

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 333-999/2020

Objednatel znaleckého posudku: *Objednatel*

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely zjištění reálné tržní hodnoty majetku

Adresa předmětu ocenění: *Adresa*

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 1.09.2020

Zpracováno ke dni: 01.10.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je aktualizace ocenění - stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. XXX vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. XXX v obci XXX, okres Plzeň-sever, katastrální území XXX.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.XXX, obec XXX
Adresa předmětu ocenění:	Adresa
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-sever
Obec:	Obec
Ulice:	Ulice
Katastrální území:	Katastrální území

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 1.09.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: XXX.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

XXX

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. XXX vč. příslušenství a pozemku parc. č. XXX v obci XXX, okres Plzeň-sever, katastrální území XXX.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům a pozemky ve funkčním celku:

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven přibližně v 19. století a je ke dni ocenění nejméně 150 - 200 let starý, čemuž odpovídá i charakter stavby, její konstrukce a založení. V minulosti byla hospodářská část domu upravena k užívání – nyní jako koupelna s WC.

Stavba je mělce založená, pravděpodobně na kamenné lože, konstrukce objektu je smíšená (zejména kámen - cihla, pravděpodobně v části také kotovice), stěny mají tloušťku do 50 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami, v zadní části domu pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou v části břizolitové, v části vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

V domě se nachází obytná část stavby - zádveří o výměře 5,05 m², kuchyňský kout o výměře 4,30 m², chodba o výměře 4,70 m², pokoj o výměře 9,90 m², koupelna s WC o výměře 9,40 m², pokoj o výměře 18,25 m². Podlahová plocha obytné části stavby činí 51,60 m². Dále se v objektu nachází neobytná půda, přístupná po dřevěných schodech, v části místnost využívaná jako kolna – sklad náradí, která je samostatně přístupná dřevěnými dveřmi ze dvora.

Vnitřní omítky v domě jsou vápenocementové. Jsou zde kastlová okna. Orientace obytných prostor je na jih, východ, západ. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, mají v části dřevěné, v části ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňské vybavení tvoří menší linka s dřezem, průtokový ohřívač vody. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, lino, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, koupelna má na podlaze cementový potěr a chodba má na podlaze položenou keramickou dlažbu.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Voda je brána ze studny, Odpad je řešen jímkou s přepadem do veřejné kanalizace, rozvod zemního plynu na patě domu - není připojen. V obci jsou vedeny všechny sítě, na které je možno dům připojit. Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen na TP. Je instalován elektrický průtokový ohřívač pro účel ohřevu vody (koupelna, kuch. linka).

Objekt je v průběžně udržovaném stavu, v 80. letech 20. stol proběhla oprava věnce včetně nové střešní konstrukce s podbitím a položením krytiny. Stav střešní konstrukce a podbití je velmi dobrý – položená krytina z osinkocementových šablon (eternit) je funkční, spíše však na konci své životnosti. Svislé konstrukční prvky domu funkční bez zjevných závad. Výplně otvorů (okna, dveře) dožité. Fasáda dožitá. Vnitřní omítky zastaralé, rozvody elektřiny funkční – rekonstrukce rozvodů do mědi v 80. letech 20. stol. Podlahy bez vad – krytiny v dožitém stavu. Vnitřní vybavení, sanita – funkční, spíše dožitá. Rodinný dům je pro účely ocenění uvažován v dobrém stavu s částečně zanedbanou údržbou.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny – stav dřevin převážně dožitý, pozemek je oplocen dřevěným plotem – plot zcela dožitý stav. Samotný pozemek je

mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - v blízkosti objektu. K objektu náleží kolna dřevěná (5,45 x 2,20 m) – jedná se o dřevostavbu s jednostranným obitím a pultovou střechou. Dveře svlakové. Stav průměrný. Z kolny je přístupný zemní sklep, konstrukčně řešený kombinací kamene a cihly – strop z cihelné klenby. Stav dožitý.

Dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven při silnici II. tř. č. 229 s možným zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy, v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů, na západním okraji obce pak zastávka vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis – rodinný dům		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	18. stol – stáří cca 150-200 let
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	střešní věnec, krovy, krytina, elektřina – 80. léta 20. stol. Dále jen průběžná údržba a opravy
	Základy	mělké založení pravděpodobně na kamenné lože
	Konstrukce	smíšená (kámen, cihla, kotovice)
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	do 50 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony, pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové, vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové

NEPLATNÝ DOKUMENT, ILLUSTRACNÍ PŘÍKLAD	Typ oken v domě	kastlová		
	Orientace oken obytných místností	jih, východ, západ		
	Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	v části dřevěné, v části ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	menší linka s dřezem, průtokový ohřívač vody		
	Dispozice RD	2+kk		
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	Zádveří	5,05 m ²
		Kuchyně	Kuchyňský kout	4,30 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,70 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,90 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	9,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,25 m ²
		Podlahová plocha		
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	připojení ke studni		
	Svod splašek	veřejná kanalizace, jímka		
	Plynovod	ne – plyn zaveden na patě domu		
	Řešení vytápění v domě	lokální kamna na TP		
	Řešení ohřevu vody	elektrický průtokový ohřívač		
	Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr, lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: cementový potěr chodba: keramická dlažba		
	Popis stavu rodinného domu	dobrý s částečně zanedbanou údržbou		
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek		
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny – převážně dožitý stav		
	Venkovní stavby	kolna dřevěná (5,45 x 2,20 m)		
	Sklon pozemku	mírně svažitý		

