

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 024075/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Brno-město Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor Pražákova 1024/66 a, 639 00 Brno
Číslo jednací:	159 EX 00508/23-372
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Karlovarská třída č.p. 318, Kamenné Žehrovice, okres Kladno
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	10.04.2026
Zpracováno ke dni:	10.04.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.05.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 318 a pozemku parc. č. st. 448, 1060/8 v obci Kamenné Žehrovice, okres Kladno, katastrální území Kamenné Žehrovice na listu vlastnictví č. 644.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 318
Adresa předmětu ocenění:	Karlovarská třída č.p. 318, Kamenné Žehrovice, okres Kladno
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kladno
Obec:	Kamenné Žehrovice
Ulice:	Karlovarská třída
Katastrální území:	Kamenné Žehrovice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 10.04.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby. Výměra užitné a podlahové plochy je odvozena od plochy zastavěné a podlažnosti objektu. Příslušenství je oceněno odhadem dle odborných znalostí zpracovatele a dostupných informací. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímo. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Walter Jaromír, Karlovarská třída 318, 27301 Kamenné Žehrovice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 318 a pozemek parc. č. st. 448, 1060/8 v obci Kamenné Žehrovice, okres Kladno, katastrální území Kamenné Žehrovice na listu vlastnictví č. 644.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nemusí odpovídat skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je pravděpodobně podsklepený celkově. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má nejspíše smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí odhadem 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1935. Pravděpodobně kolem roku 1970 proběhla dílčí rekonstrukce a modernizace objektu.

Vady rodinného domu:

okna: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Podlahová plocha činí 120 m² a podlahová plocha včetně příslušenství, kterým je půda a sklep je 202 m².

Okna jsou špaletová. Vnitřní omítky jsou pravděpodobně vápenocementové, osvětlovací techniku tvoří lustry. Další vnitřní vybavení nebylo zjištěno. Obytné místnosti jsou orientované na jih, sever, západ.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje pravděpodobně kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří nejspíše závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 632 m². Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty - náletové dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - garáž, pravděpodobně kolny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1066/10	ostatní plocha	Obec Kamenné Žehrovice, Karlovarská třída 6, 27301 Kamenné Žehrovice

Rodinný dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola a základní umělecká škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná

vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	PENB	/
	Dům byl postaven v roce	1935
	Rozsah rekonstrukce domu	1970
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	Pravděpodobně vápenocementové
	Vady domu	okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	nezjištěno
	Typ oken	špaletová
	Příslušenství oken	/
	Orientace oken obytných místností	Jih, západ, sever
	Koupelna(y)	nezjištěno

	Toaleta(y)	nezjištěno	
	Vstupní dveře	nezjištěno	
	Typ zárubní	nezjištěno	
	Vnitřní dveře	nezjištěno	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	120,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	202,00 m ²
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	nezjištěno	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	632 m ²
	Trvalé porosty	náletové dřeviny
	Vedlejší stavby	garáž, pravděpodobně kolny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	nezjištěno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola a základní umělecká škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	nezjištěno
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	/

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.04.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

LV: 644
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Kamenné Žehrovice
Katastrální území: Kamenné Žehrovice
Počet obyvatel: 1 616
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **6 004,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\,344,00\,Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Rodinný dům č.p. 318

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	91 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 538,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	83,00 m ²
1.NP:	=	93,00 m ²
2.NP:	=	83,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	83,00 m ²	2,20 m
1.NP:	93,00 m ²	3,00 m
2.NP:	83,00 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(83)*(2,20)	=	182,60 m ³
1.NP:	(93)*(3,00)	=	279,00 m ³
2.NP:	(83)*(3,00)	=	249,00 m ³
	(10)*(1,00)	=	10,00 m ³
Půda:	(1/2)*2,50*4,30*(5,40-6,00/2)	+=	71,78 m ³
	(1/2)*2,50*6,00*(10,00-4,30/2)		
Obestavěný prostor - celkem:		=	792,38 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	93,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	259,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,78	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 91 let:

$$s = 1 - 0,005 * 91 = \mathbf{0,545}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,556}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,538,- \text{ Kč/m}^3 * 0,556 = 2\,523,13 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 792,38 \text{ m}^3 * 2\,523,13 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 2\,059\,256,08 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 059 256,08 Kč

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	25,00	2,50 m
25,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	(25)*(2,50) = 62,50
Obestavěný prostor - celkem:		62,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80

3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9890

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9890
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,1440</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 498,09
Plná cena: 62,50 m ³ * 3 498,09 Kč/m ³	=	218 630,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 96 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 96 / 96 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N	=	32 794,59 Kč
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	<u>1,030</u>
----------------------	---	--------------

Cena stavby CS	=	33 778,43 Kč
-----------------------	---	---------------------

Garáž - cena zjištěná	=	33 778,43 Kč
------------------------------	---	---------------------

3. Kolny

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	30,00	2,50 m

30,00 m²**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	(30)*(2,50) = 75,00

Obestavěný prostor - celkem: **75,00 m³****Popis a hodnocení standardu**(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)**Výpočet koeficientu K₄**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 537,-
Plná cena: 75,00 m ³ * 3 537,- Kč/m ³	=	265 275,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) * 0,150Nákladová cena stavby CS_N = **39 791,25 Kč**Koeficient pp * 1,030Cena stavby CS = **40 984,99 Kč**

Kolny - cena zjištěná

= 40 984,99 Kč

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	2 344,-	1,030		2 414,32	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 448	269	2 414,32	649 452,08
§ 4 odst. 1	zahrada	1060/8	363	2 414,32	876 398,16
Stavební pozemky - celkem			632		1 525 850,24

Pozemky - cena zjištěná celkem

= 1 525 850,24 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 318	2 059 256,- Kč
2. Garáž	33 778,- Kč
3. Kolny	40 985,- Kč
4. Pozemky	1 525 850,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

3 659 869,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

3 659 870,- Kč

slovy: Tři miliony šest set padesát devět tisíc osm set sedmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Karlovarská třída č.p. 318, Kamenné Žehrovice, okres Kladno

Karlovarská třída č.p. 318, Kamenné Žehrovice, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Karlovarská třída č.p. 318, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	120 m ²	před rekonstrukcí	632 m ²	pravděpodobně sklep, garáž a kolny
1	Karlovarská třída č.p. 386, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	120 m ²	velmi dobrý	492 m ²	sklep, stodola, garáž, zahrada s venkovním posezením a bazénem
2	V Haldách č.p. 327, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	180 m ²	před rekonstrukcí	327 m ²	sklep, půda, garáž, kolny
3	Spojovací č.p. 163, Žilina, okres Kladno	150 m ²	před rekonstrukcí	635 m ²	sklep, skleník, kolna
4	Ve Fabrice č.p. 55, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	165 m ²	dobrý	506 m ²	částečně podsklepený, garáž
5	Machulkova č.p. 254, Doksy, okres Kladno	120 m ²	před rekonstrukcí	359 m ²	nadzemní sklep na zahradě, půda

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	43 333,33 Kč	1	43 333,33 Kč	1	1	1.1	0.93	1.1	1.1253	38 508,25 Kč
2	38 333,33 Kč	1	38 333,33 Kč	1	0.97	1.1	0.85	1.05	0.9522975	40 253,52 Kč
3	46 000,00 Kč	1	46 000,00 Kč	1	0.99	1	1	1	0.99	46 464,65 Kč
4	37 575,76 Kč	1	37 575,76 Kč	1	0.98	1.15 ¹	0.94	1	1.05938	35 469,58 Kč
5	35 416,67 Kč	1	35 416,67 Kč	1	1	1.05	0.86	0.95	0.85785	41 285,39 Kč
Celkem průměr										40 396,28 Kč
Minimum										35 469,58 Kč
Maximum										46 464,65 Kč
Směrodatná odchylka - s										4 045,77 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										36 350,50 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										44 442,05 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).										
Komentáře:										
¹ [K3; č.4] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší- po částečné rekonstrukci										

Komentář: Koeficient K1 zohledňuje případné rozdíly v použitých lokalitách, do porovnání byly zahrnuty prodeje rodinných domů v dané lokalitě nebo jejím blízkém okolí. Koeficient K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu, cena je přepočtena dle poměru velikosti srovnávaných vzorků a vychází z nemovitostí se známými výměrami domu. Koeficient K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, jeho konstrukci a kvalitě vnitřních součástí, vybavení a interiérů, byly vybrány nemovitosti se známým stavem a standardem vybavení. Koeficient K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemku. Koeficient K5 reflektuje rozsah a provedení vedlejších staveb, příslušenství a ostatních venkovních úprav.

