

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 028724/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Brno-Venkov Mgr. Jaroslava Schafferoval, soudní exekutor Špitálka 122/33 602 00 Brno
Číslo jednací:	198 EX 2297/25
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekutivního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Radlice č.p. 45, Barchovice, okres Kolín
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	13.05.2026
Zpracováno ke dni:	13.05.2026
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 18 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemku parc. č. st. 39, jehož součástí je rodinný dům č. p. 45, vč. příslušenství, v obci Barchovice, okres Kolín, katastrální území Radlice u Barchovic, na listu vlastnictví č. 313.

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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy (ortofoto), informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. st. 39, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Radlice č.p. 45, Barchovice, okres Kolín
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kolín
Obec:	Barchovice
Katastrální území:	Radlice u Barchovic

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Ondřej Drábek, spoluvlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Drábek Ondřej, Radlice 45, 28163 Barchovice – podíl 1/2
Tylšová Kateřina, č. p. 64, 28163 Přehvozdí - podíl 1/2

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl Kateřiny Tylšové.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 39, jehož součástí je rodinný dům č. p. 45, vč. příslušenství, v obci Barchovice, okres Kolín, katastrální území Radlice u Barchovic, na listu vlastnictví č. 313.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu – není zakreslena vedlejší stavba v katastrální mapě.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží, není podsklepená, nemá vybudované obytné podkrovní.

Objekt je kamenné konstrukce, hospodářská část je cihlová. Stropy jsou dřevěné trámové, s OSB podhledy, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Zateplení pláště není provedeno.

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou částečně plastová s dvojsklem, částečně starší dřevěná dvojitá. Zárubně dveří jsou ocelové. Podlahy jsou s keramickou dlažbou a koberci. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je odebírána ze studny. Svod splašků je řešen do jímky. Vodovod, kanalizace ani plyn nejsou dostupné. Vytápění je řešeno krbovými kamny s výměníkem, ohřev vody zajišťuje bojler.

Objekt byl postaven odhadem min. před 150 lety. Je bez celkové rekonstrukce, před 6 lety byla provedena nová střecha (laťování a krytina), renovovány omítky, stropy a podlahy. Novější je i koupelna a část oken. Dům však má významnější vady – především vlhkost (blízkost potoka, stékající voda z polí, stavba je ve svahu), špatný stav fasády, jsou poškozené povrchy, zastaralá kuchyně. Dům je obyvatelný, ale jeho stav a vybavení neodpovídá současným standardům a je nutné jej charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 3+kk. V domě je zádveří, obývací pokoj s kuchyňským koutem, chodba, koupelna s WC, 2x pokoj. Celková podlahová plocha je 69,9 m².

Popis pozemku a lokality

Obec Barchovice se nachází v jihozápadní části okresu Kolín, cca 23 km od okresního města. Má přibližně 260 obyvatel a nemá žádnou občanskou vybavenost. Je obsluhována autobusovými spoji. Má pouze veřejné rozvody elektřiny.

Oceňovaná nemovitost se nachází v místní části Radlice, cca 3,5 km od sídelní části obce. Jedná se o klidnou lokalitu, v blízkosti luk a lesů, bez povodňového rizika. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Celková výměra pozemku činí 432 m². Pozemek je svažitý. Je oplocený zděným plotem, pletivem a dřevěným plotem. Je bez trvalých porostů. Na dům navazuje vedlejší stavba – stodola. Parkovací možnosti jsou omezené, mimo pozemek.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1 + půda
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	min. před 150 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	před 6 lety: střecha, částečně podlahy, stropy, omítky; dále je novější koupelna a část oken
	Konstrukce	kamenná
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	nezateplené
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	vlhkost, špatný stav fasády, části oken, zašlé povrchy, zastaralá kuchyně

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+kk		
	Typ oken	částečně plastová s dvojsklem, částečně dřevěná dvojité		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Typ zárubní	ocelové		
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP		
		Ostatní prostory	Zádveří	4,00 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	24,60 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	7,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	11,10 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,90 m ²
		Podlahová plocha		69,90 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		69,90 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	připojení ke studni		
	Svod splašek	jímka		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	krbová kamna s výměníkem		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	koberce, keramická dlažba		

	Popis stavu	obyvatelný, po částečných úpravách, ale k rekonstrukci
--	-------------	--

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	432 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	stodola
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	zděný plot, pletivo, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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 autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.05.2026 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 122,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 261 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Kolín - 23 km	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina - pouze E	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - bez vybavenosti	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **392,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze podílu (spolu s bodem 2 celková srážka 10%)	I	-0,09
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VII	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 III 1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,882}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	392,-	0,882		345,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 39	432	345,74	149 359,68
Stavební pozemek - celkem			432		149 359,68

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	150 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 538,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	88,20 m ²
--------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	88,20 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(88,2)*(2,40+1,10+2,60/2)	=	423,36 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	423,36 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	88,20 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	88,20 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

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 A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08

3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
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: minimálního rozsahu	II	-0,03
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 150 let:

$$s = 1 - 0,005 * 150 = \mathbf{0,250}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,469}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 4\,538,- \text{ Kč/m}^3 * 0,469 = 2\,128,32 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 423,36 \text{ m}^3 * 2\,128,32 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 0,980 = 794\,722,18 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 794 722,18 Kč

1.3. Stodola

Stavba je oceněna pouze nákladově vzhledem ke zhoršenému stavu a umístění ve dvoře staršího domu v lokalitě bez vybavenosti (obtížně pronajmutelné).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	118,00 m ²	3,50 m	413,00
Součet	118,00 m²		413,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $413,00 / 118,00 = 3,50 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $118,00 / 1 = 118,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
1. NP	$(118) \cdot (3,50 + 2,60/2)$	= 566,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	566,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		566,40 m ³

