

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2537/2016

O ceně obvyklé rodinného domu v obci Ždírec – Myt' č.p. 39 s pozemky č.par. 86 a 206 zastavěná plocha a nádvoří, č.par. 146/18 zahrady v obci Ždírec , okres Plzeň - jih, kat. území Ždírec u Blovic kraj Plzeňský



Objednavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Plzeň - sever,
pan **JUDr. Jaromír Peške**
Pod Vrchem 51
31200 Plzeň

Účel znaleckého posudku: na základě usnesení provedení exekuce
Okresního soudu v Příbrami
23EXE 1501/2015
064 EX- 253/15-20

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 20.10.2015 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: 602 103 274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 2.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé rodinného domu v Ždírci- Myt' č.p. 39 s pozemky č.par. 86 a 206 zastavěná plocha a nádvoří, č.par. 146/18 zahrady v obci Ždírec , okres Plzeň - jih, kat. území Ždírec u Blovic kraj Plzeňský

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Myt' 39
336 01 Myt'
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-jih
Obec: Ždírec
Katastrální území: Ždírec u Blovic
Počet obyvatel: 456

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 025,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	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 - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{159,96 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2015 za přítomnosti rodičů vlastníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 736
- kopie snímku z katastrální mapy
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Kateřina Adámková, Tyršova 108, 261 01 Příbram I, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Kateřina Adámková, Tyršova 108, 261 01 Příbram I, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

byla pořízena fotodokumentace znalcem

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Ždírec - Myt' leží cca 25 km od krajského města Plzně a 4 km od města Blovice . Město Blovice je s vyšší občanskou vybaveností (MŠ, ZŠ, obchody a zdravotní středisko.)

Nemovitost je samostatný rodinný dům určený k rodinnému bydlení, který leží v zástavbě rodinných domů v blízkosti centra města. Příjezd po místní komunikaci s parkováním ve dvorku. V komunikaci jsou uloženy přípojka elektřiny, obecní vodovod, kanalizace a zemní plyn v této části obce nejsou zavedeny.

Vstup do domu je z dvorku (předzahrádka). Na pozemcích je dvojgaráž, pergola s krbem, oplocení s porosty.

Nemovitost byla přístupná, a proto lze přesně stanovit technické vybavení a dispozici rodinného domu.

Nemovitost byla postavena cca v roce 1938 jako zděný rodinný dům částečně podsklepený s jedním nadzemním podlažím, podkrovím se sedlovou střechou. V roce 1990 až 1995 byla provedena rekonstrukce s přístavbou podkroví (nová krytina, klempířské prvky pozink, osazena okna plastová, nové koupelny a WC , fasáda štuková s nátěrem).

Stavba je na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti a radonu, obvodové stěny zděné kombinované kámen a cihelné na 600mm, vnější omítka štuková, sokl obklad z kamene, vnitřní omítky vápenné, stropy hurdisky do I profilů, střecha sedlová s šablonou Bramack. Okna plastová s izolačním sklem, povrchy podlah dlažby, textilní a PVC. Schodiště kamenné. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, ohřev teplé vody bojler.

Dispozice: sklep kotelna s uhelem a sklepem.

V I.NP je chodba se schodištěm, WC, koupelna, kuchyně a obývací pokoj

V podkroví je chodba obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, kuchyně, spíž, WC a koupelna.

Technický stav nemovitosti je v dobrém stavu odpovídajícím stáří. Objekt užívají a opravují rodiče vlastníka nemovitosti.

Na dvorku je garáž, která má vlastní kotelnu a je uzpůsobena k chovu akvariálních rybek.

Zděná stavba se sedlovou střechou.