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

40 396,28 Kč/m²

* 120 m²

= 4 847 553 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 848 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Karlovarská třída č.p. 318, Kamenné Žehrovice, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Karlovarská třída č.p. 318, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	120 m ²	před rekonstrukcí	632 m ²	pravděpodobně sklep, garáž a kolny
1	Karlovarská třída č.p. 386, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	120 m ²	velmi dobrý	492 m ²	sklep, stodola, garáž, zahrada s venkovním posezením a bazénem
2	V Haldách č.p. 327, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	180 m ²	před rekonstrukcí	327 m ²	sklep, půda, garáž, kolny
3	Spojovací č.p. 163, Žilina, okres Kladno	150 m ²	před rekonstrukcí	635 m ²	sklep, skleník, kolna
4	Ve Fabrice č.p. 55, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	165 m ²	dobrý	506 m ²	částečně podsklepený, garáž
5	Machulkova č.p. 254, Doksy, okres Kladno	120 m ²	před rekonstrukcí	359 m ²	nadzemní sklep na zahradě, půda

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	43 333,33 Kč	1	43 333,33 Kč
2	38 333,33 Kč	1	38 333,33 Kč
3	46 000,00 Kč	1	46 000,00 Kč

4	37 575,76 Kč	1	37 575,76 Kč
5	35 416,67 Kč	1	35 416,67 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	35 416,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	46 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.3
Střední hodnota			40 131,82 Kč
Medián			43 333,33 Kč
Rozdíl max-min			10 583,33 Kč

Základní cena: 40 131,82 Kč/m²

Úprava ceny: 40 131,82 Kč * 1,0000 = 40 131,82 Kč/m²

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

40 131,82 Kč/m²

* 120 m²

= 4 815 818 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 816 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Karlovarská třída č.p. 318, Kamenné Žehrovice, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Karlovarská třída č.p. 318, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	120 m ²	před rekonstrukcí	632 m ²	pravděpodobně sklep, garáž a kolny
1	Karlovarská třída č.p. 386, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	120 m ²	velmi dobrý	492 m ²	sklep, stodola, garáž, zahrada s venkovním posezením a bazénem
2	V Haldách č.p. 327, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	180 m ²	před rekonstrukcí	327 m ²	sklep, půda, garáž, kolny
3	Spojovací č.p. 163, Žilina, okres Kladno	150 m ²	před rekonstrukcí	635 m ²	sklep, skleník, kolna
4	Ve Fabrice č.p. 55, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	165 m ²	dobrý	506 m ²	částečně podsklepený, garáž
5	Machulkova č.p. 254, Doksy, okres Kladno	120 m ²	před rekonstrukcí	359 m ²	nadzemní sklep na zahradě, půda

Vyloučení extrémní hodnoty

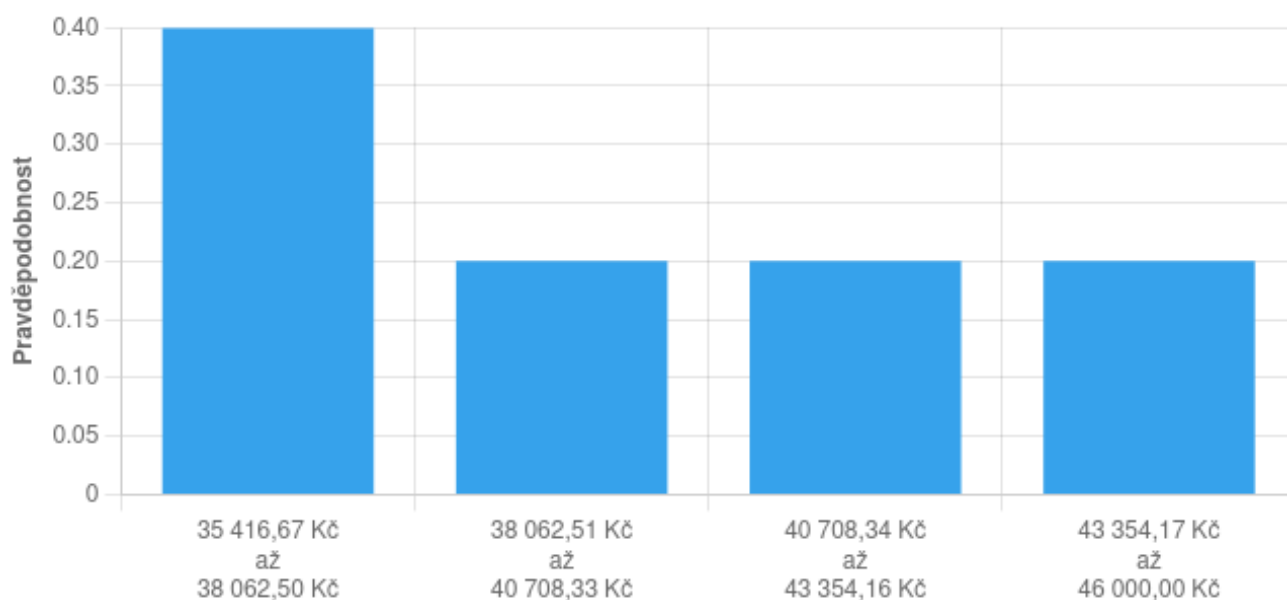
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	43 333,33 Kč	1	43 333,33 Kč
2	38 333,33 Kč	1	38 333,33 Kč
3	46 000,00 Kč	1	46 000,00 Kč
4	37 575,76 Kč	1	37 575,76 Kč
5	35 416,67 Kč	1	35 416,67 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	35 416,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.3)	46 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.3
Aritmetický průměr			40 131,82 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
35 416,67 Kč	až	38 062,50 Kč	2	0.4
38 062,51 Kč	až	40 708,33 Kč	1	0.2
40 708,34 Kč	až	43 354,16 Kč	1	0.2
43 354,17 Kč	až	46 000,00 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 35 416,67 Kč/m² do 38 062,50 Kč/m²
_____ * 120 m²
od 4 250 000,00 Kč do 4 567 500,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 4 250 000 Kč do 4 568 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

3 659 870 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 848 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 816 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 250 000 Kč do 4 568 000 Kč

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy největší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání, neboť ta nejlépe dovoluje zohlednit cenotvorné faktory. Metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) a metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky, je použita jako metoda kontrolní podpůrná.

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

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 318 a pozemku parc. č. st. 448, 1060/8 v obci Kamenné Žehrovice, okres Kladno, katastrální území Kamenné Žehrovice na listu vlastnictví č. 644.