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 vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					53,66
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5366

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 566,40 m³ * 2 508,62 Kč/m³

=	2 231,-
*	0,9390
*	0,9759
*	0,9000
*	0,5366
*	0,8000
*	3,1760
=	2 508,62
=	1 420 882,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 150 / 180 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 83,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	237 287,36 Kč
*	0,882
=	209 287,45 Kč

Stodola - cena zjištěná

=	209 287,45 Kč
---	----------------------

1.4. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

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

další hloubka: 1,00 m * 3 810,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
+	3 810,- Kč
=	13 560,- Kč
*	0,8000
*	3,5780
=	38 814,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 150 / 180 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

*	0,167
=	6 481,96 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

+	10 780,- Kč
---	-------------

Základní cena čerpadel celkem

=	10 780,- Kč
---	-------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

*	0,8000
---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

*	3,5780
---	--------

=	30 856,67 Kč
---	--------------

opotřebení čerpadel 50,0 %

*	0,500
---	-------

=	15 428,34 Kč
---	--------------

Upravená cena čerpadel

+	15 428,34 Kč
---	---------------------

Nákladová cena stavby CS_N

=	21 910,30 Kč
---	---------------------

Koeficient pp

*	0,882
---	-------

Cena stavby CS

=	19 324,88 Kč
---	---------------------

Studna - cena zjištěná

=	19 324,88 Kč
---	---------------------

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky:

149 359,68 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům

794 722,18 Kč

1.3. Stodola

209 287,45 Kč

1.4. Studna

19 324,88 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+	1 023 334,51 Kč
---	------------------------

Pozemky vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

=	1 172 694,19 Kč
---	------------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	1 / 2
---	-------

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem

=	586 347,10 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 Radlice č.p. 45, Barchovice, okres Kolín

Radlice č.p. 45, Barchovice, okres Kolín					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Radlice č.p. 45, Barchovice, okres Kolín	70 m ²	obyvatelný, po menších úpravách, ale k rekonstrukci	432 m ²	stodola
1	Horní Kruty č.p. 11, okres Kolín	106 m ²	obyvatelný, po menších úpravách, ale k rekonstrukci	1076 m ²	stodola
2	Brník č.p. 58, Oleška, okres Praha-východ	125 m ²	obyvatelný, po menších úpravách, ale k rekonstrukci	1064 m ²	2x hospodářská stavba
3	Vavřinec č.p. 21, okres Kutná Hora	74 m ²	obyvatelný, po menších úpravách, ale k rekonstrukci	496 m ²	hospodářská část, garáž, kůlna
4	Radvanice č.p. 22, Úžice, okres Kutná Hora	120 m ²	obyvatelný, po menších úpravách, ale k rekonstrukci	665 m ²	hospodářská část, garáž, sklad

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 900 000,00 Kč	1	3 900 000,00 Kč	1.05	1.2	1	1.2	1	1.512	2 579 365,08 Kč
2	4 026 150,00 Kč	1	4 026 150,00 Kč	1.05	1.25	1	1.2	1	1.575	2 556 285,71 Kč
3	2 400 000,00 Kč	1	2 400 000,00 Kč	1	1	1	1	1.1	1.1	2 181 818,18 Kč
4	3 792 000,00 Kč	1	3 792 000,00 Kč	1	1.25	1	1.1	1.1	1.5125	2 507 107,44 Kč
Celkem průměr										2 456 144,00 Kč
Minimum										2 181 818,18 Kč
Maximum										2 579 365,08 Kč
Směrodatná odchylka - s										185 349,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2 270 794,13 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										2 641 493,87 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 ($K1 * \dots * Kx$).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje domů v obdobném stavu – obyvatelné, po menších úpravách, ale určené k rekonstrukci. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, výměrách domů i pozemků, rozsahu příslušenství.

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

= 2 456 144 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 456 000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/2. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.

Cena podílu po zaokrouhlení:

1 105 000 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu – podíl 1/2

586.350 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů – podíl 1/2

1.105.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemku parc. č. st. 39, jehož součástí je rodinný dům č. p. 45, vč. příslušenství, v obci Barchovice, okres Kolín, katastrální území Radlice u Barchovic, na listu vlastnictví č. 313.

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

1.105.000 Kč

Slovy: jedenmilionjednostopěttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.06.2026



Ing. Jitka Mašínová



Martin Málek



František Kořínek

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.

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 028724/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

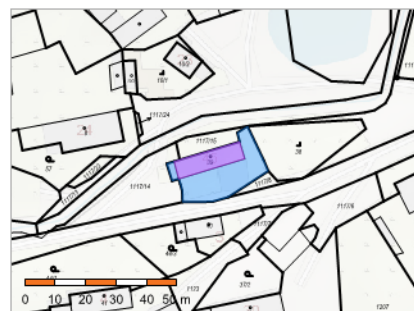
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 39
Obec:	Barchovice [533173]
Katastrální území:	Radlice u Barchovic [600938]
Číslo LV:	313
Výměra [m ²]:	432
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Radlice [931] ; č. p. 45; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 39
Stavební objekt:	č. p. 45
Adresní místa:	č. p. 45

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Drábek Ondřej, Radlice 45, 28163 Barchovice	1/2
Tyřšová Kateřina, č. p. 64, 28163 Přehvozdí	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

