve výši id. 3/4, tato nemovitost není vhodná pro porovnání.
- 4) Z porovnávaného souboru dále vyloučena nemovitost ad 10), kupní cena je velice nízká v daném místě a čase, nemůže se jednat o cenu obvyklou.
- 5) Z porovnání dále vyloučena porovnávaná nemovitost ad 1), jedná se o oceňovaný byt č. 207/1 v Nové Vsi pod Pleší, který se ale prodal následně ještě jednou (porovnávaná nemovitost ad 2), v obou případech není s touto cenou v porovnání počítáno.
- 6) Obdobně, jako v bodě ad 5), vyloučena nemovitost ad 4), druhý prodej tohoto bytu (č. 208/1) je uveden pod bodem ad 12).
- 7) Kupní ceny z předchozích let přepočteny na aktuální cenovou úroveň, a to prostřednictvím indexů bytových nemovitostí pro starší byty, tak jak je publikuje Český statistický úřad (viz. příloha tohoto posudku). Aktuálně jsou publikovány cenové indexy za 2.kv.2024, bylo proto nutno tento index stanovit pro 4.kv.2024 (10/2024), a to na základě odborného odhadu znalce. Je přitom vycházeno z trendu na realitním trhu, kdy je již zřejmé, že ceny nemovitostí (zejména bytů), již pomalu rostou. To vyplývá i přehledu indexů v období 3.kv.2023 - 2.kv.2024. Cenový index je proto znalcem stanoven pro 10/2024 ve výši 265,0.

8) Obecně platí zásada, že větší byty mají při přepočtu ceny na 1 m² bytu nižší cenu bytu. Tato zásada je proto také zohledněna v tomto výpočtu, u porovnávaného bytu o výměře 67 m² je tento koeficient 1,1, u porovnávaných bytů o výměře 78 m² je tento koeficient 1,2.

9) Dále je třeba ve výpočtu zohlednit lokalitu, kde se porovnávané byty nacházejí. Obec Nový Knín má sice lepší občanskou vybavenost oproti Nové Vsi pod Pleší, na druhou stranu je ale dále od Prahy, dále od dálnice D 4, což se ve svém důsledku následně promítá i do nižších cen nemovitostí. Ceny porovnávaných bytů v Novém Kníně proto navýšeny oproti bytům v Nové Vsi pod Pleší o 10 % (koef. 1,1).

10) Nelze ale za na druhou stranu pominout, že oceňovaný byt se nachází v lokalitě mimo souvislou „klasickou“ zástavbu v obci Nová Ves pod Pleší, nachází se totiž přímo v nemocničním areálu. Vzdálenost od samotné obce cca 400 m. Inženýrské sítě (elektro, voda, kanalizace) bytu jsou napojeny na sítě této nemocnice, což například znamená, že smlouvu na odběr elektrické energie nelze uzavřít přímo s dodavatelem (například ČEZem), ale smlouva na odběr je s nemocnicí prostřednictvím podružného měření. Obdobné je to i s odběrem vody. Tuto skutečnost je třeba zohlednit ve výpočtu ponížujícím koeficientem ve výši 0,95.

11) Je vysloven předpoklad, že cca 1/3 z porovnávaných bytů jsou byty v nadprůměrném stavu a vybavení, cca 1/3 v průměrném stavu a vybavení a cca 1/3 v podprůměrném stavu a vybavení. Průměrná cena pak odpovídá ceně bytu v průměrném stavu a vybavení.

12) Oceňovaný byt je byt po celkové rekonstrukci v roce 2020, z tohoto důvodu je nutno průměrnou cenu navýšit, dle odborného odhadu, o 5 % (koef. 1,05), čímž se dostaneme na cenu bytu v nadprůměrném stavu, tedy ve stavu po rekonstrukci.

13) Dle informace od majitelky oceňované bytové jednotky, nosné konstrukce (škvárové panely) obsahují radon. V minulosti (v roce 2013) bylo prováděno měření, výsledky těchto měření jsou v příloze tohoto posudku. Jedná se jistě o důležitou informaci, která se musí promítnout do celkové ceny nemovitosti, neboť lze předpokládat, že v budoucnu bude třeba vynaložit nějaké finanční prostředky na sanaci, tedy v daném případě odvětrávání obytných místností (zpravidla rekuperací). S ohledem na výše uvedené je tato skutečnost zohledněna ve výpočtu koeficientem ve výši 0,9.

14) V posledním sloupci výše uvedené tabulky je pak proveden výpočet ceny za 1 m² plochy bytu vztaženo k bytu oceňovanému. Dle cenového předpisu je podmínka alespoň tři nemovitostí pro porovnání, v daném případě je těchto bytů dokonce šest, což lze označit za dostatečný počet.

Průměrná cena: $1/6 * 1,05 * 0,95 * 0,9 * (76.958 + 65.935 + 69.588 + 75.560 + 52.462 + 70.327) \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{61.470 \text{ Kč/m}^2}$

Variantní výpočet, kdy zdrojem informací jsou realitní nabídky, viz. tabulka č. 2

Tabulka č. 2

	adresa	cena (Kč)	plocha bytu (m ²)	tech. stav	koef. tech. stavu	red. koef.	koef. lok. 1	koef. lok. 2	koef. radonu	cena za 1 m ² bytu (Kč/m ²)
1	Líšnice	4.350.000	53	dobrý	1,05	0,85	1,0	1,0	0,9	65.927
2	Mníšek	4.290.000	52	před reko	1,15	0,85	0,9	0,95	0,9	62.056
3	Líšnice	3.400.000	39	v.dobrý	1,0	0,85	1,0	1,0	0,9	66.692
4	Nová VpP	4.900.000	57	v.dobrý	1,0	0,85	1,0	1,0	0,9	65.764
5	Mníšek	4.690.000	58	v.dobrý	1,0	0,85	0,9	0,95	0,9	52.890

Poznámky:

- 1) Inzertní ceny jsou redukovány na předpokládanou cenu kupní o 15 % (koef. 0,85)
- 2) Z inzerce vyplývá i technický stav porovnávaných nemovitostí, proto je možné v daném případě do výpočtu zahrnout i koeficient technického stavu. Je-li porovnávaná nemovitost v lepším stavu než nemovitost oceňovaná, je tento koeficient menší než 1,0 (a naopak).
- 3) Koeficient lokality č. 1 zohledňuje umístění porovnávaných nemovitostí z hlediska lokality, tedy občanské vybavenosti a obce. V daném případě je na to lépe Mníšek pod Brdy.
- 4) Koeficient lokality č. 2 zohledňuje odloučenost oceňované (stavební nesrostlost) nemovitosti od samotné obce, bytová jednotka se nachází v lokalitě „stavebně nesrostlé“ s vlastní obcí.
- 5) Do výpočtu v tabulce č. 2 je rovnou zohledněna i negativní skutečnost, že zdivo oceňované nemovitosti obsahuje radon, proto je cena této nemovitosti ponížena o 10 % (koef. 0,9)

Průměrná cena: $1/5 * (65.927 + 62.056 + 66.692 + 65.764 + 52.890) \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{62.666 \text{ Kč/m}^2}$

Průměrná cena na základě dvou výše uvedených, na sobě nezávislých, výpočtů: $1/2 * (61.470 \text{ Kč/m}^2 + 62.666) \text{ Kč/m}^2 = 62.068 \text{ Kč/m}^2$

Výměra oceňovaného bytu: 58,1 m²

Cena bytu stanovena na základě porovnání: $58,1 \text{ m}^2 * 62.068 \text{ Kč/m}^2 = 3.606.151,-\text{Kč}$, po zaokrouhlení: **3.610.000,-Kč**

5. CELKOVÁ REKAPITULACE

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| a) Ocenění dle cenového předpisu: | 3.440.000,--Kč |
| b) Ocenění porovnávacím způsobem: | 3.610.000,--Kč |

Cena obvyklá oceňované nemovitosti (bytové jednotky č. 207/1 dle LV č. 1167 a č. 1212 v k.ú. Nové Ves pod Pleší) ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši **3.600.000,--Kč**

(slovy třímiliónyšestsettisíc Kč)

6. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ - PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU:

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou), ale mající (obecně) určitou vypovídací schopnost. Tvůrci cenového předpisu se snaží ceny aktualizovat a přibližovat skutečným tržním cenám.

Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se ceně nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží, tato metoda má největší váhu při stanovení výsledné ceny (ceny obvyklé).

Zjištěná cena nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů.

Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, a to z prodeje bytových jednotek v dané lokalitě či nejbližším okolí, kde se nachází oceňovaná jednotka, tedy z kupních smluv, resp. cenových údajů získaných z archivu katastrálního úřadu a dále z aktuální realitní inzerce nabízených bytů v dané lokalitě. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti u oceňované nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání s uskutečněnými prodeji (či inzerce) srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě. Použité podklady pro stanovení ceny obvyklé jsou dostatečné pro výpočet této ceny. Obvyklá cena je obecně platná po dobu 12 měsíců, pokud se podmínky trhu s nemovitostmi podstatně nezmění. Zjištěná cena je platná po dobu platnosti cenového předpisu nebo pokud se zásadně nezmění její technický stav či vybavení. Dle zákona č. 26/2000 Sb, zákon o veřejných dražbách je platnost znaleckého posudku šest měsíců.

