

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 971-151/13

O ceně nemovitosti - budovy bez čp/če na pozemku p.č.st.637 a budovy bez čp/če na pozemku p.č.st.638 a pozemků p.č.st.637, p.č.st.638, p.č.601/22 oddělen dle GP z p.č.601/10 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Roztoky u Křivoklátu, obec Roztoky, okres Rakovník:

Objednatel posudku: CLANROY a. s.
sídlo: Václavské náměstí 802/56, Praha 1
IČ:26426927, DIČ:CZ26426927

Objednávka: 2012/N65734/405

Vlastník nemovitostí: České dráhy, a.s.
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 15

Účel posudku: Zjištění tržní (obvyklé) ceny pro určení minimální výši vyvolávací ceny za účelem dražby dobrovolné

Posudek vypracovala: Ing. Šárka Kašparová

Kancelář: Křivánky 31, 642 00 Brno
Sokolovská 1318, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

Telefon: +420 603 420 456

Datum místního šetření: 24.6.2013

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 24.6.2013

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb..

Posudek obsahuje 20 stran a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

A. Nález

Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky CLANROY a. s. ze dne: 20.6.2013. Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady: projektová dokumentace stavby a fotodokumentace stávajícího stavu nemovitostí.

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 kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.*

Která cena je směrnicí při soudních odhadech.

§ 306. *Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnicí vždy cena obecná.*

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. *Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodniti.*

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě

strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu. Pro ocenění nemovitostí je v tomto mezinárodním standardu uvedeno:

V rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

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.

V zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, je mj. uvedeno k oceňování hypotečních zástavních listů:

„Hypoteční zástavní listy

§ 28

... (2) Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,*
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,*
- c) práv a závad s nemovitostí spojených a*
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.*

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= 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. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.).
2. 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. 3/2008 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 prodejnosti.
3. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
4. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
5. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.6.2013.

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Viz. příloha

Geometrický plán

Viz. příloha

Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Rakovník
Obec: Roztoky
Katastrální území: Roztoky u Křivoklátu (742554)

List vlastnictví číslo: 1162

Vlastník: České dráhy, a.s.
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 15

Vlastní databáze znalce

Vlastní databáze znalce, sestavená z údajů realitní inzerce a informací o realizovaných cenách nemovitostí. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru Excel pomocí programu ABN. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny dále v posudku v příslušné kapitole.

Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc., Brno, a program Delta-NEM.

Celkový popis nemovitosti

Budova bez čp/če na pozemku p.č.st.637 a budova bez čp/če na pozemku p.č.st.638 a pozemků p.č.st.637, p.č.st.638, p.č.601/22 oddělen dle GP č.722-18/2012 z p.č.601/10 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Roztoky u Křivoklátu, obec Roztoky, okres Rakovník. Nemovitost se nachází na okraji obce. Příjezd je po nezpevněné komunikaci. V těsné blízkosti nemovitosti vede drážní těleso železniční trať Beroun - Rakovník. Oceňovaná nemovitost je napojena jen na rozvod elektřiny, vodovodní řád je napojen na studnu a kanalizace je svedena do vlastní jímky. Praktická funkčnost jednotlivých napojení není zaručena. Objekt je dlouhodobě nevyužíván. Součástí oceňovaných nemovitostí jsou příslušné venkovní úpravy (oplocení, zpevněné plochy, přípojky, studna), dále pozemky. Stavba je situovaná v ochranném pásmu dráhy a v bezprostřední blízkosti trati ČD.

Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení: Budova Rekreační středisko je vzhledem ke stáří stavby ve zhoršeném stavu je nutná celková rekonstrukce. Rekonstrukce sociálního zařízení, podlah, vedení inženýrských sítí, vnitřních omítek.

Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	na okraji obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	100m
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	600m
Dopravní podmínky:	průměrné
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba:	plochy pro dopravu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	elektřina

Obec Roztoky (katastrální území a železniční stanice se jmenují Roztoky u Křivoklátu) se nachází v okrese Rakovník, kraj Středočeský, zhruba 13 km jihovýchodně od Rakovníka a 16 km severozápadně od Berouna. Vesnice je situována na pravém břehu řeky Berounky, ve svažitém a členitém terénu; naproti ústí Rakovnického potoka (odtud název). V obci se nachází dva mosty přes Berounku, silniční a železniční, a také železniční zastávka na trati 174 z Berouna do Rakovníka. Nadmořská výška hladiny řeky Berounky u mostu je 227 m, nadmořská výška vodárny na návrší Čihadlo v horní části Roztok je 354 m. Obcí prochází silnice č. 236 (spojnice mezi Lány a Zdicemi).

Věcná břemena

Věcná břemena jako újma nemovitosti dle výpisu z evidence katastrálního úřadu nejsou evidována.

Dle vyjádření Českých drah s prodejem vznikne věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek p.č.601/10 zapsaných na LV č.1162 k.ú. Roztoky u Křivoklátu na dobu neurčitou v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č.722-18/2012. Oprávněný vlastní stavby bez č.p./č.e. umístěné na p.č.st.637 a budovy bez čp/če na pozemku p.č.st.638 a pozemků p.č.st.637, p.č.st.638, p.č.601/22 se dále bude podílet na údržbě a opravách přístupové cesty.

