

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 062502/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Eva Hradecká insolvenční správce dlužníka Erhards Artjoms Nádražní 146, 273 74 Klobuky
Číslo jednací:	KSPH 74 INS 11866/2024
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:	Nádražní č.p. 146, Klobuky, okres Kladno
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.09.2024
Zpracováno ke dni:	16.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 47 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 1.10.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytového domu č.p. 146, jehož součástí je bytová jednotka č. 146/1 se spoluvlastnickým podílem o velikost 121/248 na společných částech budovy a pozemku parc.č. st. 175; bytová jednotka č. 146/2 se spoluvlastnickým podílem o velikost 127/248 na společných částech budovy a pozemku parc.č. st. 175 a pozemku parc. č. st. 175, 236/1 v obci Klobuky, okres Kladno, katastrální území Klobuky na listu vlastnictví č. 681, 682, 162.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Na základě zjištěného stavu nemovitosti je v souladu s rozhodnutím insolvenční správky Ing. Evy Hradecké stanovena obvyklá cena nemovitosti jako celku, nikoliv jednotlivých jednotek.

Vzhledem ke stavu nemovitosti bude nemovitost prodávána jako jeden celek. Rozprodávání jednotlivých jednotek není vhodné a výběr obdobných srovnávaných vzorků je značně omezen.

V bytovém domě jsou vymezeny dvě bytové jednotky č. 146/1 a 146/2, vzájemně odděleny pouze mříží na vnitřním schodišti. Bytový dům je stavebně technicky uspořádán a vybaven jako rodinný dům a k tomuto účelu je i užíván.

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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, znalecký posudek č. 5261-61/2020 vyhotovený Ing. Janem Kontou, znalecký posudek č. 24893/20203 a 24412/2022 vyhotovené Oceňovací a znaleckou kancelář s.r.o., povodňová mapa, informace zjištěné při prohlídce, částečná stavební dokumentace, územní plán, smlouva o nájmu rodinného domu

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytový dům č.p. 146
Adresa předmětu ocenění:	Nádražní č.p. 146, Klobuky, okres Kladno
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kladno
Obec:	Klobuky
Ulice:	Nádražní
Katastrální území:	Klobuky

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	681, 682, 162
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Klobuky
Katastrální území:	Klobuky
Počet obyvatel:	1 038
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	6 566,00 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: V ostatních případech	VI	0,80
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 železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 603,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

První místní šetření bylo dne 3.9.2024, v tento termín nebyla prohlídka zpracovateli posudku umožněna, nemovitost nebyla zpřístupněna.

Druhé místní šetření v rámci, kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Sergiy Nikolov. Další informace byly zpracovateli sděleny panem Davidem Zdeňkem Švarcem.

Výměra užitné a podlahové plochy je převzata ze znaleckých posudků. V rámci prohlídky byly stav a výměry ověřeny a souhlasí s poskytnutými znaleckými posudky. Chybějící výměry byly poskytnuty panem Nikolovem a vzhledem k zastavěné ploše odpovídají skutečnému stavu.

Rozměry vedlejší stavby byly převzaty z katastru nemovitostí a částečně byl objekt zaměřen. Stáří a typ trvalých porostů je stanoven odhadem, zpracovateli posudku byly sděleny informace pouze o ovocném sadu.

Zpracovateli posudku byla předložena Smlouva o nájmu rodinného domu z roku 2017. Aktuální výše nájemného nebyla sdělena, proto byla stanovena výnosovým způsobem ocenění vycházející m z §2, odst. (9) písm. b) Zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. v platném znění.

Dle pana Nikolova bylo nájemné použito na úhradu finančního závazku vůči panu Brevnovsemu. Kompenzace na splacení závazku mezi nimi se provádí v Lotyšsku. V roce 2021 byla v exekučním řízení prodána část nemovitosti, garáže na pozemku parc.č. st. 244 a st. 245, nájemné se tedy snížilo o 2 tis. Kč.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky

Nemovitosti:

- bytový dům č.p. 146
- bytová jednotka č. 146/1 se spoluvlastnickým podílem o velikost 121/248 na společných částech budovy a pozemku parc.č. st. 175;
- bytová jednotka č. 146/2 se spoluvlastnickým podílem o velikost 127/248 na společných částech budovy a pozemku parc.č. st. 175 Jednotka č. 14;
- pozemek parc. č. st. 175, 236/1

vše v obci Klobuky, okres Kladno, katastrální území Klobuky na listu vlastnictví č. 681, 682, 162.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaný bytový dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený V objektu se nachází půda a nemá vybudované podkroví. V domě jsou vymezeny dvě bytové jednotky č. 146/1 a 146/2.

Původní rodinný dům byl přízemní. Postaven odhadem v roce 1920, v roce 1932-1933 byla vybudována nástavba patra a později byla provedena přístavba zádveří. Objekt prošel několika rekonstrukcemi a modernizacemi až do dnešní podoby. Poslední významná rekonstrukce interiéru byla v roce 1994. V roce 2014 byla vyměněna v 1.NP okna. V roce 2016 byly v 2.NP vyměněny rozvody vody včetně výměny potrubí ve studni a jednoho elektrického čerpadla. Dále v roce 2023 vyměněny rozvody kanalizace a jedno elektrické čerpadlo ve studni.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má kamenné, založení na základových pasech bez hydroizolace. Stropy jsou nad 1.PP ocel. nosníky + desky bez povrchové úpravy a stropy v patře jsou dřevěné trámové, střecha je valbová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované a plechové. Vnější omítky jsou břízkolitové a zateplení pláště není provedeno.

Vady bytového domu:

zdivo: poškozený prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: bez vad

střecha: zastaralý prvek

okna: bez vad, zastaralý prvek

rozvody: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

V bytovém domě jsou vymezeny dvě bytové jednotky č. 146/1 a 146/2, vzájemně odděleny pouze mříží na vnitřním schodišti. Bytový dům je stavebně technicky uspořádán a vybaven jako rodinný dům a k tomuto účelu je i užíván.

Podlahová plocha činí 254 m². Podlahová plocha vč. příslušenství (sklep 62 m² a půda 70 m²) činí odhadem 386 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna v 1.NP jsou plastová s dvojsklem, ve 2.NP jsou dřevěná zdvojená.

Jednotka č. 145/1 se nachází v 1.NP a je dispozičně řešena jako 3+2 (zádveří, hala, schodiště, 2x kuchyně s jídelnou, spíž, tři obytné místnosti, koupelna a WC). Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák a kuchyňská linka s částečně vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází 1.NP vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dřevěné plné, zárubně jsou obložkové a ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Jednotka č. 145/2 se nachází ve 2.NP a je dispozičně řešena jako 5+1 (chodba, kuchyně, pět obytných místností a sociální zařízení, terasa). Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných

spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dřevěné plné, zárubně jsou obložkové a ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: teraco, keramická dlažba, cementový potěr
místnosti: vlýsky, koberce, lino
chodba: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: lino

Další vybavení bytového domu tvoří chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána voda je odebírána ze studny. Svod splašků je řešen do jímky. V domě je používán zemní plyn s individuálním napojením na tlakovou lahev. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva v dosloužilém stavu, topná tělesa tvoří závěsné radiátory a elektrické přímotopy, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 4943 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Oplocení pozemku – plotové dílce do ocelových sloupků s podezdívkou a pletivo. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, náletové dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - zděná hospodářská stavba- prádlna, dílna.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
689/5	ostatní plocha	Obec Klobuky, 9. května 62, 27374 Klobuky

Bytový dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá převážně rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby 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 nachází pobočka České pošty.

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

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

Dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Věcné břemeno bez vlivu na cenu nemovitosti:

Věcné břemeno chůze spočívající v právu přístupu za účelem oprav a údržby střechy dle čl. G smlouvy

Oprávnění pro Kubíček Jiří, V. Talicha 321, 27742 Obříství [REDACTED] a Kubíčková Zdeňka, V. Talicha 321, 27742 Obříství [REDACTED]
Povinnost k: Jednotka: 146/2

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy dle čl. III. smlouvy, v rozsahu geometrického plánu č. 246–134/2011

Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k: parcela 236/1

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.09.2024 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 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 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 popsaná 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).
- výnosový způsob ocenění vycházející z §2, odst. (9) písm. b) Zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. v platném znění.

Jelikož pro bytový dům se dvěma bytovými jednotkami, zahradou a vedlejší stavbou nejsou porovnatelné prodané ani inzerované nemovitosti na stanovení obvyklé ceny, postupuje se cestou tržního ocenění, kde se bere v úvahu nejlepší využití nemovitosti. Bytový dům je stavebně technicky uspořádán a vybaven jako rodinný dům a k tomuto účelu je i užíván.

Pro bytový dům tohoto typu nebylo možné stanovit obvyklé nájemné, neboť nabídka srovnatelných objektů je velmi omezená. Jsou pronajímány jednotlivé bytové jednotky, nikoliv celé bytové domy s rozlehlým pozemkem a příslušenstvím, proto byly stejně jako při stanovení obvyklé ceny použity srovnávané vzorky dvougeneračních rodinných domů.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Bytový dům č.p. 146

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
-------	-------

Přístavba 2.NP

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží, přístavba	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Původní část, 1.PP	130,07 m ²	2,50 m	325,18
Původní část, 1,NP	170,11 m ²	3,30 m	561,36
	9,68 m ²	3,30 m	31,94
Přístavba 2.NP, 2.NP	159,98 m ²	3,10 m	495,94
Součet	469,84 m²		1 414,42

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 414,43 / 469,84	= 3,01 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	469,84 / 3	= 156,61 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	338,17	=	338,17 m ³
1,NP	561,35	=	561,35 m ³
	33,72	=	33,72 m ³
2.NP	(159,98)*(3,10)	=	495,94 m ³
OP zastřešení	169,98	=	169,98 m ³

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

Přístavba, Název	Typ	Obestavěný prostor
Původní část, 1.PP	PP	338,17 m ³
Původní část, 1,NP	NP	561,35 m ³
	NP	33,72 m ³
Přístavba 2.NP, 2.NP	NP	495,94 m ³
Přístavba 2.NP, OP zastřešení	Z	169,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 599,16 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	24
2. Svislé konstrukce	zděné	S	39
2. Svislé konstrukce	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	37
3. Stropy	nad 1.PP ocel. nosníky+ desky bez povrchové úpravy	S	28
3. Stropy	s rovným podhledem	S	38
3. Stropy	s rovným podhledem	S	34
4. Krov, střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	50
10. Schody	dřevěné	S	50
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	1.NP plastová	S	50
13. Okna	2.NP dřevěná zdvojená	S	50
14. Povrchy podlah	prkna, koberec, parkety, dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, plastové	S	100
19. Vnitřní kanalizace	jímka	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	3x kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, vana, WC v každém patře	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	24	1,00	4,51
2. Svislé konstrukce	S	18,80	39	1,00	7,33
2. Svislé konstrukce	S	18,80	37	1,00	6,96
3. Stropy	S	8,20	28	1,00	2,30
3. Stropy	S	8,20	38	1,00	3,12

3. Stropy	S	8,20	34	1,00	2,79
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	50	1,00	1,50
10. Schody	S	3,00	50	1,00	1,50
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	50	1,00	2,70
13. Okna	S	5,40	50	1,00	2,70
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,47
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8947

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,09	104	175	59,43	1,8364
2. Svislé konstrukce	S	18,80	24,00	1,00	4,51	5,04	104	140	74,29	3,7442
2. Svislé konstrukce	S	18,80	39,00	1,00	7,33	8,19	104	140	74,29	6,0844
2. Svislé konstrukce	S	18,80	37,00	1,00	6,96	7,78	91	140	65,00	5,0570
3. Stropy	S	8,20	28,00	1,00	2,30	2,57	104	140	74,29	1,9093
3. Stropy	S	8,20	38,00	1,00	3,12	3,49	104	140	74,29	2,5927
3. Stropy	S	8,20	34,00	1,00	2,79	3,12	91	140	65,00	2,0280
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,92	91	110	82,73	4,8976
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,68	91	91	100,00	2,6800
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,78	91	91	100,00	0,7800
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,71	30	65	46,15	3,5582
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,46	91	91	100,00	3,4600
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,35	30	40	75,00	1,7625
10. Schody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,68	104	140	74,29	1,2481
10. Schody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,68	91	140	65,00	1,0920
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,58	30	65	46,15	1,6522

13. Okna	S	5,40	50,00	1,00	2,70	3,02	10	65	15,38	0,4645
13. Okna	S	5,40	50,00	1,00	2,70	3,02	91	91	100,00	3,0200
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,46	30	47	63,83	2,2085
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	5,25	30	35	85,71	4,4998
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,81	30	37	81,08	4,7107
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,45	30	40	75,00	0,3375
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,84	8	35	22,86	0,4206
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,84	30	35	85,71	1,5771
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,79	1	45	2,22	0,0397
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,79	30	45	66,67	1,1934
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,35	30	30	100,00	2,3500
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,01	30	30	100,00	2,0100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,25	30	45	66,67	2,8335
Opotřebení: 70,0 %										

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9621
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9977
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8947
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0830
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 810,80
Plná cena: 1 599,16 m ³ * 4 810,80 Kč/m ³	=	7 693 238,93 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 70,0 % /100)	*	0,300
Bytový dům č.p. 146 - věcná hodnota	=	2 307 971,68 Kč

1.2. Vedlejší stavba na pozemku parc.č. st. 175

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	7,7*7,7 =	59,29 3,20 m
	9,3*3,9 =	36,27 3,20 m
		95,56 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	$(7,7*7,7)*(3,20) =$	189,73
NP		$(9,3*3,9)*(3,20) =$	116,06
Z	zastřešení	$0,5*4,80*7,70*0,80 + 0,5*2,90*7,70*0,80 =$	23,72

Obestavěný prostor - celkem: **329,51 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	osinkocementová	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová, dřevěné	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů 84,25

Koeficient vybavení K₄: **0,8425**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8425
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
			<hr/>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 819,74
Plná cena: 329,51 m ³ * 2 819,74 Kč/m ³	=	929 132,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 80 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) * 0,150

Vedlejší stavba na pozemku parc.č. st. 175 - věcná hodnota = **139 369,88 Kč**

1.3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 20,00 m

Elektrické čerpadlo: 2 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m + 19 050,- Kč

další hloubka: 10,00 m * 5 200,- Kč/m + 52 000,- Kč

Základní cena celkem = **80 800,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,3440

Upravená cena studny = **243 175,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 100 = 87,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) * 0,150

= **36 476,35Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 2 ks * 11 990,- Kč/ks	+	23 980,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	23 980,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41):	*	3,3440
	=	72 170,21 Kč
opotřebení čerpadel 85,0 %	*	0,150
	=	10 825,53 Kč

Upravená cena čerpadel + **10 825,53 Kč**

Studna - věcná hodnota = **47 301,88 Kč**

1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Bytový dům č.p. 146	2 307 971,68 Kč
Vedlejší stavba na pozemku parc.č. st. 175	139 369,88 Kč
Celkem	2 447 341,56 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	2 447 341,56
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **85 656,95 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Bytový dům č.p. 146	=	2 307 971,68 Kč
Vedlejší stavba na pozemku parc.č. st. 175	=	139 369,88 Kč
Studna	=	47 301,88 Kč
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	=	85 656,95 Kč

Nákladové ceny - celkem = **2 580 300,39 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Jelikož se jedná o ocenění bytového domu, je vyžadováno v rámci ocenění dle cenového předpisu provést ocenění kombinací výnosové a nákladové metody, která výsledek ocenění zpřesňuje.