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

4 850 000 Kč

Slovy: čtyřmilionyosmsetpadesátisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.05.2026

**XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář**

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.05.07
08:51:42 +02'00'

Ing.
Markéta
Toboříková
Pištorová,
MBA

Digitálně podepsal
Ing. Markéta
Toboříková
Pištorová, MBA
Datum: 2026.05.07
09:20:38 +02'00'

**Martin
Málek**

Digitálně podepsal
Martin Málek
Datum:
2026.05.07
08:51:33 +02'00'

Ing.
Zdeněk
Mazáček

Digitálně podepsal Ing.
Zdeněk Mazáček
Datum:
2026.05.06
12:36:27 +02'00'

Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 024075/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 159EX508/23 pro Mgr. Jan Krejsta

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532452 Kamenné Žehrovice

Kat.území: 662844 Kamenné Žehrovice

List vlastnictví: 644

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Walter Jaromír, Karlovarská třída 318, 27301 Kamenné Žehrovice	931104/0728	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 448	269	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kamenné Žehrovice, č.p. 318, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 448				
1060/8	363	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vzniklých do 20.02.2082 :

(A) - dluhů ve výši 3.487.000,- Kč s příslušenstvím

(B) - ostatní dluhy až do výše 4.184.400,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 448, Parcela: 1060/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/570407-04/19/01-002/00/R ze dne 30.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2020 14:13:46. Zápis proveden dne 05.03.2020; uloženo na prac. Kladno

V-1039/2020-203

Pořadí k 12.02.2020 14:13

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/570407-04/19/01-002/00/R ze dne 30.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2020 14:13:46. Zápis proveden dne 05.03.2020; uloženo na prac. Kladno

V-1039/2020-203

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 5500/570407-04/19/01-002/00/R ze dne 30.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2020 14:13:46. Zápis proveden dne 05.03.2020; uloženo na prac. Kladno

V-1039/2020-203

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 13:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532452 Kamenné Žehrovice

Kat.území: 662844 Kamenné Žehrovice

List vlastnictví: 644

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor - Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

oprávněný: JUDr. Jiřina Lužová, IČ 44686650

Povinnost k

Walter Jaromír, Karlovarská třída 318, 27301 Kamenné Žehrovice, RČ/IČO: 931104/0728

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 159 EX 00508/23-006 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2023 13:00:05. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Kladno

Z-4255/2023-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

oprávněný: JUDr. Jiřina Lužová, IČ 44686650

Povinnost k

Parcela: St. 448, Parcela: 1060/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 159 EX 00508/23-015 ze dne 14.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2023 13:00:07. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Kladno

Z-4256/2023-203

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č. j. 159 EX 00508/23-015 ze dne 14.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2023 13:00:02. Zápis proveden dne 16.10.2023; uloženo na prac. Kladno

Z-5110/2023-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
160 00 Praha 6

Povinnost k

Walter Jaromír, Karlovarská třída 318, 27301 Kamenné Žehrovice, RČ/IČO: 931104/0728

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 1548/24-9 ze dne 26.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2024 08:36:46. Zápis proveden dne 03.04.2024; uloženo na prac. Praha

Z-15315/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33a, 160 00 Praha 6

oprávněný: O2 Czech Republic a.s., IČ 60193336

Povinnost k

Parcela: St. 448, Parcela: 1060/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 180 EX 1548/24-45 ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2024 09:40:33. Zápis proveden dne 19.04.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-1762/2024-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

oprávněný: innogy Energie, s.r.o., IČ 49903209

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 13:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532452 Kamenné Žehrovice

Kat.území: 662844 Kamenné Žehrovice

List vlastnictví: 644

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

Typ vztahu

Povinnost k

Walter Jaromír, Karlovarská třída 318, 27301 Kamenné Žehrovice, RČ/IČO: 931104/0728

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 099 EX 1977/24-8 ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 15:32:40. Zápis proveden dne 29.05.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-2637/2024-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2
oprávněný: innogy Energie, s.r.o., IČ 49903209

Povinnost k

Parcela: St. 448, Parcela: 1060/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 099 EX 1977/24-12 ze dne 23.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2024 15:32:40. Zápis proveden dne 29.05.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-2637/2024-203

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j. 099 EX 1977/24-12 ze dne 23.05.2024. Právní moc ke dni 06.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2024 15:55:48. Zápis proveden dne 16.07.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3361/2024-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou

Povinnost k

Walter Jaromír, Karlovarská třída 318, 27301 Kamenné Žehrovice, RČ/IČO: 931104/0728

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 222EX-1366/2024 -22 (58EXE-73/2024-13) ze dne 08.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 09:49:11. Zápis proveden dne 11.06.2024; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-3725/2024-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou
oprávněný: Středočeské vodárny, a.s.. IČ 26196620

Povinnost k

Parcela: St. 448, Parcela: 1060/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 222 EX 1366/24-46 ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 09:49:27. Zápis proveden dne 19.06.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-2965/2024-203

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j. 222 EX 1366/24-46 ze dne 10.06.2024. Právní moc ke dni 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2024 05:59:56. Zápis proveden dne 23.08.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3814/2024-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 13:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532452 Kamenné Žehrovice

Kat.území: 662844 Kamenné Žehrovice

List vlastnictví: 644

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

Typ vztahu

Povinnost k

Walter Jaromír, Karlovarská třída 318, 27301 Kamenné Žehrovice, RČ/IČO: 931104/0728

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 774/24-18 spojeno s 206 EX 449/23 ze dne 12.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2024 06:54:31. Zápis proveden dne 17.07.2024; uloženo na prac. Praha Z-33951/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Jan Škarpa, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4 oprávněný: Česká kancelář pojistitelů, IČ 70099618

Povinnost k

Parcela: St. 448, Parcela: 1060/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 206 EX 774/24-27 ze dne 15.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2024 06:56:37. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3421/2024-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Ondřej Mareš LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

oprávněný: mBank S.A., organizační složka, IČ 01254524

Povinnost k

Walter Jaromír, Karlovarská třída 318, 27301 Kamenné Žehrovice, RČ/IČO: 931104/0728

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 124 EX 3576/24-15 ze dne 05.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 08:41:39. Zápis proveden dne 08.08.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3669/2024-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

oprávněný: mBank S.A., organizační složka, IČ 01254524

Povinnost k

Parcela: St. 448, Parcela: 1060/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 124 EX 3576/24-20 ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 10:59:08. Zápis proveden dne 09.08.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3671/2024-203

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č. j. 124 EX 3576/24-20 ze dne 06.08.2024. Právní moc ke dni 26.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 13:12:32. Zápis proveden dne 10.10.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-4540/2024-203

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2026 13:35:02

Obec: 532452 Kamenné Žehrovice

List vlastnictví: 644

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

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 11.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2018 10:08:55.
Zápis proveden dne 12.02.2018.

V-358/2018-203

Pro: Walter Jaromír, Karlovarská třída 318, 27301 Kamenné Žehrovice RČ/IČO: 931104/0728

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1060/8	43051	363

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.**

Vyhotovil:

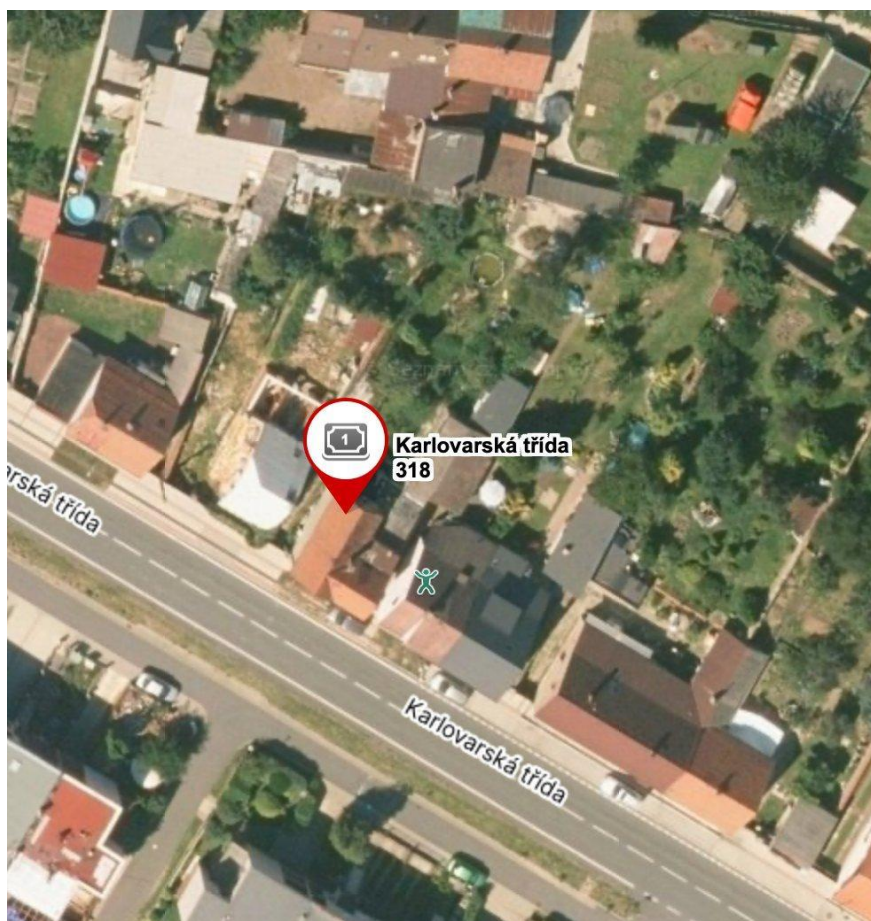
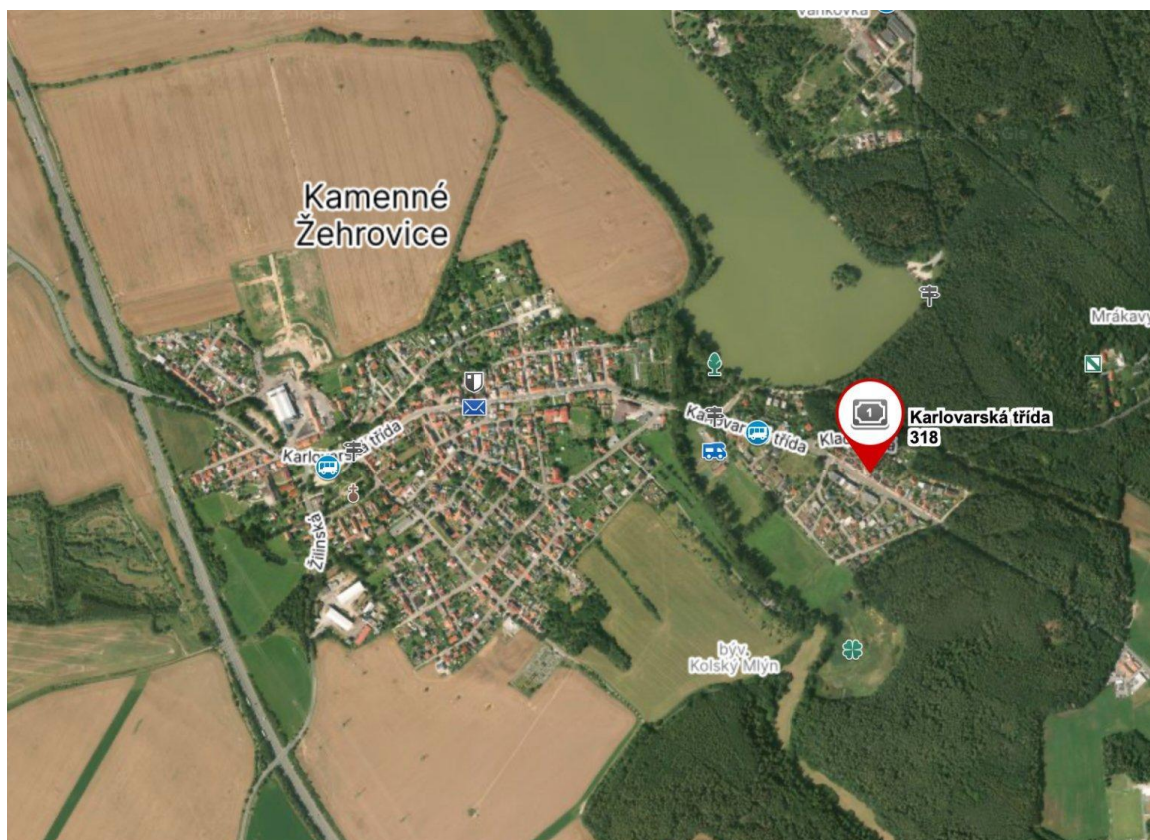
Vyhotoveno: 10.03.2026 13:53:56

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 5

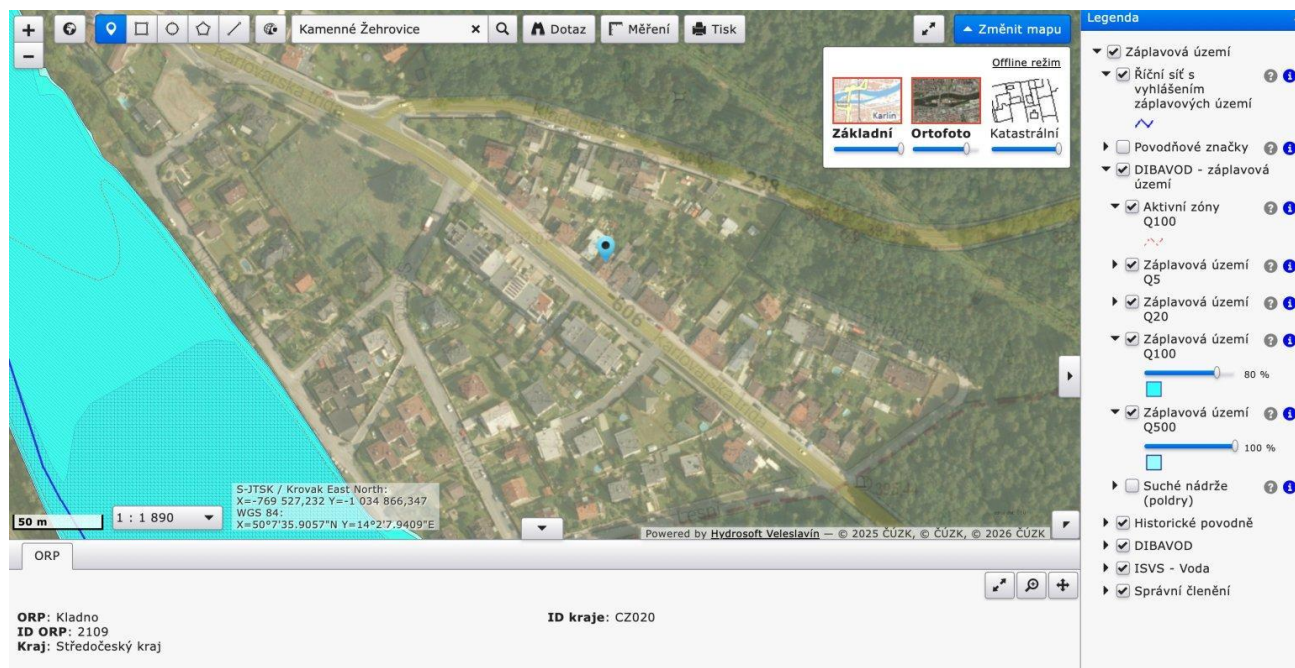
Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy





Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

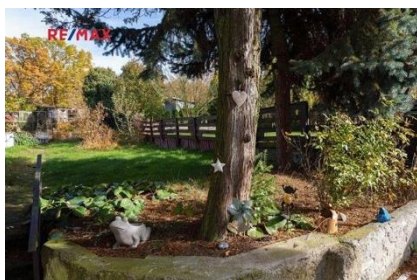
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Karlovarská třída č.p. 386, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	Cena dle KS	5 200 000 Kč
Datum podpisu KS	18.02.2026	Číslo řízení	V-1494/2026-203
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	492 m ²	Užitná plocha	120 m ²
Podlahová plocha	120 m ²	Plocha zahrady	262 m ²
Typ objektu	Patrový		

