

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3240/2020

O ceně obvyklé v místě a čase rodinného domu v obci Kaceřov č.p. s příslušenstvím a pozemky parc. č. 103 a 104 zastavěná plocha a nádvoří a pozemky č.par. 384/66 a 384/64 ostatní plocha, to vše v k.ú. Kaceřov, obec Kaceřov, okres Plzeň - sever a kraj Plzeňský.



Objednavatel znaleckého posudku: Insolvenční správce, Ing. Josef Nožička
Šilingrovo náměstí 257/3
60200 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a cena obvyklá v místě a čase pro účely insolventního řízení čj. KSPL52INF14022/2019-A-17

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. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 15.5.2020 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 28.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé v místě a čase rodinného domu v obci Kaceřov č.p. s příslušenstvím a pozemky parc. č. 103 a 104 zastavěná plocha a nádvoří a pozemky č.par. 384/66 a 384/64 ostatní plocha, to vše v k.ú. Kaceřov, obec Kaceřov, okres Plzeň - sever a kraj Plzeňský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Roinný dům
Adresa předmětu ocenění: Kaceřov 55
331 51 Kaceřov
LV: 232
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Kaceřov
Katastrální území: Kaceřov
Počet obyvatel: 143

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **745,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - ČSAD	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 116,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5.2020 za přítomnosti vlastníka a soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 232
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace pořízená znalcem
- údaje o nemovitosti se stavem zjištěným znalcem na místě při ohledání a projektová dokumentace
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Polcar Robert a Polcarová Lenka, č. p. 55, 331 51 Kaceřov, LV: 232, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

- znalec provedl ohledání a zaměření a fotodokumentaci
- byla zapůjčena projektová dokumentace

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost rodinný dům č.p. 55 se nachází v obci Kaceřov, která leží cca 11 km od Kaznějova a cca 16 km od Krajského města Plzně. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci s parkováním na pozemku u nemovitosti - garáž a zpevněné plochy. Objekt je připojen na elektřinu 230/380V, vlastní studna - vrt, kanalizace obecní a zemní plyn.

V obci je zastávka ČSAD, obec se základním vybavením prodejna, Ostatní občanská vybavenost ZŠ, MŠ, pošta v Kaznějově a nebo vyšší vybavenost je krajském městě.

Vlastní rodinný dům č.p. 55 je samostatný rodinný dům, který byl postaven v roce cca 2012. Jde o nepodsklepený objekt s přízemím a podkrovím se stanovou střechou a vedlejšími stavbami dvou garáží s pergolou.

Stavební provedení objektu: základy betonová základová deska s izolací proti radonu a zemní vlhkosti, zdivo cihelné na tl: 450mm se zateplenou fasádou EPS, stropy nad I.NP keramické, podkroví stropy s podhledem - sádkokarton s tepelnou izolací, krytina Bramack, klempířské prvky pozink, okna EURO, dveře hladké, vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda EPS zateplená s probarvenou zatíranou omítkou. Na WC a koupelna jsou povrchy podlah dlažby, v ostatních obytných místnostech vinil Vytápění objektu ústřední a to kombinovaný kotel na zemní plyn a nebo krb s vložkou.

Dispozice :

V I.NP vchod se zádveřím chodba, obývací pokoj s jídelnou, kuchyně, ložnice, dětský pokoj, WC s koupelnou s vanou, technická místnost, pracovna, sauna a Wirpool.

V podkroví je chodba, pokoj, ložnice, dětský pokoj, WC, koupelna a šatna

Na pozemku je dále dvou garáž, s pergolou.

Pozemek je oplocen vrata na elektropohon, oplocený pozemek s vraty na dálkové a s elektrickým pohonem.