Výpočet tržní hodnoty nájemného

Na základě popisu nemovitosti uvádíme, že uvažujeme celkovou pronajatelnou plochu ve výši 254 m². Jedná se o podlahovou plochu bytové jednotky č. 146/1, 146/2 vč. přístupu- zádveří.

Pro bytový dům tohoto typu nebylo možné stanovit obvyklé nájemné, neboť nabídka srovnatelných objektů je velmi omezená. Jsou pronajímány jednotlivé bytové jednotky, nikoliv celé bytové domy s rozlehlým pozemkem a příslušenstvím, proto byly stejně jako při stanovení obvyklé ceny použity srovnávané vzorky dvougeneračních rodinných domů.

Zpracovateli posudku byla předložena Smlouva o nájmu rodinného domu z roku 2017. Aktuální výše nájemného nebyla sdělena, proto byla stanovena výnosovým způsobem ocenění vycházející m z §2, odst. (9) písm. b) Zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb. v platném znění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Bytové domy netypové
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %

Nádražní č.p. 146, Klobuky, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Nádražní č.p. 146, Klobuky, okres Kladno	254 m ²	před rekonstrukcí	4943 m ²	částečně podsklepený, půda, dvě bytové jednotky vymezené na KN, vedlejší stavba, ovocný sad
1	Dukelská, Nové Strašecí, okres Rakovník	222 m ²	velmi dobrý	595 m ²	každá BJ vlastní vchod a garáž, Na pozemku se nachází další menší stavba ,která je tvořena třetí garáží ,skladem a letním pokojem, bazén
2	Smečenská, Kladno, okres Kladno	294 m ²	dobrý	680 m ²	podsklepený, garáž
3	Arbesova, Kladno, okres Kladno	145 m ²	velmi dobrý	342 m ²	částečně podsklepený, zděná garáž

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	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	135,14 Kč	0.9	121,62 Kč	1.15	1.02	1.3 ¹	0.93 ²	1.25 ³	1.77269625	68,61 Kč
2	74,83 Kč	0.9	67,35 Kč	1.15	0.98	1.1	0.91 ⁴	1	1.128127	59,70 Kč
3	199,31 Kč	0.9	179,38 Kč	1	1.05	1.3 ⁵	0.91	1	1.24215	144,41 Kč
Celkem průměr										90,91 Kč
Minimum										59,70 Kč
Maximum										144,41 Kč
Směrodatná odchylka - s										46,55 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										44,36 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										137,46 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K3; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší										
² [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										
³ [K5; č.1] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										
⁴ [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										
⁵ [K3; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů, možnosti připojení na inženýrské sítě. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav a porostů.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu nájmu předmětné nemovitosti na

90,91 Kč/m²/ měsíc

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Objekt č.p. 146	254,00	1 090,92	23 091,14	277 093,68
Výnosy celkem				277 093,68

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 277 093,68 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 6 386 454,86 Kč
- výměra stavebního pozemku: 4 943,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 275,35 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 355 757,71 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 17 787,89 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

277 093,68 * 40 % - 110 837,47 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 148 468,32 Kč

Míra kapitalizace 4,50 % / 4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 299 296,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 2 580 300,39 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 3 299 296,00 Kč

Rozdíl R = 718 995,61 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV = 3 299 296,- Kč

Kombinace nákladové a výnosové metody - zjištěná cena = 3 299 296,- Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,848$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Pro jeden samostatný RD velká rozloha pozemku	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Ochranné pásmo - na části ochranné pásmo železnice	II	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,950 * 0,848 = 0,806

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	1 603,-	0,806		1 292,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 175	384	1 292,02	496 135,68
§ 4 odst. 1	zahradá	236/1	4 559	1 292,02	5 890 319,18
Stavební pozemky - celkem			4 943		6 386 454,86

Pozemky - zjištěná cena celkem = 6 386 454,86 Kč

3. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jablůň - polokmen na pozemku p.č.: 236/1	25	35 Ks	1 717,-		1 717,-	60 095,-
třešeň - polokmen na pozemku p.č.: 236/1	25	2 Ks	1 816,-		1 816,-	3 632,-
Součet:					=	63 727,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	63 727,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena [Kč]
smrk ztepilý			50 roků	2,00 ks	
Jehličnaté stromy I	25 760,-		25 760,-	51 520,-	
zerav západní			50 roků	3,00 ks	
Jehličnaté stromy I	25 760,-		25 760,-	77 280,-	
zerav západní			20 roků	5,00 ks	
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	38 100,-	
Jehličnaté stromy I	7 620,-		20 roků	10,00 ks	
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	76 200,-	
ptačí zob obecný			20 roků	37,00 m	
Živé ploty z list. dřevin	3 330,-		3 330,-	123 210,-	
Součet:					366 310,-

Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	0,900
Celkem - okrasné rostliny	=	<u>247 259,25 Kč</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **310 986,25 Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno chůze spočívající v právu přístupu za účelem oprav a údržby střechy

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Kombinace nákladové a výnosové metody	3 299 296,- Kč
2. Pozemky	6 386 455,- Kč
3. Trvalé porosty	<u>310 986,- Kč</u>
Ocenění - celkem:	9 996 737,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno chůze spočívající v právu přístupu za účelem oprav a údržby střechy -10 000,- Kč

2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení -10 000,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem: **-20 000,- Kč**

Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem: 9 976 737,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 9 976 737,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 9 976 740,- Kč

slovy: devět milionů devět set sedmdesát šest tisíc sedm set čtyřicet 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.

Jelikož pro bytový dům se dvěma bytovými jednotkami, zahradou a vedlejší stavbou nejsou porovnatelné prodané ani inzerované nemovitosti na stanovení obvyklé ceny, postupuje se cestou tržního ocenění, kde se bere v úvahu nejlepší využití nemovitosti. Bytový dům je stavebně technicky uspořádán a vybaven jako rodinný dům a k tomuto účelu je i užíván.

Vzhledem k výše uvedenému je objekt srovnáván s dvougeneračními rodinnými domy a bude postupováno podle §1b a bude určena tzv. tržní hodnota.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nádražní č.p. 146, Klobuky, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Nádražní č.p. 146, Klobuky, okres Kladno	254 m ²	před rekonstrukcí	4943 m ²	částečně podsklepený, půda, dvě bytové jednotky vymezené na KN, vedlejší stavba, ovocný sad
1	Hornická č.p. 237, Kačice, okres Kladno	236 m ²	dobrý	934 m ²	dvougenerační, dvě garáže, trvalé porosty s malým vlivem na cenu
2	Na Place č.p. 246, Líšňany, okres Louny	150 m ²	velmi dobrý	1038 m ²	celkově podsklepený, půda, na pozemku druhá garáž, chlívký, skleník a dřevěná kolna, trvalé porosty bez výraznějšího vlivu na cenu
3	Bříza, okres Litoměřice	200 m ²	dobrý	1467 m ²	rozlehlá stodola, garáž, bez významnějších porostů

4	Slatina, okres Kladno	228 m ²	dobrý	965 m ²	Součástí hlavního domu je garáž a kryté parkovací stání, studna, skleník pro zahradnické záliby, zděná dílna částečně podsklepená se spoustou úložných prostor, TP bez vlivu
---	-----------------------	--------------------	-------	--------------------	--

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	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22 453,39 Kč	1	22 453,39 Kč	1	1.01	1	0.8 ¹	1	0.808	27 788,85 Kč
2	32 000,00 Kč	1	32 000,00 Kč	0.95	1.05	1.1	0.8 ²	1.05	0.92169	34 718,83 Kč
3	33 750,00 Kč	0.9	30 375,00 Kč	0.98	1.03	1.05	0.83 ³	1	0.8796921	34 529,13 Kč
4	28 508,77 Kč	0.9	25 657,89 Kč	1	1.01	1.25 ⁴	0.8 ⁵	1	1.01	25 403,85 Kč
Celkem průměr										30 610,17 Kč
Minimum										25 403,85 Kč
Maximum										34 718,83 Kč
Směrodatná odchylka - s										4 736,56 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										25 873,61 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										35 346,72 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										
² [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										
³ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										
⁴ [K3; č.4] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší										
⁵ [K4; č.4] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů, možnosti připojení na inženýrské sítě. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav a porostů.

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

30 610,17 Kč/m²

* 254 m²

= 7 774 982 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 775 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Nádražní č.p. 146, Klobuky, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Nádražní č.p. 146, Klobuky, okres Kladno	254 m ²	před rekonstrukcí	4943 m ²	částečně podsklepený, půda, dvě bytové jednotky vymezené na KN, vedlejší stavba, ovocný sad
1	Hornická č.p. 237, Kačice, okres Kladno	236 m ²	dobrý	934 m ²	dvougenerační, dvě garáže, trvalé porosty s malým vlivem na cenu
2	Na Placi č.p. 246, Líšňany, okres Louny	150 m ²	velmi dobrý	1038 m ²	celkově podsklepený, půda, na pozemku druhá garáž, chlívký, skleník a dřevěná kolna, trvalé porosty bez výraznějšího vlivu na cenu
3	Bříza, okres Litoměřice	200 m ²	dobrý	1467 m ²	rozlehlá stodola, garáž, bez významnějších porostů

4	Slatina, okres Kladno	228 m ²	dobrý	965 m ²	Součástí hlavního domu je garáž a kryté parkovací stání, studna, skleník pro zahradnické záliby, zděná dílna částečně podsklepená se spoustou úložných prostor, TP bez vlivu
---	-----------------------	--------------------	-------	--------------------	--

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22 453,39 Kč	1	22 453,39 Kč
2	32 000,00 Kč	1	32 000,00 Kč
3	33 750,00 Kč	0.9	30 375,00 Kč
4	28 508,77 Kč	0.9	25 657,89 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	22 453,39 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	32 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.43
Střední hodnota			27 621,57 Kč
Medián			28 016,45 Kč
Rozdíl max-min			9 546,61 Kč

Základní cena: 27 621,57 Kč/m²

Úprava ceny: 27 621,57 Kč * 1,0000 = 27 621,57 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

27 621,57 Kč/m²

* 254 m²

= 7 015 879 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 016 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Nádražní č.p. 146, Klobuky, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Nádražní č.p. 146, Klobuky, okres Kladno	254 m ²	před rekonstrukcí	4943 m ²	částečně podsklepený, půda, dvě bytové jednotky vymezené na KN, vedlejší stavba, ovocný sad
1	Hornická č.p. 237, Kačice, okres Kladno	236 m ²	dobrý	934 m ²	dvougenerační, dvě garáže, trvalé porosty s malým vlivem na cenu
2	Na Place č.p. 246, Líšřany, okres Louny	150 m ²	velmi dobrý	1038 m ²	celkově podsklepený, půda, na pozemku druhá garáž, chlívký, skleník a dřevěná kolna, trvalé porosty bez výraznějšího vlivu na cenu
3	Bříza, okres Litoměřice	200 m ²	dobrý	1467 m ²	rozlehlá stodola, garáž, bez významnějších porostů
4	Slatina, okres Kladno	228 m ²	dobrý	965 m ²	Součástí hlavního domu je garáž a kryté parkovací stání, studna, skleník pro zahradnické záliby, zděná dílna částečně podsklepená se spoustou úložných prostor, TP bez vlivu

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

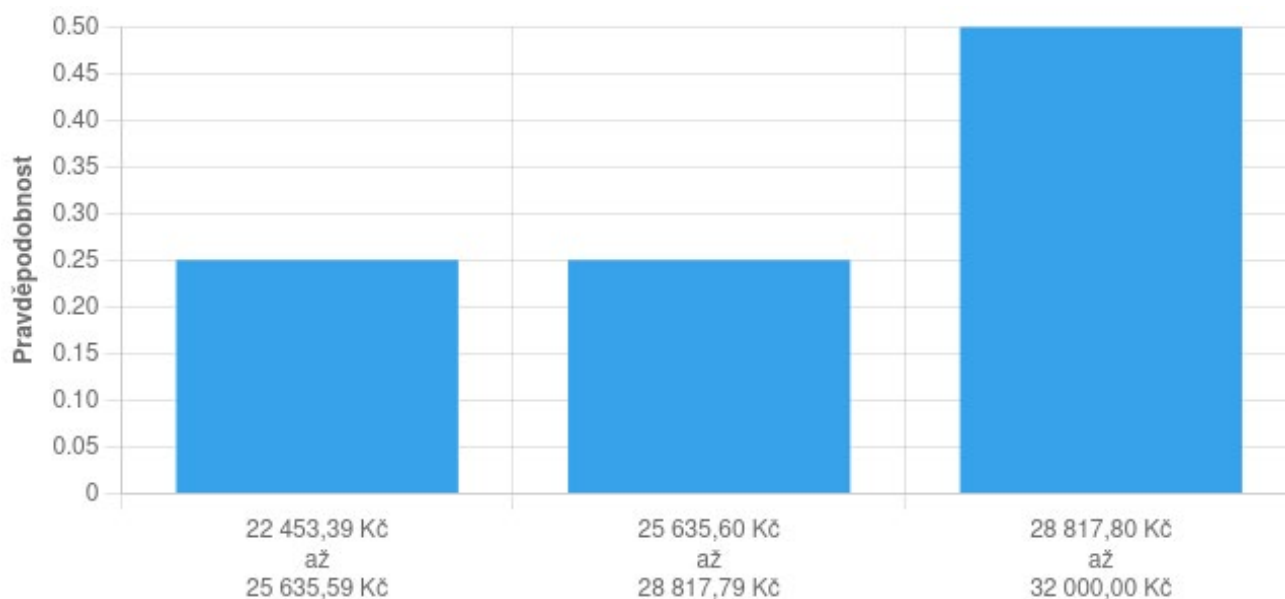
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22 453,39 Kč	1	22 453,39 Kč
2	32 000,00 Kč	1	32 000,00 Kč
3	33 750,00 Kč	0.9	30 375,00 Kč
4	28 508,77 Kč	0.9	25 657,89 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	22 453,39 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)	32 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.43
Aritmetický průměr		27 621,57 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
22 453,39 Kč	až	25 635,59 Kč	1	0.25
25 635,60 Kč	až	28 817,79 Kč	1	0.25
28 817,80 Kč	až	32 000,00 Kč	2	0.5