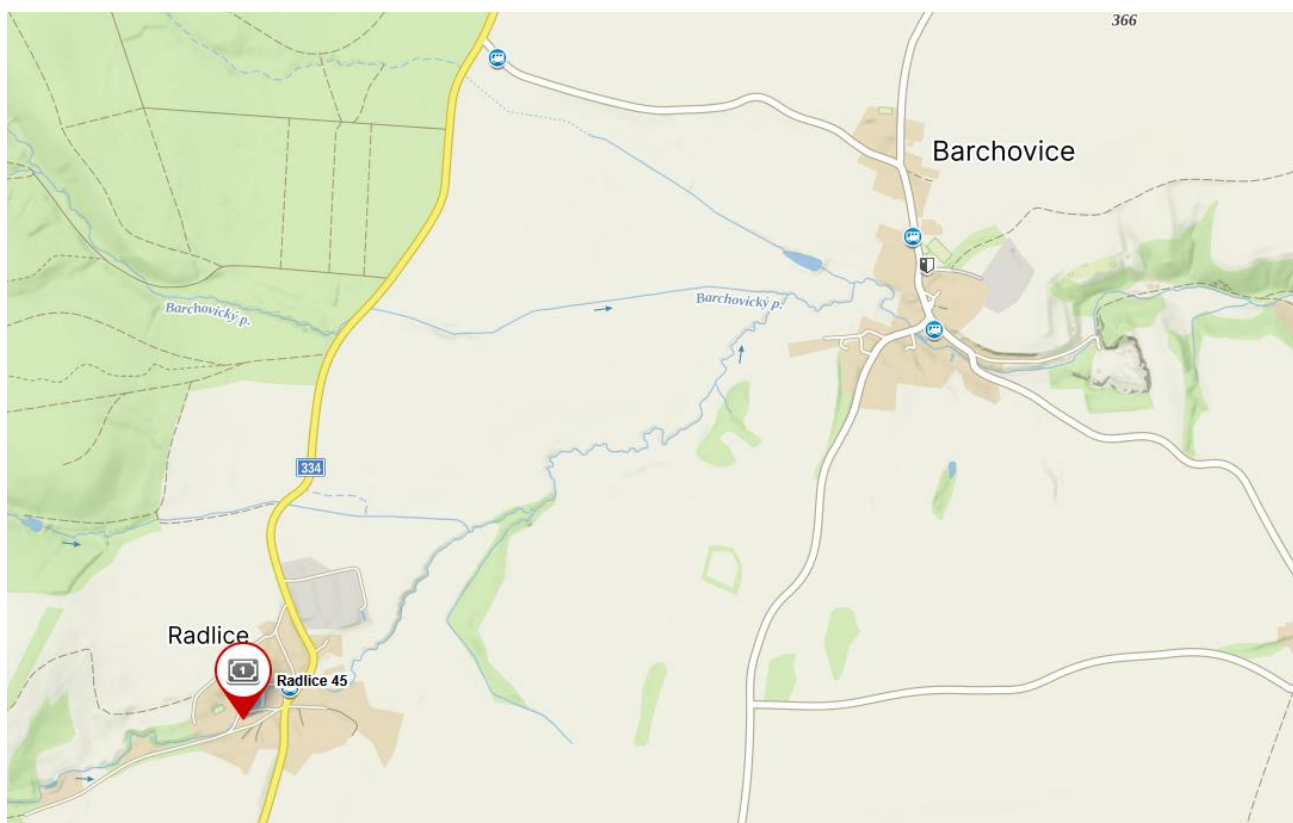
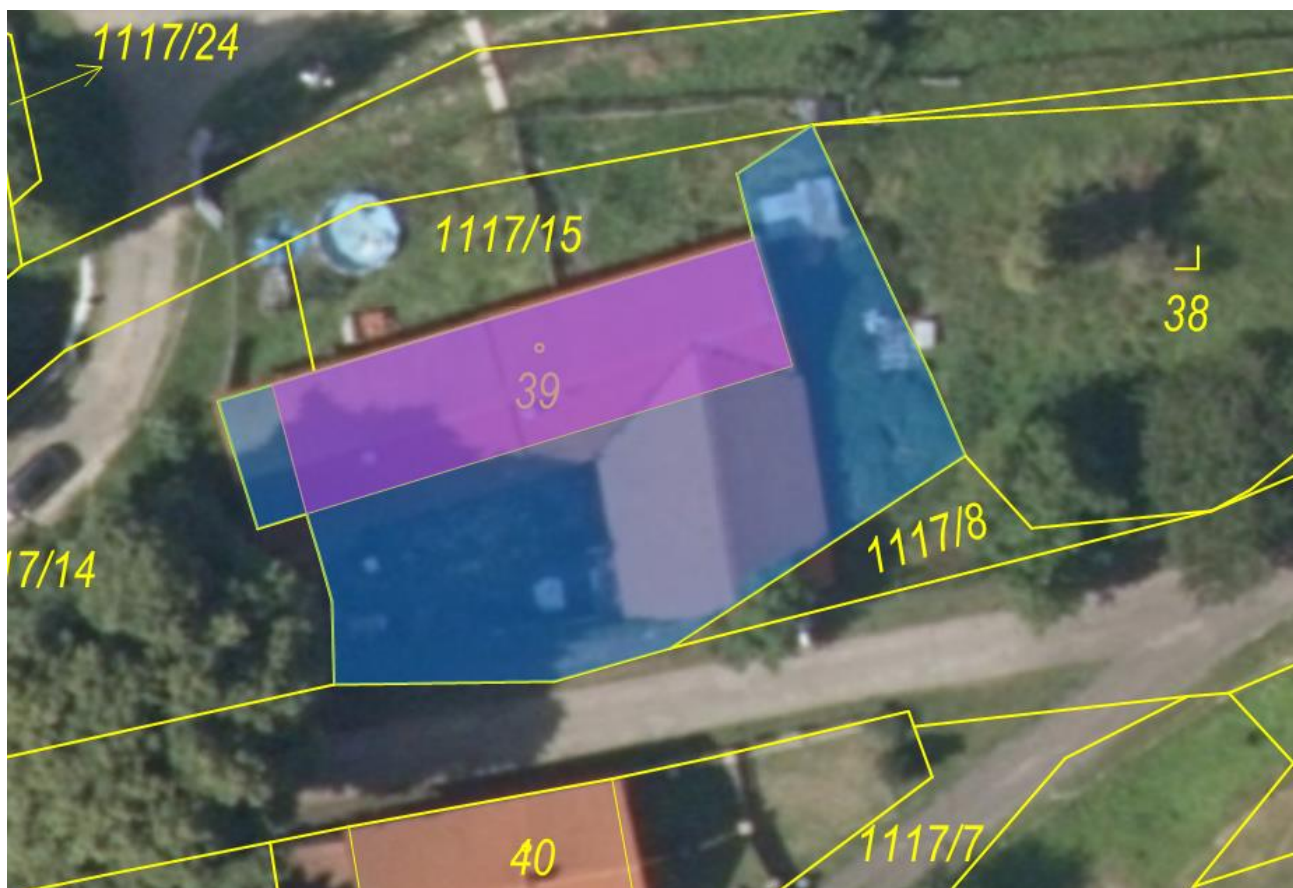
Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Tyřšová Kateřina
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ortofoto mapa a mapa



