

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 075396/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	CURATORES v.o.s, insolvenční správce dlužníka (Tabáček Miroslav) Uruguayská 380/17, 120 00 Praha 2
Číslo jednací:	KSPL 51 INS 17683/2019
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	09.11.2023
Zpracováno ke dni:	09.11.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.11.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 71 a pozemku parc. č. st. 17/1 v obci Stříbro, okres Tachov, katastrální území Lhota u Stříbra na listu vlastnictví č. 81.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 71
Adresa předmětu ocenění:	Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Tachov
Obec:	Stříbro
Ulice:	Lhota u Stříbra
Katastrální území:	Lhota u Stříbra

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.11.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – pan Tabaček Miroslav + dcera.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Tabaček Miroslav, Lhota u Stříbra č.p. 71, 349 01 Stříbro

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 71 a pozemek parc. č. st. 17/1 v obci Stříbro, okres Tachov, katastrální území Lhota u Stříbra na listu vlastnictví č. 81.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je podsklepený z větší části. V objektu se v části nachází menší půda, přístupná z venku a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a základy má kamenné a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm a 30 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky chybí a plášť je částečně zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1935. V minulosti byl objekt postupně svépomocně rekonstruován. Proběhla postupně rekonstrukce střechy, vnitřních prostor včetně omítek, podlah a rozvodů.

Vady rodinného domu:

vybavení: bez vad

rozvody: bez vad

okna: bez vad

podlahy: podstandardní prvek

zdívo: zastaralý prvek, podstandardní prvek

střecha: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

-1.PP		
Příslušenství	Místnost	29,44 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,19 m ²
Příslušenství	Sklep	4,20 m ²
Příslušenství	Sklep	8,91 m ²
Příslušenství	Sklep	1,44 m ²
Ostatní prostory	Komora	1,80 m ²
I.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	14,49 m ²
Příslušenství	Lodžie	8,82 m ²
Pokoj	Pokoj	24,44 m ²
Ostatní prostory	Chodba	7,92 m ²
Pokoj	Pokoj	15,48 m ²
Pokoj	Pokoj	11,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,92 m ²
Kuchyně	Kuchyňský kout	10,50 m ²
Podlahová plocha		99,74 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		152,55 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou dřevěná s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr
chodba: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba
místnosti: koberce

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, síťové rozvody.

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

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 723 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - stodola, kotec pro psa.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

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

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	celkové		
	Dům byl postaven v roce	1935		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střecha	celková	2000
		Podlahy, rozvody	celková	2020
	Základy	smíšené, kamenné		
	Konstrukce	smíšená		
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm a 30 cm		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	betonová taška		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	chybí		
Vnitřní omítky	vápenocementové			
Vady domu	vybavení: bez vad rozvody: bez vad okna: bez vad podlahy: podstandardní prvek zdivo: zastaralý prvek, podstandardní prvek střecha: bez vad			
Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1		
	Typ oken	dřevěná s dvojsklem		
	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu		
	Orientace oken obytných místností	západ		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	-1.PP		
Příslušenství		Místnost	29,44 m ²	
Ostatní prostory		Chodba	8,19 m ²	

	Příslušenství	Sklep	4,20 m ²
	Příslušenství	Sklep	8,91 m ²
	Příslušenství	Sklep	1,44 m ²
	Ostatní prostory	Komora	1,80 m ²
	1.NP		
	Ostatní prostory	Předsín	14,49 m ²
	Příslušenství	Lodžie	8,82 m ²
	Pokoj	Pokoj	24,44 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	7,92 m ²
	Pokoj	Pokoj	15,48 m ²
	Pokoj	Pokoj	11,00 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,92 m ²
	Kuchyně	Kuchyňský kout	10,50 m ²
	Podlahová plocha		99,74 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		152,55 m ²
	Elektrína	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: koberce	
	Popis stavu	dobrý	
Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	723 m ²	
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny	
	Vedlejší stavby	stodola, kotec pro psa	
	Sklon pozemku	rovinatý	
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	širší centrum obce	
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná	

		vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět; 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	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	rodina ve složité sociální situaci. Postižená dcera. Bez matky, která zemřela 2022. Chráněné obydlí vyšší než hodnota nemovitosti.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.11.2023 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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. a č. 337/2022 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 spoluhl. 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 - velké množství pracovních příležitostí v průmyslových parcích v okolí	III	0,03
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,927}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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 - klidné místo uprostřed obce	III	0,02

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,881}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,979}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	88 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 449,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Sklepní prostory:	11*7	=	77,00 m ²
1.NP:	11,3*7,2+3*8,1	=	105,66 m ²
Střecha:	14*7+2*4,2	=	106,40 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Sklepní prostory:	77,00 m ²	2,10 m
1.NP:	105,66 m ²	2,30 m
Střecha:	106,40 m ²	0,00 m

Obestavěný prostor

Sklepní prostory:	(11*7)*(2,10)	=	161,70 m ³
1.NP:	(11,3*7,2+3*8,1)*(2,30)	=	243,02 m ³
Střecha:	(14*7*1,8/2+2*4,2*0,7/2)	=	91,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	495,86 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	105,66 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	289,06 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,74	

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD 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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - zděný psí kotec s prostorem pro dřevo	III	0,06
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 3 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (3 + 15) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,910 = \mathbf{0,983}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,030**

Index polohy pozemku **I_P = 0,950**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,449,- \text{ Kč/m}^3 * 0,983 = 2\,407,37 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 495,86 \text{ m}^3 * 2\,407,37 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 0,950 = 1\,168\,053,54 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 168 053,54 Kč

2. Stodola**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví: 1.nadz. podlaží
 nemá podkroví
 Krov: umožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,8*10,9 =	74,12	5,20 m
Střecha	6,8*10,9 =	74,12	0,00 m
		148,24 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(6,8*10,9)*(5,20) =	385,42
Z	Střecha	(6,8*10,9)*3,1/2 =	114,89
Obestavěný prostor - celkem:			500,31 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
			<hr/>
			3 422,50

Základní cena upravená [Kč/m³]		
Plná cena: 500,31 m ³ * 3 422,50 Kč/m ³	=	1 712 310,98 Kč
Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9	*	0,9

Plná cena stavby bez základů		= 1 541 079,88 Kč
-------------------------------------	--	--------------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 2 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 88 / 90 = 97,8 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

	*	0,150
--	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N

	=	231 161,98 Kč
--	---	----------------------

Koeficient pp

	*	0,979
--	---	-------

Cena stavby CS

	=	226 307,58 Kč
--	---	----------------------

Stodola - zjištěná cena		= 226 307,58 Kč
--------------------------------	--	------------------------

3. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,030**

Index polohy pozemku **I_P = 0,950**

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

	6	
Index omezujících vlivů	I_O = 1 + ∑_{i=1} P_i = 1,000	

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,950 = 0,979

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	699,-	0,979		684,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek	17/1	723	684,32	494 763,36
Stavební pozemek - celkem			723		494 763,36

Pozemek - zjištěná cena celkem = 494 763,36 Kč

4. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	494 763,36
Celková výměra pozemku	m ²	723,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	723,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	494 763,36
<u>Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:</u>	*	<u>0,065</u>
Cena smíšeného porostu:	=	<u>32 159,62</u>