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 28 817,80 Kč/m² do 32 000,00 Kč/m²
 _____ * 254 m²
 od 7 319 721,00 Kč do 8 128 000,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 7 320 000 Kč do 8 128 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

9 976 740 Kč

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

7 775 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7 016 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 7 320 000 Kč do 8 128 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- velmi dobrá dopravní dostupnost	- technický stav užívaných objektů vyžadující další investice
- parkování na vlastním pozemku	- vysoká energetická náročnost
- pozemky vedené jako plochy bydlení vesnické – vzhledem k velikosti pozemku předpoklad budoucí výstavby	- omezená občanská vybavenost obce
	- v současné době předimenzovaný pozemek vzhledem k výstavbě jednoho rodinného domu

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

Obvyklá cena se určuje jako průměr na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy největší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání, neboť ta nejlépe dovoluje zohlednit cenotvorné faktory a metodice "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, je použita jako metoda kontrolní podpůrná.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytového domu č.p. 146, jehož součástí je bytová jednotka č. 146/1 se spoluvlastnickým podílem o velikost 121/248 na společných částech budovy a pozemku parc.č. st. 175; bytová jednotka č. 146/2 se spoluvlastnickým podílem o velikost 127/248 na společných částech budovy a pozemku parc.č. st. 175 a pozemku parc. č. st. 175, 236/1 v obci Klobuky, okres Kladno, katastrální území Klobuky na listu vlastnictví č. 681, 682, 162.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí byla dle ustanovení §2 odst. 3 zákona o oceňování majetku určena tržní hodnota. Tržní hodnota předmětné nemovité věci je určena po zaokrouhlení ve výši

7 400 000 Kč

Slovy: sedmmilionůčtyřistatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

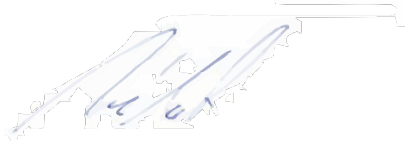
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 1.10.2024



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

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 je zapsán pod pořadovým číslem 062502/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Nájemní smlouva,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2024 17:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 74 INS 11866/2024 pro Eva Hradecká,
Mgr.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532461 Klobuky

Kat.území: 666424 Klobuky

List vlastnictví: 162

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
236/1	4559	zahradá		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

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

distribuční soustavy dle čl. III. smlouvy, v rozsahu geometrického plánu č. 246-134/2011

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 236/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.08.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 28.08.2012.

V-1893/2012-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů s
příslušenstvím vyplývajících ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního
spoření č. 1002999-9-01 vzniklé, nebo které vzniknou do 18.12.2049 do celkové výše
5.080.000,-Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 236/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1002999901/1 ze dne
22.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2014 13:50:42. Zápis proveden
dne 13.01.2015; uloženo na prac. Slaný

V-4864/2014-231

Pořadí k 22.12.2014 13:50

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1002999901/1 ze dne
22.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2014 13:50:42. Zápis
proveden dne 13.01.2015; uloženo na prac. Slaný

V-4864/2014-231

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2024 17:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532461 Klobuky

Kat.území: 666424 Klobuky

List vlastnictví: 162

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1002999901/1 ze dne 22.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2014 13:50:42. Zápis proveden dne 13.01.2015; uloženo na prac. Slaný

V-4864/2014-231

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 7.212,-Kč s příslušenstvím ke dni 23.11.2022

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: 236/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, Úzp v Kladně -4876324/2022 /2110-00540-203550 ze dne 24.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2022 12:55:06. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo na prac. Slaný

V-3287/2022-231

Pořadí k 24.11.2022 12:55

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, Úzp v Kladně -4876324/2022 /2110-00540-203550 ze dne 24.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2022 12:55:06. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo na prac. Slaný

V-3287/2022-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, Úzp v Kladně -4876324/2022 /2110-00540-203550 ze dne 24.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2022 12:55:06. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo na prac. Slaný

V-3287/2022-231

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jicha , Komenského 38 , 750 02 Přerov

Povinnost k

Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, 203 Ex-27532/2019 -7 ze dne 12.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2019 15:11:58. Zápis proveden dne 19.09.2019; uloženo na prac. Slaný

Z-1517/2019-231

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2024 17:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532461 Klobuky

Kat.území: 666424 Klobuky

List vlastnictví: 162

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 236/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, 203 Ex-27532/2019 -13 ze dne 17.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2019 15:11:58. Zápis proveden dne 19.09.2019; uloženo na prac. Slaný Z-1517/2019-231

Související zápisy

Dražební vyhláška

Povinnost k

Parcela: 236/1

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Přerov, 203 Ex-27532/2019 -234 - odročení ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 14:05:25. Zápis proveden dne 12.07.2024; uloženo na prac. Slaný

Z-1356/2024-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 2926/2020 -9 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 11:58:49. Zápis proveden dne 10.08.2020; uloženo na prac. Jeseník Z-2339/2020-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 236/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 197 EX-2926/2020 -15 ze dne 06.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 11:59:55. Zápis proveden dne 11.08.2020; uloženo na prac. Slaný

Z-1466/2020-231

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

Povinnost k

Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky, RČ/IČO:

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 236/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2024 17:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532461 Klobuky

Kat.území: 666424 Klobuky

List vlastnictví: 162

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

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 21.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015 14:22:15. Zápis proveden dne 30.01.2015.

Pro: Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky

V-47/2015-231

RČ/IČO: [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
236/1	13011	4559

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.08.2024 18:09:11

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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 04.08.2024 17:55:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
 Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 74 INS 11866/2024 pro Eva Hradecká,
 Mgr.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532461 Klobuky

Kat.území: 666424 Klobuky

List vlastnictví: 681

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky		

B Nemovitosti

Pozemky
Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany

St. 175 384 zastavěná plocha a
nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Klobuky, č.p. 146, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Klobuky, č.p. 146

byt.dům

St. 175

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ
jednotky

Podíl na
společných částech
domu a pozemku

Podíl na
jednotce

146/1

byt

682

byt.z.

121/248

Spoluvlastníci 830411/1233; Erhards Artjoms

146/2

byt

682

byt.z.

127/248

Spoluvlastníci 830411/1233; Erhards Artjoms

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Klobuky, č.p. 146

Listina Smlouva (dohoda) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 08.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2011.

V-887/2011-231

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 175

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2024 17:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532461 Klobuky

Kat.území: 666424 Klobuky

List vlastnictví: 681

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

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.

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.08.2024 18:09:49

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 04.08.2024 17:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 74 INS 11866/2024 pro Eva Hradecká, Mgr.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532461 Klobuky

Kat.území: 666424 Klobuky

List vlastnictví: 682

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
146/1	byt		byt.z.	121/248
Vymezeno v:				
	Budova	Klobuky, č.p. 146, byt.dům, LV 681 na parcele St. 175, LV 681		
	Parcela	St. 175	zastavěná plocha a nádvoří	384m2
146/2	byt		byt.z.	127/248
Vymezeno v:				
	Budova	Klobuky, č.p. 146, byt.dům, LV 681 na parcele St. 175, LV 681		
	Parcela	St. 175	zastavěná plocha a nádvoří	384m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze

spočívající v právu přístupu za účelem oprav a údržby střechy dle čl. G smlouvy

Oprávnění pro

Kubiček Jiří, V. Talicha 321, 27742 Obříství, RČ/IČO:

Kubičková Zdeňka, V. Talicha 321, 27742 Obříství,
RČ/IČO

Povinnost k

Jednotka: 146/2

Listina Smlouva (dohoda) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 08.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.05.2011.

V-887/2011-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů s příslušenstvím vyplývajících ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 1002999-9-01 vzniklé, nebo které vzniknou do 18.12.2049 do celkové výše 5.080.000,-Kč. Vztahuje se též ke spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a pozemku o velikosti 121/248

Oprávnění pro

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

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2024 17:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532461 Klobuky

Kat.území: 666424 Klobuky

List vlastnictví: 682

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

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 146/1, Jednotka: 146/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1002999901/1 ze dne 22.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2014 13:50:42. Zápis proveden dne 13.01.2015; uloženo na prac. Slaný

V-4864/2014-231

Pořadí k 07.01.2015 14:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1002999901/1 ze dne 22.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2014 13:50:42. Zápis proveden dne 13.01.2015; uloženo na prac. Slaný

V-4864/2014-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1002999901/1 ze dne 22.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2014 13:50:42. Zápis proveden dne 13.01.2015; uloženo na prac. Slaný

V-4864/2014-231

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jicha , Komenského 38 , 750 02 Přerov

Povinnost k

Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky, RČ/IČO:
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, 203 Ex-27532/2019 -7 ze dne 12.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2019 15:11:58. Zápis proveden dne 19.09.2019; uloženo na prac. Slaný

Z-1517/2019-231

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Vztahuje se též ke spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a pozemku.

Povinnost k

Jednotka: 146/1, Jednotka: 146/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, 203 Ex-27532/2019 -13 ze dne 17.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2019 15:11:58. Zápis proveden dne 19.09.2019; uloženo na prac. Slaný

Z-1517/2019-231

Související zápisy

Dražební vyhláška

Povinnost k

Jednotka: 146/1, Jednotka: 146/2

Listina Usnesení soudního exekutora o nařizení dražebního jednání Exekutorský úřad Přerov, 203 Ex-27532/2019 -234 - odročení ze dne 10.07.2024. Právní účinky

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2024 17:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532461 Klobuky

Kat.území: 666424 Klobuky

List vlastnictví: 682

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

Typ vztahu

zápisu k okamžiku 10.07.2024 14:05:25. Zápis proveden dne 12.07.2024; uloženo na prac. Slaný

Z-1356/2024-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 2926/2020 -9 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 11:58:49. Zápis proveden dne 10.08.2020; uloženo na prac. Jeseník Z-2339/2020-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Vztahuje se též ke spoluvlastnickému podílu na společných částech domu a pozemku.

Povinnost k

Jednotka: 146/1, Jednotka: 146/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 197 EX-2926/2020 -15 ze dne 06.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 11:59:55. Zápis proveden dne 11.08.2020; uloženo na prac. Slaný

Z-1466/2020-231

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

Povinnost k

Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky, RČ/IČO:

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015 14:22:15. Zápis proveden dne 30.01.2015.

V-47/2015-231

Pro: Erhards Artjoms, Nádražní 146, 27374 Klobuky

RČ/IČO

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2024 17:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532461 Klobuky

Kat.území: 666424 Klobuky

List vlastnictví: 682

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

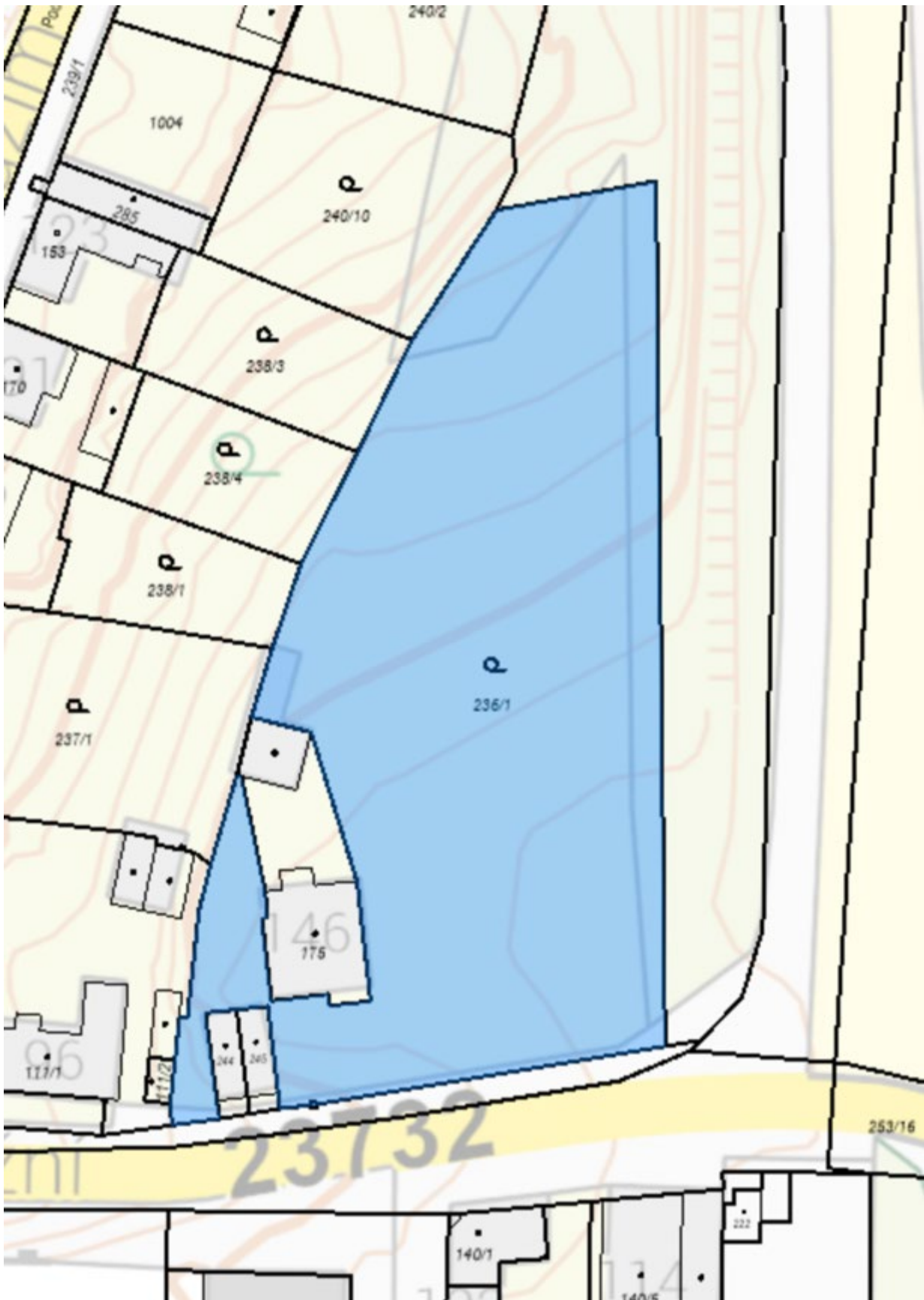
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.08.2024 18:10:40