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)

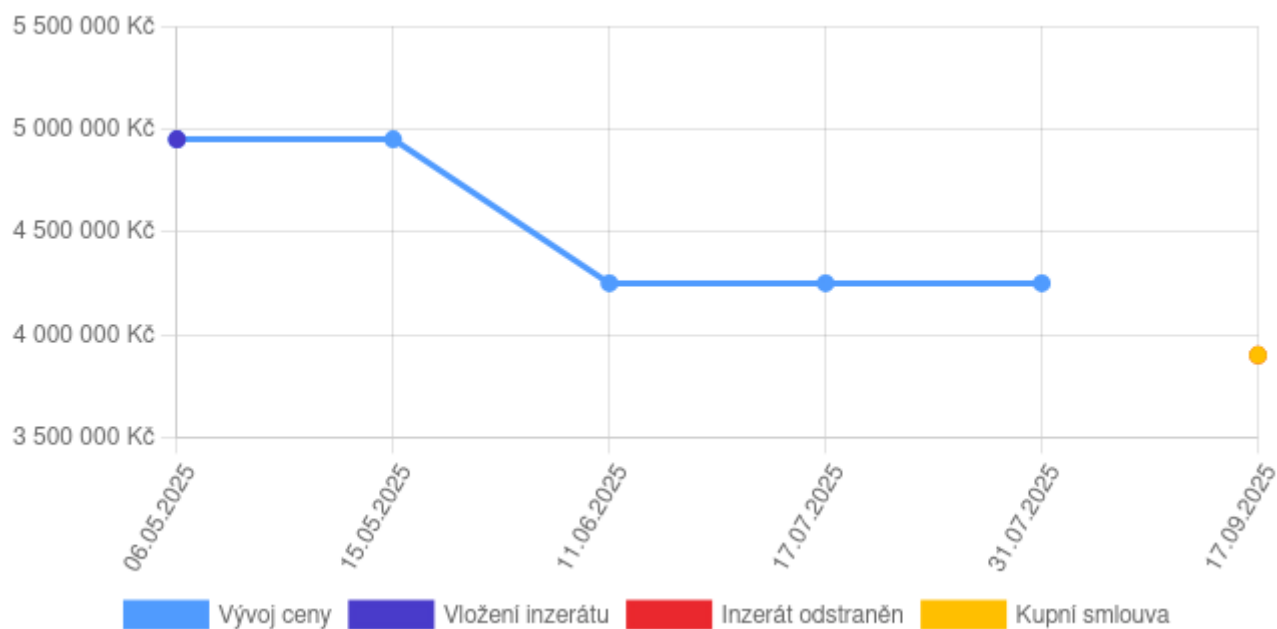
Lokalita	Horní Kruty č.p. 11, okres Kolín	Cena dle KS	3 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.09.2025	Číslo řízení	V-7789/2025-204
Poznámka k ceně	cena včetně provize a právních služeb	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 076 m ²	Užitná plocha	106 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Přízemní		

Prostorný rodinný dům se zahradou, stodolou a pozemkem 1076 m² – Horní Kruty, okres Kolín. Hledáte klidné rodinné bydlení s dostatkem prostoru uvnitř i venku? Tento rodinný dům v obci Horní Kruty (okres Kolín) vás zaujme svým charakterem a potenciálem. Stavba ze smíšeného zdiva (převážně cihla) byla postavena přibližně v roce 1920 a je situována na pozemku o velikosti 1 076 m². Součástí je i menší stodola/dílna, ideální pro domácí kutily, skladování nebo podnikatelské účely – například pro truhláře, řemeslníky či chovatele. Dům je napojen na obecní vodovod, odpady jsou svedeny do septiku. Plastová okna a vchodové dveře byly vyměněny před cca 5 lety. Střecha z pálených tašek je v dobrém, udržovaném stavu. Dispozice zahrnuje čtyři obytné místnosti a nabízí dostatek prostoru pro rodinné bydlení i rekreační využití. Tato nemovitost je skvělou volbou pro ty, kdo hledají klidné zázemí pro rodinu, ale zároveň ocení prostor pro kutilství, domácí dílnu nebo podnikání. Dům je vhodný i k rekonstrukci dle vlastních představ. více

