

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3236/2014

o ceně nemovitostí v katastrálním území Černošice, obec Černošice, okres Praha-západ,
na ulici Karlštejnská:
rodinného domu č.p. 273 na pozemku parc. č. 554,
s pozemky parc. č. 554, 555, 556 a 557, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitostí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1349/11

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí,
kancelář Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 16. září 2014

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 8. prosince 2014 – k datu vyhotovení posudku

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení některých
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Datum vyhotovení: 8. prosince 2014

Tento posudek obsahuje 34 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1349/11-300 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitostí ve vlastnictví povinného pana Radovana Krejčíře. Obvyklá cena je stanovena k datu vyhotovení posudku, t.j. k datu 8. prosince 2014.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2014 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. **4062** vyhotovený dne 7.7.2014 pro k.ú. Černošice

A: Vlastník: Krejčíř Radovan Ing., Karlovo nám. 555/31, 12000 Praha 2, RČ 681104/0720

B: Nemovitosti: Parcela: **554** - 252 m² zastavěná plocha a nádvoří

555 - 25 m² zastavěná plocha a nádvoří

556 - 1633 m² zahrada

557 - 741 m² zahrada

Stavba: **Černošice, č.p. 273** – rod. dům, je součástí parcely č. 554

garáž bez čp/če, na parcele 555, LV 2531

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

Zahájení exekuce

Zajištění majetku

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Černošice z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Podklady z MÚ Černošice, stavebního úřadu

Kopie projektové dokumentace a kopie stavebně-právní dokumentace k oceňované nemovitosti poskytl MÚ Černošice, stavební úřad. Podklady byly zaslány poštou na adresu objednatele posudku.

- Stavební povolení č.j. Výst. 30/95 vydal MÚ Černošice, stavební úřad dne 3.2.1995

(přestavba a přístavba domu č.p. 273 vč. el. přímotop. vytápění a bazénu na parc.č. 554, 556)

- Stavební povolení č.j. Výst. 11/96 vydal MÚ Černošice, stavební úřad dne 23.2.1996

(stavba garáže o 4 stáních u domu č.p. 273 na parc.č. 556)

- Kolaudační rozhodnutí č.j. Výst. 2163/01 vydal MÚ Černošice, stavební úřad dne 19.4.2001

(přístavba a stavební úpravy rodinného domu, kanalizační přípojky, bazénu a dvougaráže na parc.č. 554, 556)

- Stavební povolení č.j. 332/4-620/03/No vydal MÚ Řevnice, stavební úřad dne 25.6.2003

(nová NTL plynová přípojka a rozvod plynu pro RD č.p. 273 na parc.č. 554, 556)

- Projektová dokumentace: Rekonstrukce rodinné vily v Černošicích, vypracoval Ing.arch.

P. Suske, Ing.arch. Havelka, Ing. Jakeš - SEA Praha, 10/1994. Dokumentace je schválena za podmínek uvedených v rozhodnutí SÚ č.j. 2163/01 ze dne 19.4.2001.

- Projektová dokumentace: Plynifikace rodinné vily Karlštejská čp. 273, Černošice; plynové odběrné zařízení. Vypracoval Ant. Truhlář, Praha, 05/2003

1.1.4 Ostatní

- platný územní plán: Územní plán Černošice, změna č. 1, 07/2014

1.1.5 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 16. září 2014. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti zástupce povinného - Mgr. Lenky Balkové, zástupce oprávněného - Mgr. Martina Fily a pracovníků Exekutorského úřadu Brno-město - Mgr. Jaromíra Zachovala a Mgr. Jana Rathouského.

1.1.6 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy POSN**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. - profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava, 2013 (www.azoposn.cz)

1.1.7 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.8 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na stránkách www.sreality.cz – 09-12/2014.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům – vila č.p. 273 na pozemku parc. č. 554
- Garáž bez čp/če na pozemku parc.č. 556
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. 554, 556, 557
- Pozemek parc.č. 554 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 252 m²
- Pozemek parc.č. 555 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 25 m²
- Pozemek parc.č. 556 - zahrada o výměře 1633 m²
- Pozemek parc.č. 557 - zahrada o výměře 741 m²

Nemovitost se nachází ve městě Černošice, v katastrálním území Černošice, na ulici Karlštejnská, č.p. 273. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné veřejně užívané komunikaci v ulici Karlštejnská. Zástavba v okolí je tvořena převážně samostatně stojícími vilami a rodinnými domy.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Město
Počet obyvatel:	6 570
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami :	Široká síť obchodů a služeb
Poptávka nemovitostí:	Poptávka po tomto druhu nemovitostí je nižší než nabídka. V realitní inzerci jsou některé obdobné nemovitosti nabízeny již delší dobu a jejich nabídková cena je postupně snižována.

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Na severozápadním okraji města
Vzdálenost k nádraží ČD:	Cca 700 m
Dopravní podmínky:	Při vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Okolní terén je členitý. Vlastní pozemek je asi z 1/3 rovinatý, od domu se svažuje k potoku a od něj se zdvíhá do prudkého jihovýchodního svahu.
Převládající zástavba:	Samostatně stojící vily a rodinné domy
Parkovací možnosti:	V garáži pro 4 auta

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Rodinný dům - vila
Příslušenství	Garáž, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP - hlavní vchod z jižní strany, - zadní vchod z terasy nad bazénem 1.PP - vchod z východní strany do místnosti správce - vchod ze severní strany k bazénu

	Všechna podlaží jsou přístupná po vnitřním schodišti.
Možnost dalšího rozšíření	Není
Technická hodnota	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou - není několik let obydlený.

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	Podle programu Aquarius je kód záplavy 4 – obtížně pojistitelné riziko záplavy
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Imise, hluk aj.	
Zdroj hluku a znečištění v blízkém okolí:	není

1.2.5 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu
Kanalizace:	přípojka do veřejné kanalizační sítě
Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	zaveden
Telefon:	zaveden

2. Posudek - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.

Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům - vila

2.2.1 Popis celkový

Vila se nachází ve městě Černošice, na ulici Karlštejnská, č.p. 273. Vila je samostatně stojící, podsklepená, má dvě nadzemní podlaží, je zastřešena valbovou střechou s obytným podkrovím.

Jedná se o vilu z počátku 30. let 20. století, která byla postavena jako rodinné sídlo, připomíná spíše malý zámek. V roce 2001 byla provedena přestavba, nyní vila obsahuje jednu bytovou jednotku 8+1 s velkými reprezentativními prostory v přízemí a s bazénem a tělocvičnou v suterénu. K vile náleží samostatná garáž a velký pozemek. Za domem protéká přes pozemek potok Švarcava.