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

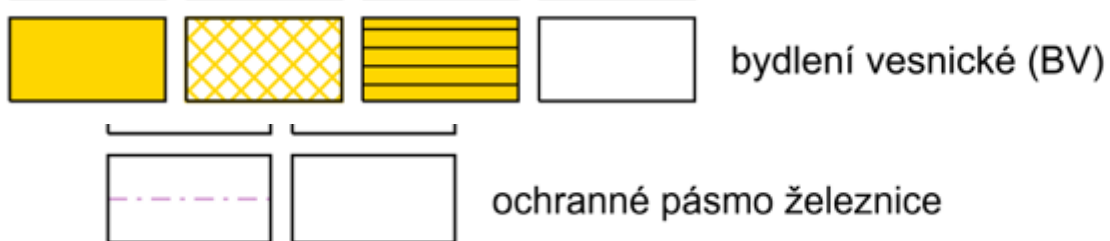
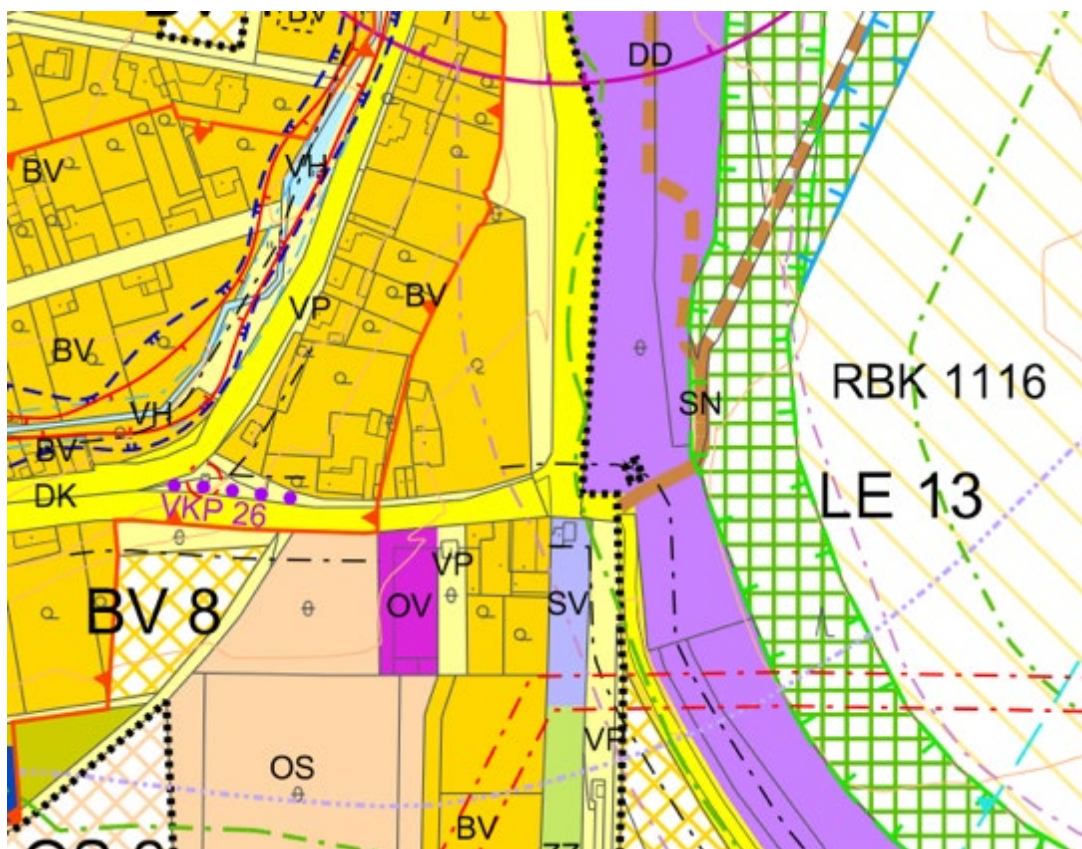




Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



6.2.2. Bydlení vesnické (BV)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby rodinné rekreace
- stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní služby, sociální služby a kulturu
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro veřejnou správu a administrativu (obecní úřad, pošta, apod.)
- stavby pro ochranu obyvatelstva (hasičský záchranný sbor, policie)
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod
- stavby a využití dle kap. 6.1., bod B1) a), b)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s hlavním využitím
- produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity určené pro obytné plochy

- podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)
- živočišná výroba nad rámec samozásobitelství *pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy*

prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanské vybavení, sport, rekreaci). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO).

- plochy pro chov a výcvik koní
- zahrádkové osady
- zahradnictví

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
- je zakázáno umístování staveb, které stavebně neodpovídají charakteru území (např. mobilheimy, sruby apod.); posouzení bude provedeno v návazném řízení

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %

Min. plocha zeleně: 50 %

V území nebudou umístovány řadové rodinné domy ani dvojdomky.

Min. výměra jednoho pozemku: BV 15 – 1000 m²; BV 17 – min. výměra parcely 800 m².

Podmínkou výstavby v ploše je napojení na splaškovou kanalizaci a veřejný vodovod. U ostatních nestanoveno.

Max. výška zástavby: u ploch BV 15, BV 17 a BV 18 pouze 1 NP + podkroví; u ostatních návrhových i stávajících ploch 2 NP + podkroví.

Min. velikost pozemku pro umístění nové hlavní stavby pro bydlení (včetně záměrů, kdy je po odstranění stávající stavby umístována stavba nová):

- v zastavěném území, pro 1 byt. jednotku: 500 m², přičemž plocha zastavěného stavebního pozemku stávající stavby, od níž se nový pozemek odděluje, musí mít rovněž min. 500 m², se zohledněním charakteru území;
- u ploch zastavitelných pro 1 byt. jednotku: 800 m²;
- v zastavěném území i zastavitelných plochách pro 2 byt. jednotky min. 1200 m², pro 3 byt. jednotky min. 1600 m².

Při vzniku nových bytových jednotek ve stávajících stavbách se požaduje, aby zastavěný stavební pozemek, v rámci kterého mají nové bytové jednotky vzniknout, měl min. výměru odpovídající výše uvedeným parametrům, tj.:

- ve stabilizovaných plochách a v plochách přestavby při umístění první bytové jednotky (např. při přestavbě hospodářských staveb na stavby pro bydlení) min. 500 m²,
- v zastavěném území i zastavitelných plochách min. 1200 m² při umístění druhé b.j., min. 1600 m² při umístění třetí b.j.

BV 1: Umístění staveb v ploše je limitováno záplavovým územím. Do aktivní zóny nebudou umístovány žádné stavby ani oplocení.

BV 4: Trasa VN, která vede přes dvě parcely lokality, bude před výstavbou přeložena.

BV 7: Umístění staveb v ploše je limitováno ochranným pásmem TS. Umístění staveb v ploše je limitováno záplavovým územím. Do aktivní zóny nebudou umístovány žádné stavby ani oplocení.

BV 11: Umístění staveb v ploše je limitováno ochranným pásmem VN. Stavby budou od silnice II. tř. odděleny pásem zahrady v min. šíři ochranného pásma silnice.

BV 15: Umístění staveb v ploše je limitováno ochranným pásmem VN.

BV 17: Součástí plochy bude i podružná síť místních komunikací; dále veřejná prostranství (bez započtení plochy pozemních komunikací) o výměře min. 5 % celkové výměry plochy. Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. silnice a o.p. VN. Plocha bude řešena ve druhé etapě výstavby. Technické možnosti vedení inženýrských sítí (zvláště tras kanalizace) na základě terénních podmínek stanoví geodetické zaměření území.

BV 18: Umístění staveb v ploše je limitováno záplavovým územím.

- BV 19: Součástí plochy bude i podružná síť místních komunikací.
- BV 20: V ploše budou umístěny max. 2 RD. Umístění staveb v ploše je limitováno ochranným pásmem silnice, dráhy a ochranným pásmem VN. V návazných řízeních bude v ploše BV 20 při umístění staveb prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku z provozu na dráze a na silniční komunikaci v chráněných vnitřních i venkovních prostorech. Umístění staveb v o.p. lesa je možné pouze se souhlasem dotčeného orgánu správy lesa.
- BV 21: V objektu budou realizovány max. 2 bytové jednotky.
- BV 22: V objektu bude realizována max. 1 bytová jednotka.
- BV 23: Při umístění budov bude respektováno o.p. silnice.

Výřez z povodňové mapy



Nájemní smlouva

Pronajímatel

Jméno a příjmení: Artjoms Erhards
Datum narození: 11.04.1983
Trvale bytem: Nádražní 146, Klobuky v Čechách, 27374
adresa pro doručování: Nádražní 146, Klobuky v Čechách, 27374
Telefon/email: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce

Jméno a příjmení: Andreis Brevnovs.....
Datum narození: [REDACTED].....
Trvale bytem: Daugavpils, LVA
Korespondenční adresa: Nádražní 146, Klobuky v Čechách, 27374.....
Telefon/email: [REDACTED].....

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto:

Smlouva o nájmu rodinného domu

(dále jen „smlouva“)

I. Předmět nájmu

Předmětem nájmu je dvougenerační rodinný dům „nacházející se na adrese Nádražní 146, Klobuky, PSČ: 27374. Dům i obě bytové jednotky v něm jsou zapsány na LV č. 146/1 a LV č. 146/2 na pozemku parc.č.st. 175 zapsáno na LV č. 681 a LV č. 682. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytových prostor, které jsou předmětem nájemní smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci rodinný dům specifikovaný v čl. I. této smlouvy za účelem bydlení pro nájemce, a jeho rodinné příslušníky.
2. Nájemce se zavazuje užívat tuto bytovou jednotku pouze pro bydlení v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě. Žádné jiné důvody nejsou povoleny.

III. Vybavení bytu

1. Bytová jednotka v přízemí RD je částečně vybavena, bytová jednotka ve 2. Nadzemním podlaží je vybavena pouze kuchyňskou linkou a sociálním zařízením
2. Spolu s RD je nájemce oprávněn užívat přílehlou zahradu, garáž a technické zázemí patřící k nemovitosti.

IV. Stav bytu a osoby spolubydlící

1. Nájemci je znám stav pronajímaného RD, který přebírá, je bez závad a je způsobilý k bydlení.
2. Nájemce nesmí byt uvádět jako místo svého trvalého pobytu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce může používat zmíněnou adresu jako doručovací.
3. Nájemce smí přenechat bytové prostory v domě nebo jejich části k užívání jiné osobě nebo přenechat výše uvedený bytový prostor do podnájmu třetím osobám. Nájemce je oprávněn přijímat do společného nájmu další osoby, které nejsou uvedeny v této smlouvě bez souhlasu majitele.
- 4.

V. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to **od 01. 03. 2017**.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu na základě písemné výpovědi v případě, pokud by nájemce byl v prodlení s úhradou nájmu, nebo pokud by hrubě porušil podmínky obsažené v této smlouvě. Výpověď nabývá účinnosti dnem doručení, popřípadě náhradním doručením nájemci. Výpovědní lhůta je v tomto případě okamžitá a bez prodlení.
3. Dále se smluvní strany dohodly, že v průběhu smluvené doby nájmu tj. **od 01.03.2017**, lze tuto smlouvu vypovědět také po dohodě obou smluvních stran nebo výpovědí kteréhokoliv účastníka této smlouvy. Výpověď musí být učiněna písemně. Výpovědní lhůta je sjednána v délce 2 měsíců, přičemž počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé smluvní straně výpověď doručena. V případě závažného porušení smluvních závazků uvedených v této smlouvě jednou smluvní stranou, může druhá smluvní strana dát okamžitou výpověď se všemi účinky.
4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen bytový prostor vyklidit a v řádném stavu tak, jak jej přejímal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, předat pronajímateli nejpozději do 5-ti dnů ode dne skončení nájmu.
5. V případě porušení povinnosti vyplývající z předšlého bodu smlouvy nájemcem, nájemce výslovně uděluje plnou moc již touto smlouvou pronajímateli, aby tyto prostory na jeho náklad otevřel, vyklidil a na věci v nich uložené uplatnil zadržovací právo proti případným pohledávkám nájemce. Nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 350,- Kč za každý započatý den prodlení. Zaplacení smluvní pokuty nevyklučuje právo pronajímatele na náhradu škody.

VI. Odstoupení od smlouvy

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy kdykoliv, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu bytové prostory nebo trpí-li užívání bytu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.

VII. Nájemné a služby související s užíváním bytu

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši úhrady za užívání předmětného bytového prostoru (dále jen „nájem“) v celkové výši 13.000,-Kč (slovy :třinácttisícokorunčeských) za měsíc.
2. Nájemce se zavazuje k úhradě poplatků za služby spojené s nájmem nemovitosti. Pronajímatel souhlasí, aby všechny služby byly napsány na nájemce a jím byly také hrazeny. V této souvislosti veškeré nedoplatky či přeplatky, vzniklé užíváním bytových jednotek, se budou účtovat nájemci.

3. Nájemné na měsíc **březen 2017 (od 01.03.2017 do 31.03.2017 včetně)** ve výši 13.000Kč /slovy: **třinácttisíkorunčeských./** uhradí nájemce při podpisu této smlouvy v hotovosti. Podpisem této smlouvy pronajímatel stvrzuje převzetí hotovosti nájemného za měsíc březen 2017 (od 01.03.2017 do 31.03.2017 včetně).
4. Pronajímatel nepožaduje kauci. V případě způsobení jakýchkoliv škod nájemcem pronajímateli, budou tyto vymáhány na nájemci. Dokud nebudou způsobené škody uhrazeny v plné výši požadované pronajímatelem, nemůže být nájemní vztah ukončen, Nájemní smlouva bude v tomto případě ukončena až tehdy, kdy budou uhrazeny všechny náklady požadované pronajímatelem.

VIII. Způsob a termín platby nájmu

1. Sjednané nájemné je splatné vždy ke každému 20. dni předcházejícího kalendářního měsíce, a to hotově oproti příjmovému dokladu nebo na účet pronajímatele č 2800679954/2010 vedeného u Fio bank. Za den úhrady je považován den předání hotovosti do rukou pronajímatele nebo připsání finančních prostředků na účet pronajímatele.
2. V případě, že nájemce neuhradí nájemné do uvedené lhůty, lze uplatnit ze strany pronajímatele penále ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení a pokud toto trvá déle než 1 kalendářní měsíc, vstupuje v platnost výpověď ze strany pronajímatele.