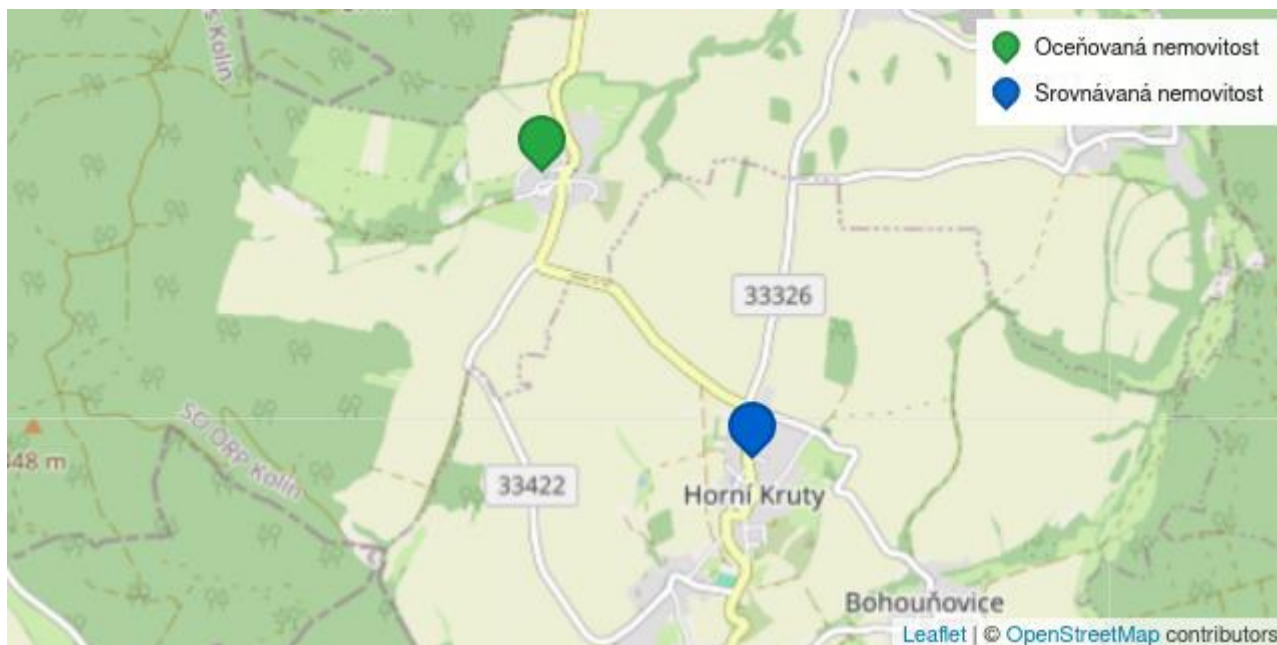
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

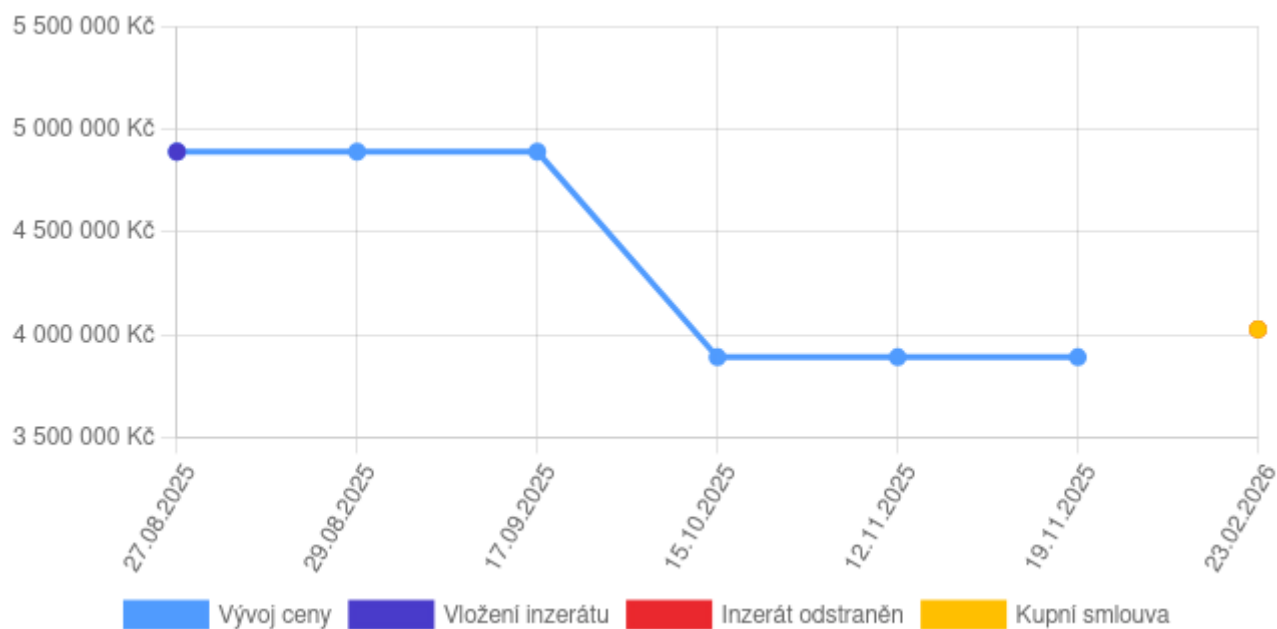
Lokalita	Brník č.p. 58, Oleška, okres Praha-východ	Cena dle KS	4 026 150 Kč
Právní účinky ke dni	23.02.2026	Číslo řízení	V-1611/2026-204
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka, Septik
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Přípojky	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 064 m ²	Užitná plocha	125 m ²
Podlahová plocha	125 m ²	Plocha zahrady	1 064 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Dálnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 o užitné ploše 125 m² v obci Brník, část Oleška, okres Praha-východ. Dům stojí na pozemku o velikosti 1 064 m² a je určen k rekonstrukci. Dům je napojen na obecní vodovod (vodoměr v kotelně, hlavní uzávěr na hranici pozemku), kanalizace a plyn v obci nejsou – odpad je řešen plastovou jímkou o objemu 9 m³ (stáří 2 roky). Topení je ústřední s automatickým kotlem na uhlí, v obývacím pokoji jsou navíc krbová kamna. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler napojený na „noční proud“. Elektřina je třífázová, jistič 25 A, sazba D25. Elektroinstalace i střecha jsou přibližně 14 let staré. Pozemek o velikosti přes 1 000 m² nabízí dostatek prostoru pro zahradu, parkování, podnikání nebo další využití. Na pozemku jsou dvě hospodářská stavení, vhodná pro uzpůsobení dle vlastních představ. Dům se nachází na kraji obce a je ideálním místem na klidné bydlení. Lokalita: Brník je menší část obce Oleška, nacházející se v klidné přírodě okresu Praha-východ. Okolí tvoří krásná krajina Posázaví s možnostmi turistiky, cyklovýletů i odpočinku v přírodě. V blízkosti se nachází základní občanská vybavenost – mateřská a základní škola, obchody i služby. Výhodou je také dobrá dopravní dostupnost: autem jste za cca 30 minut v Praze, pravidelné autobusové linky spojují obec s Říčany a Českým Brodem. Díky tomu je lokalita ideální pro rodinné bydlení s klidným venkovským zázemím a zároveň rychlým dosahem hlavního města. Pro více informací a sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Energetický průkaz budovy spadá do třídy G. více