Porosty - zjištěná cena celkem = 32 159,62 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	1 168 054,- Kč
2. Stodola	226 308,- Kč
3. Pozemek	494 763,- Kč
4. Porosty	32 160,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 921 285,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 921 000,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdvacetjednatísíc 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 Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov

Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov	99.74 m ²	dobrý	723 m ²	vlastní vodárna, septik, bez plynu, kotel na tuhá paliva, sklepní prostory, stodola se zahradou	
1	Partyzánská č.p. 373, Stříbro, okres Tachov	118 m ²	dobrý	748 m ²	všechny inž. sítě, kotel na tuhá paliva, stodola s dílnou a dřevníkem, zahrada	
2	Zálezly č.p. 3, Skapce, okres Tachov	110 m ²	dobrý	4123 m ²	vodovod, septik, bez plynu, velká ovocná zahrada, stodola a garáž	
3	Pňovany č.p. 157, okres Plzeň-sever	100 m ²	dobrý	741 m ²	všechny inž. sítě, studna, kombinované vytápění, skleník a dřevníky, dílna	
4	Vrbová č.p. 25, Heřmanova Huť, okres Plzeň-sever	85 m ²	dobrý	518 m ²	všechny inž. sítě + septik, kotel na plyn, parkování u domu+dílna, možnost půdní vestavby	
5	Losina č.p. 15, Chotěšov, okres Plzeň-jih	128 m ²	dobrý	473 m ²	kanalizace, vodovod, plyn, kombinovaný kotel, dílny se stodolou, včetně náradí	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	21 949,15 Kč	1	21 949,15 Kč	1.12	0.99	0.97	1.02	1.06	1	1.1628695232	18 874,99 Kč
2	28 181,82 Kč	1	28 181,82 Kč	0.98	1	0.96	1.3 ¹	1.08	1	1.3208832	21 335,59 Kč
3	32 000,00 Kč	1	32 000,00 Kč	1.04	1	1.01	1.01	1.1	1	1.1669944	27 420,87 Kč
4	23 411,76 Kč	1	23 411,76 Kč	1.08	1.01	0.94	0.91	0.97	1	0.9050782104	25 867,11 Kč
5	20 234,38 Kč	1	20 234,38 Kč	1.09	0.99	0.98	0.89	1.13	1	1.0635458526	19 025,40 Kč
Celkem průměr											22 504,79 Kč
Minimum											18 874,99 Kč
Maximum											27 420,87 Kč
Směrodatná odchylka - s											3 940,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											18 563,92 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											26 445,66 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Komentáře:											
[K4; č.2] zahrada je přístupná přes dvůr, pozemky jsou těžko samostatně prodejné											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší lokalitou a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je lepší velikostí zahrady a celkovým vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je relativně lepší lokalitou a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

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

$$22\,504,79 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 100 \text{ m}^2$$

$$= 2\,250\,479 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 250 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov	99.74 m ²	dobry	723 m ²	vlastní vodárna, septik, bez plynu, kotel na tuhá paliva, sklepní prostory, stodola se zahradou	
1	Partyzánská č.p. 373, Stříbro, okres Tachov	118 m ²	dobry	748 m ²	všechny inž. sítě, kotel na tuhá paliva, stodola s dílnou a dřevníkem, zahrada	
2	Zálezly č.p. 3, Skapce, okres Tachov	110 m ²	dobry	4123 m ²	vodovod, septik, bez plynu, velká ovocná zahrada, stodola a garáž	
3	Pňovany č.p. 157, okres Plzeň-sever	100 m ²	dobry	741 m ²	všechny inž. sítě, studna, kombinované vytápění, skleník a dřevníky, dílna	
4	Vrbová č.p. 25, Heřmanova Huť, okres Plzeň-sever	85 m ²	dobry	518 m ²	všechny inž. sítě + septik, kotel na plyn, parkování u domu+dílna, možnost půdní vestavby	
5	Losina č.p. 15, Chotěšov, okres Plzeň-jih	128 m ²	dobry	473 m ²	kanalizace, vodovod, plyn, kombinovaný kotel, dílny se stodolou, včetně náradí	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21 949,15 Kč	1	21 949,15 Kč
2	28 181,82 Kč	1	28 181,82 Kč
3	32 000,00 Kč	1	32 000,00 Kč
4	23 411,76 Kč	1	23 411,76 Kč
5	20 234,38 Kč	1	20 234,38 Kč

Minimální hodnota	(případ č.5)	20 234,38 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	32 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.58
Střední hodnota		25 155,42 Kč
Medián		28 181,82 Kč
Rozdíl max-min		11 765,62 Kč

Základní cena: 25 155,42 Kč/m²

Úprava ceny: 25 155,42 Kč * 1,0000 = 25 155,42 Kč/m²

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

25 155,42 Kč/m²

* 100 m²

= 2 515 542 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 516 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Lhota u Stříbra č.p. 71, Stříbro, okres Tachov	99.74 m ²	dobry	723 m ²	vlastní vodárna, septik, bez plynu, kotel na tuhá paliva, sklepní prostory, stodola se zahradou	
1	Partyzánská č.p. 373, Stříbro, okres Tachov	118 m ²	dobry	748 m ²	všechny inž. sítě, kotel na tuhá paliva, stodola s dílnou a dřevníkem, zahrada	
2	Zálezly č.p. 3, Skapce, okres Tachov	110 m ²	dobry	4123 m ²	vodovod, septik, bez plynu, velká ovocná zahrada, stodola a garáž	
3	Pňovany č.p. 157, okres Plzeň-sever	100 m ²	dobry	741 m ²	všechny inž. sítě, studna, kombinované vytápění, skleník a dřevníky, dílna	
4	Vrbová č.p. 25, Heřmanova Huť, okres Plzeň-sever	85 m ²	dobry	518 m ²	všechny inž. sítě + septik, kotel na plyn, parkování u domu+dílna, možnost půdní vestavby	
5	Losina č.p. 15, Chotěšov, okres Plzeň-jih	128 m ²	dobry	473 m ²	kanalizace, vodovod, plyn, kombinovaný kotel, dílny se stodolou, včetně náradí	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	21 949,15 Kč	1	21 949,15 Kč
2	28 181,82 Kč	1	28 181,82 Kč
3	32 000,00 Kč	1	32 000,00 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 921 000 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

2 250 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 516 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 023 000 Kč do 2 318 000 Kč

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 71 a pozemku parc. č. st. 17/1 v obci Stříbro, okres Tachov, katastrální území Lhota u Stříbra na listu vlastnictví č. 81.