IX. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat bytové i nebytové prostory včetně příslušenství, řádně a obvyklým způsobem odpovídajícím účelu, kterému předmět nájmu slouží, dodržovat obecně závazné předpisy, které tento vztah upravují.
2. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu, běžné opravy bytových i nebytových prostor a jejich úklid, které užívá.
3. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav k zabránění vzniku škod v bytových prostorách, které užívá, a umožnit jejich provedení. Toto ustanovení se netýká oprav škod vzniklých v důsledku nešetrného užívání, které hradí nájemce.
4. Nájemce je povinen na vlastní náklady odstranit závady a poškození majetku pronajímatele, které způsobil nebo které způsobili třetí osoby, za jejichž jednání v předmětném bytovém prostoru odpovídá.
5. Nájemce je povinen případné závady vzniklé na vestavěných spotřebičích v záruční lhůtě bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli. Toto ustanovení se netýká závad vzniklých v důsledku nešetrného užívání nájemce a závad vzniklých po uplynutí záruční lhůty.
6. Nájemce se zavazuje neprovádět v prostorách jemu pronajatých bez souhlasu majitele žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu se všemi náležitostmi (zařízení a vybavení, klíče) ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
8. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující bezpečnost, ochranu zdraví a požární ochranu. Zároveň se zavazuje dodržovat veškeré protipožární, hygienické a technické normy závazné pro účel nájmu.
9. Nájemce je povinen bezodkladně po zjištění výpadku dodávek elektřiny či jiného závažného problému, tuto řešit s příslušnými kompetentními orgány. V případě, že bude zapotřebí jakékoliv

souhlasu či jiné součinnosti pronajímatele, je tento povinen být v řešení nápomocen, a to bezodkladně, aby nevznikly žádné ze smluvních stran zbytečné škody na majetku či zdraví.

10. Nájemce oprávněn v předmětu nájmu chovat zvířete, přičemž je povinen chránit pronajímanou nemovitost proti poškození ze strany zvířete a zvířete či zvířata chovat tak, aby neporušoval zákony platné na území ČR.

X. Drobné opravy

1. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) výměny vypínačů, zásuvek...
3. Další opravy hradí pronajímatel.

XI. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu, domů a venkovních prostor jsou náklady na udržování a čištění, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění spotřebičů a podobně.

XII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje vytvářet podmínky pro řádné užívání všech prostor v souladu s touto smlouvou, zejména poskytovat služby s nájmem spojené.
2. Pronajímatel je povinen zajišťovat opravy zařízení pevně spojených s bytovými prostory.
3. Pronajímatel má právo po předchozí domluvě s nájemcem k prohlídce předmětných bytových prostor.
4. Tři měsíce před skončením nájmu a předání bytových prostor je pronajímatel oprávněn po předchozí domluvě s nájemcem umožnit novému zájemci o pronajmutí prohlídku předmětných bytových prostor.
5. Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do domů či na pozemek nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.
6. Nájemce bere na vědomí, že po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy bude mít pronajímatel právo vstupovat do prostor a mít v držení náhradní klíče od branky, garáže, vchodu do domu, a do obou bytů. Každé použití klíčů, jakož i porušení pečeti, je pronajímatel povinen nájemci bezodkladně písemně oznámit. Použití klíče má pronajímatel právo pouze v zcela ojedinělých případech a to hrozí-li nebezpečí vzniku značné škody.

XIII. Oddělitelnost ujednání

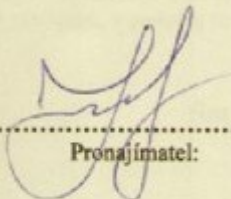
Pokud by se z jakéhokoli důvodu jakékoli ustanovení této smlouvy stalo neplatným, neplatnost takového ustanovení nebude mít vliv na platnost a účinnost zbývajících ustanovení, pokud z povahy tohoto ustanovení nebo z jeho obsahu nevyplývá, že neplatné ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy. Pokud se jakékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným, zahájí strany jednání za účelem nové úpravy vzájemných vztahů tak, aby byl zachován původní záměr smlouvy.

XIV. Závěrečná ustanovení

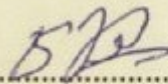
1. Nájemce potvrzuje, že všechny prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, prohlédl a shledal vhodnými pro osobní užívání.

2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků odsouhlasených smluvními stranami.
3. V otázkách neupravených touto smlouvou platí o právech a povinnostech pronajímatelů a nájemce příslušná ustanovení občanského zákoníku a obecně platných právních norem a předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každý s hodnotou originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují připojením svých vlastnoručních podpisů.
7. Smluvní strany pořídí při předání nemovitosti do užívání nájemci předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy a který bude obsahovat čísla a stavy měřidel energií (elektroměr), soupis a stav vybavení bytu včetně fotodokumentace a potvrzení o předání klíčů.
8. Smluvní strany se dohodly, že za korespondenční adresu bude považována adresa uvedena v záhlaví této smlouvy. V případě jakékoliv změny v korespondenční adrese jsou strany povinny o této změně neprodleně informovat druhou stranu.
9. Případná neplatnost či neúčinnost jakéhokoliv ustanovení či části ustanovení této smlouvy nezakládá neúčinnost či neplatnost této smlouvy jako celku. V případě vzniku neplatného či neúčinného ustanovení se smluvní strany zavazují toto ustanovení nahradit ustanovením novým obdobného významu.

V Praze dne 28. 02. 2017


.....
Pronajímatel:

... ..Artjoms Erhards.....


.....
Nájemce:

.....Andrejs Brevnovs.....

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ MEMOVITOSTI

Pronajímatel

Artjoms Erhards

Trvale bytem: Nádražní 146.Klobuky, 27374

a

Nájemce

Andrejs Brevnovs

Trvale bytem: Daugavpils, LVA

Předmětem předání je:rodinný dům,garáže,stavby a pozemek,vše specifikováno v nájemní smlouvě ze dne 28.02.2017

Stavy měřičů ke dni předání 10.03.2017

Elektroměr č. 66734310 stav I denní 110108

stav II noční 098009

Předávající předal přebírajícímu tyto klíče od :

Vstupních vrat 2 ks.

Domu 2 ks.

Prádelna 1 ks.

Garáže 1 1 ks.

Garáže 2 1 ks.

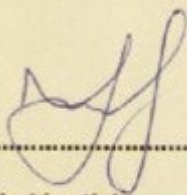
Celkový stav nemovitostí odpovídá době jejího užívání.

Přebírající prohlašuje,že si předávanou nemovitost,včetně jejího příslušenství a všech součástí,před podpisem řádně prohlédl,Její technický stav je mu znám a v tomto stavu ji také dnešního dne od předávajícího přebírá.

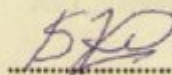
Předávající prohlašuje, že přebírajícímu oznámí všechny závady a odlišnosti v domě, a jeho příslušenství, které by mohly v průběhu nájmu způsobit přebírajícímu škody finanční nebo majetkové.

Předávající a přebírající svým podpisem potvrzují, že nemovitost byla přebírajícímu řádně předána a byla jím bez výhrad řádně převzata do nájmu.

V Klobukach dne 10.03.2017



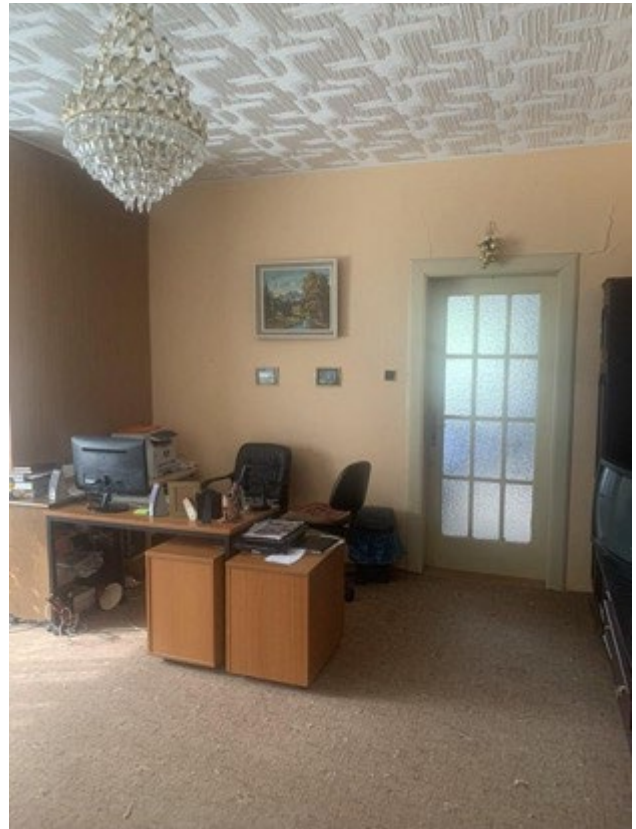
Předávající

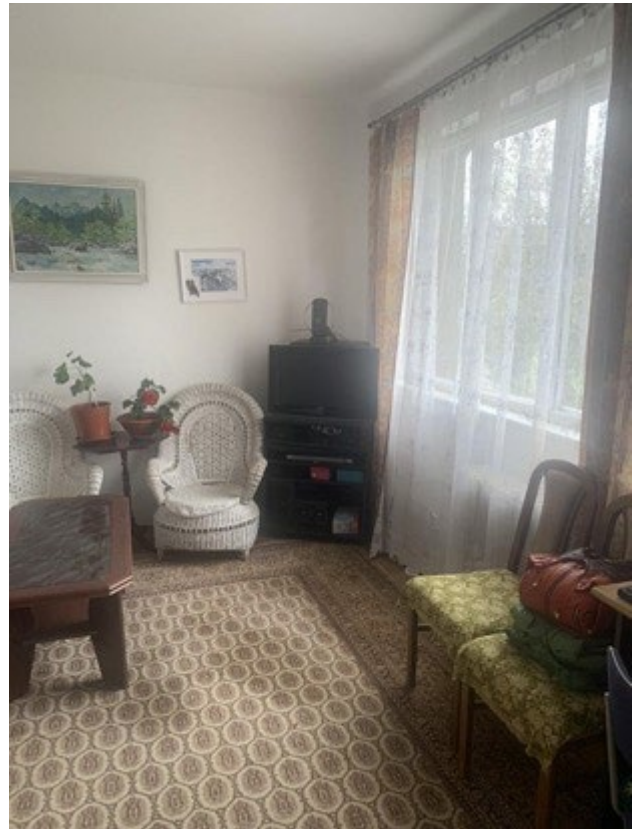


Přebírající

Fotodokumentace předmětu ocenění

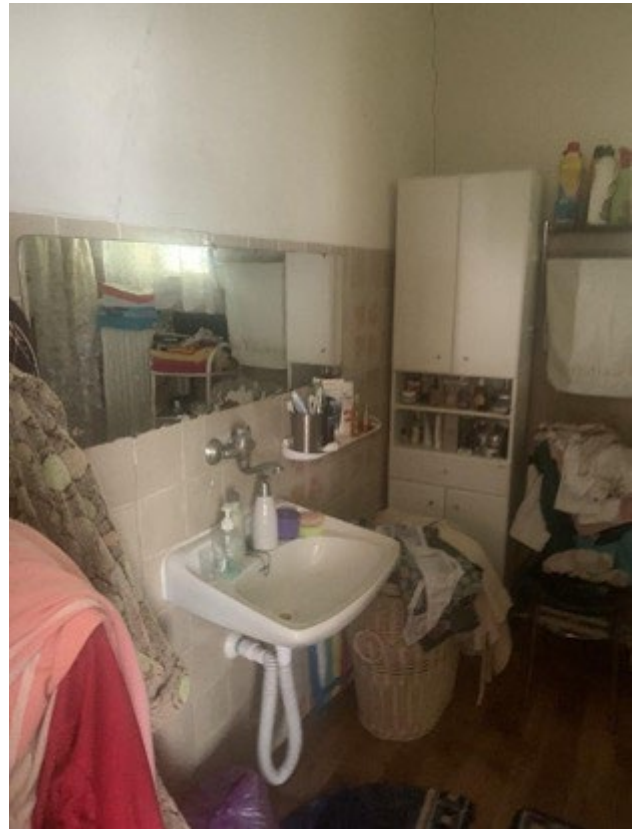














Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

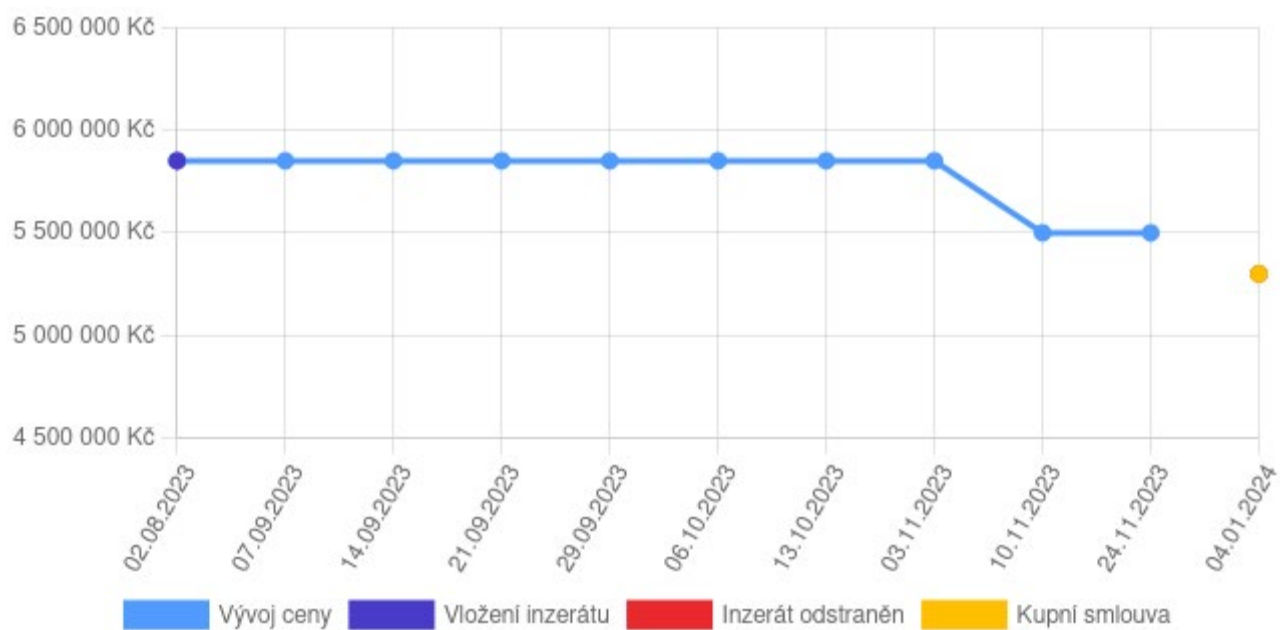
Lokalita	Hornická č.p. 237, Kačice, okres Kladno	Cena dle KS	5 299 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.01.2024	Číslo řízení	V-67/2024-203
Poznámka k ceně	Včetně právního servisu a provize RK	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	236 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	3		