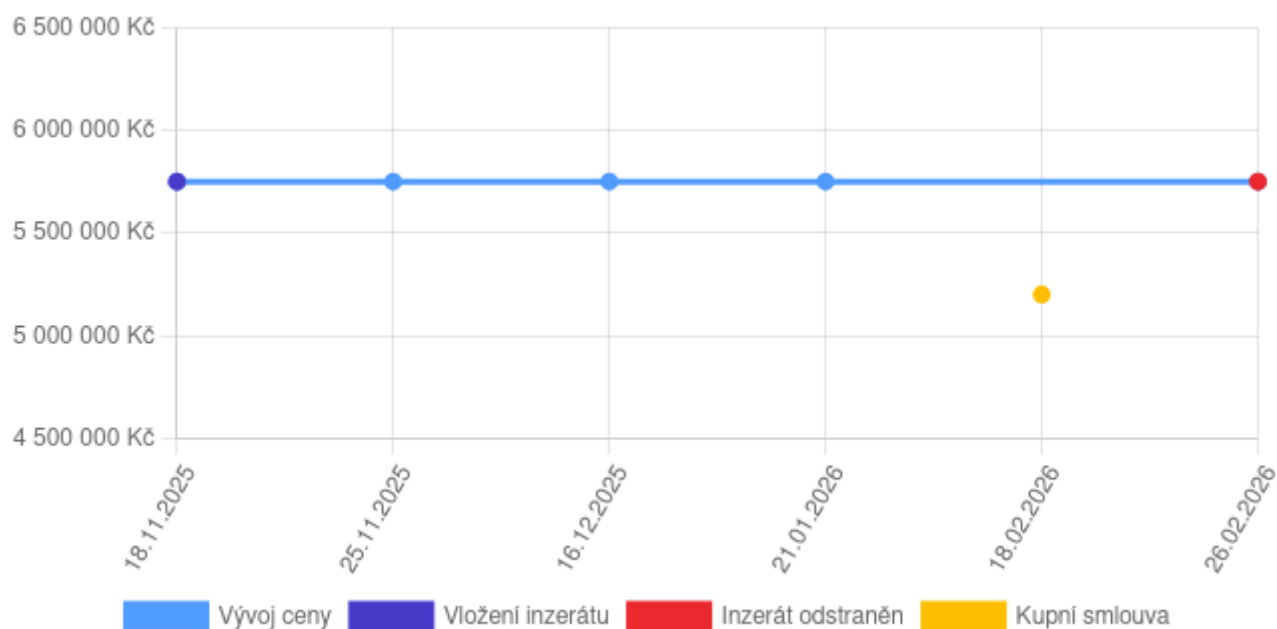
Tenhle útulný rodinný dům se zahradou 300 m² v Kamenných Žehrovicích, kde se žilo v lásce, dýchá provance stylem a je přesně tím místem, kde se propojuje venkovský klid s blízkostí města. Je ideální pro ty, kteří touží po klidném bydlení nebo stylovém víkendovém útočišti blízko Prahy. Místo, kde se zpomalí čas a každé ráno voní po kávě a čerstvém koláčku. Dům je v původním, udržovaném stavu, obyvatelný ihned, nebo si jej můžete zrekonstruovat přesně podle svých představ. Dispozice: kuchyně s jídelní částí, prostorný obývací pokoj, koupelna, toaleta, předsíň, tři ložnice, sklep, stodola, garáž, zahrada s venkovním posezením a bazénem. Výhody nemovitosti: obec Kamenné Žehrovice, oblíbená lokalita s výbornou dostupností, zahrada se soukromím a zelení uprostřed přírody, provence styl v interiéru i exteriéru, možnost využití jako trvalé bydlení nebo rekreační chalupa. Přírodní lokalita, turistické a cyklo trasy, přírodní koupaliště Turyňský rybník (Záplavy), zajímavý aktivní komunitní život, tradiční žehrovické trhy, posvícenské zábavy. Žehrovice jsou vsí velmi starobylou, ve středověku patřily církvi. Po husitských válkách pod různými pány až v roce 1609 koupil Jaroslav Bořita z Martinic dvůr s bývalou rychtou, krčmu s ovčínem a několik chalup a jeho nástupci drželi vliv až do roku 1918. S charakterem zemědělským a s těžbou kvalitního pískovce zvaného Žehrovák, jež byl díky své odolnosti použit i při stavbě Karlova mostu, Chrámu svatého Víta na Pražském hradě a Národního divadla. Občanská vybavenost: mateřská i základní škola, zdravotnické služby, supermarket, restaurace, Czech Point. Dopravní dostupnost: autem 20 minut letiště Václava Havla, 14 minut Kladno, 25 minut Rakovník. BUS Kladno, Rakovník, Praha a Nového Strašecí 450 metrů od domu (přímé spojení). Financování: koupí nemovitosti lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám v rámci našich služeb rádi pomůžeme zajistit. Pro více informací či domluvení termínu prohlídky mě neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace

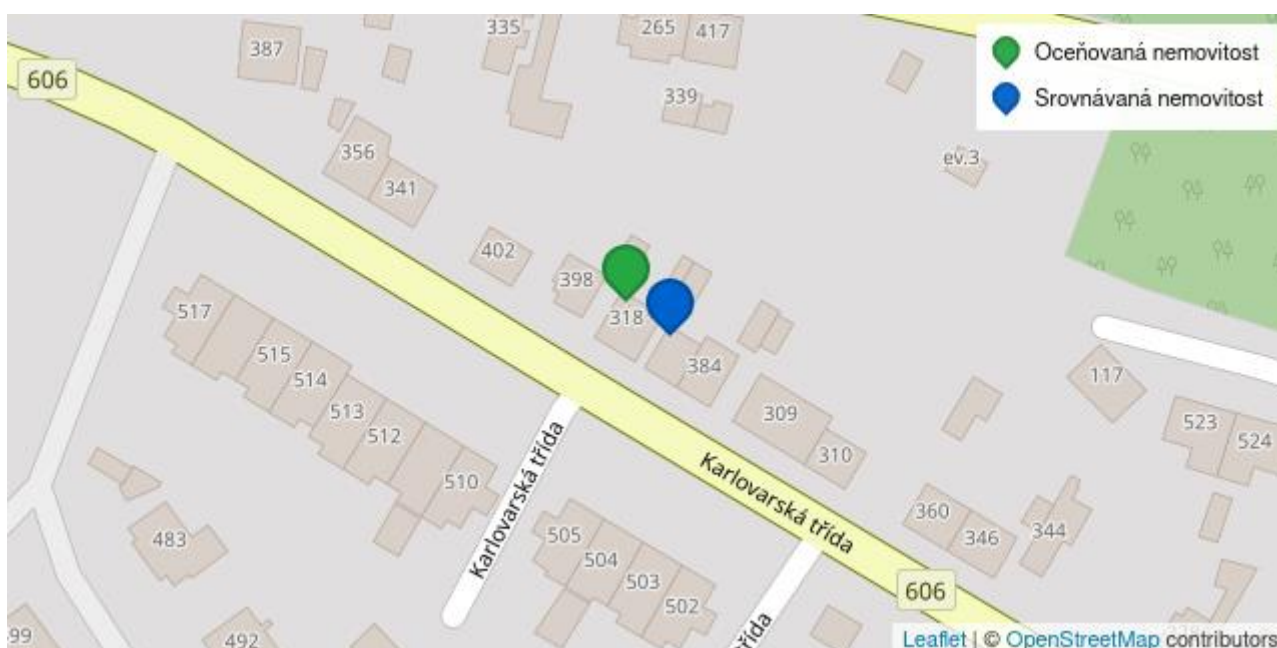




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	V Haldách č.p. 327, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	Cena dle KS	6 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.04.2025	Číslo řízení	V-2656/2025-203
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	327 m ²	Užitná plocha	180 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlák, Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