Obsah posudku

- a) Rekreační objekt
- b) Vedlejší stavby
 - 1) Přístřešek
 - 2) Kolna
- c) Studna
- d) Venkovní úpravy
- e) Pozemky

Zjištěná cena dle platné vyhlášky

Cena určená porovnávacím způsobem

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku (tato cena je pro určení ceny obvyklé cenou orientační) a ceny získané porovnávacím způsobem.

Popisy objektů

a) Objekty

Budova bez čp/če je samostatně stojící přízemní stavba s podkrovím, původního stáří cca 100roků. Dům je nepodsklepený, bez provedených izolací proti zemní vlhkosti, zdivo cihelné, krov dřevěný, střecha sedlová, krytina eternitová, klempířské prvky úplné plechové, stropy částečně s viditelnými trámy, částečně s rovným podhledem a v podkroví šikmé s dřevěným podbitím, omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně, na WC a v kuchyních, schody jsou dřevěné, okna dřevěná dvojitá s okenicemi, dveře dřevěné, podlaha cementový potěr, dlažba, prkenné, PVC. Vytápění lokální kamny na tuhá paliva, vybavení kuchyně linky s dřezem, v sociálních zařízeních je sprchové kout, umyvadla, WC samostatné splachovací. Nemovitost je napojena na elektřinu. Vodovod je napojen na vlastní studnu. Příslušenství stavby je vedlejší stavba – kůlna (zděný, přízemní, pultová střecha, plechová krytina, stav zhoršený), přístřešek (dřevěné konstrukce, pultová střecha, krytina plechová, stav zhoršený), oplocení, zpevněné plochy, žumpa, elektrická přípojka, studna, pozemek p.č.st.637, p.č.st.638, p.č.601/22. Původní budova byla užívána pro rekreaci zaměstnanců. Technický stav nemovitosti je zhoršený. Veškeré povrchy podlah, stěn a stropů jsou v poškozeném stavu, je nutná rekonstrukce sociální zařízení a veškerých instalací a vytápění. Objekt je určen k rekonstrukci.

b) Pozemky

- Pozemek p.č.st.637 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 198m² je zastavěn budovou rekreačního střediska
- Pozemek p.č.st.638 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23m² je zastavěn budovou skladu
- Pozemek p.č.601/22 ostatní plocha, dráha o výměře 757m² je v okolí rekreační budovy

Pozemky jsou zapsány na LV 1162, pro k.ú. Roztoky u Křivoklátu, obec Roztoky, okres Rakovník, kraj Středočeský.

Ocenění nemovitostí dle vyhlášky

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Rakovník

Počet obyvatel: 1 001 – 2 000 obyvatel

a) Rekreační objekt – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: G_1 . budovy hotelů

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 121 Hotely a obdobné budovy

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.1 budovy hotelů a ubytoven

Koeficient změny ceny stavby: 2,061

Koeficient prodejnosti: 0,724 (Obchod)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP	3,00 m	$20 \times 7 + 2,6 \times 7$	=	158,20 m ²
Podkroví	3,50 m	20×7	=	140,00 m ²
Součet:	6,50 m		=	298,20 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,23 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 149,10 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	$3,00 \times 20 \times 7 + 3 \times 2,6 \times 7$	=	474,60 m ³
Podkroví	$2,5 \times 20 \times 7$	=	350,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	824,60 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	6,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	15,00 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	6,10 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	3,10 %	Standardní
10. Schody	2,80 %	Standardní
11. Dveře	3,80 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,90 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,30 %	Standardní
15. Vytápění	4,90 %	Podstandardní
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,30 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,30 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	4,40 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
15. Vytápění	-0,54 × 4,90 %	- 0,0265
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,30 %	- 0,0030
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 4,40 %	- 0,0440
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9125

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 710,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	× 0,9643	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	× 0,9502	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9125	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,0610	
Koeficient prodejnosti K _p :	× 0,7240	
Základní jednotková cena upravená:	= 2 698,55 Kč/m³	
Základní cena upravená: 824,60 m ³ × 2 698,55 Kč/m ³	=	2 225 224,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků		
Předpokládaná další životnost: 20 roků		
Opotřebení: 100 × 100 / (100 + 20) = 83,333 %		
Odpčet opotřebení: 2 225 224,33 Kč × 83,333 %	-	1 854 346,19 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	370 878,14 Kč

Rekreační objekt – zjištěná cena: 370 878,14 Kč

b) Vedlejší stavby

b.1) Přístřešek – § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–G

Svislá nosná konstrukce: přístřešky

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

Koeficient vybavení stavby: 1,000

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,093

Koeficient prodejnosti: 0,724 (Obchod)

Podlaží:

1.NP

Výška:

2,60 m

Zastavěná plocha:

38,00 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP 2,60 × 38 = 98,80 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	12,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,00 %	Standardní
3. Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4. Krov	33,50 %	Standardní
5. Krytina	12,80 %	Standardní
6. Klempířské práce	4,20 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,30 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10. Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11. Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12. Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:
= 1,0000

Ocenění:

Základní jednotková cena		750,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0000
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0930

Koeficient prodejnosti K_p : \times 0,7240
Základní jednotková cena upravená: = 966,02 Kč/m³
Základní cena upravená: 98,80 m³ \times 966,02 Kč/m³ = **95 442,78 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 0 roků

$100 \times 100 / (100 + 0) = 100,000 \%$

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

Odpočet opotřebení: 95 442,78 Kč \times 85,000 %

- 81 126,36 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **14 316,42 Kč**

Přístřešek – zjištěná cena:

14 316,42 Kč

b.2) Kolna – § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–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

Koeficient vybavení stavby: 0,942

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,093

Koeficient prodejnosti: 0,724 (Obchod)

Podlaží:

Výška: 2,60 m

Zastavěná plocha: 23,00 m²

Obestavěný prostor (OP):

$2,60 \times 23 = 59,80 \text{ m}^3$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Standardní
4. Krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Standardní
11. Podlahy	8,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	- 0,0580
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9420

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9420
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,0930
Koeficient prodejnosti K _p :	×	0,7240
Základní jednotková cena upravená:	=	1 516,66 Kč/m³
Základní cena upravená: 59,80 m ³ × 1 516,66 Kč/m ³	=	90 696,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 100 roků

Předpokládaná další životnost: 0 roků

$$100 \times 100 / (100 + 0) = 100,000 \%$$

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

Odpčet opotřebení: 90 696,27 Kč × 85,000 %

	-	77 091,83 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	13 604,44 Kč

Kolna – zjištěná cena: **13 604,44 Kč**

c) Studna – § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 5,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,313

Koeficient prodejnosti: 0,724 (Obchod)

Ocenění:

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
1 ks ruční čerpadlo:	+	1 210,- Kč
Základní cena:	=	10 960,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,3130

Koeficient prodejnosti K_p :	×	0,7240
Cena studny:	=	15 600,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 60 roků

Předpokládaná další životnost: 40 roků

Opotřebení: $100 \times 60 / (60 + 40) = 60,000 \%$

Odpčet opotřebení: 15 600,69 Kč \times 60,000 %

	–	9 360,41 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	6 240,28 Kč

Studna – zjištěná cena: **6 240,28 Kč**

d) Venkovní úpravy

d.1) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm² v zemi – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm² v zemi: 3,00 m

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační

Koeficient změny ceny stavby: 2,234

Koeficient prodejnosti: 0,724 (Obchod)

Ocenění

Základní cena: 3,00 m \times 140,– Kč/m 420,– Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2340

Koeficient prodejnosti K_p : × 0,7240

Cena stavby: = **577,42 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení: $100 \times 30 / (30 + 10) = 75,000 \%$

Odpčet opotřebení: 577,42 Kč \times 75,000 %

	–	433,06 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	144,36 Kč

Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm² v zemi – zjištěná cena: **144,36 Kč**

d.2) Žumpa z monolitického i montovaného betonu – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu: 10,00 m³ OP

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní tržební

Koeficient změny ceny stavby: 2,314
Koeficient prodejnosti: 0,724 (Obchod)

Ocenění

Základní cena: 10,00 m ³ OP × 2 300,- Kč/m ³ OP		23 000,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,3140
Koeficient prodejnosti K _p :	×	0,7240
Cena stavby:	=	32 752,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků

Předpokládaná další životnost: 0 roků

$100 \times 80 / (80 + 0) = 100,000 \%$

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

Odpočet opotřebení: 32 752,82 Kč × 85,000 %

	-	27 839,90 Kč
--	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:

	=	4 912,92 Kč
--	---	--------------------

Žumpa z monolitického i montovaného betonu – zjištěná cena:

4 912,92 Kč

d.3) Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr: 36,00 m² PP

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,318

Koeficient prodejnosti: 0,724 (Obchod)

Ocenění

Základní cena: 36,00 m ² PP × 240,- Kč/m ² PP		8 640,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,3180
Koeficient prodejnosti K _p :	×	0,7240
Cena stavby:	=	12 324,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 0 roků

$100 \times 30 / (30 + 0) = 100,000 \%$

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

Odpočet opotřebení: 12 324,94 Kč × 85,000 %

	-	10 476,20 Kč
--	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:

	=	1 848,74 Kč
--	---	--------------------

Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr –
zjištěná cena:

1 848,74 Kč

d.4) Vrátko ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků: 1 ks

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,318

Koeficient prodejnosti: 0,724 (Obchod)

Ocenění

Základní cena: 1 ks × 1 600,- Kč/ks

1 600,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,3180

Koeficient prodejnosti K_p :

× 0,7240

Cena stavby:

= 2 282,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 0 roků

$100 \times 30 / (30 + 0) = 100,000 \%$

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

Odpočet opotřebení: 2 282,40 Kč × 85,000 %

– 1 940,04 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 342,36 Kč

Vrátko ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků
– zjištěná cena:

342,36 Kč

d.5) Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků – § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků: 1 ks

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,318

Koeficient prodejnosti: 0,724 (Obchod)

Ocenění

Základní cena: 1 ks × 3 700,- Kč/ks

3 700,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

× 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,3180

Koeficient prodejnosti K_p :	×	0,7240
Cena stavby:	=	5 278,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 0 roků

$$100 \times 30 / (30 + 0) = 100,000 \%$$

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

Odpčet opotřebení: 5 278,04 Kč × 85,000 %

$$- \quad 4\,486,33 \text{ Kč}$$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$$= \quad \underline{\underline{791,71 \text{ Kč}}}$$

Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků – zjištěná cena:

791,71 Kč

e) Pozemky – § 28

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,93 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (1\,125 - 1\,000) \times 0,007414$