Na listu vlastnictví č. 1212 pro k.ú. Nová Ves pod Pleší jsou uvedeny zápisy: zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 3.661.200 Kč ve prospěch ČSOB Stavební spořitelny, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). Cena obvyklá stanovena v tomto znaleckém posudku byla stanovena tak, jako by tato nemovitost byla „právně čistá“, tedy bez jakýchkoliv omezení.

Co se týká zápisu věcného práva (věcného břemene), služebnost stezky a cesty na dobu neurčitou, kde oprávnění je pro bytovou jednotku č. 207/1, a povinnost vznikla k pozemkům parc.č. 313/12, 313/14, 313/15, 313/19 a 313/9, tento zápis nemá negativní vliv na cenu nemovitosti. Výše popsané pozemky jsou pozemky buď přístupových komunikací či ostatních ploch. Pro úplnost je však nutno dodat, že dle názoru znalce, mezi výše uvedeným výčtem pozemků měl být jistě i zahrnut pozemek parc.č. 313/22, tedy pozemek komunikace, jež je také využíván k přístupu.

Nutno opětovně zdůraznit, že bytový dům byl postaven ze škvárových panelů, které obsahují radon. Měřením v roce 2013 bylo prokázáno, že objemová aktivita radonu (OAR) v kuchyni a obývacím pokoji překračuje povolenou hodnotu, v ložnici se k této hodnotě přibližuje.

Oceňovaná bytová jednotka není přímo napojena na veřejnou síť elektro, není tedy uzavřená smlouva přímo s jedním z distributorů elektrické energie (například s firmou ČEZ), ale na stávající síť Nemocnice na Pleši prostřednictvím podružného měření. Vodovodní přípojka také napojena na rozvod vody areálu nemocnice.

Dle podaných informací byt není pronajat, v bytě bydlí majitelka bytu paní Petra Juklová Maršálek s manželem a jejich synem.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtováno fakturou č. 88/2024.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek evidován v evidenci znalce pod č. 5135 105/2024.

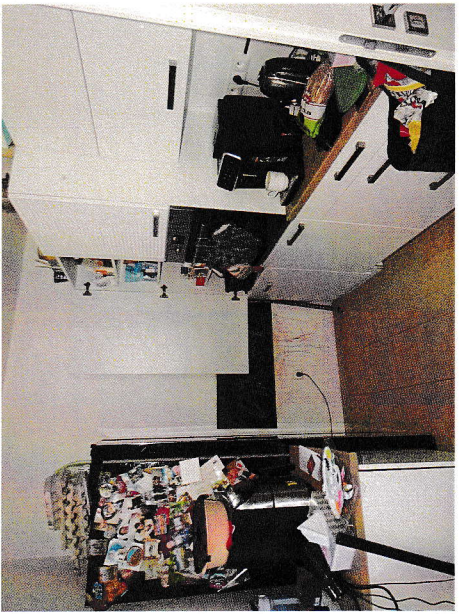
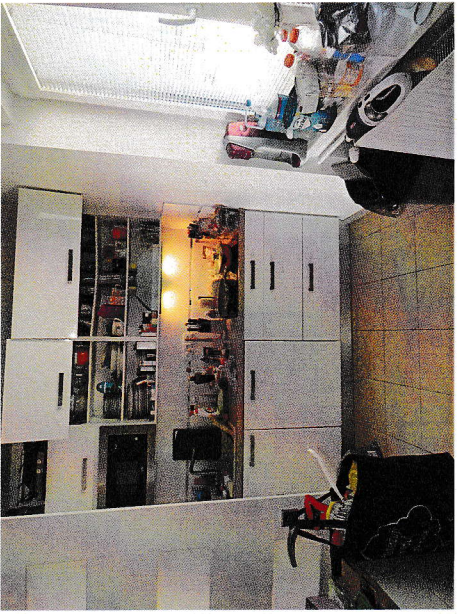
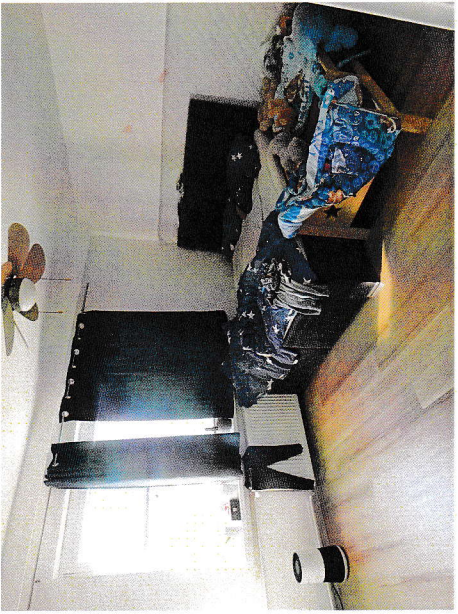
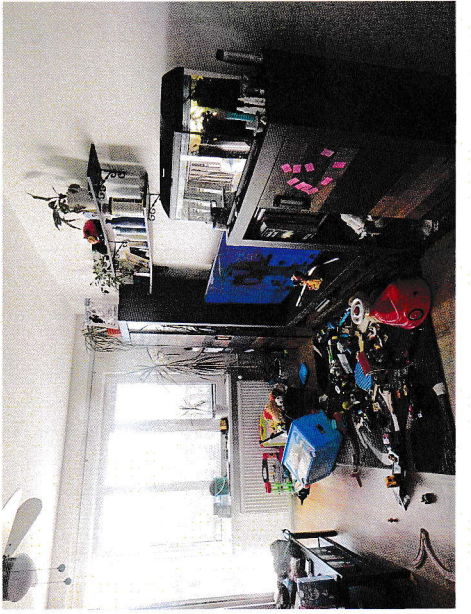
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 080005/2024.

V Praze 16.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol

Výpočet dle cenového předpisu zpracován programem NEMExpress AC, verze: 3.14.10.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2024 22:15:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 71 INS 10638/2024 pro Tomáš
Pachman, Ing.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540889 Nová Ves pod Pleší

Kat.území: 705811 Nová Ves pod Pleší

List vlastnictví: 1167

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
[redacted]	[redacted]	1/10
[redacted]	[redacted]	1/10
[redacted]	[redacted]	1/10
SJM [redacted]	[redacted]	1/10
SJM [redacted]	[redacted]	1/5
Maršalek Juklová Petra, č.p. 207, 26204 Nová Ves pod Pleší	[redacted]	1/10
[redacted]	[redacted]	1/10
[redacted]	[redacted]	1/10
[redacted]	[redacted]	1/10

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 887

446 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Nová Ves pod Pleší, č.p. 205, 206, 207, 208, 209, byt.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 887

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
205/1	byt	1209	obč.z.	581/5810	
Spoluvlastníci [redacted]					1/2
Spoluvlastníci [redacted]					1/2
205/2	byt	1209	obč.z.	581/5810	
Spoluvlastníci [redacted]					1/2
Spoluvlastníci [redacted]					1/2
206/1	byt	1196	obč.z.	581/5810	
Spoluvlastníci [redacted]					
206/2	byt	1210	obč.z.	581/5810	
Spoluvlastníci [redacted]					
207/1	byt	1212	obč.z.	581/5810	
Spoluvlastníci [redacted] Maršalek Juklová Petra					
207/2	byt	1183	obč.z.	581/5810	
Spoluvlastníci [redacted]					
208/1	byt	1191	obč.z.	581/5810	
Spoluvlastníci [redacted]					
208/2	byt	1168	obč.z.	581/5810	
Spoluvlastníci [redacted]					
209/1	byt	1184	obč.z.	581/5810	
Spoluvlastníci [redacted]					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2024 22:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540889 Nová Ves pod Pleší

Kat.území: 705811 Nová Ves pod Pleší

List vlastnictví: 1167

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

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
209/2	byt	1184	obč.z.	581/5810	
Spoluvlastníci					
816/2	1519 zahrada			zemědělský půdní fond	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

Parcela: St. 887

Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 13.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2016 15:36:14. Zápis proveden dne 26.02.2016.

V-299/2016-211

o **Vznik společenství vlastníků prokázán**

Povinnost k

Parcela: St. 887

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu**

F **Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
816/2	42614	1519

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2024 22:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540889 Nová Ves pod Pleší

Kat.území: 705811 Nová Ves pod Pleší

List vlastnictví: 1167

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.09.2024 22:26:53

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2024 22:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 71 INS 10638/2024 pro Tomáš
Pachman, Ing.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540889 Nová Ves pod Pleší

Kat.území: 705811 Nová Ves pod Pleší

List vlastnictví: 1212

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Maršalek Juklová Petra, č.p. 207, 26204 Nová Ves pod Pleší		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
	207/1	byt		obč.z.	581/5810
Vymezeno v:					
	Parcela St. 887	zastavěná plocha a nádvoří			446m2
	Součástí je stavba: Nová Ves pod Pleší, č.p. 205, 206, 207, 208, 209, byt.dům, LV 1167				
	816/2	zahrada			1519m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty na dobu neurčitou. Rozsah vymezen geometrickým plánem č. 1087-35/2016.

Oprávnění pro

Jednotka: 207/1

Povinnost k

Parcela: 313/12, Parcela: 313/14, Parcela: 313/15, Parcela: 313/19, Parcela: 313/9

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.01.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2017 08:05:52. Zápis proveden dne 21.02.2017.