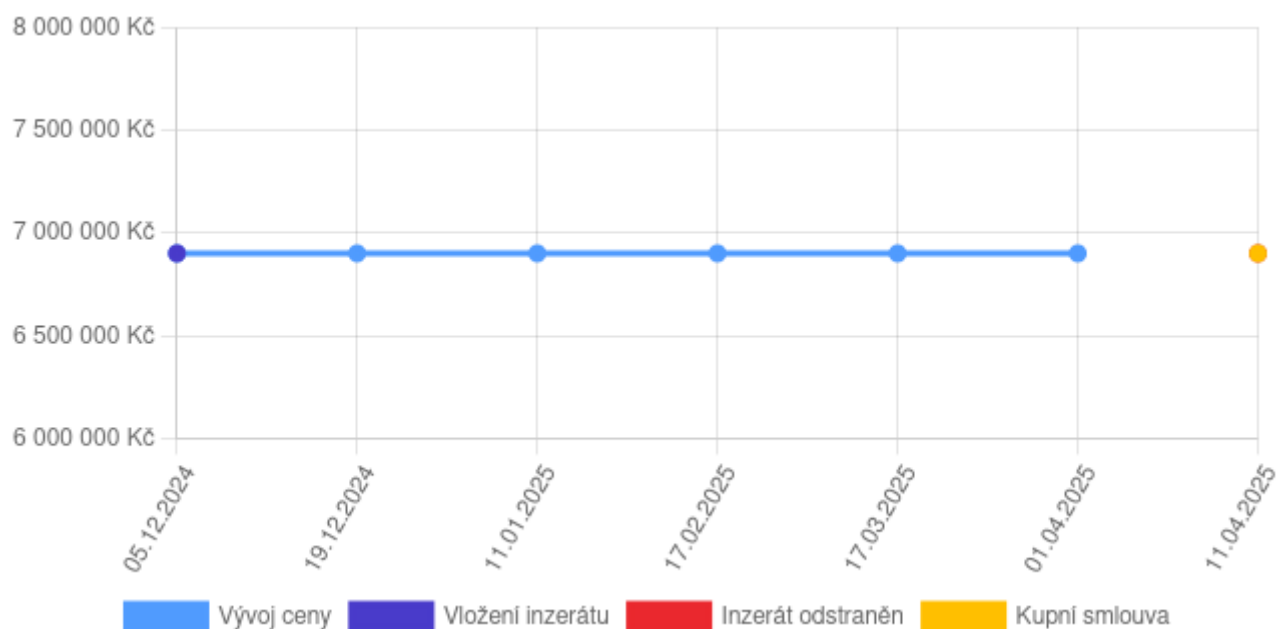
Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům 180m², pozemek 327m² se dvěma byty na klidném místě v Kamenných Žehrovcích v okrese Kladno. Dům je obyvatelný, avšak ke komfortnímu bydlení vyžaduje rekonstrukci. Dispozice domu je následující: v přízemí se nachází byt 2kk, který se skládá z atypického obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice, koupelny se sprchovým koutem a WC. Do patra, kde se nachází druhý byt vede prostorné schodiště. Tento byt disponuje s kuchyní, samostatným pokojem s balkónem, dvěma průchozími pokoji, koupelnou se sprchovým koutem a WC. Z chodby je vstup do půdních prostor, kde je možné vybudovat další místnosti. V současné době je zde pokoj, který sloužil majitelům jako pracovna. Dům je částečně podsklepen, nad schodištěm do sklepa je zabudovaný plynový kotel, který je využíván k topení i ohřevu vody. K domu patří garáž s montážní jámou a zahrádka k relaxaci, kterou je možno zvětšit zbouráním staveb, které kdysi sloužily na ukládání různých věcí a jako dílna a prádelna. Lokalita, ve které se dům nachází je velice klidná, nedaleko přírody, s výbornou dopravní dostupností do Kladna, Prahy i dalších měst. Jsou zde dvě autobusové zastávky, vlakové nádraží, v blízkosti sjezd na dálnici. V Kamenných Žehrovcích mají i kvalitní nabídku služeb a skvělou občanskou vybavenost. V bezprostřední blízkosti domu se nachází škola, školka, zdravotní středisko, pošta, obchod COOP, čerpací stanice, zahradnictví, hřiště ... Nově zrekonstruovaný Dělnický dům slouží ke kulturním a sportovním účelům. K odpočinku a turistice vybízí okolí Turyňského rybníku, ke kterému dojdete za pár minut, kde můžete i rybařit. Můžeme Vám také pomoci s financováním či dotačním posouzením. Pro více informací volejte makléře.