Exkluzivně nabízíme rodinný dům se dvěma garážemi o užitné ploše 236 m², který se nachází na pozemku o celkové rozloze 934 m² v obci Kačice okr. Kladno. První nadzemním podlaží je dispozičně řešeno jako 3+1 a nachází se zde prostorná veranda, kuchyň, obývací pokoj, dva pokoje, koupelna a WC. Ve druhém nadzemním podlaží o dispozici 2+1 najdeme kuchyň, dva pokoje, sprchový kout a komoru. Dům je částečně podsklepen, je napojen na veřejný vodovod + kopaná studna, odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace a o vytápění a ohřev vody se postará plynový kotel. K domu náleží udržovaná a prostorná zahrada s bazénem a pergolou. V obci Kačice najdeme veškerou občanskou vybavenost a jezdí zde vlak i autobus. Kladno vzdáleno 11 km a Praha - Zličín 31 km. Dálnice D6 Karlovy Vary - Praha od domu vzdálena 2 km. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře. S financováním vám rádi pomohou naši hypoteční specialisté. více

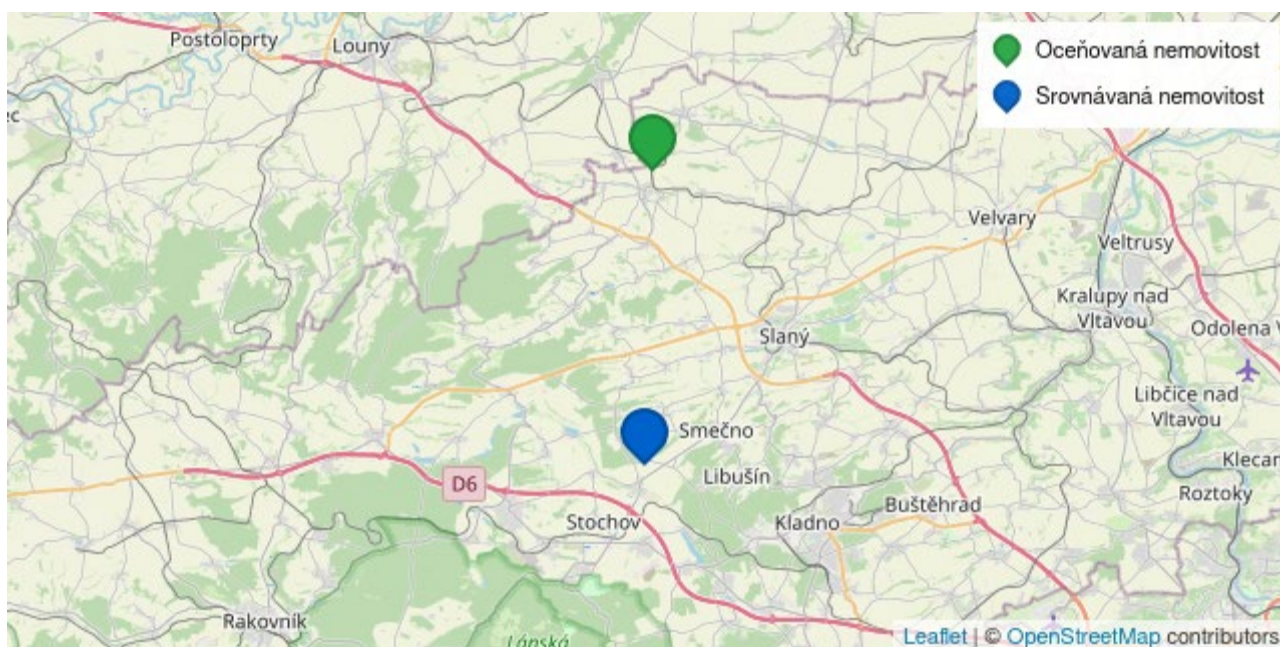
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

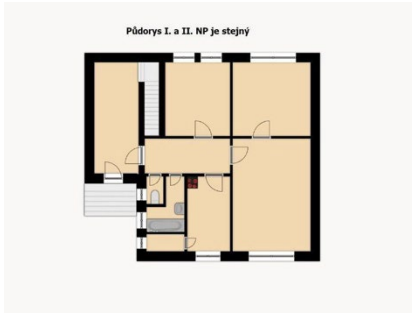
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Na Place č.p. 246, Líšťany, okres Louny	Cena dle KS	4 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.12.2023	Číslo řízení	V-3549/2023-507
Poznámka k ceně	v případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo vybrat kupujícího dle zvolených kritérií	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1038 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Užitná plocha	150 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

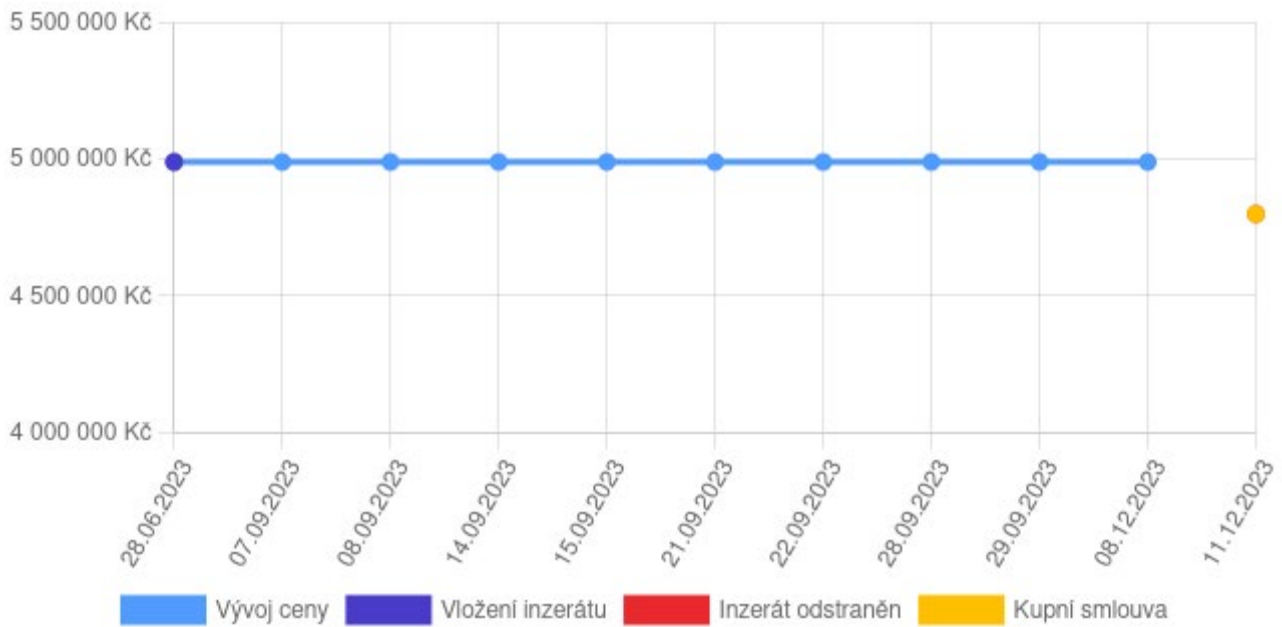
Exkluzivně nabízíme k prodeji velký rodinný dům s dvěma bytovými jednotkami v klidné části obce Líšťany, ulice Na Place. Dům se nachází na pozemku o celkové výměře 1.038 m², má dvě nadzemní podlaží a je kompletně podsklepený. Byl kolaudován okolo roku 1976. Před 15 lety proběhla výměna oken za plastová a před 12 lety prošly rekonstrukcí obě koupelny + toalety, dále vyměněny kuchyňské linky. Oba byty jsou dispozičně řešeny úplně stejně, jako 3+1, a každý se skládá z obývacího pokoje s balkonem, kuchyně, spíže, ložnice, dětského pokoje, chodby, koupelny a samostatné toalety. V přízemí je dále vstupní chodba a v prvním patře terasa, na které byla před 2 lety položena nová dlažba. Přes terasu je vstup na prostornou půdu. Vstup do bytů ze společné chodby. V suterénu domu se nachází kotelna, dva sklady, prádelna a garáž s vraty na elektrický pohon a dálkové ovládání instalovanými před 5 lety. Vytápění domu je ústřední a může být zajištěno buď plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody kombinovaným bojlerem. Napojení na IS: obecní kanalizace, obecní vodovod, plynová přípojka a elektrická přípojka. Okolo domu je velká zahrada s bazénem, který má novou folii. Dále se zde nachází druhá garáž, chlívký, skleník a dřevěná kolna. Pozemek je z větší části zatravněný, část sloužila pro pěstování zeleniny. Dům nabízí možnost pohodlného vícegeneračního bydlení na velmi klidném místě. V obci Líšťany se nachází obecní úřad, dva obchody, hostinec, kulturní dům a autobusová zastávka. Město Louny s kompletní občanskou vybaveností 4 km, Praha cca 50 km (40 min). Vzhledem ke skutečnosti, že nemáme k dispozici PENB, uvádíme třídu energetické náročnosti budovy G. Více informací Vám rádi sdělíme při osobní prohlídce.

2. Fotodokumentace

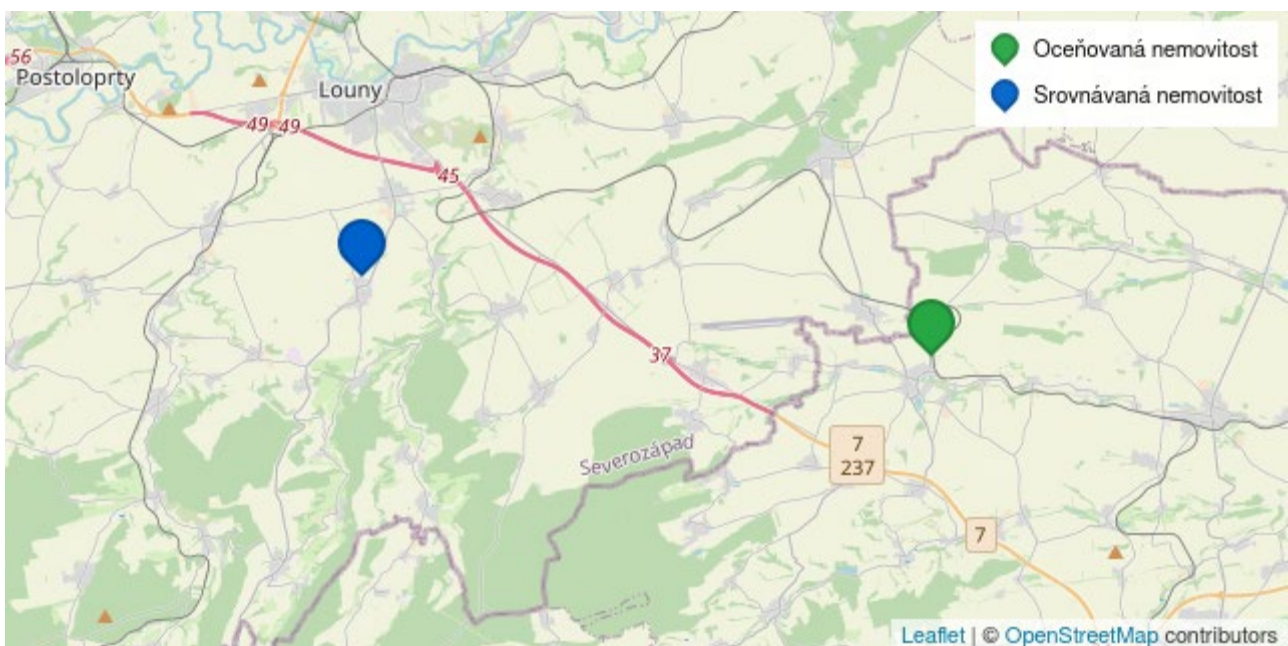




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

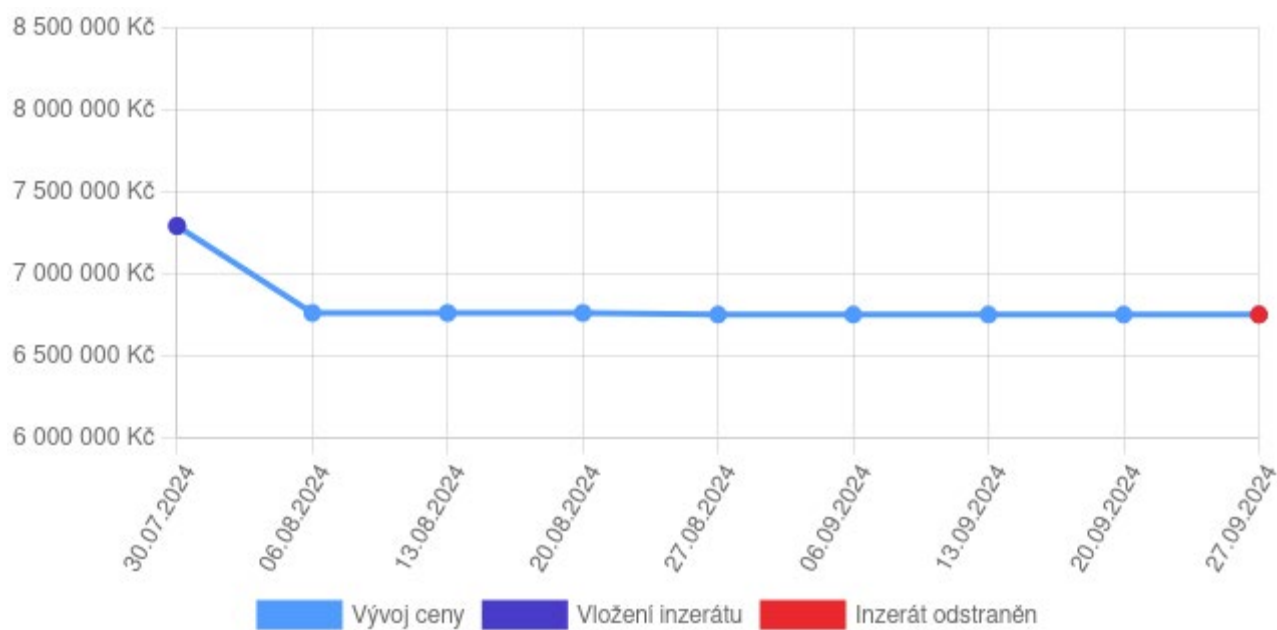
Lokalita	Bříza, okres Litoměřice	Cena	6 750 000 Kč
Poznámka k ceně	Včetně právního servisu a provize RK	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1467 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlahová plocha	200 m ²
Užitná plocha	250 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Exklusivně nabízíme prodej dvougeneračního rodinného domu o dispozici 2x 4+kk s užitnou plochou 250 m², v obci Bříza okr. Litoměřice. Dům se nachází na krásném, slunném pozemku o výměře 1467 m². V přízemí se nachází bytová jednotka o dispozici 4+kk o velikosti 100m² a v patře je druhá bytová jednotka o dispozici 4+kk o velikosti 100 m². Do domu je zaveden obecní vodovod, kanalizace, elektřina, plyn, na pozemku je studna. Každá bytová jednotka má nový kotel na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. Na pozemku je prostorná stodola a garáž. Obec Bříza se nachází v okrese Litoměřice 8 km od města Roudnice nad Labem a 9 km od Mšených lázní, po dálnici D8 se dostanete za 30 min do Prahy. Město Mělník je vzdáleno 15 min, Litoměřice 25 min. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem, který vám rádi zdarma zařídíme.