	Oplocení	dřevěný plot – zcela dožitý stav
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy – silnice II tř., zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.10.2020 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. 1:

„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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. XXX, obec XXX

Rodinný dům č.p. XXX v ulici XXX, obec XXX					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	XXX, okres Plzeň-sever	51.6 m ² , podsklepený: ne	Dobrý	456 m ²	Hodnocen typ stavby, vybavení objektu, příslušenství, kvalita pozemku, situace, přístup apod.
1	Pražská, Kožlany, okres Plzeň-sever	77 m ² , Přízemní	Dobrý	765 m ²	Obdobný typ stavby, lepší vybavení, kvalitnější pozemek
2	Na Výfuku, Kožlany, okres Plzeň-sever	90 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	1105 m ²	Novější typ stavby, lepší vnitřní vybavení, kvalitnější pozemek, kolna
3	Jiráskova, Kralovice, okres Plzeň-sever	110 m ² , Patrový	Dobrý	1291 m ²	Obdobný typ stavby, vybavení obdobné, mírně kvalitnější pozemek
4	Marie Majerové, Kralovice, okres Plzeň-sever	80 m ² , Přízemní	Dobrý	876 m ²	Mírně modernější typ stavby, mírně lepší vybavení, na pozemku dlážděné plochy, kolna

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2.490.000 Kč	0.85	2.116.500,00 Kč	1.00	1.07	1.07	1.10	1.06	1.00	1.3350	1.585.393 Kč
2	2.150.000 Kč	Nepoužit	2.150.000,00 Kč	1.00	1.12	1.17	1.22	1.13	1.00	1.8065	1.190.147 Kč
3	2.890.000 Kč	0.85	2.456.500,00 Kč	1.00	1.18	1.05	1.23	1.05	1.00	1.6002	1.535.121 Kč
4	1.700.000 Kč	Nepoužit	1.700.000,00 Kč	1.00	1.09	1.05	1.14	1.09	1.00	1.4222	1.195.331 Kč
Celkem průměr											1.376.498,00 Kč
Minimum											1.190.147,00 Kč
Maximum											1.585.393,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											213.187,36 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.163.310,64 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.589.685,36 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 2: Upravena užitná plocha stavby dle odhadované skutečnosti - nepřesně uvedené informace v inzerci.

Komentář k nemovitosti č. 4: Upravena užitná plocha stavby dle odhadované skutečnosti - nepřesně uvedené informace v inzerci.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 1.376.498 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.376.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. XXX v ulici XXX, obec XXX					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	XXX, XXX, okres Plzeň-sever	51.6 m ² , podsklepený: ne	Dobry	456 m ²	Hodnocen typ stavby, vybavení objektu, příslušenství, kvalita pozemku, situace, přístup apod.
1	Pražská, Kožlany, okres Plzeň-sever	77 m ² , Přízemní	Dobry	765 m ²	Obdobný typ stavby, lepší vybavení, kvalitnější pozemek
2	Na Výfuku, Kožlany, okres Plzeň-sever	90 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	1105 m ²	Novější typ stavby, lepší vnitřní vybavení, kvalitnější pozemek, kolna
3	Jiráskova, Kralovice, okres Plzeň-sever	110 m ² , Patrový	Dobry	1291 m ²	Obdobný typ stavby, vybavení obdobné, mírně kvalitnější pozemek
4	Marie Majerové, Kralovice, okres Plzeň-sever	80 m ² , Přízemní	Dobry	876 m ²	Mírně modernější typ stavby, mírně lepší vybavení, na pozemku dlážděné plochy, kolna

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	32.337,66	0,85	27.487,01
2	23.888,89	-	23.888,89
3	26.272,73	0,85	22.331,82
4	21.250,00	-	21.250,00
Maximální hodnota		27.487,01	(případ č.1)
Minimální hodnota		21.250,00	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,2935	OK
Aritmetický průměr		23.739,43	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. XXX v ulici XXX, obec XXX						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	XXX, XXX, okres Plzeň-sever	51.6 m ² , podsklepený: ne	Dobry	456 m ²	Hodnocen typ stavby, vybavení objektu, příslušenství, kvalita pozemku, situace, přístup apod.	X
1	Pražská, Kožlany, okres Plzeň-sever	77 m ² , Přízemní	Dobry	765 m ²	Obdobný typ stavby, lepší vybavení, kvalitnější pozemek	1
2	Na Výfuku, Kožlany, okres Plzeň-sever	90 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	1105 m ²	Novější typ stavby, lepší vnitřní vybavení, kvalitnější pozemek, kolna	1
3	Jiráskova, Kralovice, okres Plzeň-sever	110 m ² , Patrový	Dobry	1291 m ²	Obdobný typ stavby, vybavení obdobné, mírně kvalitnější pozemek	1
4	Marie Majerové, Kralovice, okres Plzeň-sever	80 m ² , Přízemní	Dobry	876 m ²	Mírně modernější typ stavby, mírně lepší vybavení, na pozemku dlážděné plochy, kolna	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	32.337,66	0,85	27.487,01	1	27.487,01
2	23.888,89	-	23.888,89	1	23.888,89
3	26.272,73	0,85	22.331,82	1	22.331,82
4	21.250,00	-	21.250,00	1	21.250,00
Mezisoučet				4	94.957,72
<u>Celkem</u>					<u>23.739,43</u>

Základní cena: 23.739,43 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$23.739,43 * 1,0000 = \mathbf{23.739,43 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{23.739,43 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\text{---} * 51,60 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{= 1.224.954,59 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{1.220.000,-- \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.376.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.220.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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 stanovena po zaokrouhlení na