V-813/2017-211

Pořadí k 30.01.2017 08:05

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, Pohledávka ve výši 3.661.200,00 Kč

k zajištění splnění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě Úvěrové smlouvy č. 1248158601 a/nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 18.9.2055 až do celkové výše 3.661.200,00 Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 207/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2024 22:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540889 Nová Ves pod Pleší

Kat.území: 705811 Nová Ves pod Pleší

List vlastnictví: 1212

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1248158601/1 ze dne 18.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020 10:28:28. Zápis proveden dne 16.10.2020; uloženo na prac. Příbram

V-7895/2020-211

Pořadí k 25.09.2020 10:28

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1248158601/1 ze dne 18.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020 10:28:28. Zápis proveden dne 16.10.2020; uloženo na prac. Příbram

V-7895/2020-211

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1248158601/1 ze dne 18.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020 10:28:28. Zápis proveden dne 16.10.2020; uloženo na prac. Příbram

V-7895/2020-211

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Veronika Jakubovská, Česká č.p. 325/41, 284 01 Kutná Hora

Povinnost k

Maršalek Juklová Petra, č.p. 207, 26204 Nová Ves pod Pleší, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-315/2024 -8 (9 EXE 551/2024-12) ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2024 09:43:46. Zápis proveden dne 13.05.2024; uloženo na prac. Příbram

Z-2839/2024-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 207/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kutná Hora 192EX-315/2024 -11 ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2024 09:44:31. Zápis proveden dne 15.05.2024; uloženo na prac. Příbram

Z-2838/2024-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kutná Hora 192 EX-315/2024 -31. Právní moc ke dni 18.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 17:00:34. Zápis proveden dne 28.06.2024; uloženo na prac. Příbram

Z-4414/2024-211

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2024 22:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540889 Nová Ves pod Pleší

Kat.území: 705811 Nová Ves pod Pleší

List vlastnictví: 1212

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

Typ vztahu

Povinnost k

**Maršalek Juklová Petra, č.p. 207, 26204 Nová Ves pod
Pleší, RČ/IČO: [REDAKCE]**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 25.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2020 12:43:17.
Zápis proveden dne 29.10.2020.

V-8251/2020-211

Pro: Maršalek Juklová Petra, č.p. 207, 26204 Nová Ves pod Pleší

RČ/IČO: [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

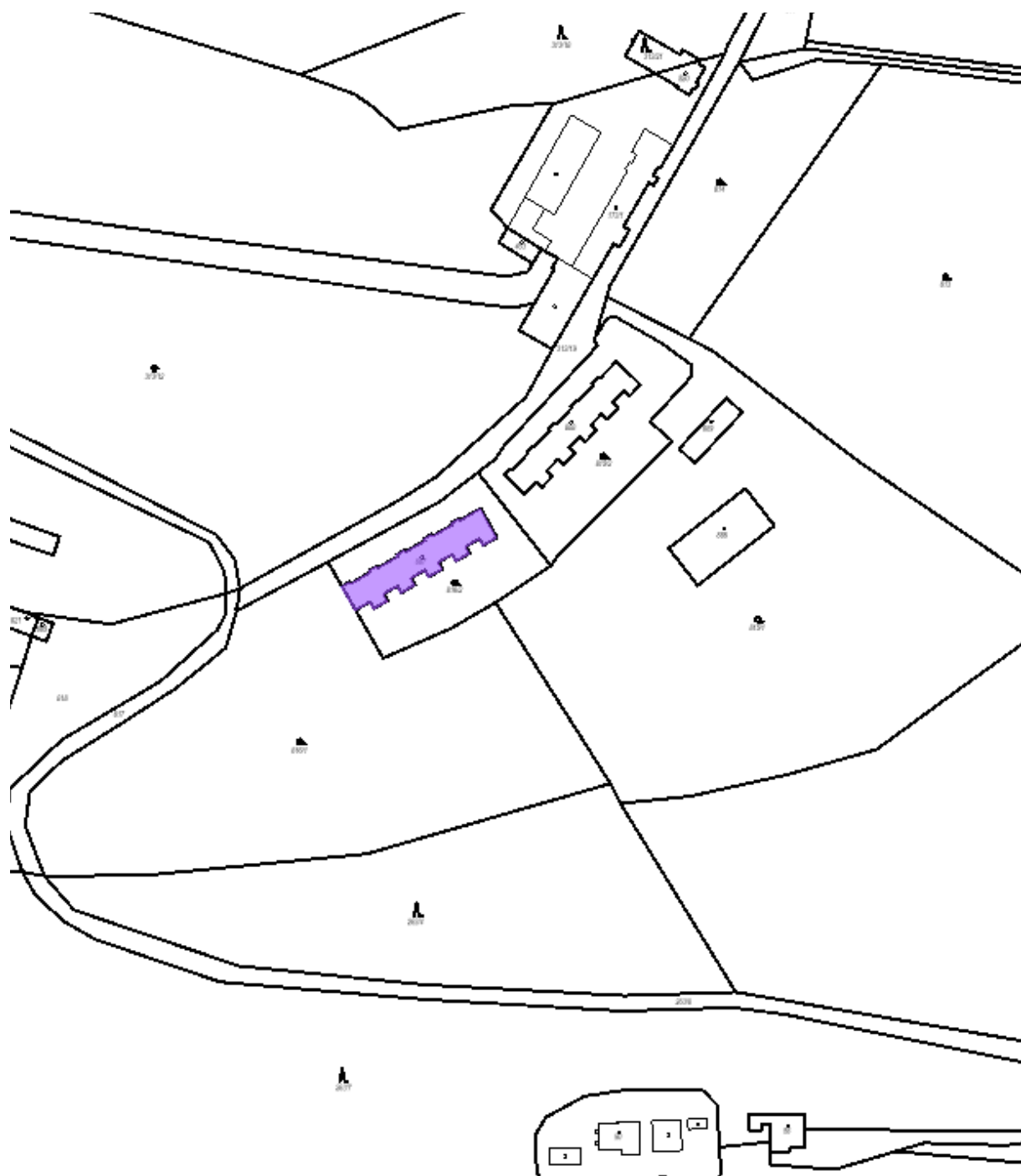
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.*

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.09.2024 22:29:43

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

*Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.*



**PROHLÁŠENÍ O ROZDĚLENÍ PRÁVA K NEMOVITÉ VĚCI
NA VLASTNICKÉ PRÁVO K JEDNOTKÁM
podle ustanovení § 1166 zák. č. 89/2012 Sb.**



CUZK 100007999003

Článek I.

Údaje o vlastníkoví, pozemku a domu

Nemocnice Na Pleši s.r.o.

IČ: 27207064

se sídlem Nová Ves pod Pleší čp. 110, Nová Ves pod Pleší, PSČ 26204

zapsána v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 104461

zastoupena jednatelem Ing. Janem Hromádkou, CSc. a doc. MUDr. Romanem Šmuclerem, CSc.

dále též jen "vlastník nemovité věci",

je vlastníkem pozemku:

parc. č. 887, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 446 m²,

jehož součástí je dům:

s čísly popisnými 205, 206, 207, 208, 209,

a dále je též vlastníkem pozemku,

parc. č. 816/2, zahrada o výměře 1517 m²,

který se správou a provozem domu funkčně souvisí,

vše katastrální území **Nová Ves pod Pleší**, obec **Nová Ves pod Pleší**, okres **Příbram** (uvedené věci dále společně též jen "nemovitá věc").

Vlastník nemovité věci tímto svým prohlášením, učiněným podle § 1166 zák. č. 89/2012 Sb., rozděluje své vlastnické právo ke shora specifikované nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, a to tak, jak je uvedeno dále.

Článek II.

Pojmenování a označení jednotlivých bytů

1. Vlastník nemovité věci tímto svým prohlášením vymezuje v domě, specifikovaném v článku I. tohoto prohlášení, jeho prostorově oddělené části, a to následovně:
 - a) **Byt č. 205/1** v 1. nadzemním podlaží (1. NP) o celkové podlahové ploše **58,1 m²**,
 - b) **Byt č. 205/2** ve 2. nadzemním podlaží (2. NP) o celkové podlahové ploše **58,1 m²**,
 - c) **Byt č. 206/1** v 1. nadzemním podlaží (1. NP) o celkové podlahové ploše **58,1 m²**,
 - d) **Byt č. 206/2** ve 2. nadzemním podlaží (2. NP) o celkové podlahové ploše **58,1 m²**,
 - e) **Byt č. 207/1** v 1. nadzemním podlaží (1. NP) o celkové podlahové ploše **58,1 m²**,
 - f) **Byt č. 207/2** ve 2. nadzemním podlaží (2. NP) o celkové podlahové ploše **58,1 m²**,

- g) Byt č. 208/1 v 1. nadzemním podlaží (1. NP) o celkové podlahové ploše 58,1 m²,
- h) Byt č. 208/2 ve 2. nadzemním podlaží (2. NP) o celkové podlahové ploše 58,1 m²,
- i) Byt č. 209/1 v 1. nadzemním podlaží (1. NP) o celkové podlahové ploše 58,1 m²,
- j) Byt č. 209/2 ve 2. nadzemním podlaží (2. NP) o celkové podlahové ploše 58,1 m².
2. Byty, specifikované v předchozím odstavci, jsou vždy ohraničeny vnitřními povrchy svých obvodových stěn, výplněmi stavebních otvorů v těchto stěnách, podlahou a stropem. Součástí těchto bytů jsou vždy jejich vnitřní vodorovné i svislé instalace rozvodů teplé i studené vody, plynu, elektroinstalace a kanalizace, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů a nainstalovaných měřičů spotřeby. Součástí bytů jsou dále vždy nášlapné vrstvy podlah, vnitřní povrchy obvodových stěn a stropů, vnitřní nenosné příčky, vstupní i vnitřní dveře včetně zárubní, klik a zámků, vnitřní instalační a sanitární zařízení, jakož i zamontované vnitřní zařizovací předměty.