Na pozemku parc.č. 555, těsně u příjezdové komunikace, se nachází další menší garáž pro jedno auto, která je podle zápisu v katastru nemovitostí ve vlastnictví jiného vlastníka (LV 2531, JUDr. Bedřich Pjajka). Tato garáž proto není součástí ocenění.

Objekt	Vila samostatně stojící
Půdorys	Nepravidelný
Podsklepení	Ano
Počet nadzemních podlaží	2 NP
Podkroví	Ano
Základy	Základové pasy
Izolace	Ano
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených tl. 45-50 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha mansardová
Krytina	Pálené tašky prejzové glazované
Klempířské konstrukce	Měděný plech
Fasádní omítky	Vápenné zdobené
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Ano

2.2.2 Popis objektu

Vila je samostatně stojící, nachází se přibližně uprostřed pozemku. Z ulice je přes dlážděné nádvoří přístup k domu, hlavní vstup je z pravé strany jižní fasády. Vstupuje se do zádveří v 1. nadzemním podlaží, odtud do velkého salonu a do dalších místností. Po masivním dřevěném zatočeném schodišti je přístup do 2. nadzemního podlaží a do podkroví, do suterénu je přístup po přímém dřevěném schodišti. Z 1. nadzemního podlaží je také vstup na velkou terasu u severní strany domu. Suterén je z jižní strany zcela zapuštěný do terénu, ze severní strany je v úrovni terénu. Přistavěný vnitřní bazén v suterénu má prosklenou severní stěnu a část západní stěny, je z něj možný vstup na pozemek. Z východní strany je boční vstup do suterénu do místnosti správce.

Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 8+1, skládá se z těchto částí:

1.PP – bazén, tělocvična, místnost správce, koupelna s WC, chodba, prádelna, kotelna, strojovna, sklep, sprcha, sauna, WC, schodiště

1.NP – zádveří, salon, zimní zahrada, jídelna, kuchyň, koupelna s WC, schodiště, terasa

2.NP – ložnice, salonek, pracovna, hala, koupelna s WC, schodiště, terasa, balkon

Podkroví – hala, 3 ložnice, koupelna s WC, sklad, schodiště

Vjezd na pozemek je z ulice Karlštejnská, vlevo od vjezdu se nachází garáž pro 4 auta, na pravé straně se nachází další menší garáž pro 1 auto (tato garáž je podle zápisu v katastru nemovitostí ve vlastnictví jiného vlastníka). Před vilou se uprostřed vydlážděného nádvoří nachází zahradní jezírko.

Pozemek před vilou je rovinný, od domu se svažuje k potoku Švarcava, který protéká šikmo západovýchodním směrem. Od potoka se pozemek zdvíhá do prudkého jihovýchodního svahu. Celý pozemek je oplocený, přes potok vede mostek s kovovým zábradlím. Směrem do ulice je kolem plotu vysoký živý plot, dále se na pozemku nachází vzrostlé okrasné stromy doplněné okrasnými keři, porost má charakter spíše přírodního parku. V současné době není několik let udržovaný, je prorostlý náletovými dřevinami.

Dům je zděný z cihel pálených tl. 45-50 cm, přístavby z cihelných tvarovek Porotherm tl. 45 cm. Krov je dřevěný, střecha je mansardová, krytina je z pálených tašek prejzových glazovaných. Vnější omítka je vápenná, zdobená kolem oken. Klempířské konstrukce jsou z měděného plechu. Hlavní schodiště v 1.NP je dřevěné s masivními dřevěnými stupni a s lepenými zatočenými schodnicemi, schodiště ve 2.NP je dřevěné s lomenými schodnicemi, schodiště v 1.PP je přímé s dřevěnými stupni. Okna jsou dřevěná dvojitá špaletová, repasovaná, vnější křídla zasklená bezpečnostním sklem, střešní okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné náplňové a dřevěné hladké. Stropy jsou rovné omítané, v 1.a 2.NP zdobeny umělým štukem, v podkroví sádrokartonový podhled. Vnitřní omítky vápenné štukové, keramické obklady jsou v kuchyni, koupelnách a na WC. Na podlahách obytných místností jsou vlýsky, dřevěné palubky a keramická dlažba, na podlahách ostatních místností je keramická dlažba. Vnitřní vybavení tvoří umyvadla, vany plastové, sprchové kouty, WC kombi a závěsné, v kuchyni je atypický ostrůvkový kombinovaný sporák. Vytápění je ústřední - se dvěma kombi kotli na ZP, radiátory jsou žebrové, v 1.NP a 1.PP v tělocvičně a u bazénu je podlahové topení. V salonu v 1.NP je krb, ve 2.NP v pracovně jsou krbová kamna. Ohřev vody zajišťuje kombi kotel ZP. V domě je zaveden el. zabezpečovací systém (nyní nefunkční). Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Stáří stavby	Z počátku 30. let 20. století (dle technické zprávy z r. 1994)
Provedené úpravy	V roce 2001 byly provedeny přístavby a stavební úpravy rodinného domu. Stavební úpravy zachovaly vilu v jejím původním vzhledu, přístavby byly provedeny ve stejném architektonickém stylu. Přístavby: - přístavba vnitřního bazénu v 1.PP, jeho střecha tvoří terasu v 1.NP - přístavba zimní zahrady u západní strany domu v 1.NP, její střecha tvoří terasu ve 2.NP, v suterénu pod zimní zahradou vznikla tělocvična Stavební úpravy a modernizace: - nová střešní krytina včetně laťování, klempířské konstrukce - zateplení podkroví, SDK podhled - el. zabezpečovací systém - rozvody vytápění, kotle na ZP, radiátory, podlahové vytápění, krb - rozvody vody - vnitřní vybavení koupelen a WC, obklady a dlažba; sauna - kuchyně, obklady a dlažba - repasování oken s novým zasklením - nové podlahy příp. renovace vlýsek a palubek - dřevěné zatočené schodiště v 1.NP V roce 2003 byla provedena nová plynová přípojka NTL, plynovod byl napojen na stávající rozvod v domě (dříve na propan).
Zjištěné závady	- Podle programu Aquarius je kód záplavy 4, tj. obtížně pojistitelné riziko záplavy. Z tohoto důvodu je možné zatopení suterénu vodou z protékajícího potoka. - Poničené (odcizené) žlaby a svody části klempířských konstrukcí - zatékání dešťové vody přes terasu do suterénu způsobilo provlhlý stop u bazénu, vzduší vlýsové podlahy v tělocvičně, poničení dřevěné sauny a zvýšenou vlhkost zdiva v suterénu. Zatékání dešťové vody přes terasu do

	zimní zahrady způsobilo na několika místech opadání omítky a štukové výzdoby v zimní zahradě a salonu. - Odcizené vodovodní baterie ve 2.NP a podkroví - Odcizené kování na oknech ve 2.NP a podkroví
Celkový technický stav	Objekt je v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou - není několik let obydlený. Došlo k odcizení části klempířských konstrukcí a k poškození některých konstrukcí zatékající dešťovou vodou a k odcizení části drobného vnitřního vybavení.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Výměry jsou převzaty z projektové dokumentace: Rekonstrukce rodinné vily v Černošicích, 10/1994. Dokumentace je schválena za podmínek uvedených v rozhodnutí SÚ č.j. 2163/01 ze dne 19.4.2001 (kolaudační rozhodnutí).