1.350.000 Kč

Slovy: jedenmiliontřistapadesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.10.2020



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 333-999/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [redacted]
Obec: [redacted]
Katastrální území: [redacted]
Číslo LV: [redacted]
Výměra [m²]: 159
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [redacted] objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku: p. č. [redacted]
Stavební objekt: [redacted]
Ulice: [redacted]
Adresní místo: [redacted]

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo: [redacted] Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

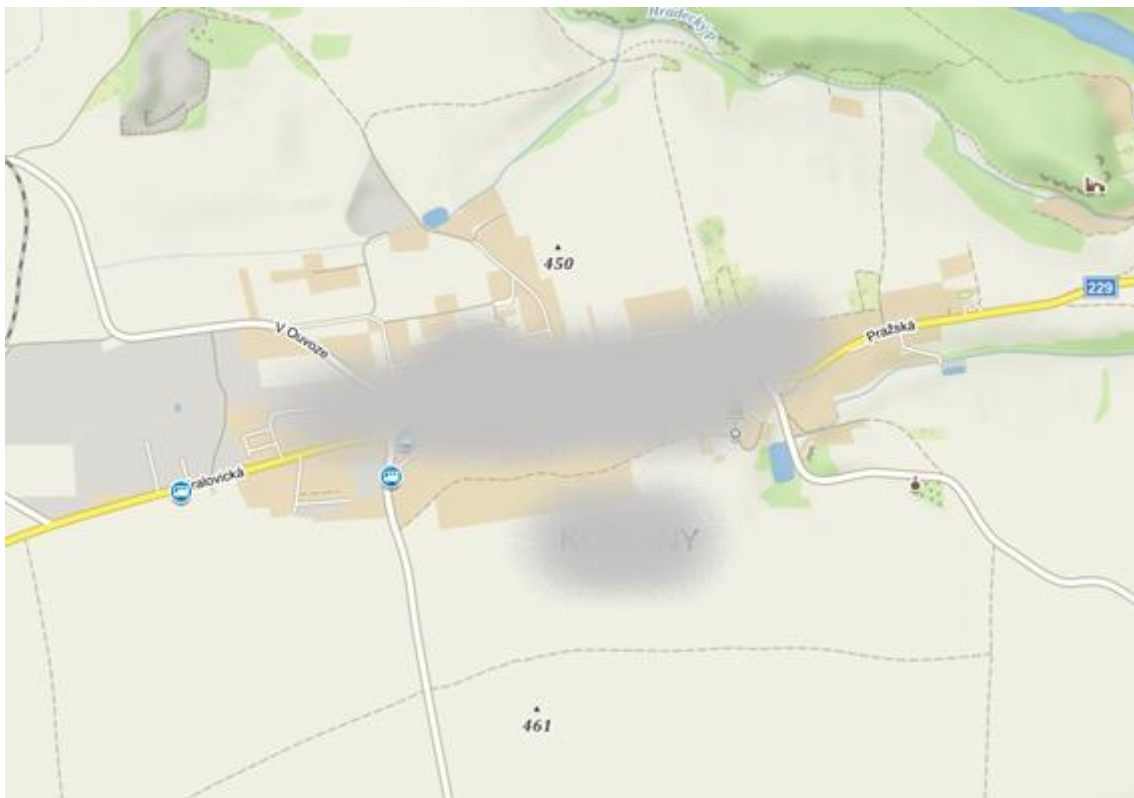
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj](#), Katastrální pracoviště Kralovice.