Článek III. Společné části

Části společné pro všechny vlastníky jednotek jsou:

- a) pozemek parc. č. 887, katastrální území Nová Ves pod Pleší, obec Nová Ves pod Pleší, okres Příbram,
- b) pozemek parc. č. 816/2, katastrální území Nová Ves pod Pleší, obec Nová Ves pod Pleší, okres Příbram,
- c) veškeré části a prostory domu specifikovaného v článku I. tohoto prohlášení, které nejsou podle článku II. tohoto prohlášení bytem, ani jeho součástí či příslušenstvím. Společné části domu, jsou tedy zejména:
- základy včetně izolací,
 - svislé nosné konstrukce a obvodové zdi,
 - vodorovné nosné konstrukce,
 - konstrukce zastřešení včetně krytiny,
 - fasáda a vchod do domu,
 - mezibytové příčky,
 - výplně stavebních otvorů (okna a jejich rámy, dveře a jejich zárubně) v prostorách mimo byty,
 - okna a jejich rámy výše vymezených bytů, která jsou vestavěna do stavebních otvorů obvodových zdí či obvodových konstrukcí domu (obvodový plášť),
 - klempířské a zámečnické prvky shora uvedených konstrukcí,
 - větrací šachty,
 - svislé a vodorovné izolace proti vodě,
 - malby a nátěry shora uvedených konstrukcí a vnější nátěry všech oken,
 - svislé (stoupací) vnitřní rozvody vody a kanalizace,
 - svislé i vodorovné rozvody vody, kanalizace, ústředního vytápění, elektřiny ve všech prostorách mimo byty,
 - rozvody elektrické energie v prostorách mimo byty,
 - bleskosvod,
 - hlavní přípojka plynu, vody a kanalizace,
 - veškeré prostory a místnosti v budově, které nejsou součástí či příslušenstvím vymezených bytů, a to včetně sklepů, balkonů, garážových stání, chodeb, schodišť a prádelen,
 - celá otopná soustava včetně radiátorů uvnitř bytů,
 - veškerá společná technická zařízení.

- sklep č. 206/2 v 1. PP domu, o výměře 4,8 m²,
- lodžie č. 206/2 ve 2. NP domu,
- garážové stání č. 206/2 v 1. PP domu, o výměře 19,5 m²,
- chodba a schodiště v sekci č. 206,
- prádelna v sekci č. 206 v 1. PP domu,

e) **jednotka č. 207/1**, jejímž způsobem využití je byt, zahrnuje:

- Byt č. 207/1 specifikovaný v článku II. odst. 1. písm. e) tohoto prohlášení,
- podíl o velikosti **581/5810** na společných částech specifikovaných v článku III. tohoto prohlášení,
- právo výlučného užívání následujících společných částí:
 - sklep č. 207/1 v 1. PP domu, o výměře 4,7 m²,
 - balkón č. 207/1 v 1. NP domu,
 - garážové stání č. 207/1 v 1. PP domu, o výměře 19,5 m²,
 - chodba a schodiště v sekci č. 207,
 - prádelna v sekci č. 207 v 1. PP domu,

f) **jednotka č. 207/2**, jejímž způsobem využití je byt, zahrnuje:

- Byt č. 207/2 specifikovaný v článku II. odst. 1. písm. f) tohoto prohlášení,
- podíl o velikosti **581/5810** na společných částech specifikovaných v článku III. tohoto prohlášení,
- právo výlučného užívání následujících společných částí:
 - sklep č. 207/2 v 1. PP domu, o výměře 4,8 m²,
 - lodžie č. 207/2 ve 2. NP domu,
 - garážové stání č. 207/2 v 1. PP domu, o výměře 19,5 m²,
 - chodba a schodiště v sekci č. 207,
 - prádelna v sekci č. 207 v 1. PP domu,

g) **jednotka č. 208/1**, jejímž způsobem využití je byt, zahrnuje:

- Byt č. 208/1 specifikovaný v článku II. odst. 1. písm. g) tohoto prohlášení,
- podíl o velikosti **581/5810** na společných částech specifikovaných v článku III. tohoto prohlášení,
- právo výlučného užívání následujících společných částí:
 - sklep č. 208/1 v 1. PP domu, o výměře 4,7 m²,
 - balkón č. 208/1 v 1. NP domu,
 - garážové stání č. 208/1 v 1. PP domu, o výměře 19,5 m²,
 - chodba a schodiště v sekci č. 208,
 - prádelna v sekci č. 208 v 1. PP domu,

h) **jednotka č. 208/2**, jejímž způsobem využití je byt, zahrnuje:

- Byt č. 208/2 specifikovaný v článku II. odst. 1. písm. h) tohoto prohlášení,

Indexy realizovaných cen starších bytů
Indices of Realized Prices of Second-hand Flats

CR = Czech Republic

Index (průměr 2010 = 100) / Index (average of 2010 = 100)	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2008	109,8		
2q/2008	112,6		
3q/2008	113,0		
4q/2008	111,0		
1q/2009	108,1		
2q/2009	105,5		
3q/2009	103,4	104,0	103,9
4q/2009	101,3	102,6	102,3
1q/2010	99,7	101,9	101,4
2q/2010	99,5	99,9	99,8
3q/2010	100,3	99,0	99,3
4q/2010	100,5	99,2	99,5
1q/2011	99,7	97,2	97,8
2q/2011	100,4	96,2	97,2
3q/2011	98,1	96,1	96,6
4q/2011	96,8	93,9	94,6
1q/2012	96,1	92,0	92,9
2q/2012	95,9	90,6	91,8
3q/2012	95,9	88,9	90,5
4q/2012	96,8	87,4	89,5
1q/2013	96,1	85,8	88,2
2q/2013	96,6	86,0	88,5
3q/2013	97,9	85,2	88,2
4q/2013	97,3	85,2	88,0
1q/2014	98,0	86,7	89,3
2q/2014	98,6	88,4	90,7
3q/2014	101,0	89,6	92,2
4q/2014	102,4	90,2	93,0
1q/2015	102,9	90,2	93,1
2q/2015	104,4	92,3	95,1
3q/2015	106,7	95,0	97,7
4q/2015	107,1	97,0	99,3
1q/2016	108,9	99,2	101,4
2q/2016	112,2	102,7	104,9
3q/2016	116,7	107,5	109,7
4q/2016	122,0	111,3	113,8
1q/2017	126,5	116,4	118,8
2q/2017	133,5	121,8	124,5
3q/2017	135,8	124,3	127,0
4q/2017	135,5	125,1	127,5
1q/2018	137,0	127,5	129,7
2q/2018	138,9	133,1	134,5
3q/2018	143,9	137,4	138,9
4q/2018	147,3	140,5	142,0
1q/2019	149,9	142,7	144,3
2q/2019	151,0	148,0	148,7
3q/2019	153,3	151,7	152,1
4q/2019	157,7	154,6	155,3
1q/2020	159,2	159,7	159,6
2q/2020	163,1	164,0	163,8
3q/2020	167,7	169,5	169,1
4q/2020	174,4	176,5	176,0
1q/2021	181,9	184,4	183,8
2q/2021	188,9	194,3	193,1
3q/2021	195,6	208,1	205,2
4q/2021	209,3	223,6	220,3
1q/2022	216,5	239,2	234,0
2q/2022	220,4	254,1	246,3
3q/2022	226,1	261,4	253,2
4q/2022	226,9	257,7	250,6
1q/2023	219,2	249,6	242,6
2q/2023	212,5	243,4	236,3
3q/2023	214,1	242,0	235,6
4q/2023	221,0	241,5	236,7
1q/2024	221,5	249,2	242,8
2q/2024	230,8	256,9	250,8

Předchozí období = 100 <i>Previous period = 100</i>	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2008			
2q/2008	102,6		
3q/2008	100,4		
4q/2008	98,2		
1q/2009	97,4		
2q/2009	97,6		
3q/2009	98,0		
4q/2009	98,0	98,7	98,5
1q/2010	98,4	99,3	99,1
2q/2010	99,8	98,0	98,4
3q/2010	100,8	99,1	99,5
4q/2010	100,2	100,2	100,2
1q/2011	99,2	98,0	98,3
2q/2011	100,7	99,0	99,4
3q/2011	97,7	99,9	99,4
4q/2011	98,7	97,7	97,9
1q/2012	99,3	98,0	98,2
2q/2012	99,8	98,5	98,8
3q/2012	100,0	98,1	98,6
4q/2012	100,9	98,3	98,9
1q/2013	99,3	98,2	98,5
2q/2013	100,5	100,2	100,3
3q/2013	101,3	99,1	99,7
4q/2013	99,4	100,0	99,8
1q/2014	100,7	101,8	101,5
2q/2014	100,6	102,0	101,6
3q/2014	102,4	101,4	101,7
4q/2014	101,4	100,7	100,9
1q/2015	100,5	100,0	100,1
2q/2015	101,5	102,3	102,1
3q/2015	102,2	102,9	102,7
4q/2015	100,4	102,1	101,6
1q/2016	101,7	102,3	102,1
2q/2016	103,0	103,5	103,5
3q/2016	104,0	104,7	104,6
4q/2016	104,5	103,5	103,7
1q/2017	103,7	104,6	104,4
2q/2017	105,5	104,6	104,8
3q/2017	101,7	102,1	102,0
4q/2017	99,8	100,6	100,4
1q/2018	101,1	101,9	101,7
2q/2018	101,4	104,4	103,7
3q/2018	103,6	103,2	103,3
4q/2018	102,4	102,3	102,2
1q/2019	101,8	101,6	101,6
2q/2019	100,7	103,7	103,0
3q/2019	101,5	102,5	102,3
4q/2019	102,9	101,9	102,1
1q/2020	101,0	103,3	102,8
2q/2020	102,4	102,7	102,6
3q/2020	102,8	103,4	103,2
4q/2020	104,0	104,1	104,1
1q/2021	104,3	104,5	104,4
2q/2021	103,8	105,4	105,1
3q/2021	103,5	107,1	106,3
4q/2021	107,0	107,4	107,4
1q/2022	103,4	107,0	106,2
2q/2022	101,8	106,2	105,3
3q/2022	102,6	102,9	102,8
4q/2022	100,4	98,6	99,0
1q/2023	96,6	96,9	96,8
2q/2023	96,9	97,5	97,4
3q/2023	100,8	99,4	99,7
4q/2023	103,2	99,8	100,5
1q/2024	100,2	103,2	102,6
2q/2024	104,2	103,1	103,3