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	část 1	12,24	12,28	3,05	150,31	458,44
	část 2	2,51	6,50	3,20	16,32	52,21
	tělocvična	4,25	9,20	3,05	39,10	119,26
	bazén vč. zastřešení	15,34	7,27	4,75	111,52	529,73
	Celkem 1.PP				317,25	1 159,64

o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	část 1	12,04	12,08	3,80	145,44	552,68
	část 2	2,45	6,30	3,80	15,44	58,65
	zimní zahrada vč. zastřešení	4,25	9,20	3,70	39,10	144,67
	Celkem 1.NP				199,98	756,00

o	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	část 1	12,04	12,08	3,60	145,44	523,60
	část 2-1 vč. zastřešení	2,45	2,92	3,00	7,15	21,46
	část 2-2	2,45	3,38	3,60	8,28	29,81
	Celkem 2.NP				160,87	574,87

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	10,14	10,18		103,23	
- výška půdní nadezdívky			2,90		299,37
- výška hřebene nad nadezdívkou			0,00		0,00
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	9,00	9,80		88,20	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,58		113,78
- odpočet 2x valba					-27,10
3. část - zastavěná plocha (obdélník)	2,45	3,38		8,28	
- výška půdní nadezdívky			1,60		13,25
Celkem zastřešení					399,30

	Dílčí (další připočitatelný) OP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	balkon 2.NP	2,40	1,50	1,00	3,60	3,60
Celkem dílčí OP					3,60	3,60

Rekapitulace		ZP	OP
		m ²	m ³
1. podzemní podlaží		317,25	1 159,64
1. nadzemní podlaží		199,98	756,00
2. nadzemní podlaží		160,87	574,87
zastřešení vč. podkroví			399,30
dílčí OP			3,60
Celkem		678,10	2 893,41
<i>Poměr ZP podzemního podlaží a 1.NP (pro stanovení typu)</i>			158,64 %

Užitná plocha domu

1.PP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
bazén	143,50	
místnost správce	15,90	
koupelna s WC	2,10	
chodba	10,00	
prádelna	8,50	
kotelna	15,60	
strojovna	7,60	
sklep	4,30	
tělocvična	32,30	
sprcha	3,70	
sauna	3,40	
WC	1,00	
schodiště (7,20 m2)	0,00	
Celkem 1.PP		247,90
1. NP		
zádveří	4,50	
salon	67,20	
zimní zahrada	34,70	
jídelna	28,00	
kuchyň	20,00	
koupelna s WC	4,50	
schodiště (7,20 m2)	0,00	
Celkem 1.NP		158,90
2. NP		
ložnice	37,00	
pracovna	25,50	
hala	25,10	
koupelna s WC	28,00	
salonek	5,50	
schodiště (6,50 m2)	0,00	
Celkem 2.NP		121,10

Podkroví		
hala	17,70	
ložnice	18,60	
ložnice	28,60	
ložnice	29,30	
koupelna s WC	5,40	
sklad	6,00	
schodiště (8,50 m ²)	0,00	
Celkem podkroví		105,60

Celkem 1.PP+1.NP+2.NP+podkroví		633,50
---------------------------------------	--	---------------

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu D.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN14b								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					typ	D podsklepený		
Střecha						sklonitá podkroví		
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	1 900,00			
Koeficient využití podkroví			ppod		1,100			
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod			ZC	Kč/m³	2 090,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	2 893,41			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,115	
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené						odborný odhad		
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (odborný odhad)			CK	Kč	900 000,00			
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×OP×K5×Ki)			PK	-	0,07037			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
2	Zdivo	cihelné tl. 45-50 cm, přístavba z cihel. tvarovek Porotherm tl. 45 cm	S	0,24300	100	0,24300	1,00	0,24300
3	Stropy	s rovným podhledem, v 1.a 2.NP zdobený umělým štukem	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
4	Střecha	krov dřevěný, střecha mansardová	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
5	Krytina	pálené tašky prejzové glazované	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
6a	Klempířské konstrukce	úplné z měděného plechu	N	0,00700	70	0,00490	1,54	0,00755
6b	Klempířské konstrukce	chybí	C	0,00700	30	0,00210	0,00	0,00000
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové, SDK	S	0,06400	100	0,06400	1,00	0,06400
8	Fasádní omítky	vápenné zdobené	N	0,03300	100	0,03300	1,54	0,05082
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000

10	Vnitřní obklady	WC, koupelny, kuchyň	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
11	Schody	dřevěné masivní rovné	N	0,03900	100	0,03900	1,54	0,06006
12	Dveře	dřevěné náplňové, dřevěné hladké, dřevěné posuvné	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
13	Okna	dřevěná dvojí špaletová, zasklená bezpečnostním sklem; zdvojená střešní okna	N	0,05300	100	0,05300	1,54	0,08162
14	Podlahy obytných místn.	vlýsky, dřevěné palubkové, keramická dlažba	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
16	Vytápění	ústřední - 2x kombi kotel na ZP, radiátory žebrové a podlahové topení	N	0,04200	100	0,04200	1,54	0,06468
17	Elektroinstalace	230/400V, jističe	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
20	Zdroj teplé vody	kombi kotel na ZP	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600
21	Instalace plynu	zaveden zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelen, WC, bazénu	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
23	Vybavení kuchyní	sporák kombinovaný atypický	N	0,00500	100	0,00500	1,54	0,00770
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vany plastové, sprchové kouty	S	0,05000	100	0,05000	1,00	0,05000
25	Záchod	WC závěsná a kombi	N	0,00400	100	0,00400	1,54	0,00616
26	Ostatní	krb, krbová kamna, digestoř, sauna, telefon, STA, EZS, předokenní dřevěné žaluzie	N	0,03000	100	0,03000	1,54	0,04620
27	Konstrukce neuvedené	vnitřní bazén s technolog. zařízením, schody dřevěné masivní zatočené		0,07037	100	0,07037	1,00	0,07037
	Celkem					1,07037		1,17816
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,17816
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				5 207,88
Rok odhadu								2014
Rok pořízení								1935
Stáří			S	roků				79
Opotřebení - odborným odhadem			O	%				40,00
Výchozí cena			CN	Kč				15 068 532,07
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				15 068 532,07
Odpočet na opotřebení 40,00 %			O	Kč				-6 027 412,83
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				9 041 119,24
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				9 041 119,24

2.3 Garáž

Garáž se nachází v levém jižním rohu pozemku, nalevo od hlavního vjezdu. Při místním šetření nebyla umožněna její prohlídka – podle projektové dokumentace se jedná o garáž pro 4 auta, garáž je zděná z cihelných tvarovek Porotherm tl. 45 cm, střecha sedlová s krytinou z pálených tašek prejzových glazovaných, vrata jsou dřevěná výklopná automatická.