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

2.250.000,- Kč

Slovy: dvamiliónydvěstěpadesátisíckorun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 27.11.2023



Pavel Hrouda

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

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 075396/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

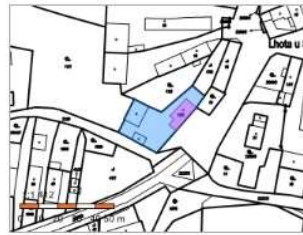
srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 17/1
Obec:	Stříbro [561215]
Katastrální území:	Lhota u Stříbra [761885]
Číslo LV:	81
Výměra [m ²]:	723
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:	Lhota u Stříbra [161888] č. p. 71; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 17/1
Stavební objekt:	č. p. 71
Adresní místa:	č. p. 71

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tabaček Miroslav, Lhota u Stříbra 71, 34901 Stříbro	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naiřízení exekuce - Tabaček Miroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Tabaček Miroslav
Zahájení exekuce - Tabaček Miroslav
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	81
Katastrální území:	Lhota u Stříbra [761885]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tabaček Miroslav, Lhota u Stříbra 71, 34901 Stříbro	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 17/1: součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	11/1
Obec:	Stříbro [561215]
Katastrální území:	Lhota u Stříbra [761885]
Číslo LV:	158
Výměra [m ²]:	2884
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hrdlička Zdeněk, Lhota u Stříbra 32, 34901 Stříbro	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
42601	2884

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

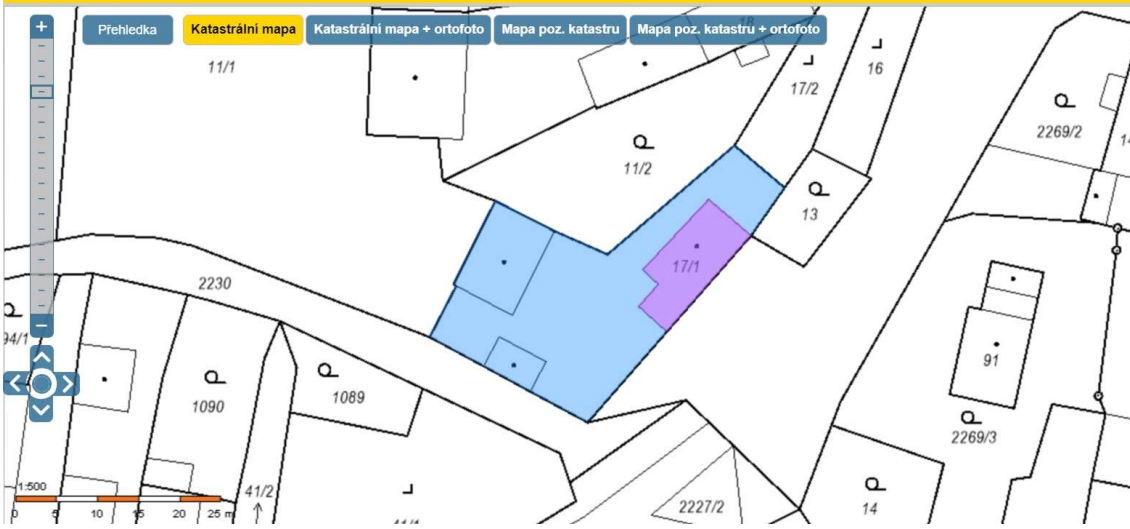
Jiné zápisy

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 Tachov](#)

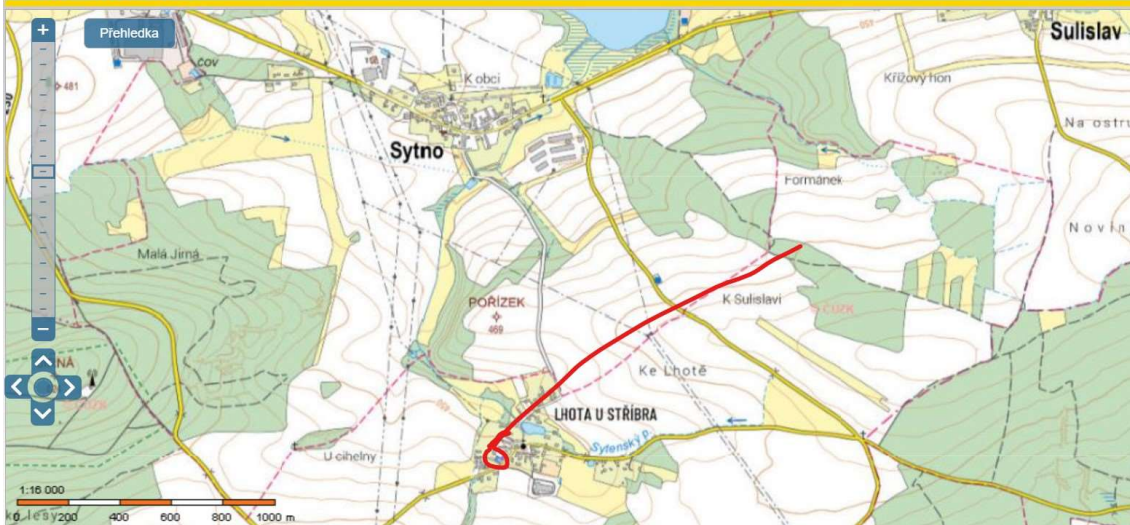
Nahlížení do KN



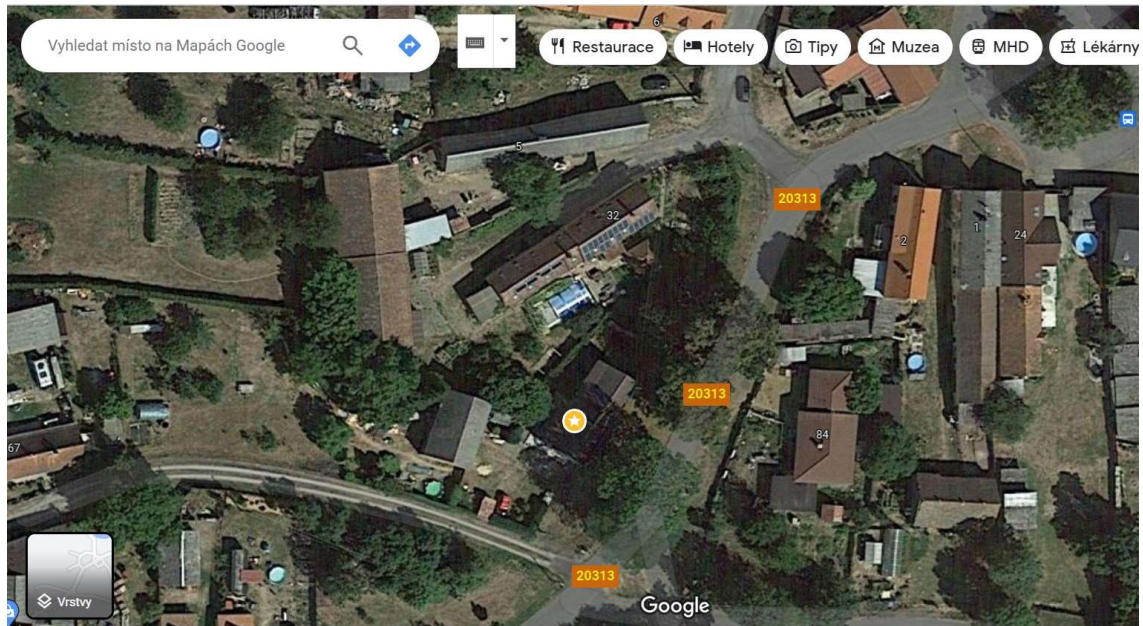
Nahlížení do KN



Nahlížení do KN



Ortofoto mapa



Stavební objekt - detail

Kód: 15564584

Aktuální údaje Informace k datu

Obec:	Stříbro
Část obce:	Lhota u Stříbra
Parcela a katastrální území:	st. 17/1, k.ú. Lhota u Stříbra