Stejně období předchozího roku=100 <i>Corresponding period of previous year = 100</i>	Praha <i>Prague</i>	ČR bez Prahy <i>CR excluding Prague</i>	ČR celkem <i>CR total</i>
váhy / weights období / period	23,1	76,9	100,0
1q/2008			
2q/2008			
3q/2008			
4q/2008			
1q/2009	98,5		
2q/2009	93,7		
3q/2009	91,5		
4q/2009	91,3		
1q/2010	92,2		
2q/2010	94,3		
3q/2010	97,0	95,2	95,6
4q/2010	99,2	96,7	97,3
1q/2011	100,0	95,4	96,4
2q/2011	100,9	96,3	97,4
3q/2011	97,8	97,1	97,3
4q/2011	96,3	94,7	95,1
1q/2012	96,4	94,7	95,0
2q/2012	95,5	94,2	94,4
3q/2012	97,8	92,5	93,7
4q/2012	100,0	93,1	94,6
1q/2013	100,0	93,3	94,9
2q/2013	100,7	94,9	96,4
3q/2013	102,1	95,8	97,5
4q/2013	100,5	97,5	98,3
1q/2014	102,0	101,0	101,2
2q/2014	102,1	102,8	102,5
3q/2014	103,2	105,2	104,5
4q/2014	105,2	105,9	105,7
1q/2015	105,0	104,0	104,3
2q/2015	105,9	104,4	104,9
3q/2015	105,6	106,0	106,0
4q/2015	104,6	107,5	106,8
1q/2016	105,8	110,0	108,9
2q/2016	107,5	111,3	110,3
3q/2016	109,4	113,2	112,3
4q/2016	113,9	114,7	114,6
1q/2017	116,2	117,3	117,2
2q/2017	119,0	118,6	118,7
3q/2017	116,4	115,6	115,8
4q/2017	111,1	112,4	112,0
1q/2018	108,3	109,5	109,2
2q/2018	104,0	109,3	108,0
3q/2018	106,0	110,5	109,4
4q/2018	108,7	112,3	111,4
1q/2019	109,4	111,9	111,3
2q/2019	108,7	111,2	110,6
3q/2019	106,5	110,4	109,5
4q/2019	107,1	110,0	109,4
1q/2020	106,2	111,9	110,6
2q/2020	108,0	110,8	110,2
3q/2020	109,4	111,7	111,2
4q/2020	110,6	114,2	113,3
1q/2021	114,3	115,5	115,2
2q/2021	115,8	118,5	117,9
3q/2021	116,6	122,8	121,3
4q/2021	120,0	126,7	125,2
1q/2022	119,0	129,7	127,3
2q/2022	116,7	130,8	127,6
3q/2022	115,6	125,6	123,4
4q/2022	108,4	115,3	113,8
1q/2023	101,2	104,3	103,7
2q/2023	96,4	95,8	95,9
3q/2023	94,7	92,6	93,0
4q/2023	97,4	93,7	94,5
1q/2024	101,0	99,8	100,1
2q/2024	108,6	105,5	106,1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 211 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram

Řízení V-628/2020-211

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.288.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-15672/2018 V-628/2020-211
-72 ze dne 11.12.2019. Právní moc ke dni 09.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.01.2020 15:31:56. Zápis proveden dne 18.02.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Nová Ves pod Pleší, 207/1, LV 1212 k.ú. Nová Ves pod Pleší

Řízení V-8251/2020-211

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.390.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 25.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2020 12:43:17. Zápis V-8251/2020-211
proveden dne 29.10.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Nová Ves pod Pleší, 207/1, LV 1212 k.ú. Nová Ves pod Pleší

Řízení V-9114/2020-211

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.750.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 20.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2020 19:35:05. Zápis V-9114/2020-211
proveden dne 24.11.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Nový Knín, 407/2, LV 1303 k.ú. Nový Knín

Řízení V-9422/2020-211

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 30.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2020 15:11:09. Zápis V-9422/2020-211
proveden dne 03.12.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Nová Ves pod Pleší, 208/1, LV 1191 k.ú. Nová Ves pod Pleší

Řízení V-11739/2021-211

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 275.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021 08:43:41. Zápis V-11739/2021-211
proveden dne 23.12.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Nový Knín, 424/1, LV 1359 k.ú. Nový Knín

Řízení V-2764/2022-211

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.300.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2022 12:37:11. Zápis V-2764/2022-211
proveden dne 26.04.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Nový Knín, 427/1, LV 1274 k.ú. Nový Knín

Řízení V-4100/2022-211

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 380.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-
06551/2009 -885 ze dne 11.01.2022. Právní moc ke dni 16.02.2022. Právní účinky zápisu k
okamžiku 10.05.2022 17:08:10. Zápis proveden dne 01.06.2022. V-4100/2022-211
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Nový Knín, 424/1, LV 1359 k.ú. Nový Knín

Řízení V-6063/2022-211

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.800.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 30.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 10:46:05. Zápis V-6063/2022-211

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 211 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram

proveden dne 12.08.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Nový Knín, 426/3, LV 1321 k.ú. Nový Knín**

Řízení **V-4595/2023-211**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 08:24:27. Zápis proveden dne 07.07.2023.

V-4595/2023-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Nový Knín, 425/2, LV 1337 k.ú. Nový Knín**

Řízení **V-2025/2024-211**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva darovací, kupní ze dne 04.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2024 08:50:38. Zápis proveden dne 12.04.2024.

V-2025/2024-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Nový Knín, 407/6, LV 1376 k.ú. Nový Knín**

Řízení **V-4375/2024-211**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 09:33:39. Zápis proveden dne 21.06.2024.

V-4375/2024-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Nový Knín, 426/2, LV 1335 k.ú. Nový Knín**

Řízení **V-5496/2024-211**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.999.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 08:04:01. Zápis proveden dne 02.08.2024.

V-5496/2024-211

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Nová Ves pod Pleší, 208/1, LV 1191 k.ú. Nová Ves pod Pleší**

Katastrální úřad pro Středočeský kraj

Katastrální pracoviště Praha - západ

Pod sídlištěm 9, 182 13 Praha 8

- 9 -

03-10-2024

Jana Pfauserová



[← Zpět na výpis](#)

[← Další inzerát →](#)

Prodej bytu 1+kk 53 m²
Spálený Mlýn, Líšnice

4 350 000 Kč [Porovnat hypotéky](#)

Náklady na bydlení:
2500

[Skrýt podrobnosti ↑](#)

[Vývoj ceny v lokalitě](#)

Ticho, klid, vůně lesa, šum potoka a v letě příjemně chladno. 15 km od Prahy.
* Neplatíte provizi *

Prodáme ateliér v klidné lokalitě Líšnice, Praha-západ. Parking a sklep ZDARMA!

Dálnice D4: 6 km / Praha Radlice: 15 km / Smíchov: 25 km / Vinohrady: 32 km
Vlaková stanice Bojov 700 m daleko.

Ideální pro zájemce, kteří hledají příjemné trvalé/víkendové bydlení (cyklostezky, golf) v dosahu Prahy a zároveň v přírodě. Využití - byt, kreativní ateliér, ordinace, klidná kancelář, AirBnb, relax studio..

Ateliér se nachází v přízemí dvoupodlažní, cihlové budově. Budova je na kraji lesa.

Dispozice 1+kk (velikostí 2+kk):

[Napsat prodejci](#)

mlku.

V blízkosti golf Líšnice. Potraviny 2 km.

Osobní vlastnictví, hypotéka možná.