(zaokrouhloeno na dvě desetinná místa), kde 1 125 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	–	5 %	
Není možnost napojení na veřejný vodovod	–	5 %	
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %	
Negativní účinky okolí	–	10 %	
Ochranné pásmo	–	5 %	
Úprava celkem:	–	32 %	×
Koeficient změny cen staveb K_i :			×
Koeficient prodejnosti K_p : (Obchod)			×
			0,680
			2,061
			0,724

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [$Kč/m^2$]		Cena [$Kč$]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	a 637	198	35,93	36,4571	7 218,51
zastavěná plocha a nádvoří	a 638	23	35,93	36,4571	838,51
Součet:		221			8 057,02

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci	–	5 %	
Není možnost napojení na veřejný vodovod	–	5 %	
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %	
Negativní účinky okolí	–	10 %	
Ochranné pásmo	–	5 %	
Úprava celkem:	–	32 %	×
Koeficient změny cen staveb K_i :			×
			0,680
			2,061

Koeficient prodejnosti K_p : (Obchod)	×	0,724
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:	×	0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
ostatní plocha	601/22	757	35,93	20,0000	15 140,-

*) cena byla upravena na 20 Kč/m² podle § 28 odst. 9

Součet cen všech typů pozemků: = **23 197,02 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **23 197,02 Kč**

a) Věcné břemeno chůze a jízdy – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Podle § 18, odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako užitek oprávněného

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

b) Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Rekreační objekt	370 878,14 Kč
b) Vedlejší stavby	
1)Přístřešek	14 316,42 Kč
2)Kolna	13 604,44 Kč
c) Studna	6 240,28 Kč
d) Venkovní úpravy	
1)Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm ² v zemi	144,36 Kč
2)Žumpa z monolitického i montovaného betonu	4 912,92 Kč
3)Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	1 848,74 Kč
4)Vrátka ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků	342,36 Kč
5)Vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků	791,71 Kč
e) Pozemky	23 197,02 Kč
f) Věcné břemeno chůze a jízdy	10 000,- Kč
Výsledná cena činí celkem:	446 276,39 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	446 280,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). 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. Při použití zjednodušené metody přímého porovnání:

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.

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.)
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.)
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.)
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.)
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné)
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní)
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- rekreační oblast, vzdálenost Křivoklátu 3km

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí

- nižší poptávka než nabídka
- stáří a technický stav stavby, nutná rekonstrukce objektu

- objekt se nachází v těsné blízkosti železniční tratě v ochranném pásmu dráhy

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1												
Č.	Lokalita	Velikost (užitková plocha m ²)	Počet podlaží	Velikost pozemků (m ²)	Popisy							
Oceň. objekt	<i>Roztoky u Křivoklátu</i>	250	2	978	<i>viz.popis</i>							
(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	(5)							
1	<i>Křivoklát</i>	660	3	987	porovnávací objekt č.1							
2	<i>Zbečno</i>	390	3	853	porovnávací objekt č.2							
3	<i>Zbečno</i>	380	2	1 586	porovnávací objekt č.3							
4	<i>Svojetín</i>	500	2	2 200	porovnávací objekt č.4							
Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Cena oceňovaného objektu odvozená	
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost užitkové plochy	příjezd	stav a vybavení	pozemky	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K6$	Kč	
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	8 800 000	0,70	6 160 000	1,20	2,64	1,20	3,00	0,893	2,00	20,37	302 400	
2	3 150 000	0,70	2 205 000	1,05	1,56	1,20	2,80	0,960	2,00	10,57	208 600	
3	2 600 000	0,70	1 820 000	1,05	1,52	1,20	2,00	1,018	2,00	7,80	233 300	
4	5 450 000	0,70	3 815 000	0,95	2,00	1,20	3,20	1,030	2,00	15,03	253 800	
Celkem průměr										Kč	250 000	
Minimum										Kč	208 600	
Maximum										Kč	302 400	
Směrodatná výběrová odchylka									s		39 800	
Pravděpodobná spodní hranice					zaokrouhleno				průměr - s			210 200
Pravděpodobná horní hranice					zaokrouhleno				průměr + s			289 800
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.										Kč	236 000	
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3	Koeficient úpravy na přístup resp. příjezd k objektu											
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení objektu (lepší - horší)											
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemků											
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti		$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												
Odhad podle metodiky ČS a.s.: průměr mínus 15 % rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)												

C. Rekapitulace

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) v tomto případě ji považuje znalec za obvyklou cenu.

Způsob ocenění	Cena bez uvažování věcných břemen	Cena včetně věcných břemen
Cena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	436 280,00 Kč	446 280,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	250 000,00 Kč	260 000,00 Kč
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	250 000,00 Kč	260 000,00 Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena oceňovaných nemovitostí podle odborného odhadu znalce je 260 000,- Kč.

Dne 4.7.2013

Ing. Šárka Kašparová



Seznam příloh

Fotodokumentace

Mapa umístění nemovitosti v obci

Výpis z katastru nemovitostí

Geometrický plán


Srovnávací objekty pro porovnávací metodu

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ostravě ze dne 1.7.2004, Spr. 2638/2004 v knize slibů pod p.č. 3921 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné, stavby průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.971-151/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Dne 4.7.2013