Údaje o vlastnictví

Číslo popisná nebo evidenční:	71
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů: 1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:	Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:	Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží: 1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů: 0		

Definiční bod

Souřadnice
Y: 846284,35 X: 1068196,58

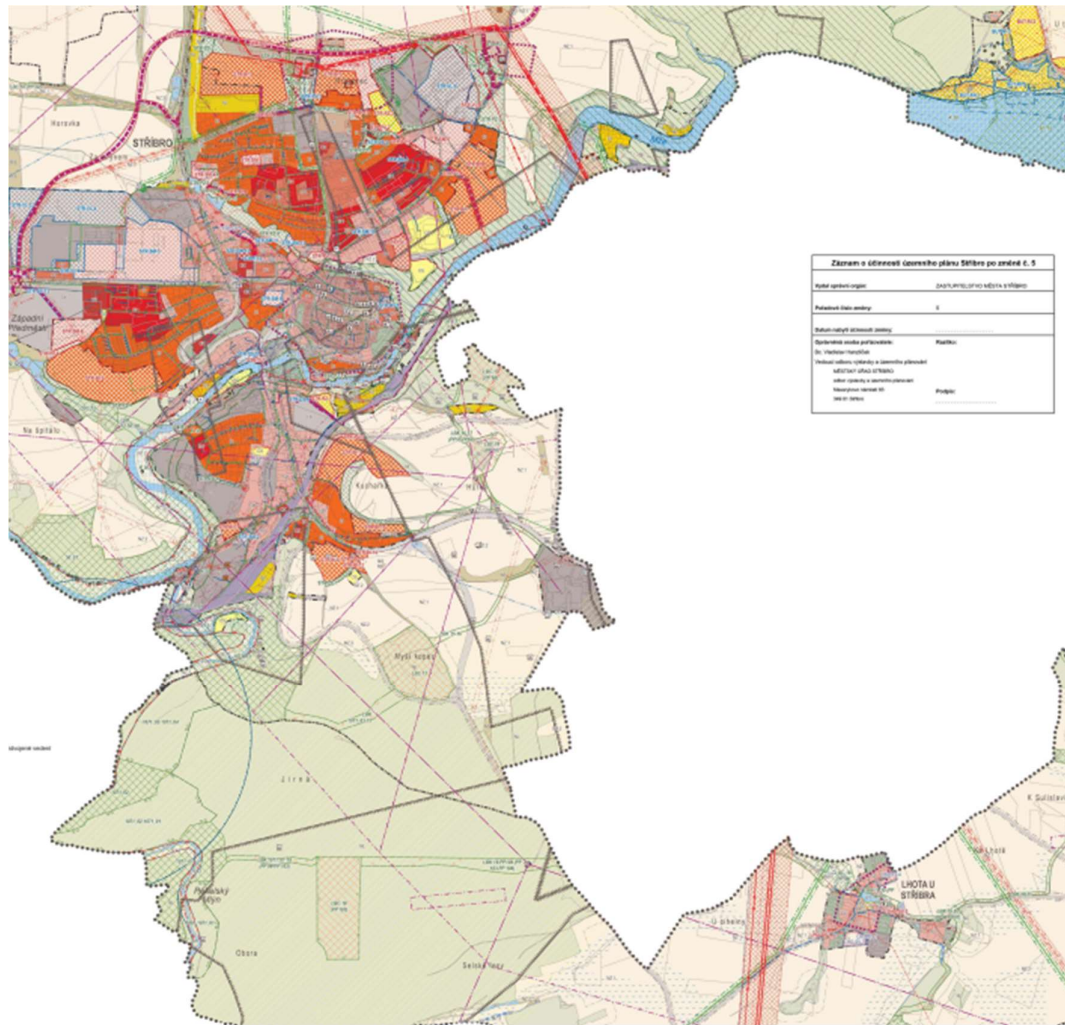
Způsoby ochrany

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Související prvky

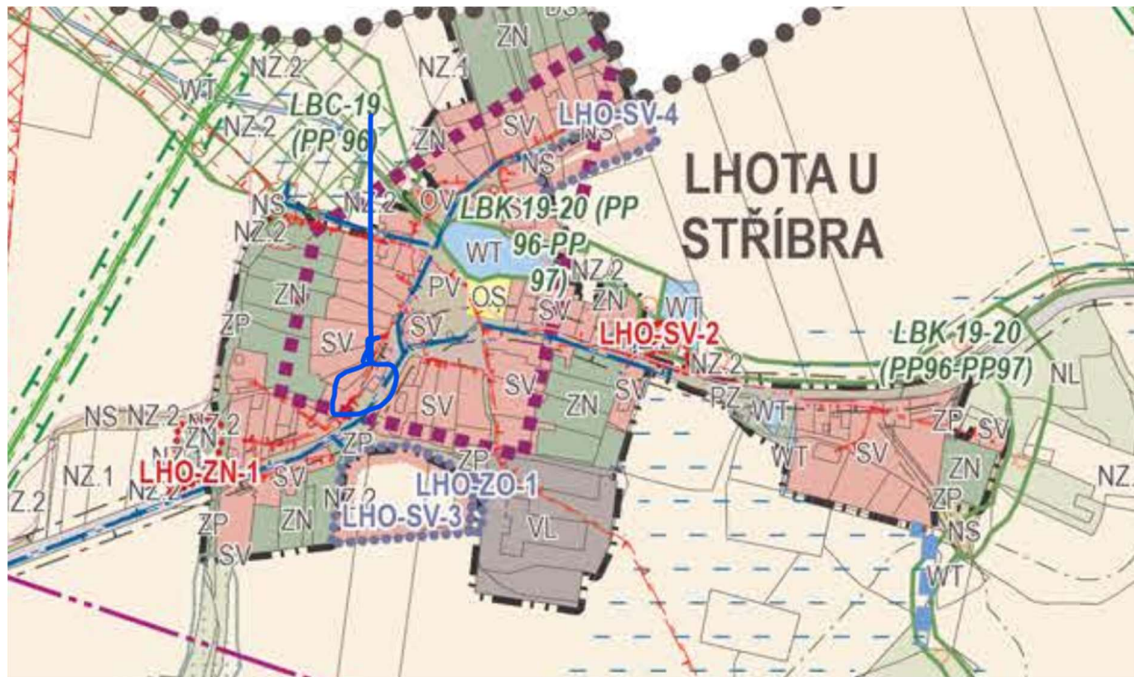
Nadřazené prvky	
Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Jihozápad
Kraj (VÚSC)	Plzeňský kraj