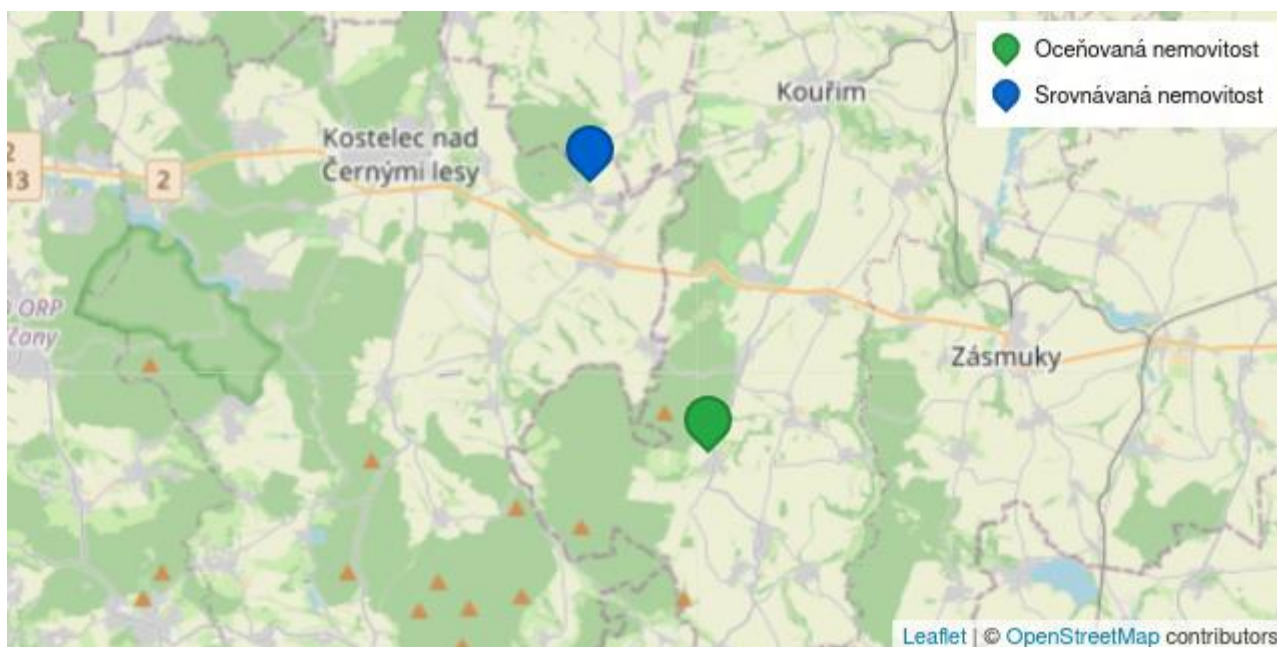
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



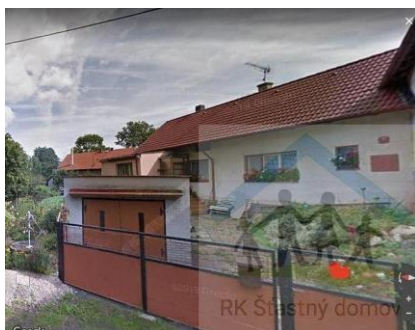
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

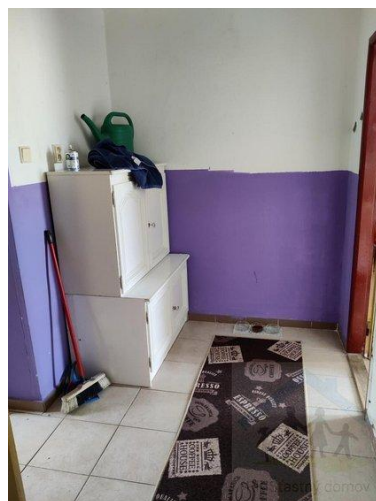
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vavřinec č.p. 21, okres Kutná Hora	Cena dle KS	2 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.07.2025	Číslo řízení	V-4298/2025-205
Poznámka k ceně	cena bez poplatků a služeb	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	496 m ²
Užitná plocha	128 m ²	Podlahová plocha	74 m ²
Plocha zahrady	320 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Přízemní		