Technický stav odpovídá stáří s pravidelnou údržbou.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

Věcná hodnota – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Porovnávací hodnota – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrážela skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá vyšší nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

Výnosový způsob

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyl. č. 457/2017 Sb. (současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb.). Dále je pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda

9. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Garáž
3. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 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: Vlivy zvyšující cenu - stáří	III	0,15
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,932}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,150}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - poloha a velikost	III	0,15

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,091$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,017$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,255$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	8 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 807,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.NP:	=	115,60 m ²
podkrový:	=	113,60 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	115,60 m ²	2,60 m
podkrový:	113,60 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

I.NP:	(115,60)*(2,60)	=	300,56 m ³
podkrový:	(113,60)*(2,10)	=	238,56 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>539,12 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	115,60 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	229,20 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,98		

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: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna - posilovna, sauna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén - sauna, wirpool	II	0,25
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
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: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou II 1,00

Koeficient pro stáří 8 let:

$$s = 1 - 0,005 * 8 = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,960 = \mathbf{1,411}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,150}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,091}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,807,- \text{ Kč/m}^3 * 1,411 = 2\,549,68 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 539,12 \text{ m}^3 * 2\,549,68 \text{ Kč/m}^3 * 1,150 * 1,091 = 1\,724\,621,17 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 724 621,17 Kč

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu: Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 8 let
Základní cena ZC (příloha č. 26): 1 509,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.NP: = 42,50 m²
zastřešení: = 42,50 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	42,50 m ²	2,40 m
zastřešení:	42,50 m ²	0,65 m

Obestavěný prostor

I.NP: (42,5)*(2,40) = 102,00 m³
zastřešení: (42,5)*(0,65) = 27,63 m³
Obestavěný prostor - celkem: = **129,63 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el.	III	0,00

pohonem		
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 8 let:

$$s = 1 - 0,005 * 8 = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,960 = \mathbf{0,960}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,150}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,091}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,509,- \text{ Kč/m}^3 * 0,960 = 1\,448,64 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 129,63 \text{ m}^3 * 1\,448,64 \text{ Kč/m}^3 * 1,150 * 1,091 = 235\,607,21 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 235 607,21 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,150}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,091}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,150 * 1,000 * 1,091 = \mathbf{1,255}$

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	116,-	1,255		145,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 103	153	145,58	22 273,74
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 104	43	145,58	6 259,94
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	384/64	142	145,58	20 672,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	384/66	699	145,58	101 760,42
Stavební pozemky - celkem			1 037		150 966,46

Pozemky - zjištěná cena celkem = 150 966,46 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům	1 724 621,20 Kč
2. Garáž	235 607,20 Kč
3. Pozemky	150 966,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 111 194,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 111 190,- Kč

slovy: Dvamilionyjednostojedenácttisícjedenstodevadesát Kč

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V MÍSTĚ A ČASE POROVNÁNÍ **D. Porovnávací metoda**

Definice ceny obvyklé:

§2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla doložena při prodeji stejného, případně obdobného majetku 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 (pronajímatele nebo nájemce), ani vlivů zvláštní obliby“.

Definice ceny obvyklé v místě a čase:

Základní právní norma pro ocenění, kterou je Zákon č. 151/97 Sb. Používá pojem „cena obvyklá v místě a čase nájemné“ – viz. § 2 cit. Zákona platných vyhlášek.

„Místně obvyklá cena, je takové cena, za které lze předmět prodeje ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a kupujícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Stanovení ceny obvyklé v místě a čase porovnávacím způsobem

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných pronájmů v dané srovnatelné lokalitě.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z kupních smluv, databáze znalce i z realitních kancelářích.

Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem.

Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka (cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany (pronajímatele) o výši nájemného, takže se **inzerované výše pronájmu realizuje zcela výjimečně. V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou.**

Při zjišťování cen nemovitostí stejného (podobného) typu a velikosti pozemků v dané lokalitě byly v současné době osloveny realitní kanceláře , internetové realitní nabídky i archiv soudního znalce (vlastní zdroje).

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

1. Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 683 m² Plasy - Nebřeziny, okres Plzeň-sever, 1 360 000 Kč

Ke koupi patrový, částečně podsklepený rodinný dům, který se nachází v centru obce Nebřeziny, v okrese Plzeň - sever, cca 3 km od města Plasy a 18 km od Plzně. V přízemí domu je chodba, koupelna, 3 pokoje, z nichž dva jsou průchozí, dále prostor s vodárnou, spíž, schody do sklepa a do patra. V patře jsou 2 pokoje, místnost, která byla využívána jako kuchyně a zbytek tvoří půdní prostory možné k další vestavbě.

2. Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 483 m² Rybnice, okres Plzeň-sever, 2 890 000 Kč

Nabízím k prodeji rodinný dům v obci Rybnice. Dům disponuje ložnicí, dvěma pokoji, obývacím pokojem s kuchyňským koutem, WC, technickou místností, koupelnou s vanou a WC a vstupní chodbou. K domu náleží pozemek o velikosti 483 m². Vytápění bude zajišťovat podlahové vytápění na plyn nebo tepelné čerpadlo vzduch voda. Vodovod a kanalizace je samozřejmostí.

3. Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 631 m² Hromnice, okres Plzeň-sever, 2 500 000 Kč

Prodej rodinného domu v obci Hromnice, Plzeň sever, 12 km od Plzně. Dům se nachází v klidné ulici, ve které protéká potůček. Stavba má dvě bytové jednotky s možností půdní vestavby. Byt 3+ 1 v přízemí je po rekonstrukci včetně plastových oken. Interierové dveře jsou z masivu. V předsíni je krb. Koupelna je s vanou a pračkou. Byt v patře je v původním stavu, ale je obyvatelný. Podkroví je vhodné k vestavbě dalšího velkého bytu nebo dvou menších.

4. Prodej rodinného domu 350 m², pozemek 721 m² Lipová, Plasy, 3 500 000 Kč

Prodej patrový samostatně stojící rodinný dům v obci Plasy, na pozemku o celkové výměře cca 721 m². V domě se nachází dvě samostatné bytové jednotky, každá o velikosti 3+1, s koupelnou a WC, s vlastním vchodem a vlastními měřiči (plynoměr, vodoměr, elektroměr) a prostorná půda s možností vestavby další bytové jednotky. V

patře je velká terasa. Celková obytná plocha, včetně půdy je cca 350 m². Dům je částečně podsklepen a napojen na veškeré inženýrské sítě jako městská voda, kanalizace a plyn, dále má vlastní studnu. Vytápění je řešeno plynovým kotlem, přičemž ve spodní bytové jednotce je ještě kompletní příprava na krbová kamna. Na dvorku jsou sklípky, kolny a garáž.

5. Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 250 m² Chříč, okres Plzeň-sever, 799 999 Kč

Prodej rodinného domu 2+kk v obci Chříč u Rakovníka. V přízemí domu je veranda, předsíň, kuchyně, pokoj a schodiště na půdu. Dále je součástí domu sklad paliva a komora - přístupné z venku. Podlahy betonové s PVC. Vytápění objektu na pevná paliva. Rozvod elektřiny v mědi 220V/380V + nové hodiny na dvoutarif T1 a T2. Rozvod vody umyvadlo a sprchový kout. Ohřev teplé vody - elektrický průtokový ohříváč. Dům částečně podsklepený - přístup zvenku. WC suché mimo dům, nutno vybudovat + čističku, kterou lze napojit na dešťovou kanalizaci jako trativod. V obci veškerá občanská vybavenost, školka, obchodní dům, pošta, obecní úřad, lékař a kadeřnice.

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Vzhledem ke stavu a poloze nemovitosti a dále trhu s nemovitostmi kde je velký zájem o nemovitosti a to hlavně cca do 20 km od krajského města Plzně. Cenu zde zvyšuje poloha, vybavení, příslušenství, lokalita a velikost pozemku. Při porovnání s prodanými rodinnými domy a nabízenými na realitních portálech o podobné obytné ploše s příslušenstvím a pozemky v obci Kaceřov a nejbližším okolí na okrese Plzeň - sever s přihlédnutím k technickému stavu objektu (novostavba z roku 2012) a velikosti včetně vedlejších staveb (užitné plochy) lze cenu obvyklou v místě a čase stanovit takto:

Cena vyhlášková 2 111 190,- Kč

ZÁVĚR

Obvyklá cena
2 800 000 Kč

Ve Vejprnicích 28.6.2020

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznan@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Prohlašuji ve smyslu ust. § 127a) zák.č. 99/1963 Sb, Občanský soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a o trestních následcích křivé výpovědi, nebo uvedení nepravdivé okolnosti, která podstatný význam pro rozhodnutí, nebo takovéto okolnosti zamlčení

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3240/2020 znaleckého deníku.