Výřez z územního plánu

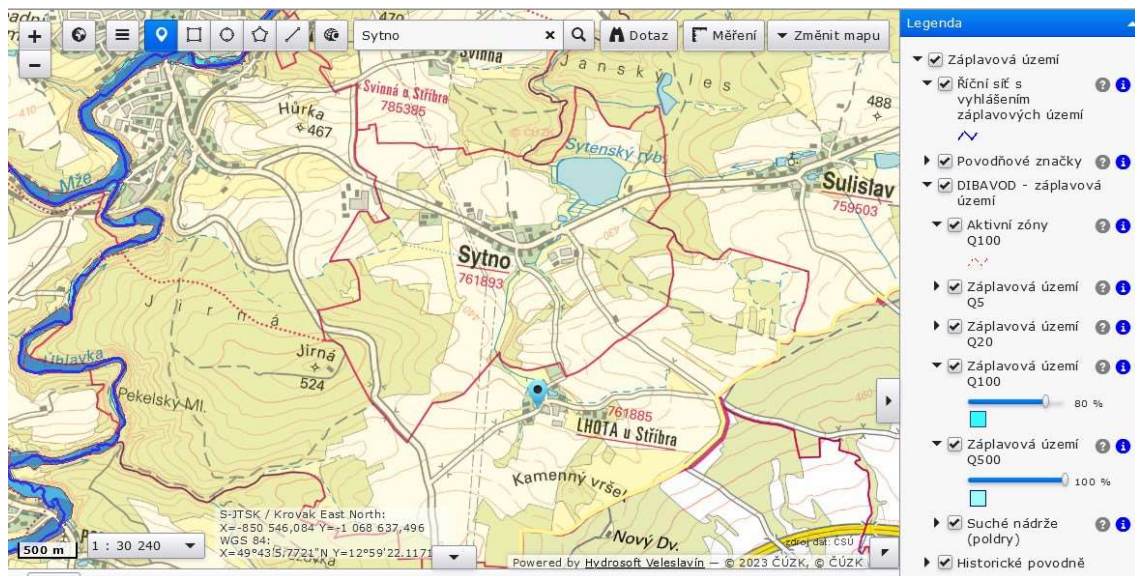


Zápis z územního plánu Strážná po změně č. 5	
Kód územního plánu:	3201/0000/0001/0001
Podle zákona č. 183/2006 Sb.:	0
Stav územního plánu:	0
Podle zákona č. 183/2006 Sb.:	0
Podle zákona č. 183/2006 Sb.:	0
Podle zákona č. 183/2006 Sb.:	0
Podle zákona č. 183/2006 Sb.:	0
Podle zákona č. 183/2006 Sb.:	0
Podle zákona č. 183/2006 Sb.:	0

- | | | | | |
|--|--|---|--|---|
| | | PLOCHY BYDLENÍ | | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ |
| | | plochy bydlení - hromadné [BH] | | plochy zemědělské - orná půda [NZ.1] |
| | | plochy bydlení - individuální v rodinných domech - městské [BI] | | plochy zemědělské - orná půda (specifická) [NZ.1x] |
| | | PLOCHY REKREACE | | plochy zemědělské - trvalý travní porost [NZ.2] |
| | | plochy hromadné rekreace [RH] | | PLOCHY LESNÍ [NL] |
| | | plochy rodinné rekreace [RI] | | PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ [NS] |
| | | plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady [RZ] | | PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ [NO] |
| | | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ | | PLOCHY ZELENĚ |
| | | plochy veřejné vybavenosti [OV] | | plochy zeleně - nezastavitelných soukromých zahrad [ZN] |
| | | plochy pro tělovýchovu a sport [OS] | | plochy zeleně - ochranná a izolační [ZO] |
| | | plochy pro tělovýchovu a sport - kynologické cvičiště [OSx1] | | plochy zeleně - přírodního charakteru [ZP] |
| | | plochy komerční vybavenosti [OK] | | |
| | | plochy občanského vybavení - hřbitovy [OH] | | |



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

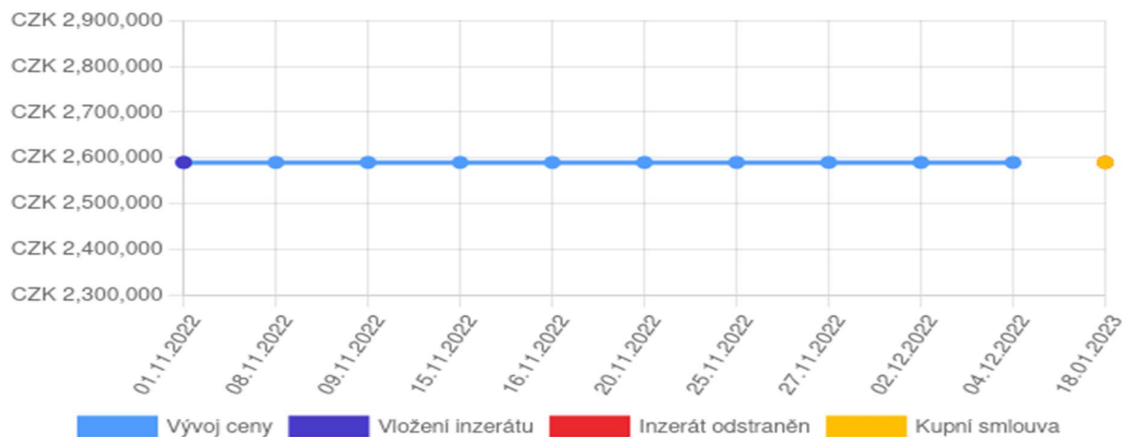


Rodinný dům, 118 m², Partyzánská č.p. 373, Stříbro, okres Tachov

Celková cena: 2 590 000 Kč

Lokalita: Partyzánská č.p. 373, Stříbro, okres Tachov

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



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

Lokalita	Partyzánská č.p. 373, Stříbro, okres Tachov	Cena dle KS	2 590 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.01.2023	Číslo řízení	V-173/2023-410
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	748 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	130 m ²
Podlahová plocha	118 m ²	Užitná plocha	118 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzem, pod	2	Plyn	Ne
Voda	Vodovod		

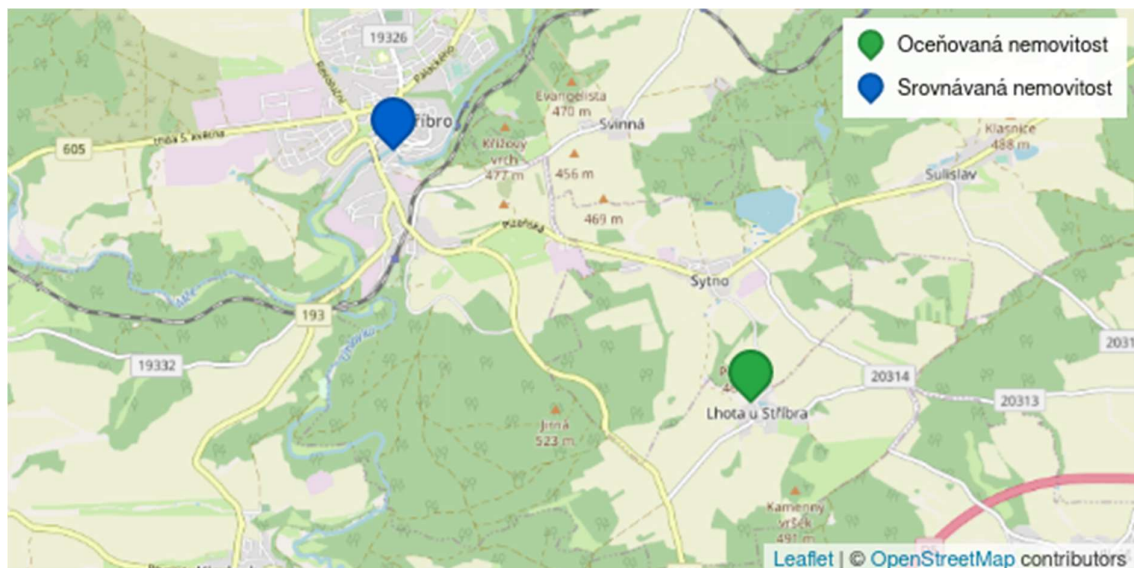
Chcete bydlet v blízkosti centra města a zároveň na klidném místě v přírodě? Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi rodinný dům, který se nachází nedaleko centra Stříbra v lokalitě Partyzánské ulice. Rodinný dům o celkové obytné ploše 118 m² byl postaven kolem roku 1930. Před 2 lety byla osazena nová kuchyňská linka a sprchový kout. V přízemí se nachází chodba, kuchyně, obývací pokoj, komora, WC a koupelna. V podkrovní, kam vede dřevěné schodiště, najdeme chodbu, ložnici, pokoj a několik úložných prostorů. Podlahy v domě jsou