Ing. Šárka Kašparová



FOTODOKUMENTACE

Jižní pohled na areál



Východní pohled na hlavní budovu na p.č.637



Pohled z kolejiště



Přístřešek



Kůlna



Pohled na vedlejší stavby



Koupelna



WC



Kuchyně



Pokoj



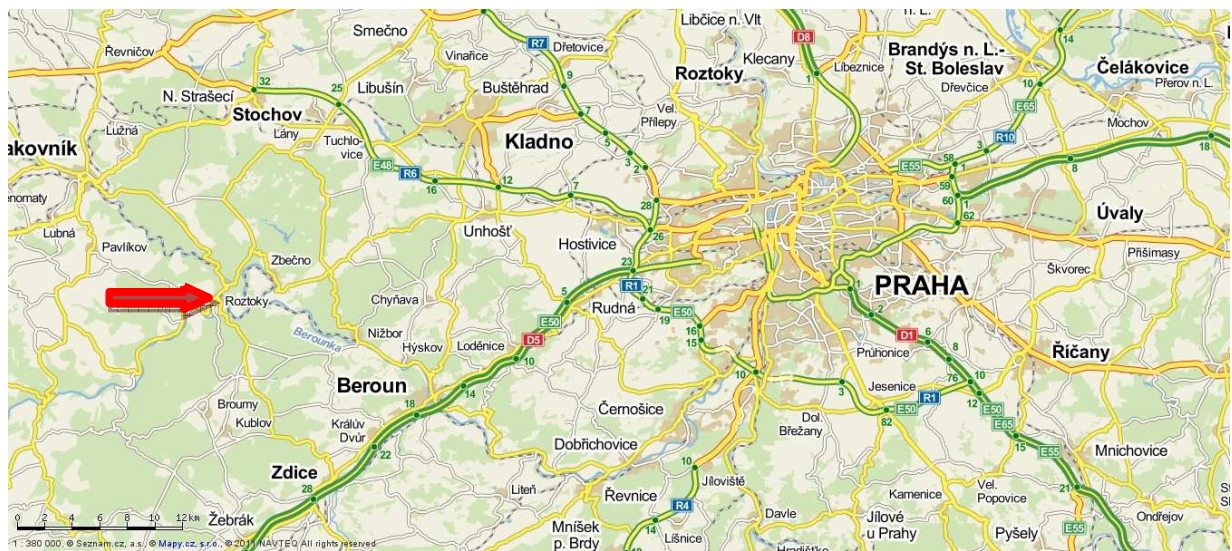
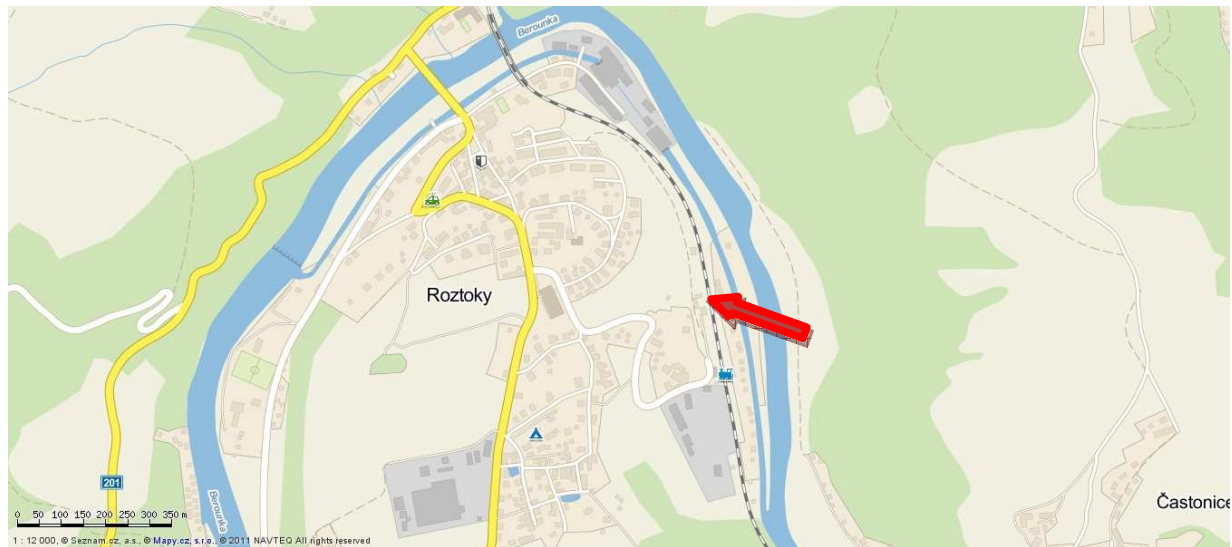
Podkrovní místnost



Sklad



MAPA UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2013 15:35:02

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 598526 Roztoky

Kat.území: 742554 Roztoky u Křivoklátu

List vlastnictví: 1162

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha 70994226

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 637	198	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 638	23	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
601/10	20270	ostatní plocha	dráha	

Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če		doprava	rozsáhlé chráněné území	St. 637
bez čp/če		doprava	rozsáhlé chráněné území	St. 638

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřídít a provozovat podzemní kabelové vedení NN 0,4 kV v rozsahu stanoveném v g.plánu č. 712-1618/2012, na dobu neurčitou

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

Parcela: 601/10

V-475/2013-212

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-6010556/VB/05 (g.pl. 712-1618/2012) ze dne 25.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2013.

V-475/2013-212

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 601/10

Z-4636/2012-212

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.)