Výpočet výměr

Výměry jsou převzaty z výkresové dokumentace.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	11,25	6,90	2,50	77,63	194,06
	Celkem 1.NP				77,63	194,06

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	11,25	6,90		77,63	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,10		81,51
- odpočet valba					-12,56
Celkem zastřešení					68,95

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	77,63	194,06
zastřešení		68,95
Celkem	77,63	263,01

2.3.1 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Garáž						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14b								
Garáž podle § 15 a přílohy č. 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	B	zděná	nepodsklepená	
Střecha						plochá	bez podkroví	
Rok odhadu							2014	
Rok pořízení resp. kolaudace							2001	
Stáří		S	roků				13	
Základní cena		dle typu z příl. č. 7 vyhlášky	ZC'	Kč/m³			1 375,00	
Koeficient využití podkroví			ppod				1,00	
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m³			1 375,00	
Obestavěný prostor objektu			OP	m³			263,01	
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-			1,00	
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38, dle CZ-CC)	Ki	-		CZ-CC 1274	2,067	
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand .	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné tl. 45 cm	S	0,30100	100	0,30100	1,00	0,30100
3	Stropy	rovné	S	0,26200	100	0,26200	1,00	0,26200
4	Krov	krov dřevěný, střecha valbová	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
5	Krytina	pálené tašky prejzové glazované	N	0,05700	100	0,05700	1,54	0,08778
6	Klempířské konstrukce	chybí	C	0,02900	100	0,02900	0,00	0,00000
7	Úpravy povrchů	omítky vápenné hladké, místy zdobené	N	0,04800	100	0,04800	1,54	0,07392
8	Dveře	dřevěné	S	0,02700	100	0,02700	1,00	0,02700
9	Okna	chybí	C	0,01400	100	0,01400	0,00	0,00000

10	Vrata	2x vrata dřevěná výklopná automatická	N	0,06800	100	0,06800	1,54	0,10472
11	Podlahy	dlažba	S	0,07200	100	0,07200	1,00	0,07200
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,05042
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,05042
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				2 985,42
Rok odhadu								2014
Rok pořízení								2001
Stáří			S	roků				13
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				16,25
Výchozí cena			CN	Kč				785 195,31
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				785 195,31
Odpočet na opotřebení		16,25 %	O	Kč				-127 594,24
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				657 601,07
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				657 601,07

2.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy (zpevněné plochy dlážděné, schody předložené, schody venkovní, zídky opěrné, plot z kovových profilů (kovářské provedení) se zděnými sloupky na zděné podezdívce s vraty a vrátky, plot z drátěného pletiva, plot zděný, jezírko zahradní, lávka) jsou oceněny zjednodušeným způsobem.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Cena		
Hlavní stavba	Kč	9 041 119,24
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	657 601,07
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	9 698 720,31
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 18 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 18 odst. 2 pro daný typ objektu		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	5,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	484 936,02

2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – prosinec 2014.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 255 m², K lesíku, Černošice

Pozemek trojúhelníkového tvaru o velikosti 1255 m² nacházející se v Černošicích. Pozemek je zarostlý dřevinami, v přední části pozemku je menší rokle s potůčkem. IS : veškeré jsou v dosahu. Podle Územního plánu města Černošice se pozemek nachází v zóně BR-1 a menší část v zóně PP. BR-1 je bydlení v samostatných (izolovaných) rodinných domech pod jedním číslem popisným, skládajících se z případného podzemního podlaží, přízemí, patra nebo podkrovní; ohrazená zahrada s funkcí rekreační, okrasnou nebo užitkovou. PP jsou plochy přírodní a plochy parkové. Míra zastavění 20% pro hlavní stavbu a dalších maximálně 10% na vedlejší stavby a zpevněné plochy, maximálně 2NP (výška 8m).

- Celková cena: **3 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: 2 749 Kč včetně provize
- Cena za m²: **2 643 Kč bez provize**
- Aktualizace: 3.12.2014
- Poznámka k ceně: cena platná do konce roku 2014, následně navýšeno o DPH.



Prodej stavebního pozemku 1 503 m², Husova, Černošice

Stavební pozemek se zkolaudovanými přípojkami elektřiny, vodovodu a kanalizace se nachází v klidné části Černošic, v Husově ulici. Je situován na velmi mírném jižním svahu až rovině, má pouze jednoho přímého souseda, nedoléhá k němu hluk od vlaku a ruch Dobřichovické ulice a je v těsném sousedství lesa. Pozemek je rohový, vjezd lze zřídit ze dvou stran, není vyžadována tzv. uliční čára, to vše znamená velkou variabilitu při usazení domu na pozemek. Na pozemek se vztahuje regulativ BR-4, tj. bydlení v rodinných domech, zastavitelnost 20% + dalších 10% zpevněné plochy.

- Celková cena: **5 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: 3 659 Kč včetně provize
- Cena za m²: **3 518 Kč bez provize**
- Aktualizace: 20.11.2014
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Plocha pozemku: 1503 m²
- Komunikace: Asfaltová



Prodej stavebního pozemku 1 275 m², Slunečná, Černošice

Stavební pozemek 1275 m² na okraji nové zástavby v ulici Slunečná, s pěkným výhledem do zeleně směrem jihozápadním. Rovinatý pozemek obdélníkového tvaru o rozměru cca 24 m x 54 m, oplocený ze dvou stran. Kompletně připravené inženýrské sítě – vodovodní přípojka na pozemek, kanalizační přípojka na pozemek, elektropřípojka do pilířku na hranici pozemku, plynová přípojka do pilířku s HUP na hranici pozemku. Na pozemku je pouze tráva, žádné další porosty ani žádné stavby. Příjezd po místní asfaltové komunikaci. Zastavitelnost pozemku je 20% samostatným rodinným domem (max. 255m²) a 10% vedlejšími stavbami, výška domu do 9,5 m, max. 2 bytové jednotky, střecha dle výběru bez zásadních regulací. Pozemek se nachází dle platného územního plánu v oblasti čistého bydlení BR1 v lokalitě Černošice - Vráž na místě s čistým ovzduším. Nedaleko pozemku je les a hranice CHKO Český kras, nezátopové místo.