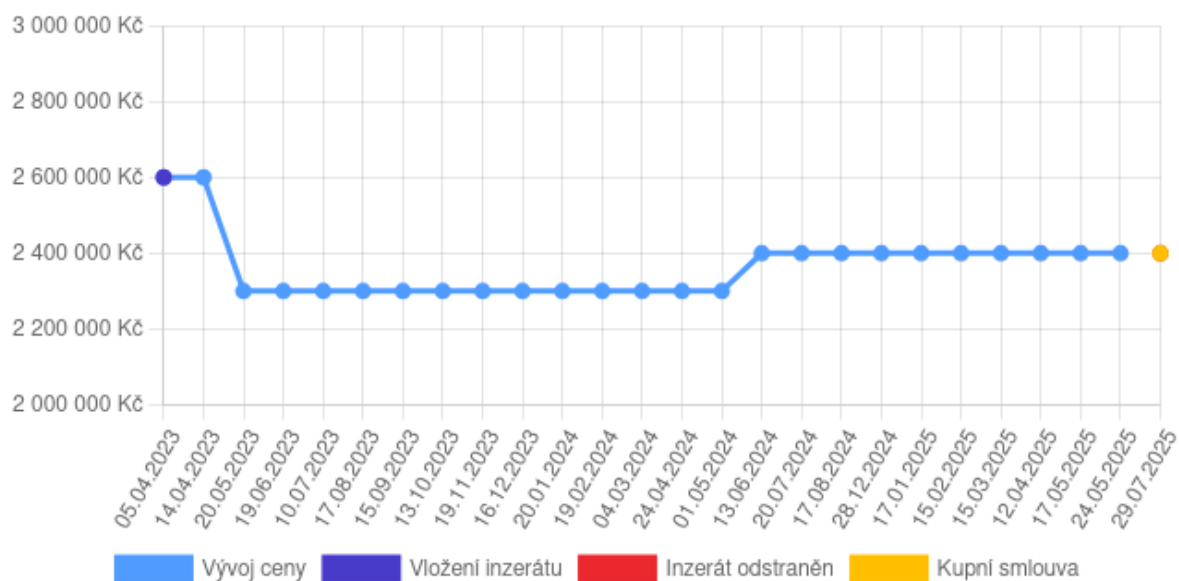
Prodám rodinný domek v obci Vavřinec (u Uhlířských Janovic) okr. Kutná Hora. Rodinný dům je dispozičně koncipován jako 2+1 o výměře cca 128 m² (podlahová plocha obytné části - kuchyň dva pokoje a společná koupelna s WC - výměra cca 74 m², hospodářská část výměra cca 54 m²). Na dům dále navazuje kůlna. Vytápění RD je řešeno lokálním topením, K domu náleží zahrada o výměře cca 320 m². Příslušenství rodinného domu je tvořeno vedlejšími stavbami samostatná zděná garáž o výměře cca 25 m² a kůlna o výměře cca 28 m²), přípojkami inženýrských sítí (obcí nově vybudovaná kanalizace a vodovod), oplocením. Dům má dále vlastní studnu. V současné době je dům volný ihned k dispozici pro nového majitele. Obec Vavřinec má tři části - Vavřinec, Chmeliště a Žišov. Občanská vybavenost obce - obchod a mateřská škola. V obci je velký Vavřínecký rybník nacházející se nedaleko nabízené nemovitosti. Při rychlém jednání sleva! V případě zájmu zajistíme i výhodné financování. Zájemcům zajistíme právní služby, zprostředkujeme financování nákupu nabízené nemovitosti, rekonstrukce domu a vybavení domu, a to včetně fotovoltaických elektráren nebo tepelných čerpadel., Zároveň nabízíme pojištění nemovitosti, zajištění výstavby/rekonstrukce nemovitostí, dodání fotovoltaiky a tepelných čerpadel. Za výhodných podmínek Vám rádi pomůžeme i s prodejem Vaší stávající nemovitosti. Pozor - pouze u nás Vám také zajistíme moderní financování až na 35 let, bez ohledu na věk a prokazování příjmů. Zeptejte se nás a bydlete chytře! Dům možno prodat i na splátky formou družstevního bydlení - nezbytná akontace kupujícího ve výši minimálně 20 % z kupní ceny, což je 480.000,- Kč. Na tuto spoluúčast jsme Vám schopni sjednat úvěr. více