Z-6988/2004-212

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha

RČ/IČO: 70994226

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
601/10	2	02	70	601/10	1	95	13		0					
				601/22		7	57		0	601/10	1162		7	57
	2	02	70											

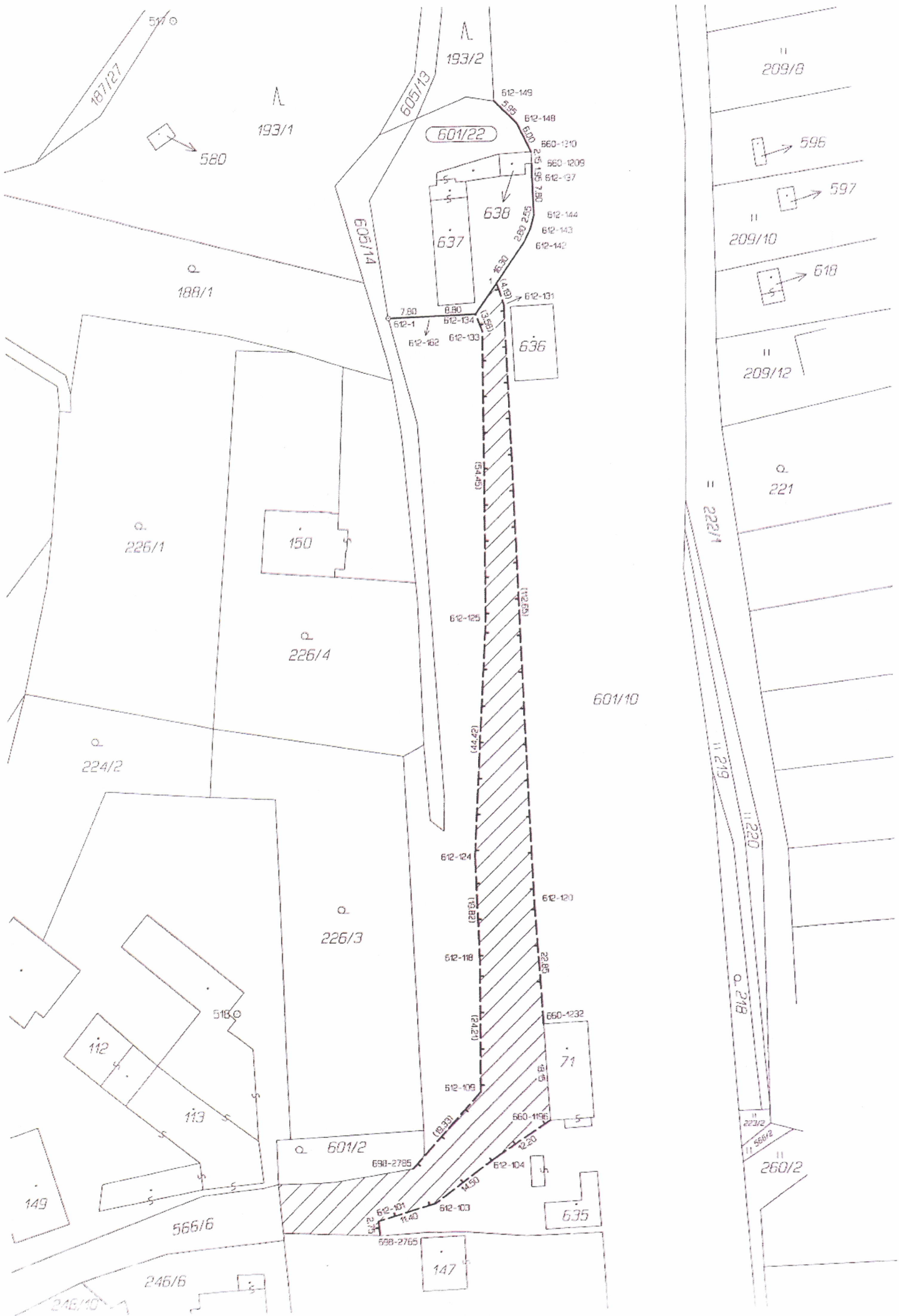
Druh věcného břemene: dle právních listin
Oprávněný: dle právních listin

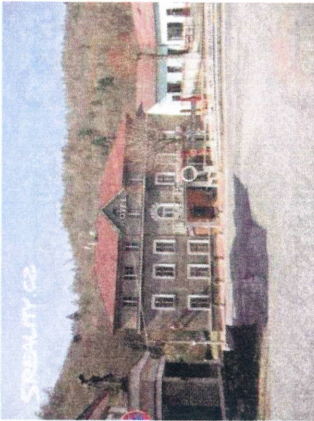
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

Y	X	Kód kv.	Poznámka	
612-1	782656.97	1044422.98	8	umělý mezník
612-101	782660.05	1044592.51	3	sloupek plotu
612-103	782649.14	1044589.29	3	sloupek plotu
612-104	782637.45	1044580.75	3	sloupek plotu
612-109	782640.35	1044568.51	3	věcné břemeno
612-118	782640.40	1044544.30	3	věcné břemeno
612-120	782630.12	1044533.10	3	sloupek plotu
612-124	782641.18	1044524.50	3	věcné břemeno
612-125	782638.86	1044480.14	3	věcné břemeno
612-131	782635.09	1044420.56	3	věcné břemeno
612-133	782639.15	1044425.69	3	věcné břemeno
612-134	782640.41	1044422.36	3	sloupek plotu
612-137	782629.62	1044396.16	3	roh budovy
612-142	782631.17	1044408.94	3	sloupek plotu
612-143	782629.98	1044406.39	3	sloupek plotu
612-144	782629.28	1044403.94	3	sloupek plotu
612-148	782632.44	1044386.65	3	sloupek plotu
612-149	782636.65	1044382.48	8	sloupek plotu
612-162	782649.21	1044422.69	8	sloupek plotu
660-1196	782627.36	1044574.04	8	roh budovy
660-1209	782629.59	1044394.30	8	roh budovy
660-1210	782629.71	1044392.12	8	roh budovy
660-1232	782628.48	1044555.80	8	roh budovy
698-2765	782659.77	1044595.25	8	sloupek plotu
698-2785	782653.37	1044582.80	8	sloupek plotu
1	782636.44	1044416.60	3	věcné břemeno