- Celková cena: **4 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: 3 914 Kč včetně provize
- Cena za m²: **3 763 Kč bez provize**
- Aktualizace: 01.12.2014
- Plocha pozemku: 1275 m²



Prodej stavebního pozemku 999 m², Jitřní, Černošice

Prodej stavebního pozemku v Černošicích. Rovinatý, neoplocený pozemek o ploše 999 m² má téměř čtvercový tvar (28 x 31 m), v nové zástavbě na Vráži. Všechny sítě (el., voda, plyn a kanalizace) jsou na hranici pozemku. K pozemku patří přístupová cesta (35 x 4 m).

- Celková cena: **4 495 500 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Cena za m²: 4 500 Kč včetně provize
- Cena za m²: **4 327 Kč bez provize**
- Aktualizace: 03.11.2014
- ID: 2938421340
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Plocha pozemku: 999 m²
- Komunikace: Asfaltová



Nabídky stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 2 643 – 4 327 Kč/m². Vzhledem ke konfiguraci terénu oceňovaného pozemku, který je v severní části v prudkém svahu a vzhledem k nejvyššímu možnému kódu záplavy (č. 4) kvůli protékajícímu potoku, stanovují cenu stavebního pozemku na **3 500 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
554	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem	252	3 500,00	882 000,00
555	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod garáží jiného vlastníka	25	3 500,00	87 500,00
556	zahrada	zahrada kolem domu	1 633	3 500,00	5 715 500,00
557	zahrada	zahrada za potokem	741	3 500,00	2 593 500,00
Celkem parcely			2 651		9 278 500,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Rekapitulace ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům - vila č.p. 273	9 041 119,24
Garáž	657 601,07
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným	484 936,02
<i>Stavby celkem</i>	10 183 656,33
<i>Pozemky :</i>	
554	882 000,00
555	87 500,00
556	5 715 500,00
557	2 593 500,00
<i>Pozemky celkem</i>	9 278 500,00
<i>Celkem</i>	19 462 156,33
Celkem po zaokrouhlení	19 462 160,00

3. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách ve městě Černošice nabízenými v realitní inzerci www.sreality.cz v období září - prosinec 2014.

3.1 Cenové porovnání

Porovnáváné objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 260 m², Ostružinová, Černošice

10 990 000 Kč ze dne 24.9.2014

10 550 400 Kč ze dne 3.12.2014

Kvalitní bydlení za dobrou cenu v Černošicích - Pohodlný velkoryse řešený rodinný dům 5-6+1 se zimní zahradou, terasou, garáží pro 2 vozy, vše v dobře založené rovinaté zahradě, pozemek 1300 m². Objekt se nachází v jižní části ulice Ostružinové mezi novými domy ve velkých zahradách. Slunné, klidné a bezpečné místo, příjezd po místní asfaltové komunikaci. Objekt je napojen na městský vodovod, spádovou kanalizaci, sbírá se dešťová voda a v rámci úspor se pak používá na zalévání a splachování WC. Dům je vybaven zabezpečovacím systémem s možností na napojení na PCO, centrálním vysavačem, velkou saunou, pěkným krbem v obývacím pokoji, vestavěnými skříněmi, dřevěnou kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, schodiště dřevo, vytápění ústřední elektrické. Vrata do zahrady i garáže na dálkové ovládání. Kvalitní zděný třípodlažní dům z Porothermu 44cm z roku 2005 – částečně podsklepený, čtvrté podlaží je nepochozí půdní úložný prostor. Střecha tašková Bramac, klempířské konstrukce v mědi, okna plastová, komín. Dispozice:

S k l e p – velká místnost 26 m², technická místnost 6 m² se schodištěm – bojler na ohřev TUV, kotel pro ústřední vytápění

P ř í z e m í: vstupní předsíň s vestavěnou skříní 7 m², hala se schodištěm do patra 12 m², obývací pokoj 53 m² s kuchyní s východem na terasu a do zimní zahrady 15 m², komora-spižárna u kuchyně 4 m², samostatný pokoj 12 m², koupelna 4 m² se sprchovým koutem a WC a pračkou, garáž pro 2 vozy 31 m² a dílna 7 m²

P a t r o : hala se schodištěm 9 m², koupelna 14 m²(vana, 2umyvadla, sprcha, WC) se saunou, 3 samostatné pokoje 18 m² a 19 m² a 18,5 m² velká vestavěná skřín a 4. pokojík s oknem 9,5 m² Půdička nepochozí– jen jako úložný prostor, přístupná vyklápecími schůdky z haly.

- Celková cena: **10 550 400 Kč za nemovitost, včetně provize**
- **Cena: 10 145 000 Kč, bez provize**
- **Cena: 39 019 Kč/m², bez provize**
- Aktualizace: **1.12.2014**
- Stavba: **Cihlová**

- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Počet bytů: **1**
- Plocha zastavěná: **195 m²**
- **Užitná plocha: 260 m²**
- Plocha pozemku: **1300 m²**



Prodej rodinného domu 350 m², Vrážská, Černošice

11 279 000 Kč ze dne 24.9.2014

11 199 000 Kč ze dne 3.12.2014

Nabízíme k prodeji secesní vilu 7+2, s provozovnou, s užitnou plochou 350 m² na parcele 1317 m², Černošice (okres Praha-západ). Secesní vila z r. 1905, po rekonstrukci z roku 2005 se nachází ve vyhledávané lokalitě v Černošicích.

1.NP 2+1 s verandou, koupelna s vanou a sprchovým koutem, WC.

2.NP 3+1 terasa 24 m², balkon 5 m², koupelna se sprchovým koutem, WC.

3.NP 2+kk - prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem a malá ložnice, koupelna se sprchovým koutem, WC.

Vila je z 1/3 podsklepena, na zahradě malá vinice, zastřešené posezení, skleník, vzrostlé stromy, jezírko a kopaná studna. Samostatná budova k pronájmu - dříve provozovna banky, později vinárna - nyní bez nájemce, kolaudace vinárna. Provozovna má samostatný plyn. kotel a elektroměr. Výborná dopravní dostupnost - vlakem do centra Prahy 15 min., v okolí veškerá občanská vybavenost.