NEPLATNÁ

Situace nemovitostí v mapě



Pořízená fotodokumentace



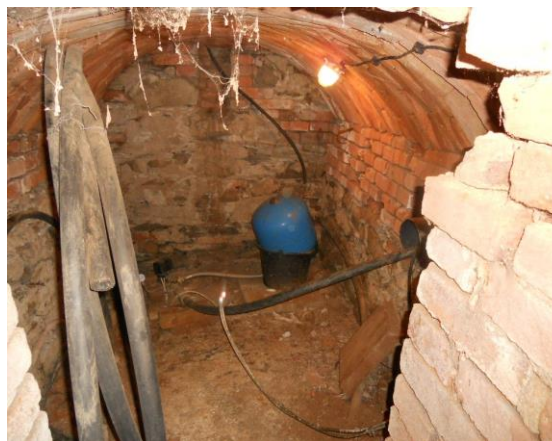
Pohled ze silnice



Boční pohled ze dvora



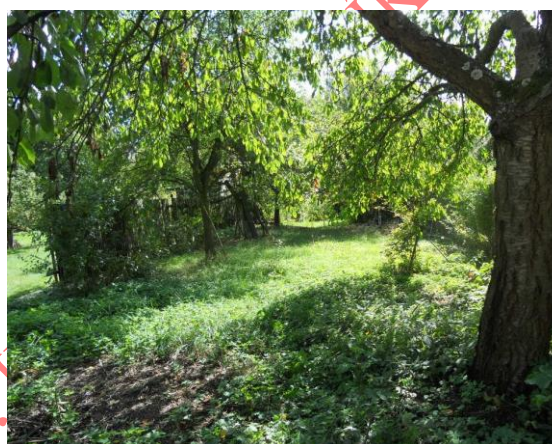
Kolna



Zemní sklep



Studna



Zahrada



Koupelna s WC



Pokoj



Pokoj



Kuchyňský kout

NEPLATNÝ DOKUMENT, ILLUSTRACNÍ PŘÍKLAD

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

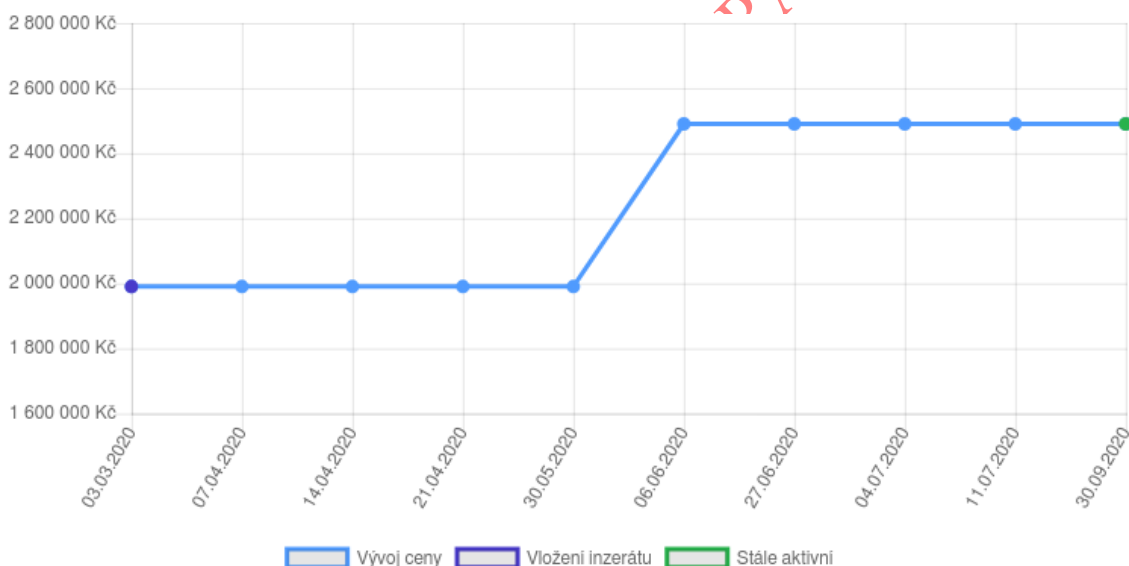


Prodej, Rodinný dům, 77 m², Pražská, Kožlany, okres Plzeň-sever

Celková cena: 2.490.000 Kč

Adresa: Pražská, Kožlany, okres Plzeň-sever

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Pražská, Kožlany, okres Plzeň-sever	Plocha užitná	112
Cena	2 490 000 Kč	Podlahová plocha	77
Poznámka k ceně	2 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	765
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Plyn	Plynovod
Zastavěná plocha (m2)	155	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

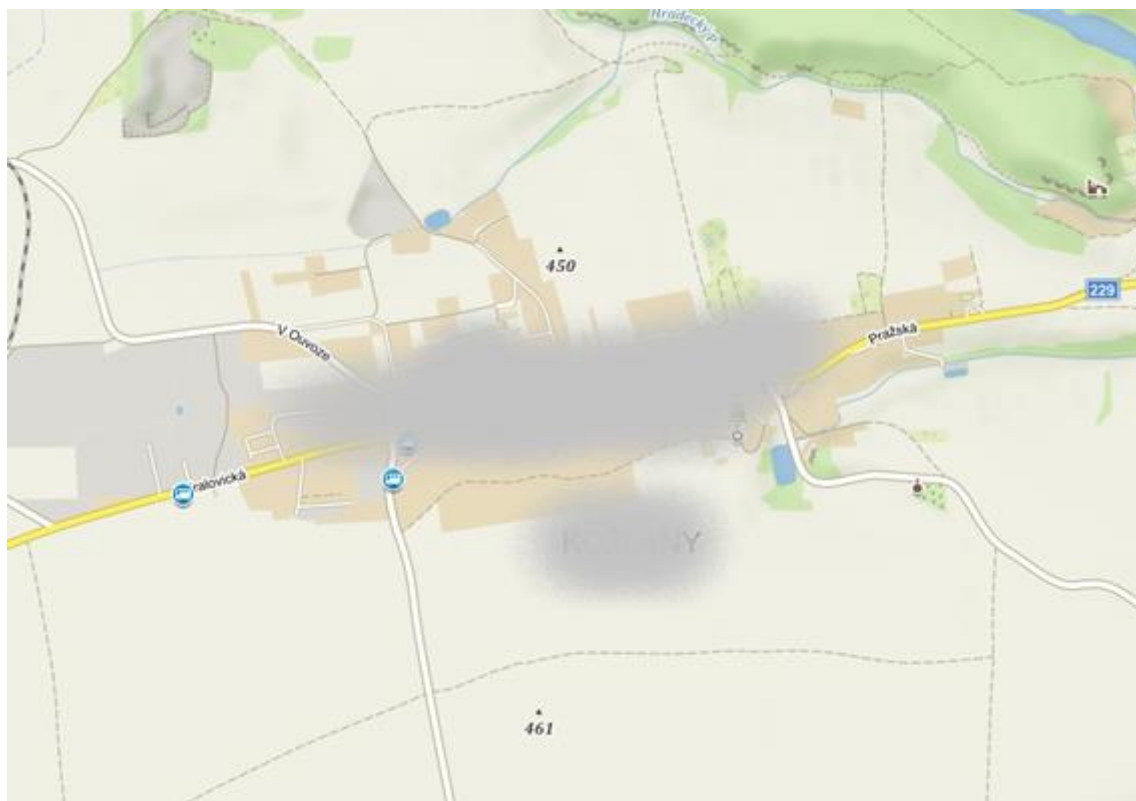
Prodej rodinného domu na okraji obce Kožlany. Celková dispozice domu je 2+1. Dva pokoje, kuchyně, koupelna, předsíň, sklady, sklepní prostory a prostorná půda. Dům je napojen na městský vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Celková plocha pozemku činí 765 m², z toho je zastavěná přibližně 155m². Dům je v dobrém udržovaném stavu, k nastěhování. Volné Ihned. Hypotéka možná.