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<h2>GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p>pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku a rozdělení pozemku</p>	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s číslováním parcel
	<p>Vyhotovil: Oldřich Zitek, Plzeňská 122, 266 01 Beroun 2, tel/fax: 311 622 400, mob. 603 264 282, e-mail: zitek@wo.cz</p> <p>Číslo plánu: 722-18/2012</p> <p>Okres: Beroun</p> <p>Obec: Roztoky</p> <p>Katastrální území: Roztoky u Křivoklátu</p> <p>Mapový list: KMD</p> <p>Kód způsobu určení výměr je určen podle §77 odst. 2 vyhlášky č. 29/2007 Sb.</p> <p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</p> <p>dřmi, sloupky plotu a umělým mezníkem</p>	<p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr.</p> <p>Ing. Vojtěch Tvrdek</p> <p>Dne - 6 - 12 - 2012 Číslo 306/12</p> <p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.</p>



**V okolí nemovitosti najdete**

- Vlaková stanice Křivoklát 160 m
- Pošta Česká pošta, s.p. 20 m
- Lékárna: LÉKÁRNA KRIVOKLAT, spol. s r.o. 370 m
- Restaurace: Restaurace U Jelenů 140 m

Prodej, ubytování, 660 m²

Cena:	8 800 000 Kč
Poznatka k ceně:	cena k jednání
Adresa:	Křivoklát
Datum aktualizace:	11.10.2012
ID zakázky:	226067
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	4
Počet lůžek:	25
Plocha zastavěná:	300 m ²
Plocha užitná:	660 m ²
Plocha pozemku:	957 m ²
Parkovací stání:	Ano

Popis:
 Oudujeme si Vám nabídnout prodej hotelu pod hradem Křivoklát a dlouhodobou tradici. Ubytování pro 25 hostů v jedno až tři lůžkových pokojích s vlastním sociálním zařízením. Pokoje jsou průběžně udržovány. Restaurace pro 50 osob s formankou a salenkem. Společenský sál až pro 100 osob, dvě jídelny a venkovní terasa. Celoročně velmi vyhledávané místo. Hotel je podklopen - zachovalé sklepy s klenbovými stropy. V blízkosti hotelu se nachází sportovní areál s tenisovými a volejbalovými kurty. Okolí krajina je ústřední pro pěší i cykloturistiku. Hrad Křivoklát patří k nejnavštěvovanější kulturní památce v Čechách. Ideální výchozí bod k vyletům na další velmi vyhledávané památky jako je například František Lány, Peleha Berounka, která je v létě místo letních prázdnin za nejnavštěvovanějšího ještění pro jízdení, koupání a vození turistiku.

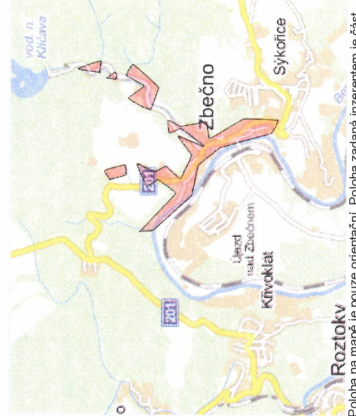
[Zavít](#)**Kontaktovat**

Tomáš Štavlák
 Telefon: **+420 271 122 422**
 Mobil: **+420 606 368 747**
tomav@century21.cz

Dotaz prodejci



CENTURY 21 Realty 21
 Na Pávě 107/117, 11000 Praha



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

Prodej, ubytování, 390 m²

Celková cena:	3 150 000 Kč za nemovitost včetně provize
Cena za m²:	8 077 Kč za m ²
Poznatka k ceně:	Cena vč. právního servisu.
Adresa:	Zbečno
Datum aktualizace:	17.06.2013
ID zakázky:	FRU00248
Budova:	Smlíšená
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Typ domu:	Přizemní
Plocha užitná:	390 m ²
Plocha podlahová:	390 m ²
Plocha pozemku:	673 m ²
Parkovací stání:	Ano
Doprava:	Vlák, Silnice, Autobus

Popis:
 Nabízíme k prodeji rekreační objekt ve Zbečně, okr. Rakovník. Stavbu je možno využít jako rodinný dům či jako rekreační a restaurační zařízení s možností vlastního bydlení. U domu je pozemek o výměře 673 m². Celý objekt prošel částečnou rekonstrukcí – nová střecha, terasa, fasáda a koupelny v přízemí i patře. Pod stavbou je skleněný zázemní sloupeček pro provoz objektu, včetně otevřených záděných prostor vhodných k venkovnímu využití. V přízemí je vstupní hala, společenská místnost, velká obývací místnost vyhledávaná např. pro provoz restaurace, jídelna, kuchyně a sociální zařízení. V patře je 5 velkých pokojů s ložni orientovanou na jih s výhledem na řeku Berounku a 3 malé pokoje na sever. Z koupelny vybavené kompletním sociálním zařízením. Levé nábřeží prostorná terasa s výhledem na řeku – možnost letní restaurace. Dům je z části obložen přírodním kamenem. Nemovitost se nachází v nezastavěném pásmu v mírném jižním svahu.