- Celková cena: **11 199 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- **Cena: 10 768 000 Kč, bez provize**
- **Cena: 30 766 Kč/m², bez provize**
- Aktualizace: **30.11.2014**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Podlaží: **4 včetně 1 podzemního**
- Počet bytů: **3**
- Plocha zastavěná: **137 m²**
- **Užitná plocha: 350 m²**
- Plocha pozemku: **1317 m²**
- Plocha zahrady: **1180 m²**
- Balkón: **5 m²**

- Terasa: **24 m²**
- Sklep: **40 m²**
- Garáž:
- Rok kolaudace: **1905**
- Rok rekonstrukce: **2005**
- Topení: **Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové**



Prodej rodinného domu 355 m², Na drahách, Černošice

12 800 000 Kč ze dne 24.9.2014, 3.12.2014

Prodej RD 6+1 v Černošicích. Dům má v přízemí dvě garáže, pokoj a WC. V 1. patře kuchyň, krytá terasa, komora, pokoj s krbem a koupelna s WC. V 2. patře jsou 4 pokoje, koupelna s WC a schodiště na půdu, která slouží jako sklad. Dům lze rozdělit na 2 bytové jednotky. Dominantou domu je masivní dřevěné schodiště. Na zahradě je okrasné jezírko.

- Celková cena: **12 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- **Cena: 12 308 000 Kč, bez provize**
- **Cena: 34 670 Kč/m², bez provize**
- Aktualizace: **3.11.2014**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Podlaží: **3**
- Plocha zastavěná: **117 m²**
- **Užitná plocha: 355 m²**
- Plocha pozemku: **1214 m²**
- Parkování: **2**
- Topení: **ÚT, krb**





Prodej rodinného domu 744 m², U vodárny, Černošice

18 000 000 Kč ze dne 24.9.2014, **původní cena 19 600 000 Kč**

18 000 000 Kč ze dne 3.12.2014

Prodej vícegeneračního rodinného domu v klidné části Černošic.

V přízemí se nachází prostorná kuchyň, jídelna, obývací pokoj s krbem, bar, sociální a technické zázemí. První patro je rozděleno na 3 bytové jednotky s příslušenstvím a terasami.

Dvougaráž. Dostatek úložných prostor. Na rozlehlé zahradě krytý vyhřívaný bazén, dětské hřiště.

Atraktivní lokalita s vynikající dostupností.

- Celková cena: **18 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- **Cena: 17 308 000 Kč, bez provize**
- **Cena: 23 263 Kč/m², bez provize**
- Aktualizace: **16.11.2014**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Podlaží: **3**
- **Užitná plocha: 744 m²**
- **Plocha pozemku: 2459 m²**
- **Plocha zahrady: 2025 m²**
- **Parkování: 2**



Prodej rodinného domu 573 m², Dobřichovická, Černošice

37 500 000 Kč ze dne 3.12.2014

Prodej domu 9+1 v lukrativní části města Černošice, vzdálené 23 km od Prahy. V roce 1999 získal tento dům ocenění v soutěži O nejlepší cihlový dům pro příští tisíciletí. Samostatně stojící dům v mírném svahu s krásným výhledem na Brdy. Pozemek o rozloze 1 500 m². Dům s přízemím, mezipatrem, se dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím, garáží pro dvě auta a zastřešeným stáním pro další dvě auta.

Dům je po celkové rekonstrukci (záruka na veškeré stavební a jiné práce provedené na objektu). V přízemí domu se nachází kompletně zařízená kuchyň, která je propojena s obývací místností s krbem a kamny. Část kuchyně a obývacího pokoje je prosklená, orientována na jih, se vstupem na terasu s pergolou 6 x 5 m, která je zastřešena elektrickou markýzou. Terasa má i boční elektrické markýzy proti větru. V mezi patře je vchod do domu, chodba s vestavěnou skříní, ložnice s koupelnou se sprchovým koutem a toaletou, pracovna a šatna. V 1.NP se nachází dětský pokoj, ložnice, koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou. Z ložnice i dětského pokoje je vstup na balkon. Ve 2.NP je prostorný dětský pokoj, dvě ložnice a koupelna s vanou a toaletou. Celý dům je podsklepen, kde jedna větší místnost je zařízena jako společenská místnost pro hosty, toaleta, prádelna a technická místnost. Dům a terasa je vybaven audio systémem. Pod terasou se nachází vyhřívaný bazén s protiproudem a osvětlením. Taktéž celá zahrada je osvětlena. Na zahradě je přístřešek pro grilování s krbem a vlastní studna. Dům je napojen na PCO místní policie.

- Celková cena: **37 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- **Cena: 36 058 000 Kč, bez provize**
- **Cena: 62 928 Kč/m², bez provize**
- Aktualizace: **05.11.2014**
- Stavba: **Cihlová**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **191 m²**
- **Užitná plocha: 573 m²**
- Plocha podlahová: **573 m²**
- Plocha pozemku: **1500 m²**
- Plocha zahrady: **1100 m²**
- Parkování: **4**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Bazén: **venkovní**



Užitná plocha oceňované vily je 634 m² (viz kap. 2.2.4, str. 11).