2. Fotodokumentace

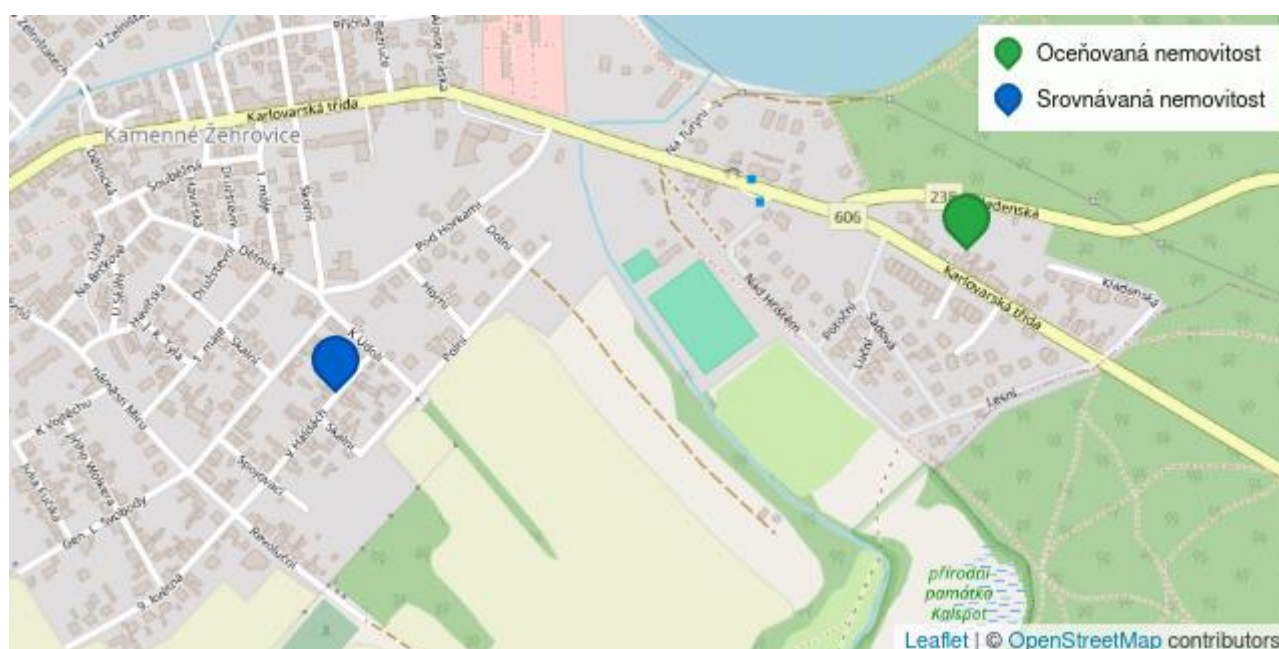




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

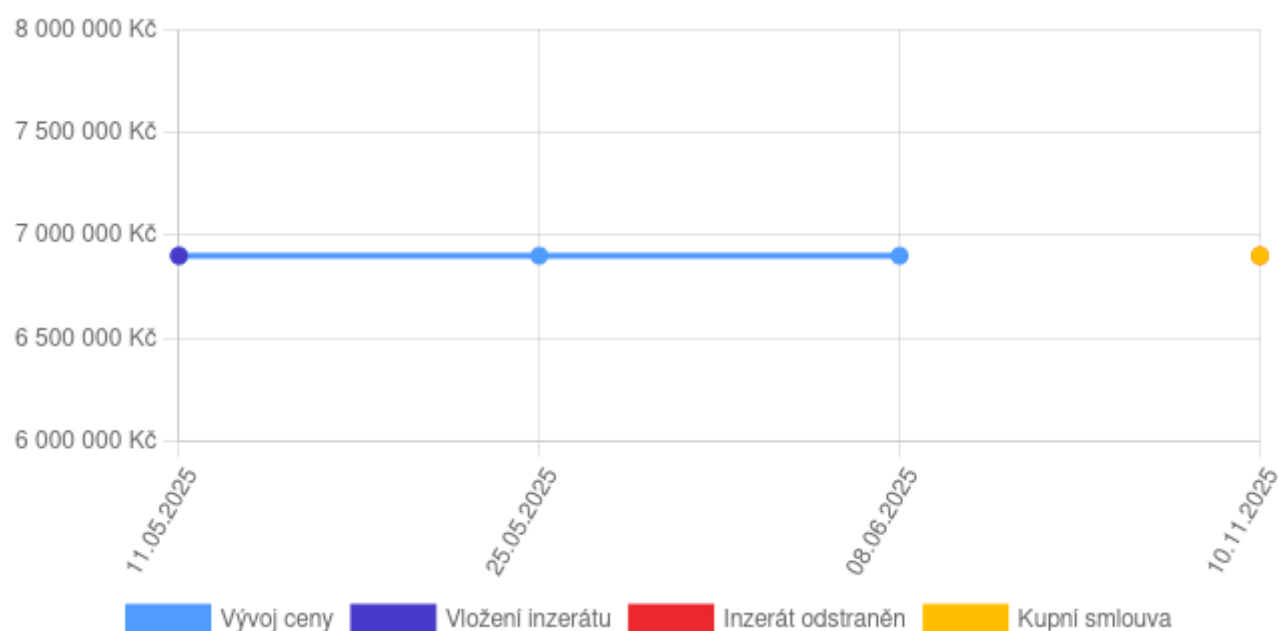
Lokalita	Spojovací č.p. 163, Žilina, okres Kladno	Cena dle KS	6 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.11.2025	Číslo řízení	V-8358/2025-203
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Sklep	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	635 m ²
Podlahová plocha	150 m ²	Plocha zahrady	476 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji rodinný dům vhodný k rekonstrukci. Dům stojí na pěkném pozemku ve velice klidné části obce. Dům je v původním stavu. Dispozice: 1.NP Předsíň, dva pokoje, místnost s kuchyňským koutem, 2.NP dvě ložnice, půda, dům je podsklepen. Velice atraktivní lokalita, dostupnost Kladno 10 min, Praha 30 min. S financováním poradí naši hypoteční poradci.

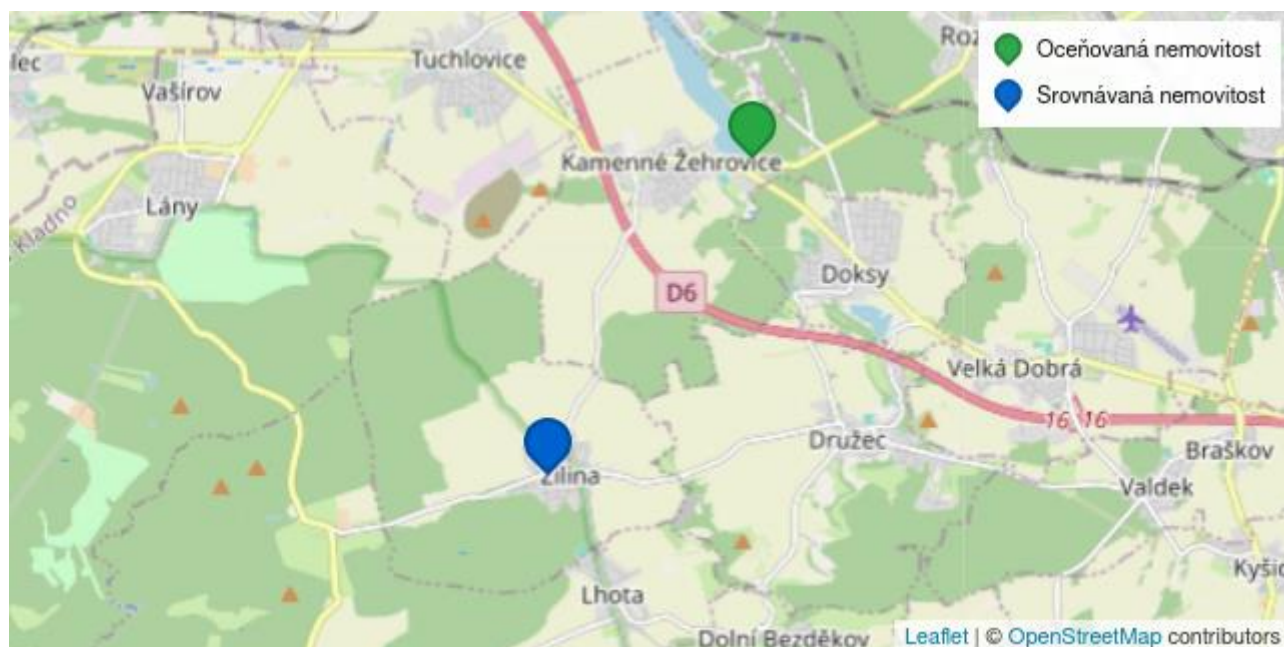
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

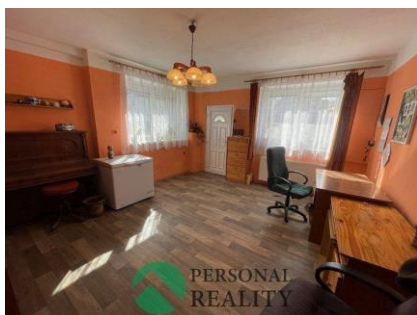
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Ve Fabrice č.p. 55, Kamenné Žehrovice, okres Kladno	Cena dle KS	6 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.06.2025	Číslo řízení	V-4137/2025-203
Poznámka k ceně	cena včetně provize, včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Kamenná
Plocha pozemku	506 m ²	Užitná plocha	165 m ²
Plocha zahrady	143 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

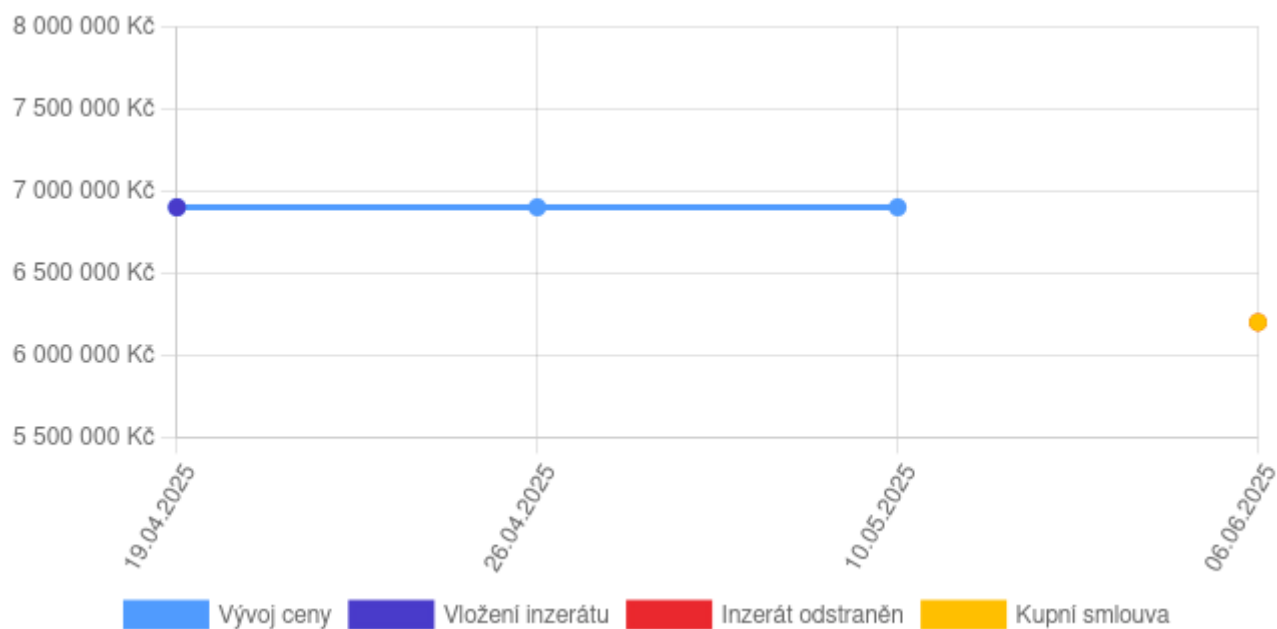
Nabízíme k prodeji prostorný částečně podsklepený rodinný dům o velikosti 5+1 s terasou a samostatně stojící garáží s montážní jámou (28m²) a dalšími třemi místy pro parkování, zastavěná plocha - 336m², užitná plocha 165m², obytná plocha 115m². Dům se nachází v atraktivní lokalitě, obec Kamenné Žehrovice disponuje kompletní občanskou vybaveností a výbornou dostupností Kladna i Prahy. Dům je napojen na všechny IS, na pozemku se nachází studna a přístavek, k vytápění slouží plynový kotel. 1. PP - tvoří dva sklepy a vstup do přístavku (dílňa). 1. NP - tvoří vstup do domu, předsíň, prostorná chodba se vstupem na terasu, prostornou půdu a do sklepa, koupelna s vanou a sprchovým koutem, čtyři ložnice (pokoje), obývací pokoj a kuchyně s kuchyňskou linkou. 2. NP - tvoří prostorná pochozí půda s dalšími možnostmi využití. Dům prošel postupnými úpravami, 1988 - přístavba, 1993 - garáž, 2003 - rekonstrukce plynu, 2008 - výstavba koupelny, 2010 - nová střecha, 2010 - výměna oken a dveří za plastová, 2013 - rekonstrukce kuchyně, ložnice, 2014 - rekonstrukce obývacího pokoje, chodby, elektřiny. K domu patří zahrada o velikosti 143m², kterou lze rozšířit, celková plocha pozemku činí 506m². Dům nabízí různé možnosti využití a je místem pro klidné bydlení v blízkosti města. Lze využít hypotéku.