Příslušenstvím jsou: garáž, pergola s krbem, oplocení s vraty a vrátky, zpevněné plochy, přípojka elektřiny a vody, žumpa.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1.1.2. Garáž

2. Ocenění pozemků

2.1. 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - 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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,879}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
sklep	4,2*5,2	=	21,84
I.NP	8,2*9,8	=	80,36
podkroví se zastřešením	8,2*9,6	=	78,72

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
sklep	21,84 m ²	2,25 m
I.NP	80,36 m ²	2,60 m
podkroví se zastřešením	78,72 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
sklep	(4,2*5,2)*(2,25)	=	49,14 m ³
I.NP	(8,2*9,8)*(2,60)	=	208,94 m ³
podkroví se zastřešením	(8,2*9,6)*(2,50)	=	196,80 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
sklep	Z	49,14 m ³
I.NP	NP	208,94 m ³
podkroví se zastřešením	Z	196,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		454,88 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	Bramack	S	100
6. Klempířské konstrukce	Titan -zinek	N	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnější obklady	sok kámen	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	kamenné	P	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	N	100
15. Podlahy ostatních místností	PVC	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39

7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	N	2,80	100	1,54	4,31
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100	1,54	3,39
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,29
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9929

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,26	77	175	44,00	3,6344
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,36	77	175	44,00	9,3984
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,96	25	150	16,67	1,3269
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,36	20	90	22,22	1,6354
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,42	20	80	25,00	0,8550
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100,00	1,54	1,39	1,40	20	80	25,00	0,3500
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,84	15	50	30,00	1,7520
8. Fasádní omítky	N	2,80	100,00	1,54	4,31	4,34	15	45	33,33	1,4465
9. Vnější obklady	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	15	60	25,00	0,1250
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,32	15	35	42,86	0,9944
11. Schody	P	1,00	100,00	0,46	0,46	0,46	77	150	51,33	0,2361
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,22	15	30	50,00	1,6100
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	8,07	15	80	18,75	1,5131
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100,00	1,54	3,39	3,41	15	25	60,00	2,0460
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,01	15	40	37,50	0,3788
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,24	15	45	33,33	1,7465
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,33	15	60	25,00	1,0825
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,22	15	60	25,00	0,8050
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,91	15	35	42,86	0,8186
22. Kanalizace	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,44	30	77	38,96	0,5610

23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	15	25	60,00	0,3000
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,13	15	50	30,00	1,2390
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	15	50	30,00	0,0900
Opotřebení:										33,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,
		1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9929
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 308,83
Plná cena: 454,88 m ³ * 4 308,83 Kč/m ³	=	1 960 000,59 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 33,9 % /100)	*	0,661
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 295 560,39 Kč
Koeficient pp	*	0,879
Cena stavby CS	=	1 138 797,58 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	1 138 797,58 Kč

1.1.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	25 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 265,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

podlahová plocha:	=	113,00 m ²
-------------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
podlahová plocha:	113,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

podlahová plocha: (113)*(2,80)	=	316,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	316,40 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, voda, vytápění, kanalizace, el. vrata s dál. ovl.	V	0,10
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 25 let:

$$s = 1 - 0,005 * 25 = \mathbf{0,875}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,875 = \mathbf{0,963}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,879

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,265,- \text{ Kč/m}^3 * 0,963 = 1\,218,20 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 316,40 \text{ m}^3 * 1\,218,20 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,879 = 338\,800,42 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 338 800,42 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

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

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,879

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,879 = 0,879

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				
§ 4 odst. 1	159,96	0,879		140,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	86	451,00	140,60	63 410,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	206	113,00	140,60	15 887,80
§ 4 odst. 1	zahrada	146/18	509,00	140,60	71 565,40
Stavební pozemky - celkem			1 073,00	m ²	150 863,80

Pozemky - zjištěná cena = 150 863,80 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům	1 722 840,50 Kč
1.1.2. Garáž	338 800,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	2 061 640,90 Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	150 863,80 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	150 863,80 Kč

Celkem	2 212 504,70 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	2 212 504,70 Kč
--	------------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům	1 138 797,60 Kč
1.1.2. Garáž	338 800,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 477 598,- Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	150 863,80 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	150 863,80 Kč

Celkem	1 628 461,80 Kč
---------------	------------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	1 628 461,80 Kč
--	------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>1 628 460,- Kč</u>
--	------------------------------

slovy: Jedenmilionšestsetdvacetosmtisícčtyřistašedesát Kč

ZÁVĚČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ (TRŽNÍ):

1.Prodej rodinného domu 390 m², pozemek 1 118 m² Ždírec, okres Plzeň-jih Celková cena: 1 700 000 Kč za nemovitost

K prodeji rekreační dům v obci Ždírec, 5 km od Blovic. Vhodný pro trvalé i rekreační bydlení. Dům prošel rekonstrukcí :zateplená fasáda, plastová okna, nová koupelna a WC. Vytápění na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje el.bojler. Objekt je podsklepen a napojen na obecní vodovod + vlastní studna a odpadní jímka. Součástí domu je přilehlá garáž, dílna a prádelna. K prodeji náleží 1 000 m² velmi udržované zahrady s novým skleníkem a krytým venkovním posezením.

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 390 m²

Plocha pozemku: 1118 m²

2.Prodej rodinného domu 174 m², pozemek 1 601 m² Pod strání, Blovice - Hradiště, celková cena: 2 750 000 Kč za nemovitost

K prodeji patrový rodinný dům v klidné části obce Blovice-Hradiště. V 1.NP dům nabízí tři obytné místnosti, kuchyň, ve 2.NP dvě obytné místnosti, menší kuchyň a místnost vhodnou jako úložný prostor. V obou patrech je k dispozici koupelna a toaleta. Dům o zastavěné ploše 109 m² je celý podsklepený. Součástí domu je garáž. V domě byla osazena nová plastová okna, interiér domu je v původním stavu. Na zahradě o celkové výměře 1452 m² je k dispozici dílna a další technické místnosti s užitnou plochou cca 50 m². Dům je napojen na veřejnou kanalizaci.

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3

Plocha zastavěná: 109 m²

Užitná plocha: 174 m²

Plocha pozemku: 1601 m²

3.Prodej rodinného domu 230 m2, pozemek 1 030 m2 Raušarovy sady, Blovice, celková cena: 2 999 000 Kč za nemovitost

K prodej prostorného rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami 2+1, 2+kk a s garáží. Nemovitost je postavena na pozemku o celkové ploše 1030 m2. Zastavěná plocha domu je 150 m2, v přízemí je byt 2+1 s příslušenstvím a spíží, v patře je byt 2+kk s příslušenstvím a půda. Dům je částečně podsklepen, kde jsou sklepy na ovoce, místnost s plynovým kotlem a úložné prostory. Dům je napojen na elektřinu 220/380 V, odpad je sveden do kanalizace, voda je z vlastní kopané studny, plynová přípojka. Na pozemku je postavena dílna, plechová garáž, skleník, ovocné stromy a posezení.

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2 včetně 2 podzemních

Počet bytů: 2

Plocha zastavěná: 150 m2

Užitná plocha: 230 m2

Plocha pozemku: 1030 m2

ZÁVĚREČNÉ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:

Při stanovení ceny obvyklé v místě a čase je nutné podotknout, že na listu vlastnictví (výpise z katastru nemovitostí) jsou zapsána omezení vlastnických práv. Tyto okolnosti budou promítnuty do tržní ceny pro exekuční řízení, neboť zástavní práva a exekuční tituly váznoucí na posuzované nemovitosti jsou vymazány až po dokončení rozvrhového řízení. Posuzovanou nemovitostí nelze vzhledem k váznoucím zástavám a exekučním titulům v době dražby ručit bankovnímu domu při financování nemovitosti standardní hypotékou na bydlení s nízkou úrokovou sazbou, kterou při běžném obchodním styku při pořízení nemovitosti určené k vlastnickému bydlení využívá převážná část kupujících.

Cena vyhlášková..... 1 628 460,- Kč

Cena obvyklá v místě a čase 1 500 000,-Kč

Ve Vejprnicích 2.1.2016

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2537/2016 znaleckého deníku.