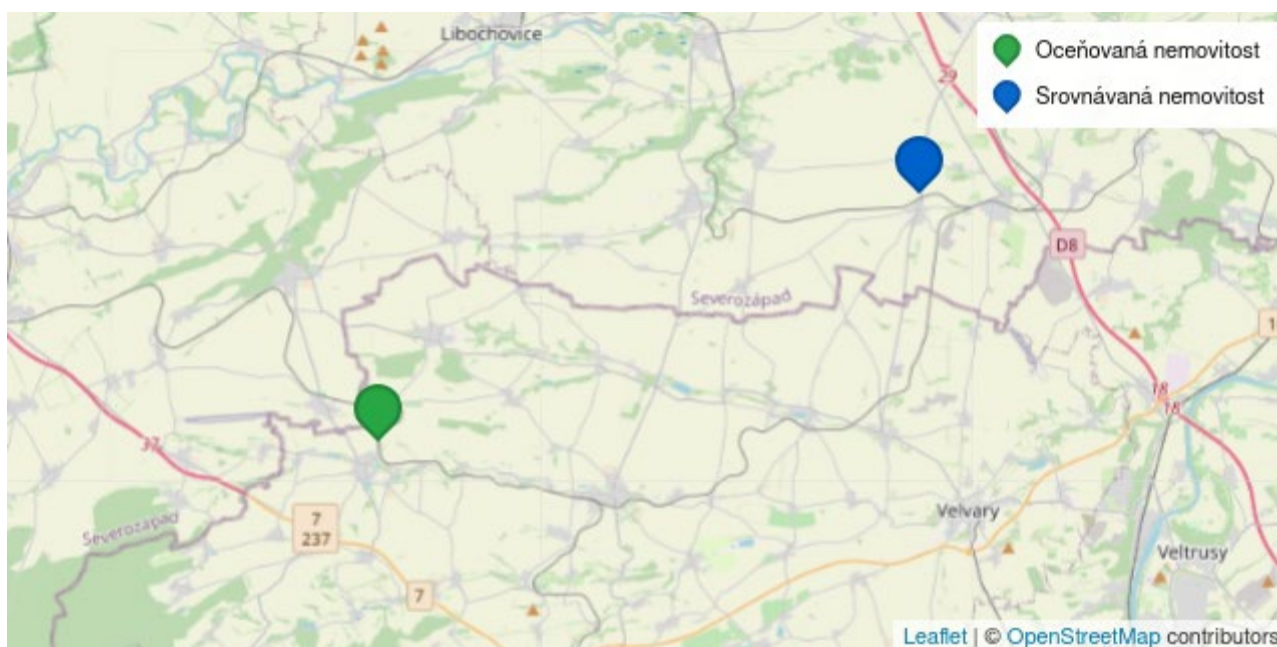
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



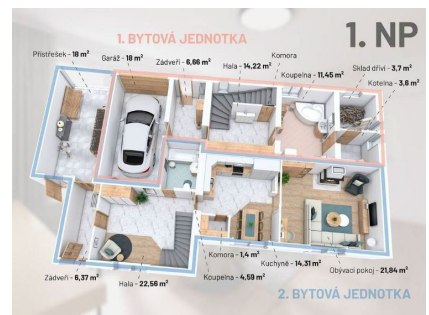
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

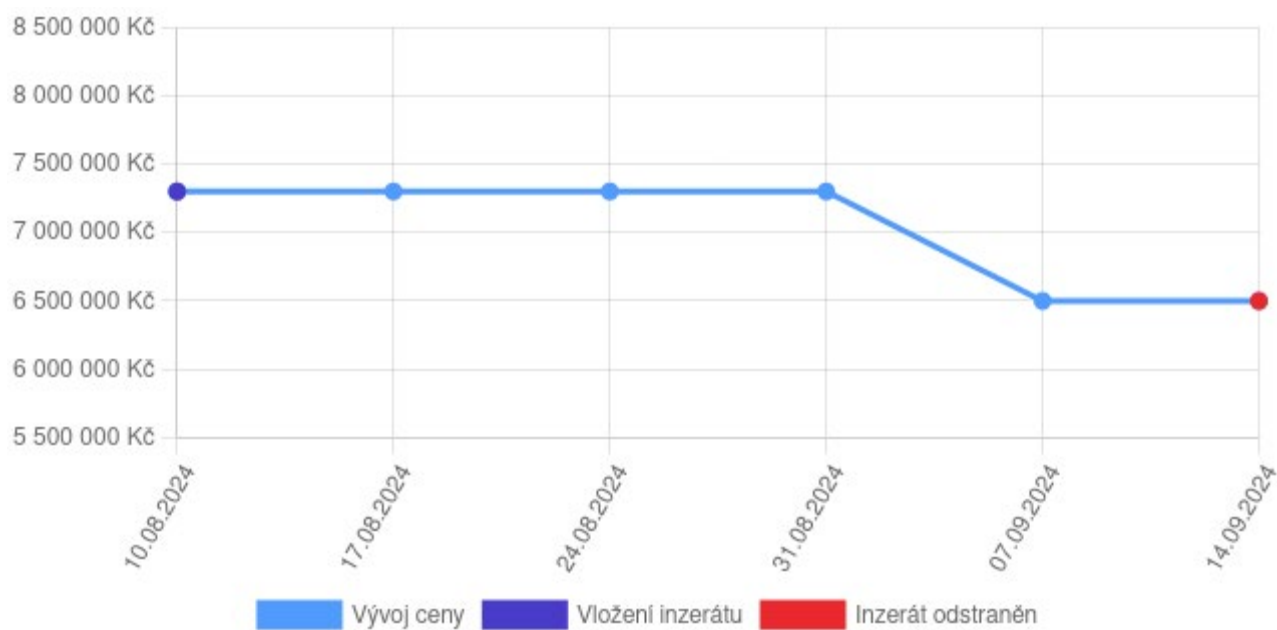
Lokalita	Slatina, okres Kladno	Cena	6 500 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize a právních služeb	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	965 m ²	Stav	Dobrý
Užitná plocha	228 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce

Exkluzivní rodinný dům se zahradou o výměře 965 m², který je skvělou volbou pro každého, kdo hledá prostorné a komfortní bydlení v klidné lokalitě v obci Slatina, okres Kladno. Tento dvougenerační dům s užitnou plochou 228 m², nabízí dvě samostatné bytové jednotky (2x 3+1) s flexibilním uspořádáním (zvětšit nebo zmenšit počet místností dle vlastních potřeb), ideální pro rodinné bydlení nebo kombinaci bydlení a podnikání. Jeden byt můžete využít pro své bydlení a druhý byt pronajímat a tím získat finance z pronájmu. Dobrá investiční příležitost. Dům, je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění domu je ústřední plynové, je zde i kotel na tuhá paliva. Voda je ohřívána bojlerem. První bytová jednotka 3+1 (se nachází v patře) představuje samostatný byt s vlastním vchodem, kde na Vás čeká obývací pokoj s balkonem, kuchyně (kuchyňská linka, digestoř, sporák), ložnice se šatní skříní, pokoj, koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Druhá bytová jednotka 3+1 je umístěna do dvou podlaží a je připravena na dokončení dle Vašich představ. Nabízí prostornou halu, šatnu, příprava na kuchyň - k dokončení, obývací pokoj s krbem pro ty nejtěšnější večery. V patře najdete ložnici s francouzským oknem, ze kterého vstoupíte na terasu, dětský pokoj, šatna nebo pracovna, koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Dům je zateplen s novou fasádou, má plastová okna, garnýže, je napojen na veškeré inženýrské sítě. V celém domě betonová podlaha, s podlahovou krytinou koberce, PVC a dlažba. Na zahradě se nachází studna, skleník pro zahradnické záliby, zděná dílna částečně podsklepená se spoustou úložných prostor pro hobby či práci. Součástí hlavního domu je garáž a kryté parkovací stání. Celý pozemek je oplocen pro soukromí a bezpečí. V obci je částečná vybavenost (škola, školka), autobusová doprava, ostatní vybavenost je v 9 km vzdálených Kralupech nad Vltavou. Rádi Vás přivítáme na prohlídce.

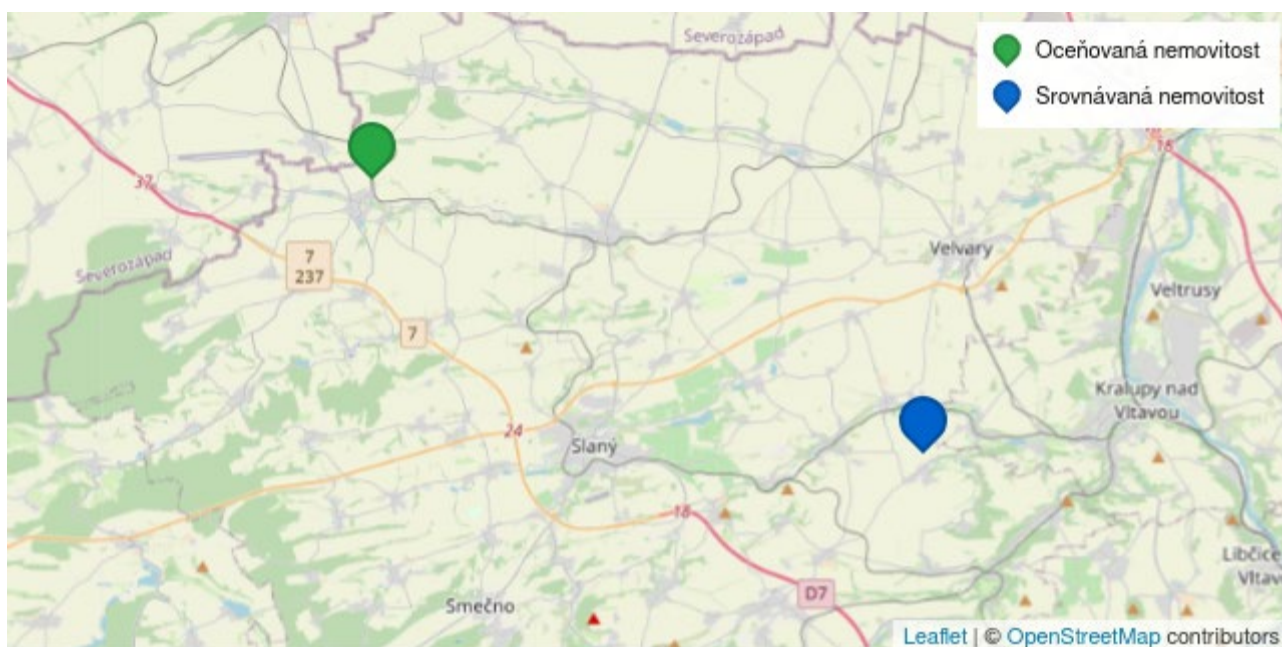
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pro výnosovou metodu

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Dukelská, Nové Strašecí, okres Rakovník	Cena	30 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	595 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Podlahová plocha	222 m ²	Užitná plocha	357 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

Pronájem třípodlažního domu s celkovou užitnou plochou včetně garáží a vedlejších staveb 357m², který nabízí 2 bytové jednotky se svým vlastním vchodem na pozemku o celkové výměře 595m². V přízemí se nachází byt 2+kk 100m² a v 1 patře byt 3+1 122m². Každá bytová jednotka má i vlastní garáž. První garáž(22m²) je umístěna v přízemí a je průchozí do domu, druhá garáž(25m²) je vedle domu. Dům je skvěle vymyšlen, aby se dal používat buď jako celek a nebo kompletně oddělené bytové jednotky. Na pozemku se nachází další menší stavba, která je tvořena třetí garáží, skladem a letním pokojem. Zahrada je zařízená k odpočinku a relaxaci u vlastního bazénu a houpačkou pro dvě děti. Přízemní byt 2+kk má vlastní předsíň ze které se dostanete do místností se samostatnými vchody. Po levé straně je vchod do kuchyně s jídelnou a dál pokračujete do otevřeného obývacího pokoje s krbem. Po pravé straně je prostorná koupelna s rohovou vanou a s masážním sprchovým koutem. Byt má samostatné WC a technickou místnost, která lze využít jako prádelna, sušárna, dle potřeby. Na konci chodby je vchod do ložnice. Byt v 1 patře 3+1 má též samostatnou prostornou předsíň se zrcadlovými vestavěnými skříněmi a samostatnými vchody do dalších místností. Koupelna v horním patře je vybavena vanou, která sousedí s odděleným WC. Byt je moderně zařízen s nádhernou a prostornou kuchyní, která je z jedné strany průchozí do otevřené jídelny a dále do otevřeného obývacího pokoje s funkčními krbovými kamny. Z druhé strany kuchyně se dostanete do útulné ložnice. Z předsíně je vchod do prosluněného dětského pokoje s balkonem. Dům je v klidné a nerušené ulici, ale zároveň ve velmi dobrém spojení na dálnici do Prahy a nebo směrem Karlovy Vary. Oblast Nové Strašecí leží na Rakovnicku, z jihu je chráněna Křivoklátské lesy, ze severu a západu přírodní park Džbán. V blízkosti jsou školy, školky, střední odborné učiliště nabízející obory automechanik a opravář zemědělských strojů, gymnázium J. A. Komenského, historické památky a sportovní areály. Proslavený je i jako houbařský ráj. Vhodné i pro rodinu, která pracuje v Praze, protože za 15 minut po dálnici můžete být např. u zastávky metra Zličín.