2. Fotodokumentace

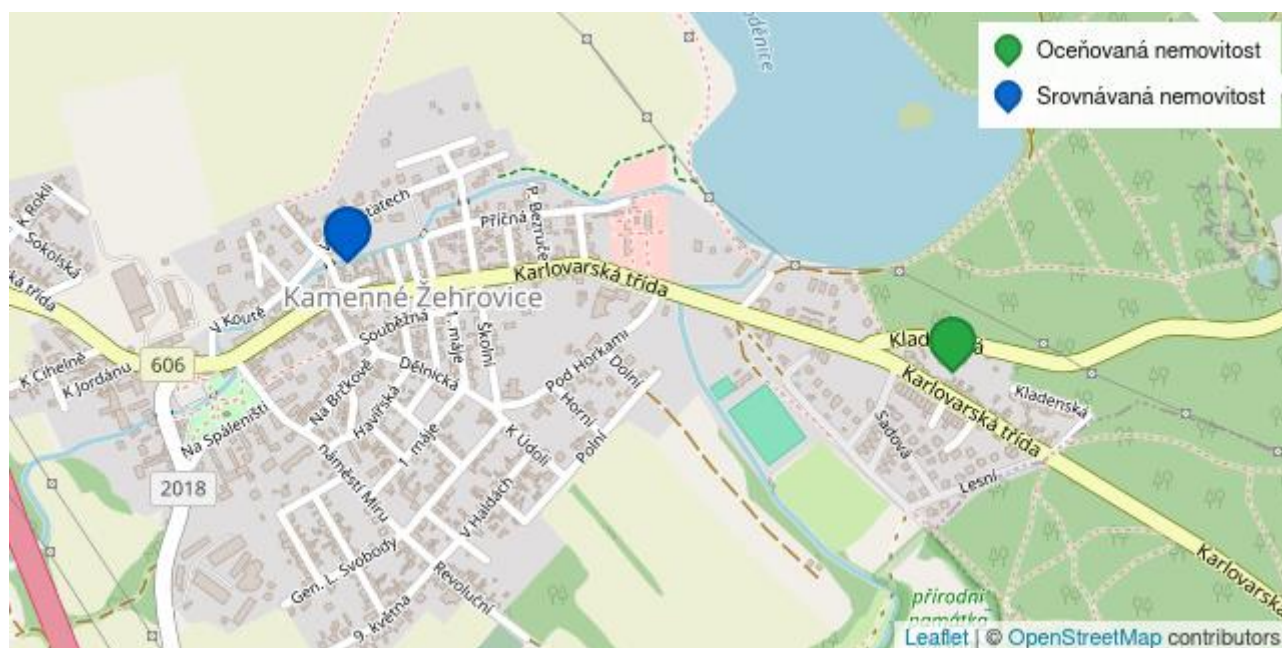




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

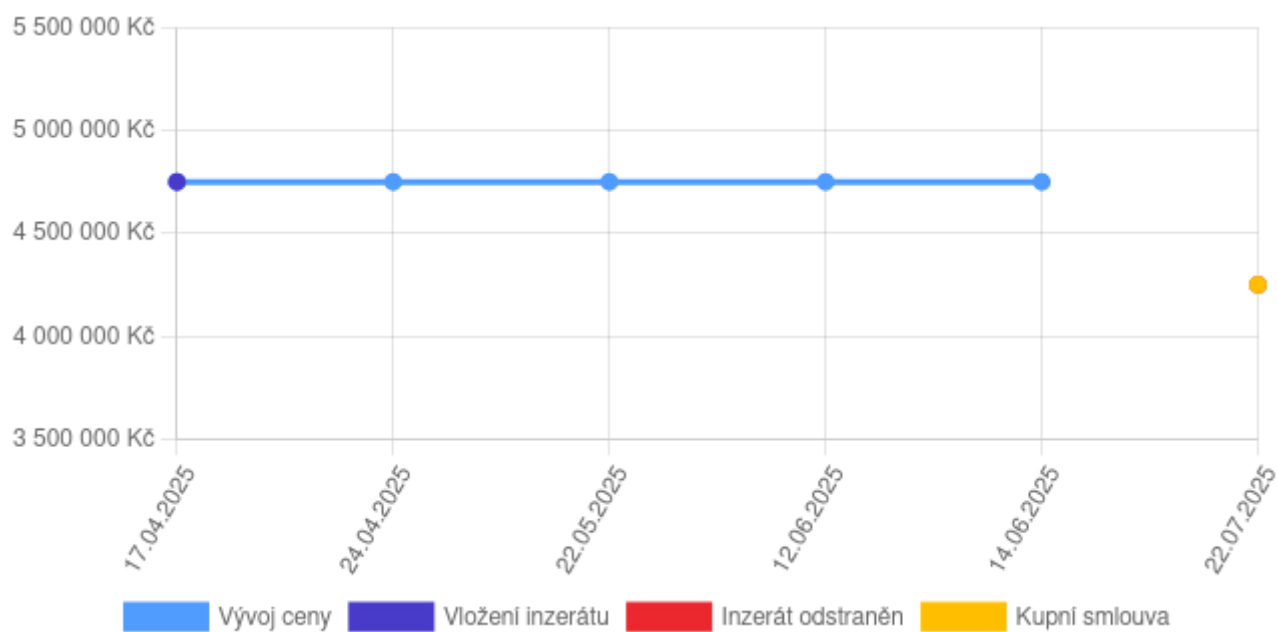
Lokalita	Machulkova č.p. 254, Doksy, okres Kladno	Cena dle KS	4 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.07.2025	Číslo řízení	V-5371/2025-203
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Rok výstavby	1938
Plocha pozemku	359 m ²	Užitná plocha	120 m ²
Podlahová plocha	120 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Prizemní		

K prodeji rodinný dům v klidné části obce Doksy, který je určen k rekonstrukci dle představ svého budoucího majitele. Přízemí domu historicky sloužilo, jako obytná část o dvou místnostech s vlastním sociálním zázemím, nyní slouží spíše, jako technický suterén. Ideální prostor k vybudování letní kuchyně či k podnikání, které by nenarušovalo soukromou část domu. V patře nyní dispozice 3 prostorné místnosti, z nichž jedna je kuchyně, koupelna a z verandy vedoucí schodiště na půdu. Půda je prostorná, vhodná k rozšíření obytné části domu. Menší zahrada, nadzemní sklep o 2 místnostech. Do domu jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě, vodovod, kanalizace, plyn a elektřina. Doksy jsou velmi lukrativní lokalitou v výbornou dojezdovou vzdálenosti do Prahy i Kladna. Veškerá vybavenost v místě, ideální prostředí k rodinné bydlení.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