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Popis
Oceň. objekt	Černošice, Karlštejnská	8+1	4	2651	RD-vila asi z r. 1935, už.pl. 634 m ² . 2001 kolaudace: stavební úpravy domu, přístavba zimní zahrady, tělocvičny a vnitřního bazénu. 2003- plynová přípojka. Okna dřev. dvojité repasované s bezp. sklem, podlahy- dřevěné palubkové, keram. dlažba, sauna, dřev. schodiště. ÚT- 2x kombi kotel na ZP, žebrové radiátory, v 1.PP a 1.NP podlahové topení. Garáž u domu pro 4 auta, velká zahrada s okrasnými porosty. Asi 9 r. neužíváno. Vlhkost zdiva z důvodu zatékání dešťové vody, odcizené drobné vnitřní vybavení.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Černošice, Ostružinová	6+1	2	1300	RD 1PP+2NP, 2005, už.pl. 260 m ² . Podlahy lamino, keram. dlažba, ÚT el. kotel, centrál. vysavač, sauna, krb, EZS. Zimní zahrada, terasa, garáž v domě pro 2 auta.
2	Černošice, Vrážská	7+2	1	1317	RD 1PP+2NP+podkroví, z r. 1905, rekonstrukce 2005, už.pl. 350 m ² . 3 bytové jednotky. ÚT- plyn. kotel, krb, okna dřev. původní. Garáž u domu, zahrada. Samostatná provozovna s vchodem z ulice.
3	Černošice, Na Drahách	6+1	2	1214	RD 2NP+podkroví, novostavba, už.pl. 355 m ² . ÚT, desk. radiátory, krb. Dřev. eurookna, podl. lamino, keram. dlažba, Garáž v domě pro 2 auta, zahrada, jezírko.
4	Černošice, U vodárny	asi 2+1, 3x 3+1	2	2459	RD 2NP+podkroví, novostavba, už.pl. 744 m ² . ÚT, desk. radiátory. Dřev. eurookna, podl. lamino, keram. dlažba, koberce. 3 bytové jednotky. Garáž u domu pro 2 auta, venkovní bazén, velká zahrada.
5	Černošice, Dobřichovická	9+1	2	1500	RD 1PP+2NP+podkroví, z r. 1999, po celk. rekonstrukci, už.pl. 573 m ² . ÚT plynový kotel, dřev. okna, krb, EZS. Garáž v domě pro 2 auta, přístřešek pro parkování, zahrada, terasa s pergolou, venkov. bazén.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 příslušenství	K3 garáž	K4 vybavení	K5 celkový stav	K6 vliv pozemku	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	39 018	0,90	35 116	1,00	1,00	0,98	0,90	1,10	0,89	0,86	40 833
2	30 766	0,90	27 689	1,00	1,02	0,97	0,85	1,05	0,89	0,79	35 049
3	34 670	0,90	31 203	1,00	1,00	1,00	0,85	1,10	0,88	0,82	38 052
4	23 263	0,90	20 937	1,00	1,02	0,97	0,87	1,12	1,00	0,96	21 809
5	62 928	0,90	56 635	1,00	1,03	0,99	1,00	1,17	0,90	1,07	52 930
Jednotková porovnávací cena										Kč/ m²	37 735
Užitná plocha										m ²	634
Porovnávací cena										Kč	23 923 990
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	23 924 000

4. Práva a závady

Právnímu zástupci povinného byl zaslán 22. září 2014 email s dotazem týkajícím se poskytnutí písemných a výkresových podkladů o oceňované nemovitosti. Pracovnice advokátní kanceláře zastupující povinného dne 2. prosince 2014 telefonicky sdělila, že nemají k dispozici žádný z požadovaných podkladů.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV 4062 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Na nemovitosti tedy nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení §336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	19 462 160,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	23 924 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	23 900 000,00 Kč

Slovy: dvacetřímilionydevětsettisíckorunčeských

V Brně dne 8. prosince 2014

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3236/2014 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 8. prosince 2014

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti
Výpis z katastru nemovitostí LV 4062
Informace z katastru nemovitostí
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s ortofotomapou
Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti

Pohled z ulice Karlštejnská



Pohled na jižní stranu vily



Pohled na severní stranu vily



Západní strana – zimní zahrada



Severní strana vč. bazénu v 1.PP



Garáž na parcele č. 556



Potok Švarcava protékající zahradou

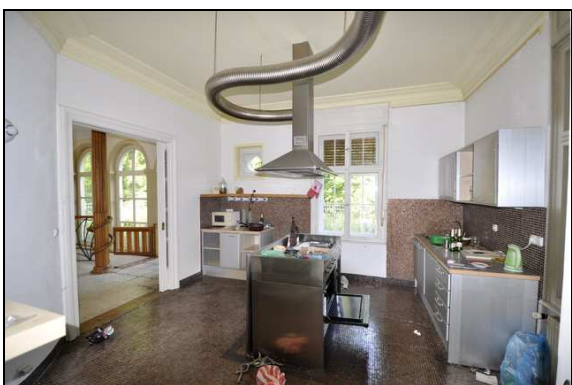
Fotodokumentace nemovitosti



1.NP – zimní zahrada



1.NP – salon s krbem a schodištěm



1.NP – kuchyň



Schodiště z 1.NP do 2.NP



2.NP – pracovna



2. NP – ložnice



2.NP – koupelna s WC



Schodiště z 2.NP do podkroví

Fotodokumentace nemovitosti

Podkroví – ložnice



Podkroví – ložnice



Podkroví – koupelna s WC



Půdní prostor



1.PP – bazén



1.PP – tělocvična



1.PP – kotelna



Schodiště z 1.PP do 1.NP

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2014 12:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1349/11 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539139 Černošice
Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 4062

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krejčíř Radovan Ing., Karlovo náměstí 555/31, Nové Město, 12000 Praha 2	681104/0720	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
554	252	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Černošice, č.p. 273, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 554				
555	25	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 2531				
556	1633	zahrada		zemědělský půdní fond
557	741	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

ve výši 6.000.000,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu

MADAX Trade, spol. s r.o., id. č.	Parcela: 554	V-3922/2014-210
36633755, Skuteckého 30, Banská	Parcela: 555	V-3922/2014-210
Bystrica, Slovensko	Parcela: 556	V-3922/2014-210
	Parcela: 557	V-3922/2014-210

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 183 EX 393/14-38 ze dne 03.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2014. Zápis proveden dne 20.05.2014.

V-3922/2014-210

Pořadí k 03.04.2014 20:04

o Zástavní právo exekutorské

na základě usnesení čj. 216 EXE 5323/2012-46

ve výši 47.835.000,- Kč s příslušenstvím

a dále dle exekučního příkazu čj. 006 EX 1349/11-33

FRYMIS, a.s., Slezská 2766, 73801	Parcela: 554	Z-4511/2013-210
Frýdek-Místek, RČ/IČO: 61974722	Parcela: 555	Z-4511/2013-210
	Parcela: 556	Z-4511/2013-210
	Parcela: 557	Z-4511/2013-210

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006 EX 1349/11-33 ze dne 06.03.2012.

Z-4362/2012-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2014 12:20:00

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539139 Černošice

Kat.území: 620386 Černošice

List vlastnictví: 4062

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142, 190 00, Praha 9
Krejčíř Radovan Ing., Karlovo náměstí 555/31, Nové
Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 681104/0720

Z-20195/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 393/14-15 k 33 EXE-345/2014
57 ze dne 03.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2014. Zápis proveden dne
22.04.2014; uloženo na prac. Praha

Z-20195/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela:	554	Z-3680/2014-210
Parcela:	555	Z-3680/2014-210
Parcela:	556	Z-3680/2014-210
Parcela:	557	Z-3680/2014-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 183 EX 393/14-37 ze dne
03.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2014. Zápis proveden dne
21.05.2014; uloženo na prac. Praha-západ

Z-3680/2014-210

o Zajištění majetku

Krejčíř Radovan Ing., Karlovo náměstí 555/31, Nové
Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 681104/0720

Z-14906/2005-210

Listina Usnesení státního zástupce o zajištění majetku obviněného (§ 347 tr.ř.) 2VZv-9/2002
ze dne 15.01.2003.