4. Fotodokumentace



NEPLATÍ

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

NEPLATNÝ DOKUMENT, IL

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

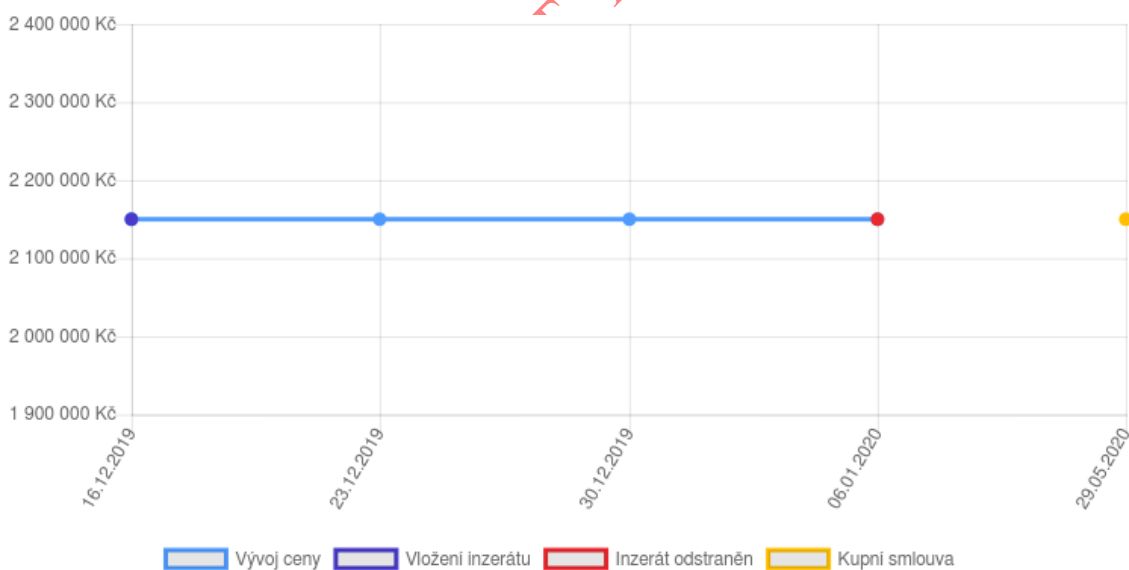


Prodej, Rodinný dům, 160 m², Na Výfuku, Kožlany, okres Plzeň-sever

Celková cena: 2.150.000 Kč

Adresa: Na Výfuku, Kožlany, okres Plzeň-sever

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Na Výfuku, Kožlany, okres Plzeň-sever	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	2 150 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	236
Kupní smlouva podepsaná dne	29.05.2020	Plocha užitná	160
Číslo řízení	V-876/2020-435	Podlahová plocha	160
Poznámka k ceně	2 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého	1105