2. Fotodokumentace

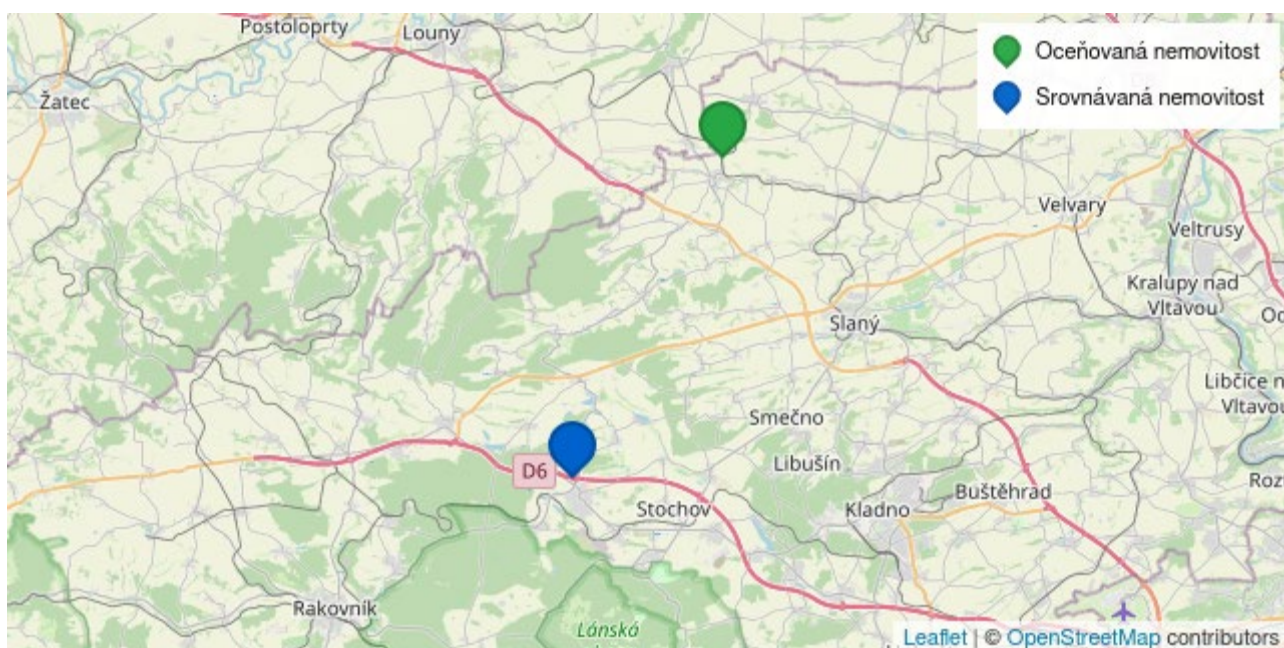




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

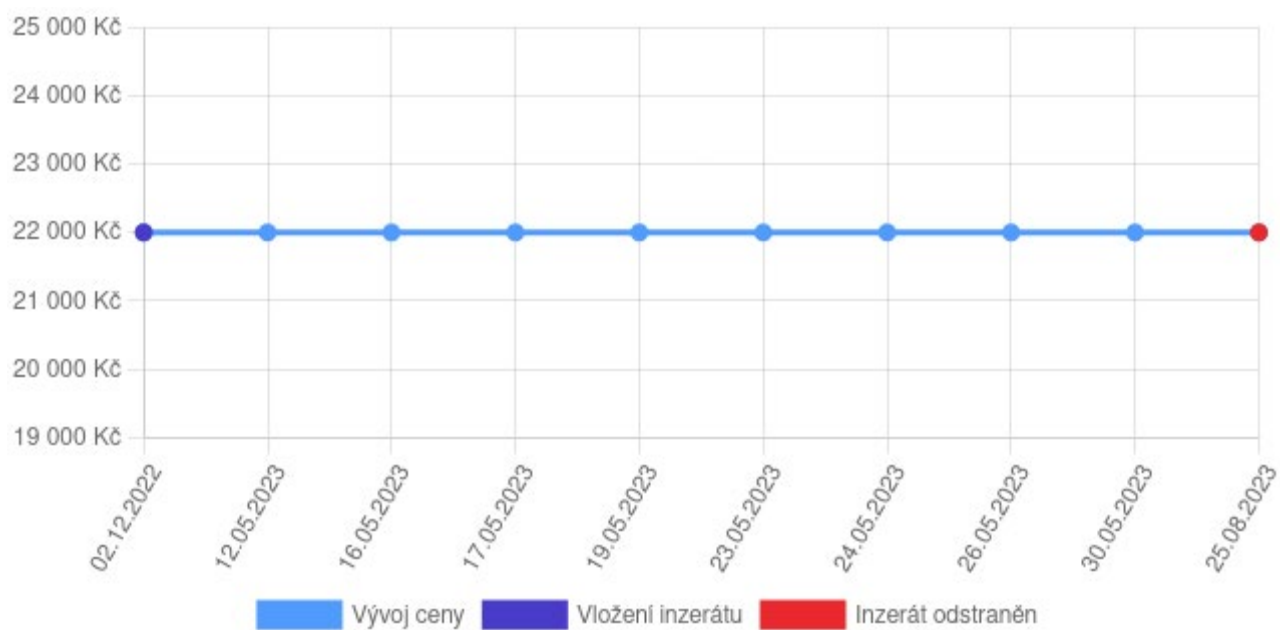
Lokalita	Smečenská, Kladno, okres Kladno	Cena	22 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	680 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	294 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Pronájem patrového atypicky řešeného rodinného domu 5+2, obytná plocha 294 m², zahrada 680 m² ve Smečenské ulici, Kladno - Rozdělov. V suterénu domu se nachází technické zázemí: plynový kotel, 2 bojlerů na ohřev teplé vody, prádelna, sklep. V prvním nadzemním podlaží domu je kuchyň, koupelna, obývací pokoj se vstupem na zahradu a mezonetový prostor. V mezipatře je další pokoj. Ve druhém nadzemním podlaží jsou 2 samostatné místnosti, koupelna a kuchyň (v současné době bez kuchyňské linky). Parkování je možné na pozemku, případně v garáži, která je součástí domu. Vhodné pro vícegenerační bydlení. Majitelé preferují nájemníky bez domácích mazlíčků. Nájem 22.000 Kč/měsíčně, poplatky podle počtu osob, energie (plyn + elektřina) převod na nájemníka, vratná kauce + provize RK. Volný ihned. PENB zařazen do kategorie G. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N97834.

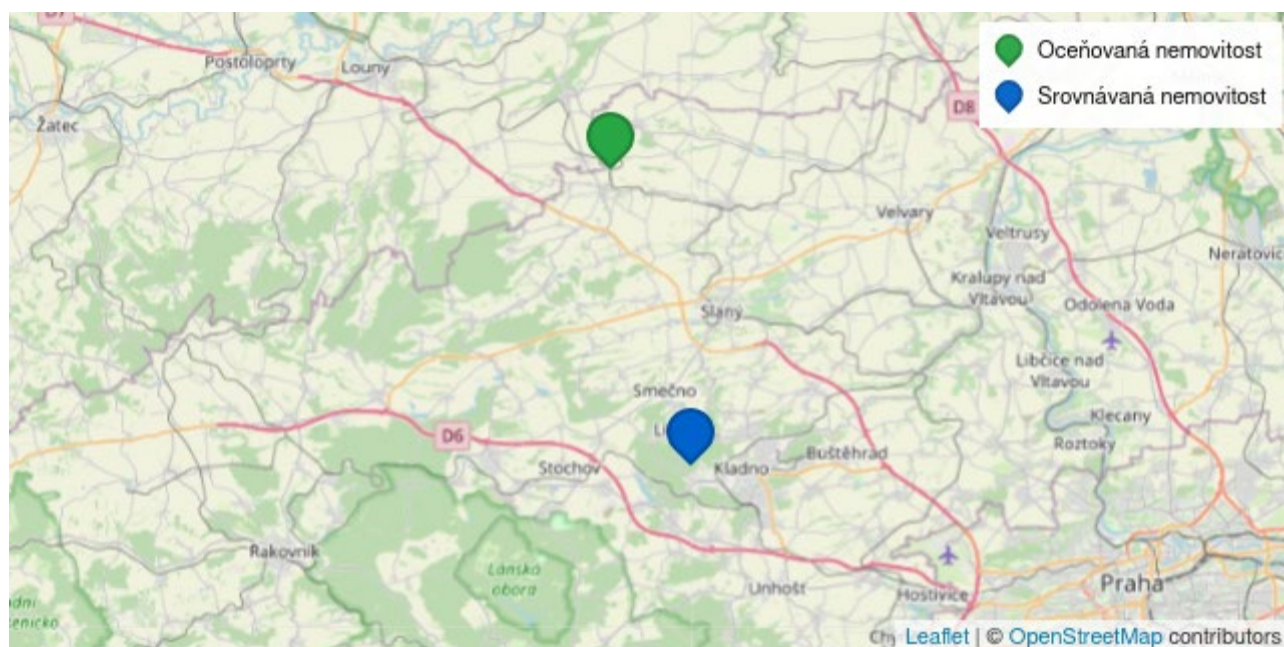
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

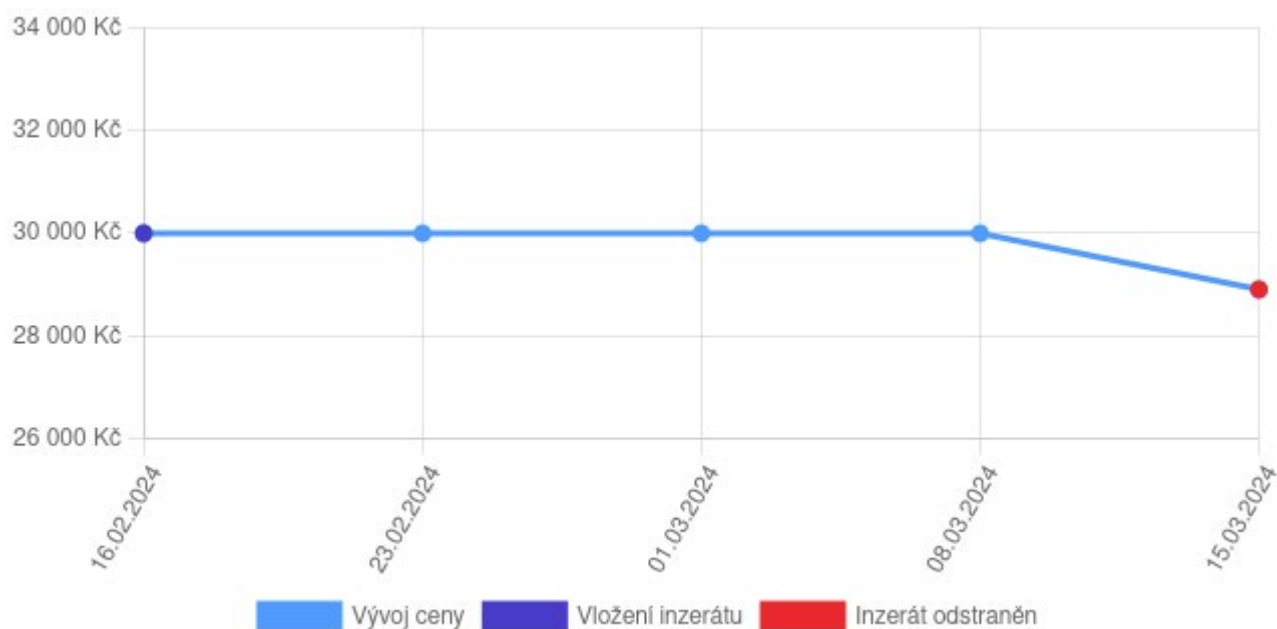
Lokalita	Arbesova, Kladno, okres Kladno	Cena	28 900 Kč
Poznámka k ceně	plus poplatky spotřeba vody, elektřiny, plynu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	342 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Vytápění	Plynový kotel	Užitná plocha	145 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Pronájem Rodinného domu s dvěma samostatnými bytovými jednotkami v klidné části historického města Slaný Nabízíme Vám jedinečnou příležitost pronajmout si prostorný rodinný dům v klidné části Slaného, pouhých 1,5 km od centra města. Tento rodinný dům je ideálním řešením pro ty, kteří ocení kombinaci komfortu soukromí a výhod městského života. Byt první nadzemní podlaží samostatný vstup (2+1): Celková výměra 70 m² Nová elektroinstalace, podlahy převážně z vinylu a dlažby Prostorný obývací pokoj, plně vybavená kuchyňská linka včetně myčky, ledničky s mrazákem Zděné jádro s rohovou vanou Byt druhé nadzemní podlaží (3+kk se zasklenou lodžii): Celková výměra 64,5 m² + 8,3 m² lodžie Obývací pokoj se vstupem na lodžii s kuchyňským koutem (myčka, lednice s mrazákem, el.trouba) Ložnice se vstupem na lodžii Prostorná ložnice s výhledem do zahrady Koupelna s rohovou vanou Toaleta samostatná Nová elektroinstalace, podlahy vinyl Dům je částečně podsklepen možnost využití dalšího úložného prostoru. (nachází se zde nový plynový kotel) obě bytové jednotky mají svůj vlastní bojler na ohřev vody. Na zahradě stojí prostorná zděná garáž 36m² (další úložný prostor, autem bohužel nezajedete) Parkování zajištěno před domem na vlastním pozemku. Dále je k dispozici zahradní skleníky pro milovníky zahrádkářství. Dům nabízí rychlé spojení autobusem s Prahou, což usnadňuje každodenní dojíždění. Výhodou je také možnost parkování na vlastním pozemku. Tato nabídka je skvělým řešením pro ty, kteří hledají klidné a pohodlné bydlení s možností využití vlastní zahrady. Pro více informací či domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Měsíční nájemné 28.900,-Kč plus poplatky (spotřeba elektřiny, vody, plynu) více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