Z-14906/2005-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě usnesení 216 EXE 5323/2012-46

Parcela:	554	Z-4362/2012-210
Parcela:	555	Z-4362/2012-210
Parcela:	556	Z-4362/2012-210
Parcela:	557	Z-4362/2012-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX 1349/11-34 ze dne 06.03.2012.

Z-4362/2012-210

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Konečného náměstí 2, 611 18 Brno
Krejčíř Radovan Ing., Karlovo náměstí 555/31, Nové
Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 681104/0720

Z-3986/2012-210

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 216 EXE 5323/2012-46 ze dne 14.02.2012; uloženo
na prac. Praha-západ

Z-3986/2012-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 216 EXE 5323/2012-

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2014 12:20:00

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539139 Černošice
 Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 4062
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

46 nabylo právní moci dne 13.5.2013; uloženo na prac. Praha-západ

Z-8651/2013-210

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-7/2011-210

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu 5C-1168/2003 -42 ze dne 24.3.2004. Nabytí právní moci 17.7.2004 a Opravné usnesení ze dne 16.9.2004. Nabytí právní moci 19.11.2004.

Z-3050/2005-210

Pro: Krejčíř Radovan Ing., Karlovo náměstí 555/31, Nové Město,
 12000 Praha 2

RČ/IČO: 681104/0720

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
556	41212	1633
557	41212	741

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

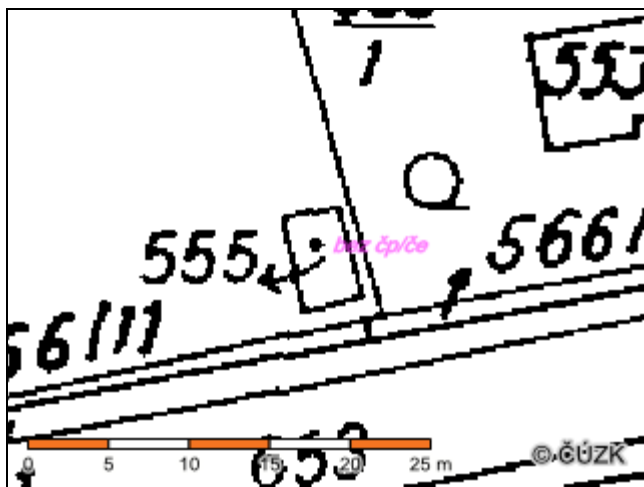
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.07.2014 12:45:15

Informace z katastru nemovitostí

Informace o stavbě



Katastrální území: [Černošice \[620386\]](#)

Číslo LV: [2531](#)

Stavba stojí na pozemku: p.č. [555](#)

Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního

Způsob využití: garáž

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Pjajka Bedřich JUDr., Třída SNP 605/41, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

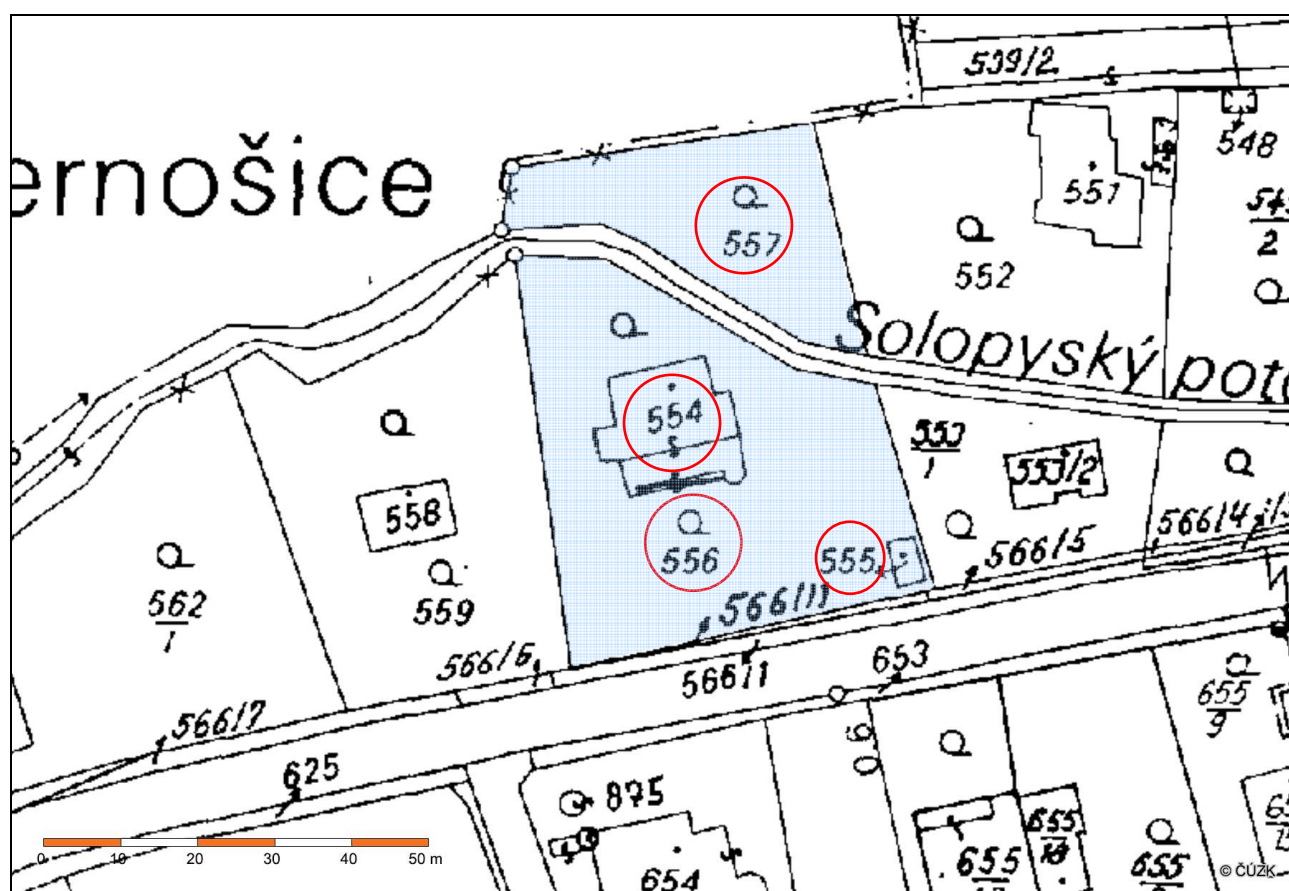
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.11.2014 14:09:46.

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Černošice



Výřez z katastrální mapy s ortofotomapou



Mapa oblasti