[Zavít](#)**Kontaktovat**

Martina Pruchová
 Telefon: **733 672 701**
 Mobil: **777 052 336**
pruchova@realitykaspar.cz

Dotaz prodejci

REALITY KASPAR s.r.o.
 Husovo náměstí 22, 26801 Rakovník



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

Prodej, ubytování, 380 m²

Celková cena: 2 600 000 Kč za nemovitost
Cena za m²: 6 843 Kč za m²
Adresa: Zbečno
Datum aktualizace: 30.05.2013
ID zakázky: 0251
Budova: Smíšená
Stav objektu: Dobrý
Typ domu: Přizemní
Podlaží počet: 2
Plocha zastavěná: 220 m²
Plocha užitná: 380 m²
Plocha pozemků: 1 586 m²

Voda:
Dálkový vodovod
Odpad:
Jímka

Popis:
 Nabízíme rozsáhlý objekt v těsné blízkosti řeky Berounky v CHKO Křivoklátsko. Svým rozsahem a lokalitou je vhodný k výbudování pensionu nebo podobného zařízení. Objekt byl koncipován jako hospoda s kuchyní, skladem a soc. zařízením pro hosty a samostatně pro personál, dále byl 1kk s vlastním soc. zařízením. Patro obsahuje bytovou jednotku 2+1+soc. zařízení a dále 3 pokoje s odděleným soc. zařízením, vhodné k pronajímání. Objekt je napojen na obecní vodovod, vlastní jímku, el. 220/380V a ÚT na tuhá paliva. K objektu dále patří kulturní ve dvoře a celkový pozemek 1586m².

[Zavítit](#)

Kontaktovat

Vít Malý
 Telefon: **776 111 419**
 Mobil: **776 111 419**
vita.maly@seznam.cz
Dotaz: prodejci
 MT PROGRESS, s.r.o.
 Pošovná 16, 26901 Rakovník



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

Prodej, ubytování, 212 m²

Cena: 5 450 000 Kč
vešle provoz
Adresa: Svojetín
Datum aktualizace: 26.09.2012
ID zakázky: 0000148240
Budova: Chlůva
Stav objektu: Velmi dobrý
Vlastnický: Osobní
Typ domu: Přizemní
Podlaží umístění: 1.podlaží
Počet kancelář: 15
Plocha užitná: 212 m²
Plocha podlahová: 500 m²
Plocha pozemků: 2 200 m²

Popis:
 Prodej e restauraci a střed. křehleku. Areál se skládá z obklopených samostatných objektů s větším objemem, bohem a objektem s lázeňskou částí. Nachází se v obci Svojetín, okres Rakovník nedaleko silnice Praha - Karlovy Vary. Objekt býval usedlostí prošel velkým nákladnou rekonstrukcí, kdy část byla nově obstarána. Kolaudace v roce 2010. Stěhy sedlové krytina pálená lažka glazovaná Tondach, rozvod vody (v plastu) a elektrický (měř), omítky vnitřní vlnějí, okna, podlahy, apod. Penzion je v provozu. Restauriční část s barem je možno využít na firmu, soukromé akce. Nemovitost je rozdělena do 2 samostatných objektů. Restaurace + byt - rozměry domu 30 x 10 m., kámenitá, zastřešená. Restauriční část: přízemí: sal 100 m², pihé navazující terasa 14 m², kotelna 5m², 3 x WC. 1 patro: hrom 70 m² s kulečnkem, obyvatel pokoj 24 m², ložnice 16 m², ložnice 14 m², koupelna 10 m² s WC, rohovou vanou, chodby 7 m². Nad prvním patrem je rozsáhlé podkrovní vlnodné pro případné další rozšíření prostor k podnikání nebo bydlení. Součástí objektu je také sklep 25 m² sesávající se ze 2 klenutých místností. Kopeni je usřetřen v celém objektu s kotlem na tuhá paliva - uhlí, dřevěné pelety. Ubytovací část (Pozoruhem), zastřešeno - 4 x pokoj s koupelnou, 10 pokojů, 16 m², 4 koupelny, 2 x WC, 1 x pokoj 16 m² + 10 m² v 1 patře se společným sociálním zařízením. V objektu je také 15 pokojů, 15 m² garáž 20 m² a dílna 12 m². Celkem 15 lázeň bez příslyšek. Ubytovací část je vyřápena elektrokotlem, který zároveň zajiřuje ohřev vody. Voda z obecního vodovodu, odpad sveden do vlastní jímky 16 m³. Kopaňá studna s vodou. Na pozemku je rybník 60 m² který napájí pobek a bazén 100 m² s protiproudem o rozměrech 15 x 7 m a až s 3m houbkou a pískovou filtrací. Křa je umístěna v samostatném objektu. Tenisový ku...
[Zavítit](#)

Kontaktovat

Andrea Cháková
 Mobil: **739 543 981**
andrea@anaby.cz
Dotaz: prodejci



AAA.BYTY.CZ
 Vatařská náměstí 806/62, 11000 Praha