		pozemku	
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Okraj obce

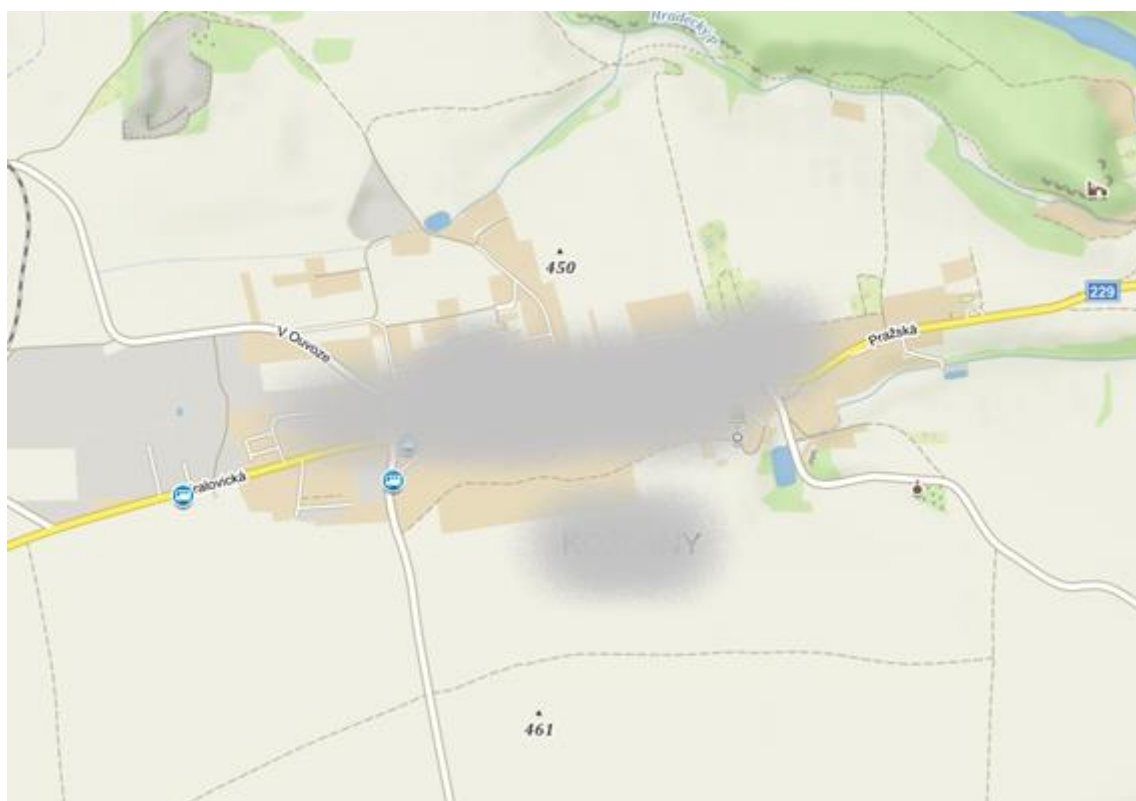
Slovní popis

Prodej rodinného domu v krásné obci Kožlany, která se nachází nedaleko města Kralovice. V přízemí se nachází kuchyně, koupelna, obývací pokoj a ložnice. V patře je letní pokoj pro hosty (užívá se jen v létě, topení ještě není zavedeno do patra) a půda, kterou lze využít jako další místnosti. Dům prošel v minulosti úpravami. Je zde keramická dlažba, zrenovovaná koupelna, plastová okna. Vytápění je řešeno plynovým kotlem. V obývacím pokoji jsou dále i krbová kamna. Dům je podsklepený. K domu patří velká, udržovaná zahrada o výměře 869 m². Dům se nachází v klidné části obce. Je obklopen lesy, které vybízí k procházkám po okolí. Nedaleko obce se nachází rekreační středisko přímo u rybníku Vožehák. Občanská dostupnost v místě - ZŠ, MŠ, MHD, obchody, restaurace, hřiště, knihovna, muzeum, pošta, lékař. Doporučuji prohlídku. S financováním pomůže naše hypocentrum. Cena k jednání. Možnost převodu energií v rámci servisu. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

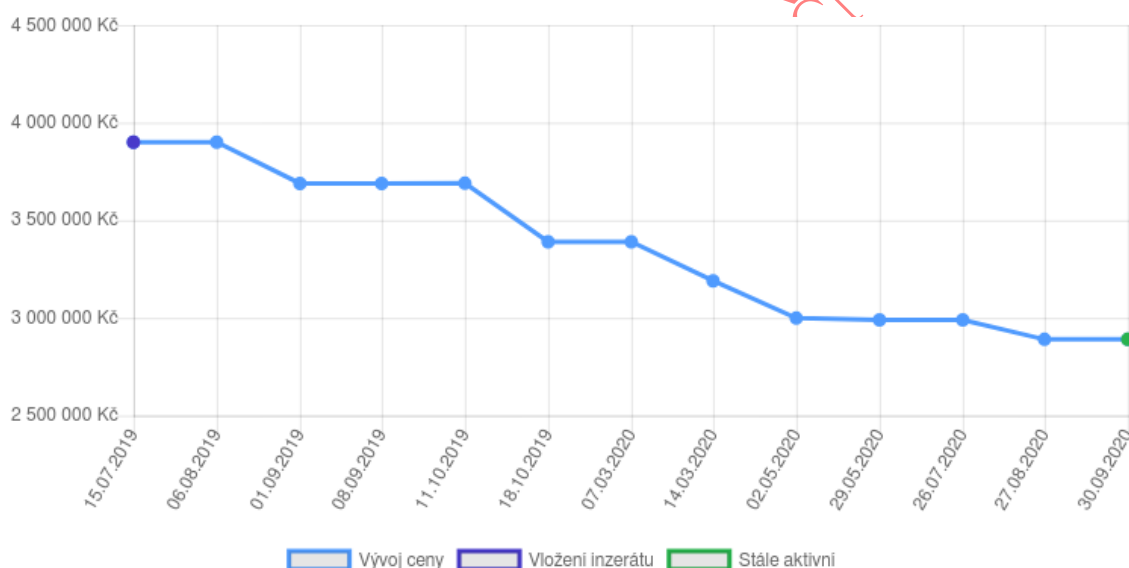


**Prodej, Rodinný dům, 110 m²,
Jiráskova, Kralovice, okres Plzeň-sever**

Celková cena: 2.890.000 Kč

**Adresa: Jiráskova, Kralovice, okres
Plzeň-sever**

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jiráskova, Kralovice, okres Plzeň-sever	Zastavěná plocha (m²)	110
Cena	2 890 000 Kč	Plocha užitná	110
Poznámka k ceně	2 890 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	110
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	1291
Typ domu	Patrový	Elektřina	230V
Počet nadzemních podlaží	3	Voda	Vodovod
Stav objektu	Dobrý	Odpad	Septik