betonové nebo dřevěné, pokryté linem či keramickou dlažbou. Okna jsou dřevěná, jen okno v kuchyni je plastové. Vytápění v domě zajišťují lokální kamna na tuhá paliva. Objekt je napojen na městský vodovod, odpad je sveden do městské kanalizace. Kolem domu se nachází malá zahrada. Naproti domu se nachází hospodářská budova a menší oplocená zahrada

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

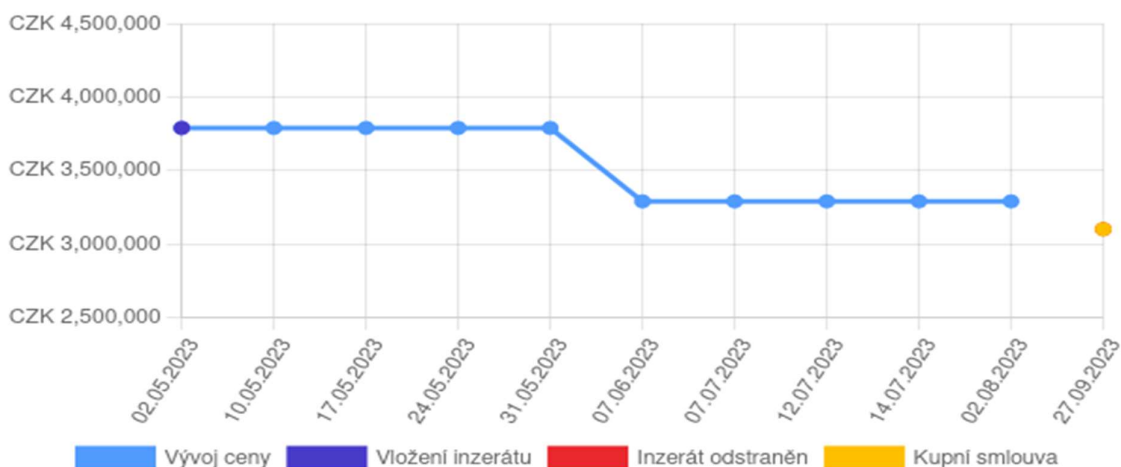


Rodinný dům, 110 m², Zálezly č.p. 3, Skapce, okres Tachov

Celková cena: 3 100 000 Kč

Lokalita: Zálezly č.p. 3, Skapce, okres Tachov

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



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

Lokalita	Zálezly č.p. 3, Skapce, okres Tachov	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.09.2023	Číslo řízení	V-3163/2023-410
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	4123 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	360 m ²
Podlahová plocha	110 m ²	Užitná plocha	95 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Ne

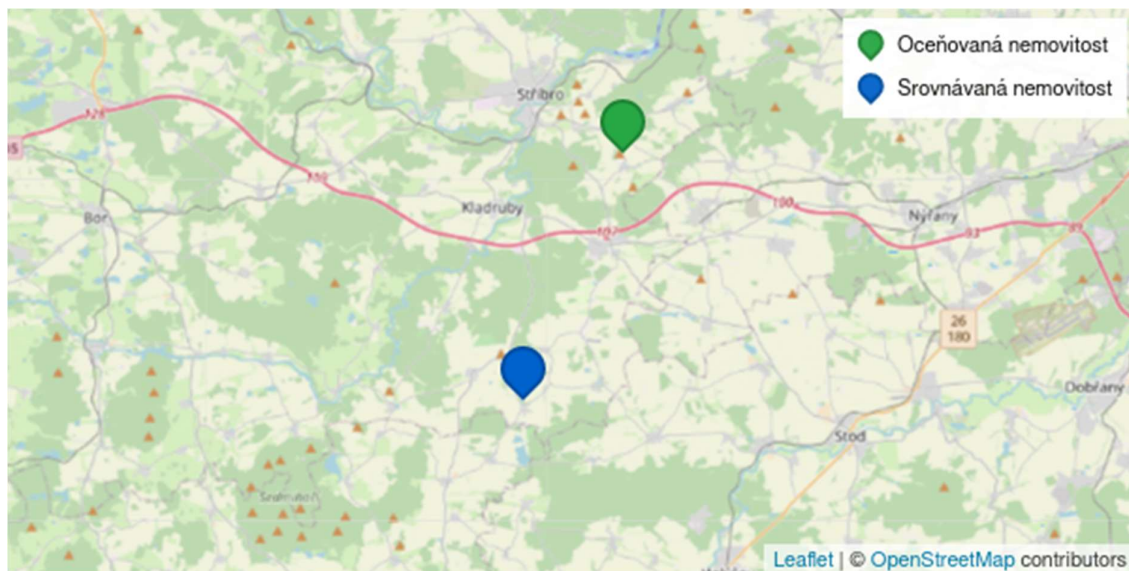
Dovolujeme si Vám nabídnout ke koupi dům (usedlost) postavený ze smíšeného zdiva, který se nachází v malebné vesničce Skapce, část Zálezly, která je vzdálena 14 km od města Stříbra, 34 km od Plzně a jen 7 km od nájezdu na dálnici D5. Nemovitost prošla kolem roku 2000 menšími rekonstrukcemi (plastová okna, kuchyňská linka, sprchový kout, dlažba, částečně rozvody inženýrských sítí). Dům o obytné ploše cca 95 m² tvoří veranda, chodba, 2 průchozí pokoje, ložnice, obývací pokoj, kuchyně a koupelna s WC, umyvadlem a sprchovým koutem. V podkroví se nachází půdní prostory s betonovou podlahou, kde by mohly vzniknout další obytné dispozice. Podlahy jsou betonové, pokryté linem, koberci či keramickou dlažbou. Okna jsou plastová. Vytápění

zajišťuje kotel na tuhá paliva. Krytinu střechy tvoří tašky. Odpad je sveden do jímky na vyvážku. Voda je napojena z obecní studny. Naproti domu stojí zemědělská stavení, kde najdeme garáž, sklady, bývalý chlívek a letní obytnou místnost. Součástí prodeje jsou i 2 udržované zahrady, na kterých stojí dřevěný altán a skleník.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