2. Fotodokumentace

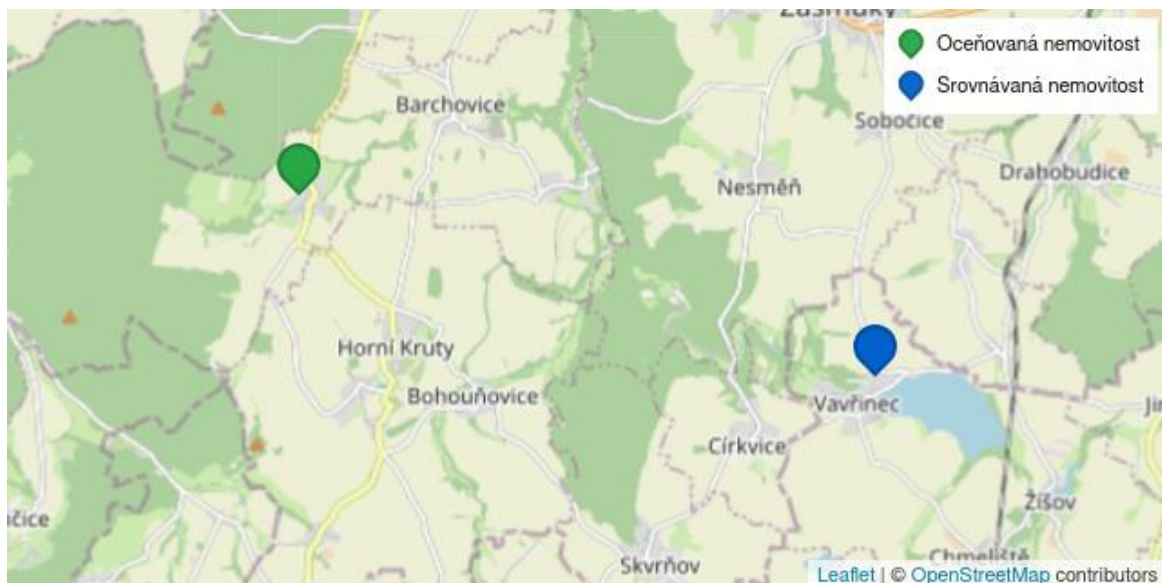




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Radvanice č.p. 22, Úžice, okres Kutná Hora	Cena dle KS	3 792 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.04.2026	Číslo řízení	V-1993/2026-205
Poznámka k ceně	včetně provize realitní kanceláře a kompletního právního servisu	Voda	Připojení ke studni, Vodovod
Kanalizace	Septik	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	17 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	665 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Podlahová plocha	120 m ²
Plocha zahrady	413 m ²	Vytápění	Elektrokotel, Krbová vložka
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice	Typ objektu	Prizemní

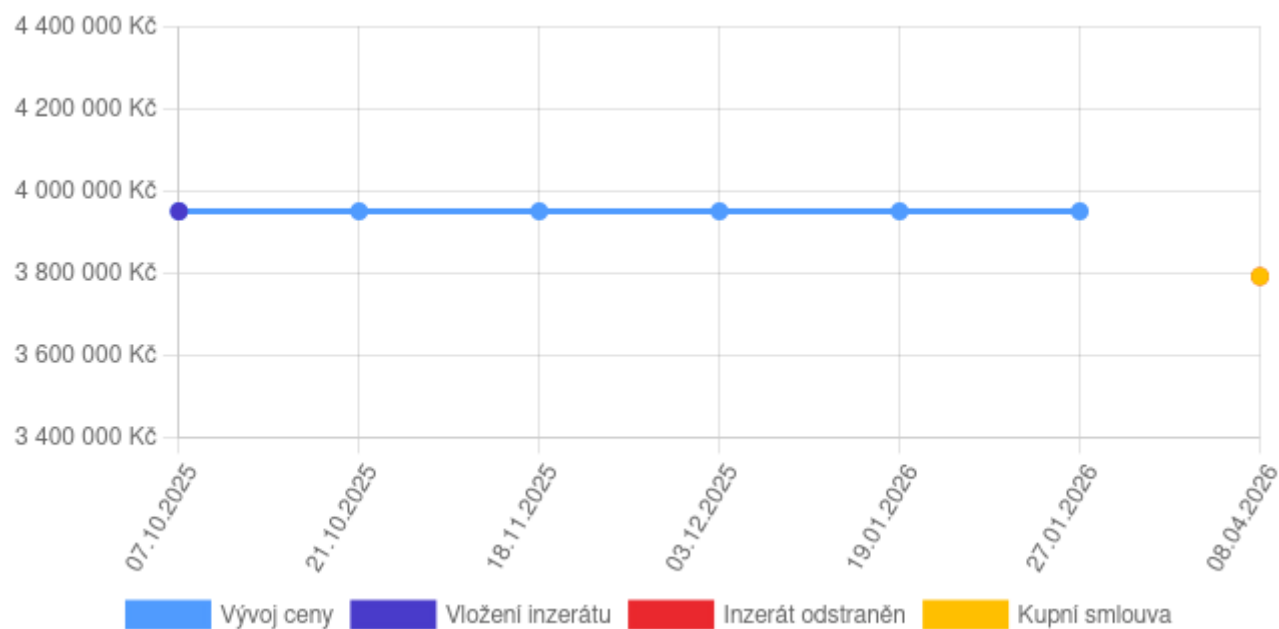
V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme k prodeji rodinný dům s dispozicí 4+1, garáží a zahradou, situovaný v klidné části obce Radvanice (Úžice). Dům nabízí příjemné venkovské bydlení s výbornou dostupností do Sázavy, Uhlířských Janovic, k dálnici D1 a do Prahy. Celková plocha pozemku činí 665 m², z toho obytná plocha 120 m², užitná plocha 353 m², zastavěná plocha 252 m² a zahrada 413 m². Původní část domu pochází z roku 1900 a obsahuje sklad s vodárnou, kolnu, chodbu, pokoj, kuchyň a výstup na zadní dvůr. Na tuto část navazuje přístěnek s dřevníkem a prostorem pro chov drobného zvířectva. Kuchyň je vybavena původní linkou, sporákem na tuhá paliva a krbovými kamny s výměníkem napojeným na ústřední topení. Z kuchyně je vstup do přístavby z roku 1965, kde se nachází centrální chodba s hlavním vstupem do domu, dva pokoje, koupelna s vanou, umyvadlem, WC, elektrickým bojlerem a elektrokotlem (napojeným na ústřední topení), spíž, sklep a po schodišti pokoj v podkroví. Půda je vhodná k prostorné půdní vestavbě. Na přístavbu navazuje garáž s vjezdem z ulice. Dům je postaven ze smíšeného zdiva, přístavba má kamennou podezdívku. Fasáda je tvořena hladkou a škrábanou omítkou typu břizolit. Okna jsou převážně plastová s dvojskly, částečně dřevěná, dveře dřevěné. Střecha je sedlová s dřevěnými krovy, krytá betonovými a pálenými taškami. Nemovitost má vlastní studnu, před domem je nová přípojka obecního vodovodu. Odpad je sveden do septiku. Elektřina 230/400 V. Pozemek je rozdělen na přední zatravněný dvorek, zadní pracovní dvorek a předzahrádku s ovocnými a okrasnými dřevinami.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