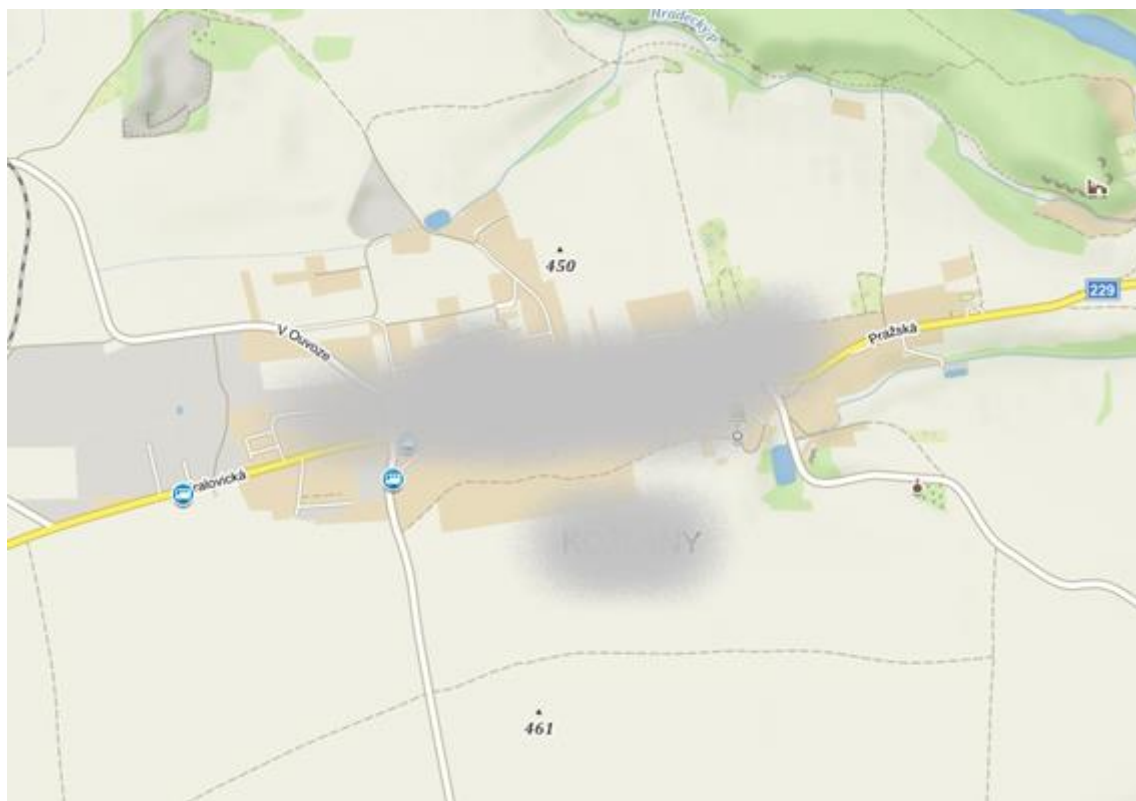
Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje v exkluzivním zastoupení prodej částečně podsklepeného rodinného domu se zastavěnou plochou přízemí 110 m², dispozicí 3+kk, v obci Kralovice, Jiráskova ulice. Nemovitost se nachází ve vyhledávané klidné části obce, na pozemku o výměře 1291 m². Dům je po částečné rekonstrukci - střešní krytina, elektřina, okna, ostatní v původním stavu. Nemovitost je elektronicky zabezpečena s napojením na PCO. Půdní prostory lze rozšířit o další obytné místnosti. Dům je připojen na veřejný vodovod, odpady svedeny do jímky. Vytápění je ústřední pomocí kotle na tuhá paliva, který se nachází ve sklepení domu, a elektrických přímotopů v obytných místnostech. K objektu náleží prostorná stodola se zastavěnou plochou 80 m² s kamenným sklípkem. Zahrada domu, s několika vzrostlými stromy, přímo navazuje na zeleň údolí potoka. V obci veškerá občanská vybavenost - škola, školka, střední školy, lékař, zubař, hypermarkety, Katastr nemovitostí, FÚ, Obecní úřad a další. V okolí je množství turistických tras. Obec má dobré dopravní spojení na Plzeň, a to i veřejnou dopravou (vzdálenost 30 km, častý přímý spoj). Financování je možné pomocí hypotéky, kterou vám v případě zájmu zdarma vyřídíme. Pro bližší informace či prohlídku kontaktujte makléře. Ev. číslo: 624983.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