[Skrýt popis ↑](#)

Stavba: Cihlová, Jednopodlažní, V dobrém stavu

Plocha: 📄 Užitná plocha 53 m²Příslušenství: Sklep o ploše 3 m², Parkovací stání s 2 místy

Vlastnictví: Osobní

Zobrazeno: 383×

Vloženo: 9. 10. 2024

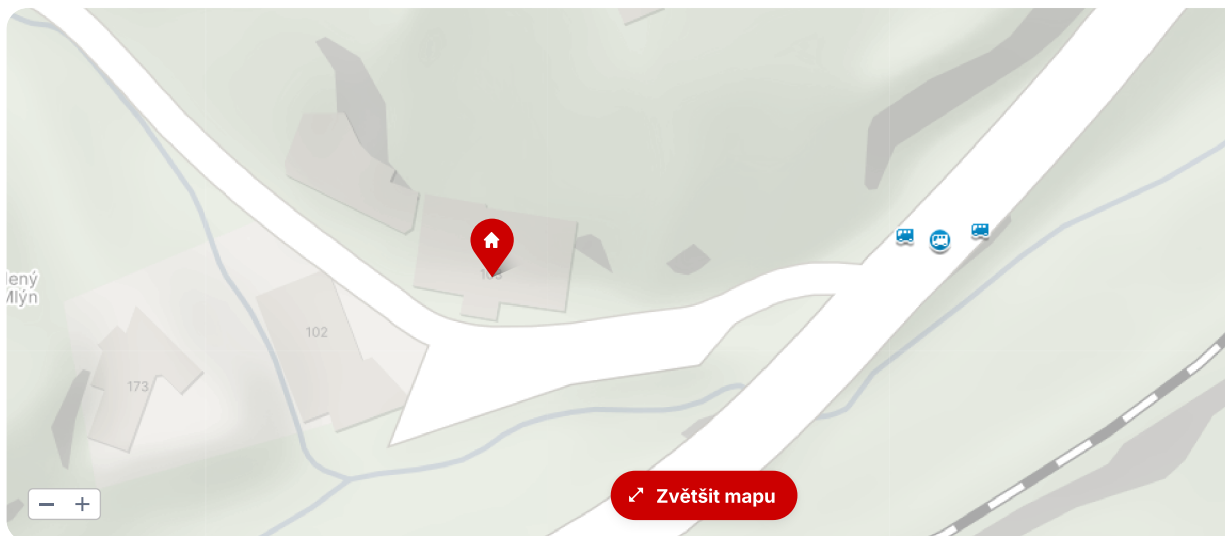
Upraveno: 9. 10. 2024

Prodejce

**Byt Spaleny Mlyn**[✉ Zobrazit e-mail](#)[Napsat prodejci](#)[📌 Uložit](#)[📝 Poznámka](#)[📄 Sdílet](#)[⋮ Možnosti](#)**Hypotéka**
Česká spořitelna19 087,57 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační[Spočítat](#)

Reklama

Lokalita

[📍 Zadat dojezdovou lokalitu](#)

MAPY.CZ

[Zobrazit na Mapy.cz →](#)

Občanská vybavenost



[← Zpět na výpis](#)

[← Další inzerát →](#)

Prodej bytu 2+1 52 m²
Skalecká, Mníšek pod Brdy

4 290 000 Kč [Porovnat hypotéky](#)

[Vývoj ceny v lokalitě](#)

Bytové jednotky s dispozicí 2+1 se řadí k favoritům na realitním trhu a nejvíce vyhledávanými nemovitostmi v realitní nabídce. Atraktivní velikost bytu je skvělou volbou jak pro případný pronájem, tak i jako startovací bydlení mladého člověka.

Pokud tedy hledáte vhodnou investiční příležitost, nebo naopak Vaše první bydlení, může tato nabídka prodeje bytu skvěle naplnit Vaši představu.

Do nabídky zařazujeme byt v osobním vlastnictví o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 52 m² s menším balkonem, ke kterému patří 2 sklepní kóje (výměry 7 m² a 1,5 m²). Byt je situován ve druhém patře cihlového domu v ulici Skalecká, klidná část městečka Mníšku pod Brdy obklopená zelení. Svou dispozicí byt nabízí : vstupní chodbu (4,60 m²), ložnici (14,55 m²), obývací pokoj (14,55 m²) se vstupem na balkon, kuchyň (12,90 m²), koupelnu s vanou a toaletou (4,45 m²), samostatnou komoru sloužící jako úložný prostor (1 m²). Byt se nachází ve stavu před rekonstrukcí, a tak se nabízí možnost si byt kompletně předělat dle Vašich představ.

Pár praktických informací. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví a náklady spojené s užíváním bytu jsou následující : voda 700 Kč/měs., el. energie 950 Kč/měs., plyn 3.270 Kč/měs. Vytápění bytu a ohřev vody zajišťuje vlastní plynový kondenzační kotel umístěný v koupelně, což je velkou výhodou mít vše pod kontrolou a náklady na vytápění si regulovat dle vlastního uvážení. Parkování je k dispozici přímo před domem.

Mníšek pod Brdy je malebné městečko, které nabízí kompletní občanskou vybavenost a díky skvělé dojezdové do Prahy se stává vyhledávanou lokalitou pro bydlení. V Mníšku pod Brdy jsou jak mateřské školky státní, tak i soukromé, dále pak základní škola, hřiště pro děti, obchody, služby, ale i za zmínku stojí kulturní památky, jako je Barokní areál Skalka, státní zámek nebo např. kostel sv. Václava. Milovníci přírody pak mohou využít procházky po okolní přírodě, kolem rybníků v podzámčí, cykloturistiku apod. Dopravu zajišťují především autobusové linky pražské integrované dopravy ve směru Smichovské nádraží, nebo poté na opačnou stranu ve směru na Dobříš.

[Zavolat](#)

[Napsat prodejci](#)

Skrýt popis

Energetická náročnost: Mimořádně neekonomická, č. 264/2020 Sb.

Stavba: Cihlová, Před rekonstrukcí, 2. podlaží z 2, Podzemní podlaží

Infrastruktura: Vodovod: Vodovod
Plyn: Plynovod
Elektrina: 230V, 400V
Vytápění: Ústřední plynové
Kanalizace: Veřejná kanalizace
Telekomunikace: Internet
Doprava: Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace: Asfaltová

Plocha: i Užitná plocha 52 m²
Celková plocha 52 m²

Příslušenství: Částečně zařízeno, Balkon o ploše 1 m², Sklep o ploše 8 m²

Lokalita: Klidná část obce

Vlastnictví: Osobní

Zobrazeno: 230x

Vloženo: 10. 10. 2024

Upraveno: 10. 10. 2024

ID zakázky: 10394

Prodejce



BEM. Ivana Gašpar (Žďánská)

Výhradní zastoupení

Zobrazit telefon

Zobrazit e-mail

Napsat prodejci



GEPARD REALITY/MARATHON Realty

Uložit

Poznámka

Sdílet

Možnosti



Hypotéka
Česká spořitelna

18 824,29 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

Spočítat

Reklama

Lokalita

Zadat dojezdovou lokalitu



MARBY.CZ

Zavolat



[← Zpět na výpis](#)

[← Další inzerát →](#)

Prodej bytu 2+kk 39 m²
Spálený Mlýn, Líšnice

3 400 000 Kč [Porovnat hypotéky](#)

Poznámka k ceně:

Konečná cena včetně servisu RK

[Skrýt podrobnosti ↑](#)

[Vývoj ceny v lokalitě](#)

Rádi byste bydlení na polosamotě uprostřed přírody a přesto jen 20 min od Prahy? Nabízíme k prodeji podkrovní útulný byt 2+kk v jedinečném projektu Spálený Mlýn. Byt má celkem 39 m² a nachází se ve 3. NP. Byt je zcela nový, doposud neobývaný, se zcela novou kuchyňskou linkou. V koupelně naleznete sprchový kout a bojler, vytápění je zajištěno přímotopy. Součástí je také parkovací stání a sklep. Ke společným prostorům patří také oddechová zóna za domem s jezírkiem a posezením. Ideální pro milovníky klidu s dostupnou infrastrukturou hlavního města. Stav bytu odpovídá novostavbě dle současných standardů bydlení. Nechte se okouzlit komfortním bydlením obklopeným přírodou pro krásní procházky se psem. Byt lze financovat hypotečním úvěrem. Neváhejte a domluvte si prohlídku ještě dnes!

[Skrýt popis ↑](#)

Energetická
náročnost: č. 148/2007 Sb.

Stavba: Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 3. podlaží z 4

Infrastruktura: 230V, Lokální elektrické vytápění, Přímotop, Přímotop, Neupravená cesta, Internet, Silnice, Autobus

Plocha: **i** Užitná plocha 39 m²

Lokalita:	Poiosamota
Vlastnictví:	Osobní
Ostatní:	K nastěhování 1. 10. 2024
Zobrazeno:	3 858x
Vloženo:	19. 9. 2024
Upraveno:	9. 10. 2024
ID zakázky:	885645

Prodejce



Chudoba Jan

Přejít na web

Zobrazit telefon

Zobrazit e-mail

Napsat prodejci



M&M reality

★★★★★ 2.5/5 (212)

Přejít na web

Uloženo

Poznámka

Sdílet

Možnosti



Hypotéka
Česká spořitelna

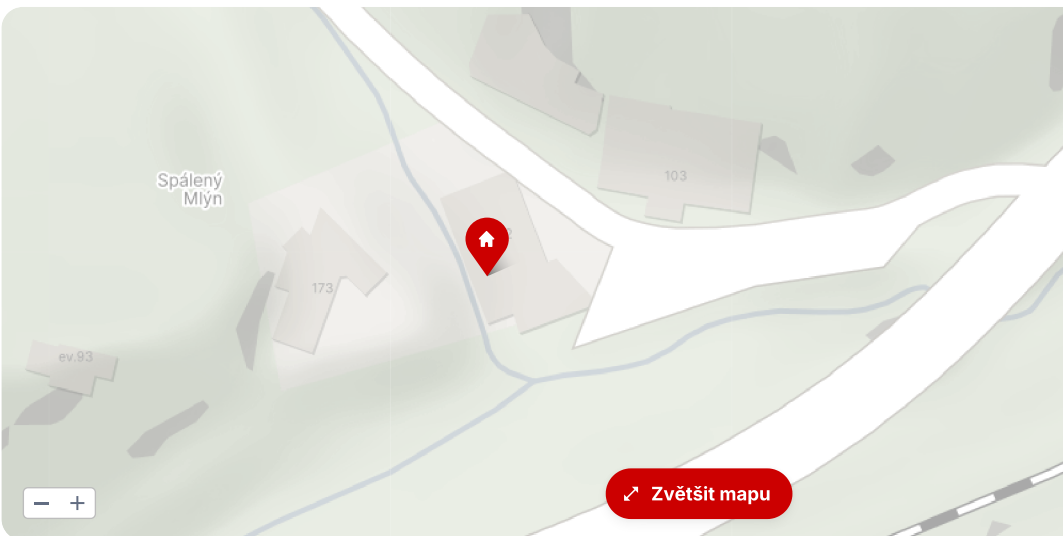
14 919,02 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

Spočítat

Reklama

Lokalita

Zadat dojezdovou lokalitu



MAPY.CZ

Zobrazit na Mapy.cz →

Občanská vybavenost

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas





[← Zpět na výpis](#)

[←](#) | [Další inzerát →](#)

Prodej bytu 3+kk 57 m²
Sadová, Nová Ves pod Pleší

4 900 000 Kč [Porovnat hypotéky](#)

Poznámka k ceně:

Cena včetně samostatné jednotky - garáže v přízemí domu.

[Skrýt podrobnosti ↑](#)

[Vývoj ceny v lokalitě](#)

Novinka na trhu! Slunný byt 3+kk/L a garáž v osobním vlastnictví ve skvělé lokalitě Nové Vsi pod Pleší na pomezí Prahy - západ a Příbramska.

Byt o výměře 57,1 m² (plus lodžie, sklep a garáž) je umístěn v 1. patře (2. nadzemní podlaží) dvoupatrového domu v původní zástavbě a jeho hlavní orientace je na příjemný jihovýchod.

Dispozičně je jednotka členěna na prostornou halu s úložnými prostory (10,4 m²), obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou (19,63 m²). Další dva pokoje mají 12,07 m² a 11,74 m² - z toho je navíc vstup na příjemnou lodžii (3,2 m²) s výhledem do zeleně.

Byt prošel před několika lety rekonstrukcí (okna, částečně nová elektroinstalace, plovoucí podlahy, koupelna, WC a další). Vytápění plynové (vlastní kotel), ohřev vody zajištěn bojlerem. PENB bude nahrazen vyúčtováním energií za poslední 3 roky.

Dále je zde koupelna s vanou, kde nechybí okna, a samostatné WC. K bytu náleží sklepní kóje (2,5 m²).

Velkým bonusem je vlastní samostatná garáž v přízemí domu (cca 20 m²).

Pěší dostupnost zastávky PID (do Mníšku pod Brdy, případně přímo na Smichovské nádraží). V obci je i vlak. A kromě toho několik restaurací, obchod, pošta

[Zavolat](#)

[Napsat prodejci](#)

poptávka.

Budu se těšit na prohlídku!

Skrýt popis ↑

Stavba: Cihlová, Jednopodlažní, Ve velmi dobrém stavu, 2. podlaží z 3

Infrastruktura: Vodovod: Vodovod
Elektřina: 230V, 400V
Vytápění: Ústřední elektrické
Zdroj vytápění: Elektrokotel
Kanalizace: Veřejná kanalizace
Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace: Asfaltová

Plocha: i Užitná plocha 57 m²
Celková plocha 57 m²Příslušenství: Bez výtahu, Částečně zařízeno, Lodžie o ploše 3 m², Sklep o ploše 3 m², 20 garáží

Lokalita: Klidná část obce, Bydlení

Vlastnictví: Osobní

Ostatní: K nastěhování 1. 12. 2024

Zobrazeno: 3 196x

Vloženo: 4. 10. 2024

Upraveno: 10. 10. 2024

ID zakázky: 20243356

Prodejce



Antonie Fajtlová

🏠 Výhradní zastoupení🌐 Přejít na web📞 Zobrazit telefon✉️ Zobrazit e-mail

Napsat prodejci



Antonie Fajtlová - Reality vibračně

🌐 Přejít na web📌 Uložit📝 Poznámka📄 Sdílet⋮ MožnostiHypotéka
Česká spořitelna21 500,94 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

Spočítat

Reklama

Lokalita

📍 Zadat dojezdovou lokalitu

Sadová

198

Sad

MAPY.CZ

📞 Zavolat



[← Zpět na výpis](#)

[← Další inzerát →](#)

Prodej bytu 3+kk 58 m²
9. května, Mníšek pod Brdy

4 690 000 Kč [Porovnat hypotéky](#)

[Vývoj ceny v lokalitě](#)

Prodej mezonetového bytu v osobním vlastnictví s dispozicí 3+kk ve zvýšeném přízemí cihlového domu v klidné části města Mníšku pod Brdy. Město je oblíbené pro své lesnaté okolí a výborné spojení po dálnici D4 do Prahy.

Dům s bytem je umístěný v zástavbě podobných menších domů obklopených zelení, parkování je možné v ulici před domem.

Podlahová plocha bytu je 58m² + 23m² sklep.

Dispozice bytu:

- vstupní předsíň s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem a toaletou, menší komora, obývací pokoj, pokoj,
- po dřevěných schodech je v polosuterénu další ložnice o oknem.

K bytu patří tři větší sklepní místnosti, jenž se dají upravit na pracovnu, dílnu nebo úložný prostor, je zde také umístěný bojler a skříňka s jističi pro byt.

Byt je v dobrém, udržovaném stavu, okna jsou plastová, na podlaže jsou plovoucí podlahy, v kuchyňském koutě je elektrický sporák, vytápění je přes plynové wafky a úsporný elektrický přímotop.

V blízkosti je kompletní občanská vybavenost - supermarket, lékárna, pošta, sportovní centrum, naproti domu je školka. Několik minut pěšky je areál Skalka s vyhlídkou na okolí.

Financování hypotečním úvěrem je možné. Pro další informace nebo prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

[Zavolat](#)

[Napsat prodejci](#)

Stavba: Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 1. podlaží

Plocha:  Užitná plocha 58 m²
Celková plocha 58 m²

Vlastnictví: Osobní

Zobrazeno: 9 412x

Vloženo: 23. 6. 2024

Upraveno: 8. 10. 2024

ID zakázky: 400438

Prodejce



Martin Kratochvíl

 [Přejít na web](#)

 [Zobrazit telefon](#)

 [Zobrazit e-mail](#)

[Napsat prodejci](#)



ATLANTIC reality

 [Přejít na web](#)

 [Uložit](#)

 [Poznámka](#)

 [Sdílet](#)

 [Možnosti](#)



Hypotéka
Česká spořitelna

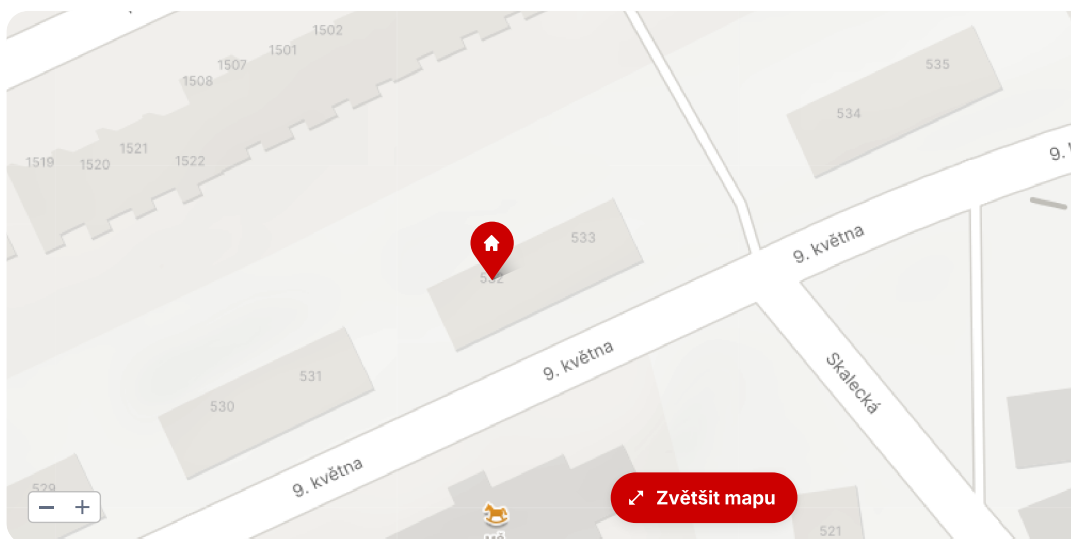
20 579,47 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

[Spočítat](#)

Reklama

Lokalita

 [Zadat dojezdovou lokalitu](#)



MAPY.CZ

 [Zvětšit mapu](#)

[Zobrazit na Mapy.cz](#) →

Občanská vybavenost

 [Zavolat](#)

PROTOKOL O MĚŘENÍ OBJEMOVÉ AKTIVITY RADONU V OBJEKTU

AKCE : Radonový průzkum objektu
OBJEKT : Řadové domy č. 200 – 209, Nová Ves pod Pleší 110, 262 04
parcelní číslo : 263/1, 263/3, k.ú. Senešnice
OBJEDNATEL : Institut onkologie a rehabilitace Na Pleši s.r.o.
Nová Ves pod Pleší 110
262 04

ÚČEL MĚŘENÍ : kontrolní měření

Číslo zakázky : 099/13

Předmětem měření byly dva soubory plně podsklepených zkolaudovaných řadových domů s rokem výstavby 1982. Oba obytné soubory jsou děleny 5-ti samostatnými objekty se dvěma identickými bytovými jednotkami se společným otevřeným schodišťovým prostorem a suterénním podlažím. V I. PP jsou situovány místnosti prádelny, sklepu a garáže. Podlahy jsou betonové s izolací (IPA), obvodové zdívo tvoří škvárové panely. Stropy jsou betonové konstrukce. Sklepní okýnka byla uzavřena. V I. a II. NP je situováno vždy po jedné bytové jednotce, řešené kuchyní společně s obývacím pokojem a ložnicí. Příslušenství tvoří sociální zázemí a předsiň. Prostupy zajišťují rozvody vody, topení a odpadu. V obytných místnostech jsou zdvojená okna osazená těsněním (kovotěs). V objektech nejsou lokalizována komínová tělesa. Střecha je pultová, krytá plechem.

Podmínky měření

Elektretové dozimetry byly na níže uvedených měřicích místech exponovány od 12.6. do 19.6.2013. Měřicí místa byla v průběhu měření dle sdělení objednatele užívána a nevytápěna s omezenou ventilací. Sanitární zařízení byla osazena. Teplota vnější atmosféry byla + 10 až + 32 °C, rychlost větru 2 - 3 m/s a vlhkost vzduchu 51 %.

Měřicí techniky

Dávkové příkony záření gama (D_g) byly měřeny monitorem dávkového příkonu RP 114, výrobce ZMA Ostrov nad Ohří.

Příkony fotonového dávkového ekvivalentu (H_A) byly stanoveny z měřených dávkových příkonů záření gama přepočtem.

Objemové aktivity radonu (OAR) byly měřeny systémem elektretové integrální dozimetrie. Měřidlo elektretového systému RM - 1 pro měření průměrné objemové aktivity radonu v obytných místnostech, kdy stanoveným měřidlem je dvojice expozičních komor s elektrety, bylo ověřeno *Autorizovaným metrologickým střediskem pro měřidla objemové aktivity radonu a ekvivalentní objemové aktivity radonu Příbram - Kamenná, 262 31 Milín, číslo ověřovacího listu : 4530; protokol ze dne 29.11.2012, č.j./4.5.3/2696/12/Bu.*

RADONtest s.r.o. | Na Nivkách 420, 674 01 Třebíč | poštovní adresa |
| Na Clásofce 3224/32, 150 00 Praha
M: +420 602 703 543 | 800 220 022 | IČO 276 90 482 | DIČ CZ27690482
E-mail: radontest@iradontest.cz | stavofol@stavofol.cz
www.iradontest.cz | www.radonabydleni.cz | www.stavofol.cz

Centrum zakázek pro ČR | měření Rn s výpočtem izolací zdarma | realizace izolací proti vodě a radonu
OBJEDNÁVKY A POPTÁVKY ZDARMA © 800 022 022

Výsledky měření

Příkony fotonových dávkových ekvivalentů v místech expozic elektretových dozimetrů se pohybují v rozmezí 0.55 až 1.60 $\mu\text{Sv/h}$ a v žádném místě nepřesahují hodnotu 1.60 $\mu\text{Sv/h}$. Tyto hodnoty jsou měřeny standardně s přesností 20 %.

Průměrné objemové aktivity radonu byly vypočteny s korekcí na pozadí záření gama v místech elektretových dozimetrů. Průměrné objemové aktivity radonu byly vyhodnoceny podle metodiky TN 1 / 94. Výsledky měření jsou uvedeny v následující tabulce.

TABULKA pro elektretový systém RM - 1

Objekt Podlaží	Místnost	H _e ($\mu\text{Sv h}^{-1}$)	OAR (Bq m^{-3})	Vyhovuje	
				H	OAR
Objekt č. 200 I. NP	kuchyň obývací pokoj	0.70	1097	ANO	NE
Objekt č. 200 I. NP	ložnice	1.10	243	NE	ANO
Objekt č. 200 II. NP	kuchyň obývací pokoj	0.70	600	ANO	NE
Objekt č. 200 II. NP	ložnice	0.95	171	ANO	ANO
Objekt č. 201 I. NP	kuchyň obývací pokoj	0.90	477	ANO	NE
Objekt č. 201 I. NP	ložnice	1.60	447	NE	NE
Objekt č. 201 II. NP	kuchyň obývací pokoj	0.90	645	ANO	NE
Objekt č. 201 II. NP	ložnice	1.10	1129	NE	NE
Objekt č. 202 I. NP	kuchyň obývací pokoj	0.90	962	ANO	NE
Objekt č. 202 I. NP	ložnice	1.10	1065	NE	NE
Objekt č. 202 II. NP	kuchyň obývací pokoj	0.90	806	ANO	NE
Objekt č. 202 II. NP	ložnice	1.10	476	NE	NE
Objekt č. 203 I. NP	kuchyň obývací pokoj	0.85	406	ANO	NE
Objekt č. 203 I. NP	ložnice	1.15	823	NE	NE
Objekt č. 203 II. NP	kuchyň obývací pokoj	0.80	804	ANO	NE
Objekt č. 203 II. NP	ložnice	0.82	637	ANO	NE

TABULKA pro elektretový systém RM – 1

Objekt Podlaží	Místnost	H _v ($\mu\text{Sv h}^{-1}$)	OAR (Bq m^{-2})	Vyhovuje	
				H _v	OAR
Objekt č. 204 I. NP	kuchyň obývací pokoj	0.85	182	ANO	ANO
Objekt č. 204 I. NP	ložnice	1.25	189	NE	ANO
Objekt č. 204 II. NP	kuchyň obývací pokoj	0.76	460	ANO	NE
Objekt č. 204 II. NP	ložnice	0.79	595	ANO	NE
Objekt č. 205 I. NP	kuchyň obývací pokoj	0.95	43	ANO	ANO
Objekt č. 205 I. NP	ložnice	0.70	505	ANO	NE
Objekt č. 205 II. NP	kuchyň obývací pokoj	0.64	682	ANO	NE
Objekt č. 205 II. NP	ložnice	0.73	690	ANO	NE
Objekt č. 206 I. NP	kuchyň obývací pokoj	0.68	13	ANO	ANO
Objekt č. 206 I. NP	ložnice	0.90	12	ANO	ANO
Objekt č. 206 II. NP	kuchyň obývací pokoj	0.68	100	ANO	ANO
Objekt č. 206 II. NP	ložnice	0.88	90	ANO	ANO
Objekt č. 207 I. NP	kuchyň obývací pokoj	0.90	553	ANO	NE
Objekt č. 207 I. NP	ložnice	0.95	348	ANO	ANO
Objekt č. 207 II. NP	kuchyň obývací pokoj	0.60	391	ANO	ANO
Objekt č. 207 II. NP	ložnice	0.70	85	ANO	ANO
Objekt č. 208 I. NP	kuchyň obývací pokoj	0.55	453	ANO	NE
Objekt č. 208 I. NP	ložnice	0.62	182	ANO	ANO
Objekt č. 208 II. NP	kuchyň obývací pokoj	0.55	494	ANO	NE
Objekt č. 208 II. NP	ložnice	0.75	310	ANO	ANO
Objekt č. 209 I. NP	kuchyň obývací pokoj	0.57	524	ANO	NE
Objekt č. 209 I. NP	ložnice	0.58	403	ANO	NE

TABULKA pro elektretový systém RM – 1

Objekt Podlaží	Místnost	H_e ($\mu\text{Sv.h}^{-1}$)	OAR (Bq.m^{-3})	Vyhovuje	
				H_e	OAR
Objekt č. 209 II. NP	kuchyň obývací pokoj	0.61	21	ANO	ANO
Objekt č. 209 II. NP	ložnice	0.67	121	ANO	ANO

Poznámka :

H_e stanovený příkon fotonového dávkového ekvivalentu v místě expozice elektretového dozimetru

OAR naměřená průměrná objemová aktivita radonu za dobu expozice 168 hodin

Závěr

Dle par. 95, odst. 1, vyhl. č. 307/2002 Sb. jsou směrné hodnoty ve zkolaudovaných stavbách s obytnými nebo pobytovými místnostmi :

400 Bq/m³ pro objemovou aktivitu radonu (OAR) ve vnitřním ovzduší obytné nebo pobytové místnosti, kdy tato hodnota se vztahuje na průměrnou hodnotu při výměně vzduchu obvyklé při užívání

1,0 $\mu\text{Sv.h}^{-1}$ pro maximální příkon fotonového dávkového ekvivalentu (PFDE) v obytné nebo pobytové místnosti

Za daných podmínek měření jsou překročeny směrné hodnoty OAR a PFDE v některých výše uvedených měřených obytných nebo pobytových místnostech (viz. Tabulka pro elektretový systém RM – 1, sloupec 5 a 6).

Měřil : Radek Malec – technik

Zpracoval : Mgr. Michal Sochor – držitel ZOZ SÚJB, event. č. 226564, platnost do 31.01.2014

V Třebíči dne 21.6.2013

Podpis :

Razítko :