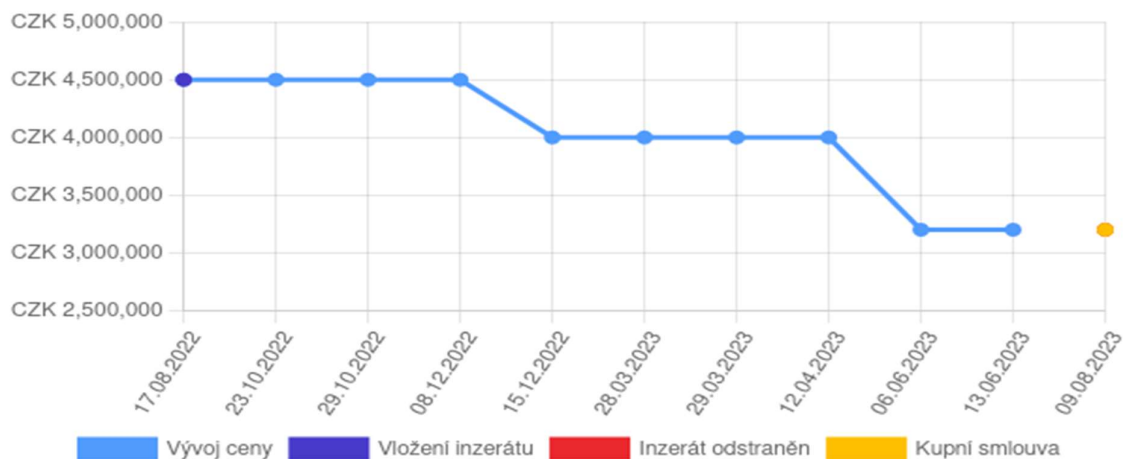


Rodinný dům, 100 m², Pňovany č.p. 157, okres Plzeň-sever

Celková cena: 3 200 000 Kč

Lokalita: Pňovany č.p. 157, okres Plzeň-sever

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



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

Lokalita	Pňovany č.p. 157, okres Plzeň-sever	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.08.2023	Číslo řízení	V-3396/2023-407
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	741 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Garáž	Ano	Podlahová plocha	100 m ²
Užitná plocha	100 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzem. pod	1
Voda	Vodovod		

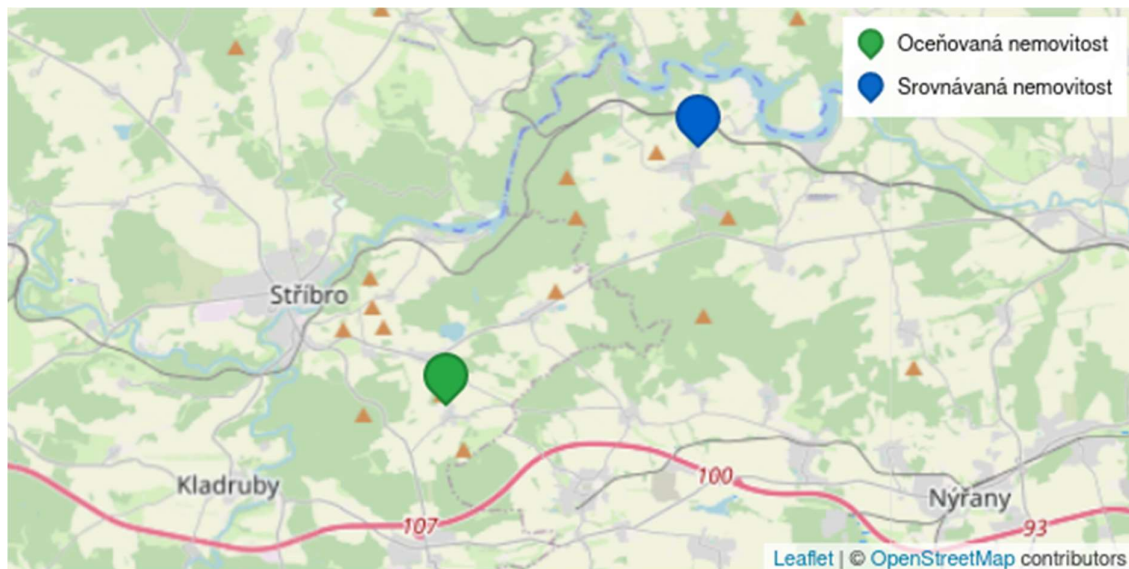
Nabízíme ke koupi dvoupodlažní rodinný dům v okrajové části obce Pňovany. Dům je kompletně podsklepený. Dispozice domu je 4+1, se zastavěnou plochou 50 m². Při vstupu hlavními dveřmi se ocitnete v samém centru domu. Z předsíně se vstupuje do patra, do sklepa, do obývacího pokoje, do kuchyně a samostatného WC. Kuchyně je přístupná také z obývacího pokoje. Ve druhém podlaží najdete koupelnu, ložnici a dva pokojíky, z nichž je jeden průchozí. Okna jsou plastová a jsou situována na východ a na západ. Dům je napojen na el. energii, obecní vodovod a kanalizaci, užitková voda je řešena vlastní studnou, vytápění elektrickým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. K domu náleží samostatná prostorná dvougaráž (50 m²). Za domem se rozkládá zahrada o ploše 641m² s podzemním sklepem (6 m²), skleníkem a novými dřevníky. Součástí prodeje je vnitřní vybavení kuchyně a pokojů a na zahradě velké množství dřeva na topení (56 prn). Základní občanská

vybavenost - MŠ, ZŠ, Coop jednota, obecní úřad, fotbalové hřiště, hasiči. V blízkém okolí je vodní nádrž Hracholusky. Dopravní spojení je možné autobusem i vlake.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

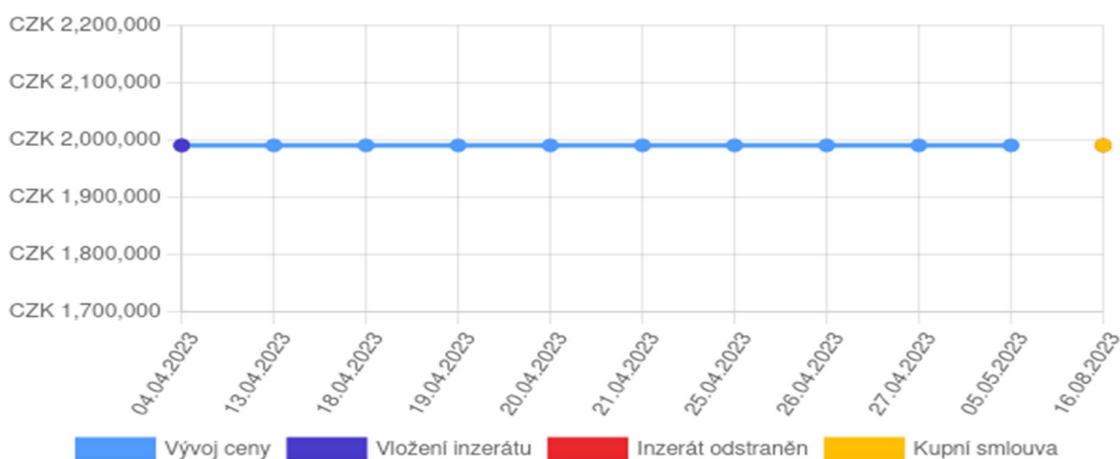


Rodinný dům, 85 m², Vrbová č.p. 25, Heřmanova Huť, okres Plzeň-sever

Celková cena: 1 990 000 Kč

Lokalita: Vrbová č.p. 25, Heřmanova Huť, okres Plzeň-sever

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



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

Lokalita	Vrbová č.p. 25, Heřmanova Huť, okres Plzeň-sever	Cena dle KS	1 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.08.2023	Číslo řízení	V-3487/2023-407
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	518 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V, 120V	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel, Plynový kotel
Podlahová plocha	85 m ²	Užitná plocha	85 m ²
Dispozice	4+kk	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace, Septik	Počet nadzem podl	2
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

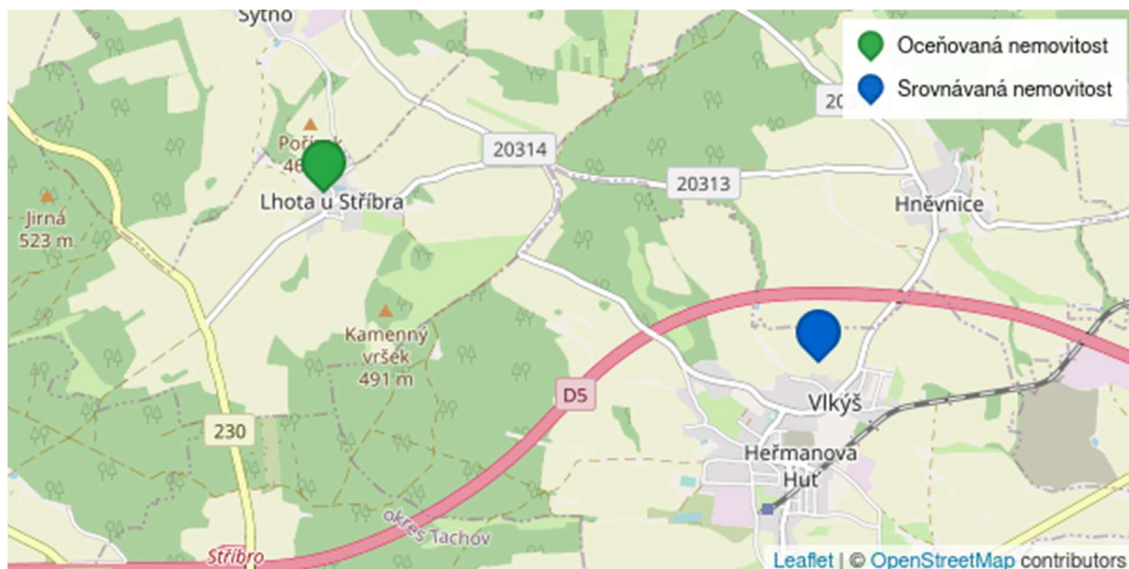
Nabízíme Vám částečně podsklepený rodinný dům o dispozici 3+1 se zastavěnou plochou cca 195 m² v původním stavu, určený k rekonstrukci dle požadavků nového majitele. Nemovitost se nachází v zástavbě rodinných domů, v klidné části města. Dům je tvořen předsíní, obývacím pokojem oddělen od kuchyně, dvěma ložnicemi a koupelnou s WC. Možnost nové vestavby nabízí půdní prostory a další místnosti je dílna, která je částečně podsklepena. Vytápění a ohřev vody zajistí plynový kotel (aktuální není funkční). K rodinnému domu náleží prostorná zahrada o rozloze 518 m² s ovocnými stromy a prostor před domem, nyní určen k

parkování. Poloha domu je ideální na procházky či odpočinek. Do Plzně se dostanete pravidelnými linkami autobusů nebo vlastní dopravou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

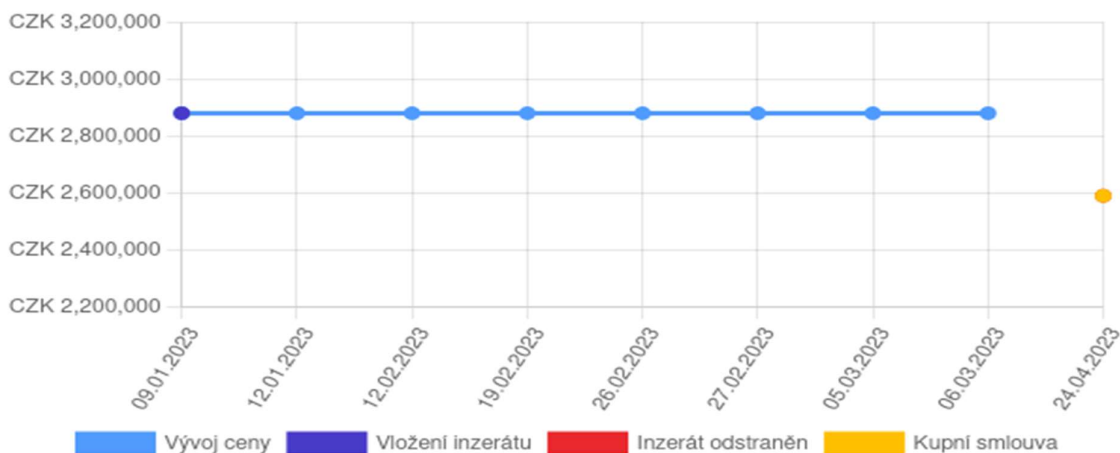


Rodinný dům, 128 m², Losina č.p. 15, Chotěšov, okres Plzeň-jih

Celková cena: 2 590 000 Kč

Lokalita: Losina č.p. 15, Chotěšov, okres Plzeň-jih

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



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

Lokalita	Losina č.p. 15, Chotěšov, okres Plzeň-jih	Cena dle KS	2 590 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.04.2023	Číslo řízení	V-1857/2023-406
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	473 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	276 m ²	Podlahová plocha	128 m ²
Užitná plocha	128 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzem. Podl.	2	Plyn	Plynovod
Voda	Připojení ke studni		

Nabízíme rodinný dům 4+1 s garáží, dílnou, letním posezením (a dalšími objekty, které tvoří uzavřený dvůr naprosté soukromí) v obci Chotěšov místní část Losina, jen 14km od Plzně (9km od sjezdu D5 - možné dojíždění za prací i do vzdálenějších míst ČR). Dům je užívání schopný, ale k plnohodnotnému modernímu bydlení vyžaduje spíše dílčí úpravy či rekonstrukci. Dispozice v přízemí : chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC. V podkroví : letní (spíše skladovací) místnost a velký půdní prostor k případné další vestavbě. Pozemek tvoří 2 části : 1) uzavřený dvůr, na kterém se nachází : garáž, dílna se sklepem, sklady, sklad paliva, kůlna, skleník a letní posezení s krbem. V budovách dvora se nachází spousta strojů a nářadí (pily, hoblovka aj. - v ceně prodeje). Budovy dvora skýtají dostatek prostoru i pro drobnou řemeslnou živnost (truhlář, autoopravna aj.). 2) druhou část pozemku tvoří malá zatravněná zahrádka (za budovami). Dům má vlastní zdroj

vody, jen napojen na plyn, obecní kanalizaci, el. energii 230/400V. Vytápění zajišťuje ústřední topení na plyn a také na tuhá paliva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