NEPLATNÝ DOKUMENT, IL

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

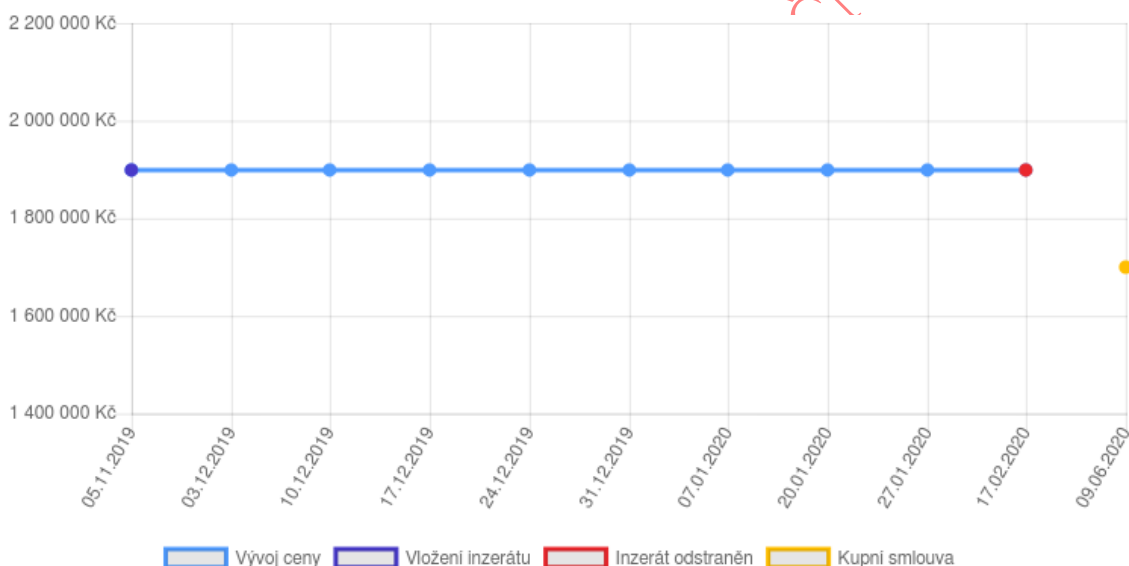


Prodej, Rodinný dům, 100 m², Marie Majerové, Kralovice, okres Plzeň-sever

Celková cena: 1.700.000 Kč

Adresa: Marie Majerové, Kralovice, okres Plzeň-sever

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



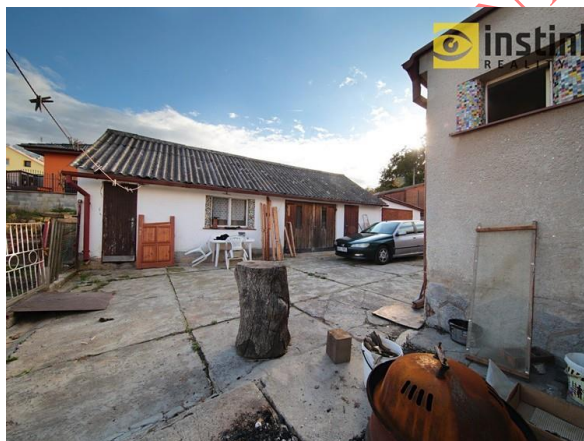
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Marie Majerové, Kralovice, okres Plzeň-sever	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 700 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	346
Kupní smlouva podepsaná dne	09.06.2020	Plocha užitná	150
Číslo řízení	V-1012/2020-435	Podlahová plocha	100
Poznámka k ceně	1 899 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	876
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Prizemní	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	1		

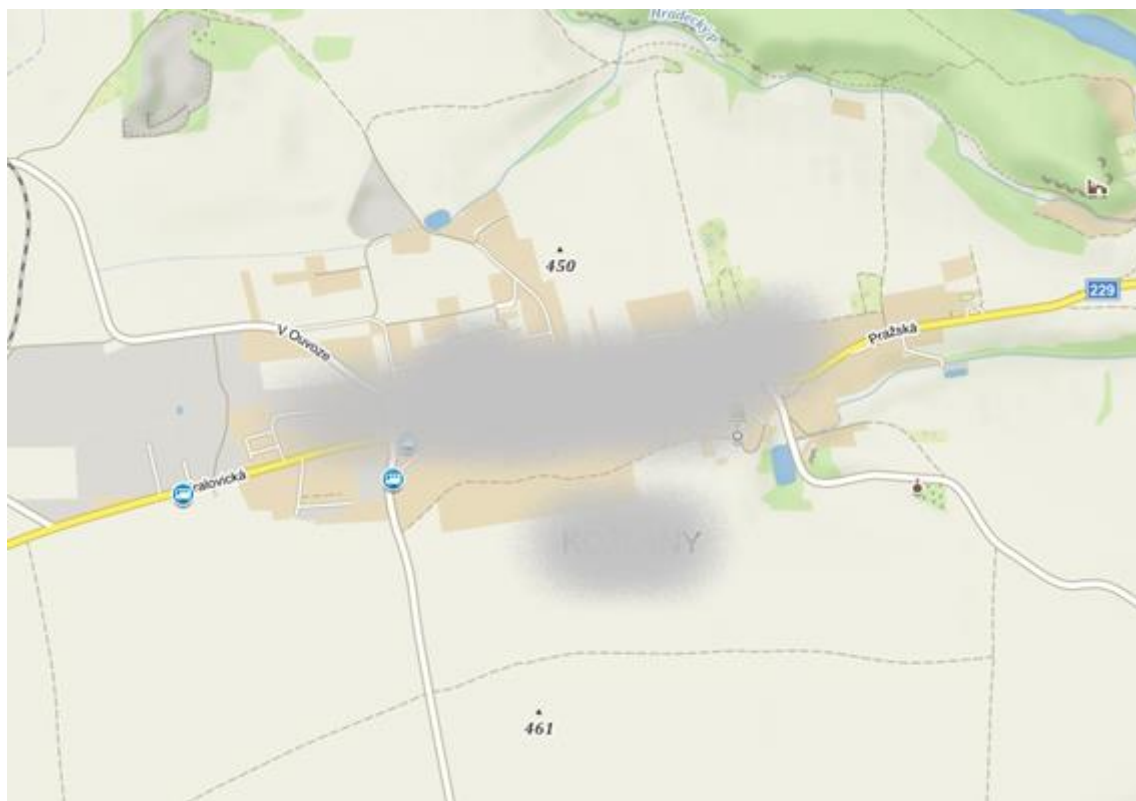
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům, chalupu o dispozici 3+1 v obci Kralovice v okrese Plzeň - sever. V RD se nachází kuchyň, obývací pokoj, ložnice dětský pokoj koupelna s WC. Z chodby vstup do podkroví. IS.: el 230/400V, kanalizace - obecní, voda – obecní vodovod + studna, topení - ústřední na tuhá paliva, plynofikace na hranici pozemku. Na pozemku dále stojí prostorné zděné zemědělské stavení. V okolí výborné podmínky pro houbaření a cyklo-výlety. Ukazatel energetické náročnosti: G - probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován. V Kralovicích veškerá občanská vybavenost. Velmi zajímavá nabídka ke klidnému bydlení či rekreaci. Vřele doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost