

Znalecký posudek

č. xx - xx /2015

Objednatel: PROKONZULTA, a. s.
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny jednopodlažního nepodsklepeného rodinného domu s podkrovím a půdou v dobrém stavu, číslo popisné 6 v obci Černíkovice, v okrese Plzeň - sever, a pozemku pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

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 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,

podle stavu ke dni 07.09.2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

7.9.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 6, obec Černíkovice, kat. území Černíkovice u Dřevce, okres Plzeň - sever, a parc. č. 44/1; 665/5; 665/6 a 1219 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Rodinný dům č. p. 6
Adresa:	Černíkovice č. p. 6
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň - sever
Katastrální území:	Černíkovice u Dřevce
Obec:	Černíkovice

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.08.2015 za přítomnosti pana Žváčka Jana.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 07.09.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 27.08.2015 panem Žváčkem Janem.
- Částečná stavební dokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku: Žváček Jan, č.p.6, 331 41 Černíkovice

Vlastnické údaje k datu ocenění: Žváček Jan, č.p.6, 331 41 Černíkovice

Nemovitosti: RD č. p. 6, obec Černíkovice, kat. území Černíkovice u Dřevce, okres Plzeň - sever, a parc. č. 44/1; 665/5; 665/6 a 1219.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 6, obec Černíkovice, kat. území Černíkovice u Dřevce, okres Plzeň - sever

Slovní popis

Jedná se o samostatný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží, bez podzemního podlaží, s podkrovím a půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou betonové izolované. Tloušťka zdiva je 45 cm. Stropy domu jsou keramickobetonové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 2009.

Dispozice rodinného domu je 5+1.

Popis místností rodinného domu dle podlaží:

Přízemí RD

- 1) Koupelna a WC $4,7 \times 2,7 = 12,69\text{m}^2$; $V=2,2\text{m}$
- 2) Kuchyně $4,2 \times 5,6 = 23,52\text{m}^2$; $V=2,4\text{m}$
- 3) Vstupní hala $4,1 \times 5,6 = 22,96\text{m}^2$; $V=5,3\text{m}$
- 4) Vstup $2,7 \times 2,75 = 7,43\text{m}^2$; $V=2,2\text{m}$
- 5) Obývací pokoj $4,95 \times 5,6 = 27,72\text{m}^2$; $V=2,6\text{m}$
- 6) Pracovna $2,7 \times 2,75 = 7,43\text{m}^2$; $V=2,2\text{m}$
- 7) Ložnice $3,65 \times 2,7 = 9,86\text{m}^2$; $V=2,2\text{m}$
- 8) Kotelna $5,9 \times 2,0 = 11,8\text{m}^2$; $V=4,7\text{m}$
- 9) Uhelna, sklad dříví $2,7 \times 5,9 = 15,93\text{m}^2$; $V=4,7\text{m}$

Podkroví RD:

- 1) Pokoj I $(5,4 \times 5,1) - (2,3 \times 0,9) = 24,93\text{m}^2$; $V=2,3\text{m}$
- 2) Pokoj II $(5,4 \times 5,3) - (2,3 \times 0,9) = 26,01\text{m}^2$; $V=2,3\text{m}$
- 3) Toaleta $1,8 \times 0,9 = 0,97\text{m}^2$
- 4) Koupelna $2,3 \times 0,9 = 2,61\text{m}^2$

Okna v domě jsou dřevěná s dvojsklem. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na severní stranu.

Koupelna v přízemí je vybavena vanou a klasickým splachovacím WC, koupelna v podkrovní pak sprchovým koutem. Toaleta v podkroví je klasická splachovací.

Interiérové dveře v domě jsou dřevěné plné. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Vybavení domu: běžné osvětlovací lustry, bodová svítidla a směrové lampy, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.

Dům je připojen k elektrické síti - 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do septiku, plynovod není zaveden.

Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva a elektrokotlem. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.

Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střešní krytina rodinného domu je v bezvadném stavu. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je v dobrém stavu. Vnější omítky vyžadují rekonstrukci, na části střechy chybí svody dešťové vody.

Jedná se o standardně řešený rodinný dům s dobrou údržbou.

Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty. Spolu s rodinným domem jsou předmětem ocenění i tyto venkovní stavby:

Garáž: $5,9 \times 2,8 = 16,52\text{m}^2$; $V=2,7\text{m}$

Přístavek:

1) Místnost I $2,3 \times 3,5 = 8,05\text{m}^2$; $V=2,6$

2) Místnost II $2,2 \times 4,7 = 10,34\text{m}^2$; $V=2,6$

3) Místnost III $2,6 \times 3,9 = 10,14\text{m}^2$; $V=2,6$

Samotný pozemek je svažité, oplocení tvoří zděný plot, který není po celém obvodu. Oplocení je bez vrat.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází na jižním okraji obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. V lokalitě nejsou v blízkém dosahu obchody, je nutné kvůli nim dojíždět. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojíždět. Vybavenost pro sportovní vyžití je v lokalitě pouze částečná. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 + podkroví a půda
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	2009
	Rok rekonstrukce RD:	/
	Rozsah rekonstrukce RD:	/
	Základy :	betonové izolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	keramickobetonové

Střecha :	sedlová
Krytina střechy :	pálená taška
Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
Vnější omítky:	vápenocementové
Vnitřní omítky:	vápenocementové
Typ oken v domě :	dřevěná s dvojsklem, okna nejsou vybavena žaluziemi
Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na severní stranu
Vybavení koupelny :	v podkroví sprchový kout
Toaleta :	klasická splachovací toaleta
Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
Typ zárubní:	/
Vnitřní dveře :	dřevěné plné
Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry, bodová svítidla, směrové lampy
Klimatizace :	ne
Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
Vestavěné skříně :	ne
Kuchyňská linka :	ano, s vestavěnými spotřebiči
Dispozice rodinného domu :	5+1
Popis místností podle podlaží:	<p>Přízemí RD</p> <p>1) Koupelna a WC $4,7 \times 2,7 = 12,69\text{m}^2$; $V=2,2\text{m}$</p> <p>2) Kuchyně $4,2 \times 5,6 = 23,52\text{m}^2$; $V=2,4\text{m}$</p> <p>3) Vstupní hala $4,1 \times 5,6 = 22,96\text{m}^2$; $V=5,3\text{m}$</p> <p>4) Vstup $2,7 \times 2,75 = 7,43\text{m}^2$; $V=2,2\text{m}$</p> <p>5) Obývací pokoj $4,95 \times 5,6 = 27,72\text{m}^2$; $V=2,6\text{m}$</p> <p>6) Pracovna $2,7 \times 2,75 = 7,43\text{m}^2$; $V=2,2\text{m}$</p> <p>7) Ložnice $3,65 \times 2,7 = 9,86\text{m}^2$; $V=2,2\text{m}$</p> <p>8) Kotelna $5,9 \times 2,0 = 11,8\text{m}^2$; $V=4,7\text{m}$</p> <p>9) Uhelna, sklad dříví $2,7 \times 5,9 = 15,93\text{m}^2$; $V=4,7\text{m}$</p> <p>Podkroví RD:</p> <p>1) Pokoj I $(5,4 \times 5,1) - (2,3 \times 0,9) = 24,93\text{m}^2$; $V=2,3\text{m}$</p> <p>2) Pokoj II $(5,4 \times 5,3) - (2,3 \times 0,9) = 26,01\text{m}^2$; $V=2,3\text{m}$</p> <p>3) Toaleta $1,8 \times 0,9 = 0,97\text{m}^2$</p> <p>4) Koupelna $2,3 \times 0,9 = 2,61\text{m}^2$</p>
Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 220 V
Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
Svod splašek :	připojení k septiku
Plynovod :	ne
Řešení vytápění v domě :	kotel na tuhá paliva a elektrokotel
Topná tělesa :	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě :	bojler
Podlahy v domě :	v obytných místnostech - laminátová plovoucí, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - keramická dlažba

	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům s dobrou údržbou
	Vady rodinného domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
	Trvalé porosty na zahradě :	bez porostů
	Venkovní stavby :	Garáž: 5,9 x 2,8 = 16,52m ² ; V=2,7m Přístavek: 1) Místnost I 2,3 x 3,5 = 8,05m ² ; V=2,6 2) Místnost II 2,2 x 4,7 = 10,34m ² ; V=2,6 3) Místnost III 2,6 x 3,9 = 10,14m ² ; V=2,6
	Sklon pozemku :	svažitý
	Oplocení :	zděný plot, není po celém obvodu, bez vrat
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází na jižním okraji obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, dostupnost škol - soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, sportovní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

Další informace:	Problém svažitost pozemku je vyřešen v jeho polovině odstupňováním schodištěm a zídkou.
Výpočet obestavěného prostoru:	<p>Rozměry přízemí RD:</p> <p>1) Hlavní část se sedlovou střechou $15,2 \times 6,5 \times 2,93 = 289\text{m}^3$</p> <p>2) Vedlejší část s rovnou střechou $15,5 \times 6,5 \times 2,7 = 120,9\text{m}^3$</p> <p>3) Kotelna a sklad uhlí $5,3 \times 6,5 \times 2,7 = 93 \text{ m}^3$</p> <p>Rozměry podkroví RD:</p> <p>1) Hlavní část se sedlovou střechou $(15,2 \times 6,5 \times 0,5) + 1/2 \times (15,2 \times 6,5 \times 3,1) = 202,54\text{m}^3$</p> <p>2) Vedlejší část s rovnou střechou $1/2 \times (15,5 \times 3 \times 1,4) = 32,55\text{m}^3$</p> <p>3) Prostor nad kotelnou a skladem uhlí $1/2 \times (5,3 \times 6,5 \times 2,3) = 39,61\text{m}^3$</p> <p>Garáž $3,1 \times 6,5 \times 2,85 = 57,43\text{m}^3$</p> <p>Kolna $13,7 \times 3,6 \times 2,6 = 128,23\text{m}^3$</p>

B. Znalecký posudek

I. Ocenění pomocí oceňovacího předpisu

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.

I.a Zajištěné nemovitosti

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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 - Vlivy snižující cenu - V okolí je relativně málo pracovních příležitostí - nutné dojíždění.	I	-0,30

6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
---	----	------

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,640}$$

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 - Okrajové části obce	III	-0,01
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	-0,05
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 - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Nemovitost je umístěna v křižení dvou silnic. Pozemek je stupňovitý a není uzavřený plotem pro zabránění vstupu jiným osobám.	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,566}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,362}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům Černíkovice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

§ 13, typ A

zděná

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]
Přízemí	98,8	=	98,80
	46,5	=	46,50
	34,45	=	34,45
Podkroví	98,8	=	98,80
	0,5*98,8	=	49,40
	0,5*46,5	=	23,25
	0,5*34,45	=	17,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
Přízemí	98,80 m ²	2,93 m
	46,50 m ²	2,60 m
	34,45 m ²	2,70 m
Podkroví	98,80 m ²	0,50 m
	49,40 m ²	3,10 m
	23,25 m ²	1,40 m
	17,23 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Přízemí	(98,8)*(2,93)	=	289,48 m ³
	(46,5)*(2,60)	=	120,90 m ³
	(34,45)*(2,70)	=	93,02 m ³
Podkroví	(98,8)*(0,50)	=	49,40 m ³
	(0,5*98,8)*(3,10)	=	153,14 m ³
	(0,5*46,5)*(1,40)	=	32,55 m ³
	(0,5*34,45)*(2,30)	=	39,62 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Přízemí	NP	289,48 m ³
	NP	120,90 m ³
	NP	93,02 m ³
Podkroví	NP	49,40 m ³
	NP	153,14 m ³
	NP	32,55 m ³

Obestavěný prostor - celkem:

$$\text{NP} = \frac{39,62 \text{ m}^3}{778,11 \text{ m}^3}$$

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	deskové izolované	N	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hladké plné dveře	S	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná	P	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	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	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	N	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	vestavěné skříně	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	8,20	100	1,54	12,63
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	S	0,90	100	1,00	0,90
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	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30

11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
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	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
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	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					99,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9960

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):	*	0,9960
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]	=	4 322,28
Plná cena: 778,11 m ³ * 4 322,28 Kč/m ³	=	3 363 209,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 80 = 7,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 7,5 % / 100)

*	0,925
=	3 110 968,59 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Opotřebení vnějších fasád a zděného plotu. Zpevněné plochy na pozemku nejsou v dobrém stavu, na části střechy není proveden svod dešťové vody.

Srážka za morální opotřebení: 3 110 968,59 * 5 % =

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	155 548,43 Kč
=	2 955 420,16 Kč
*	0,362
=	1 069 862,10 Kč

Rodinný dům Černíkovice - zjištěná cena

= 1 069 862,10 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
Přístavek	49,30 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Přístavek	(49,3)*(2,60)	= 128,18 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Přístavek	NP	128,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		128,18 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	betonové pásy izolované	N	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
----------------------	----------------	----------	-------	---------------------

1. Základy	N	7,10	100	1,54	10,93
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9676

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9676
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 000,03
Plná cena: 128,18 m ³ * 2 000,03 Kč/m ³	=	256 363,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 60 = 10,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)	* 0,900
	= 230 727,47 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Opotřebení vnějších fasád, kolna je ve stupňovitém terénu, instalace provizorní dveří.

Srážka za morální opotřebení: 230 727,47 * 5 % =	-	11 536,37 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	219 191,10 Kč
Koeficient pp	*	0,362
Cena stavby CS	=	79 347,18 Kč
Kolna - zjištěná cena	=	79 347,18 Kč

1.2.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Krov:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

neumožňující zřízení podkroví
1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
Garáž	20,15 m ²	2,85 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Garáž	(20,15)*(2,85)	= 57,43 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Garáž	NP	57,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		57,43 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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	standardní	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

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	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80

8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00

Součet upravených objemových podílů	95,90
Koeficient vybavení K ₄ :	0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 180,48
Plná cena: 57,43 m ³ * 2 180,48 Kč/m ³	=	125 224,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 60 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)	*	0,900
---	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	112 702,47 Kč
---	---	----------------------

Koeficient pp	*	0,362
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	40 798,29 Kč
-----------------------	---	---------------------

Garáž - zjištěná cena	=	40 798,29 Kč
------------------------------	---	---------------------

1.2.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům Černíkovice	1 069 862,10 Kč
Kolna	79 347,18 Kč
Garáž	40 798,29 Kč
Celkem:	1 190 007,57 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	1 190 007,57
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	41 650,26 Kč
--	---	---------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Ocenění pozemků

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	-0,01
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 - Vlivy snižující cenu - Pozemek se nachází na křížení dvou komunikací.	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi} \quad I_T = \mathbf{0,640}$$

$$\text{Index polohy pozemku} \quad I_P = \mathbf{0,566}$$

$$\text{Celkový index} \quad I = I_T * I_O * I_P = 0,640 * 0,880 * 0,566 = \mathbf{0,319}$$

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	172,80	0,319		55,12	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 44/1	585,00	55,12	32 245,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1219	41,00	55,12	2 259,92
Stavební pozemky - celkem			626,00	m ²	34 505,12
Ocenění pozemků - zjištěná cena				=	34 505,12 Kč

REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům Černíkovice 1 069 862,10 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kolna 79 347,20 Kč

1.2.2. Garáž 40 798,30 Kč

1.2.3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 41 650,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 231 657,90 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Ocenění pozemků 34 505,10 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 34 505,10 Kč

Celkem 1 266 163,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 266 163,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 266 160,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěšedesátšesttisícjednostošedesát Kč

I.b Nezajištěné nemovitosti

1. Ocenění pozemků

1.1. Ocenění pozemků

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	-0,01
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 - Vlivy snižující cenu - Pozemek se nachází na křížení dvou komunikací.	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,880}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,640$

Index polohy pozemku $I_P = 0,566$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 0,640 * 0,880 * 0,566 = \mathbf{0,319}$

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		172,80	0,319		55,12
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	665/5	125,00	55,12	6 890,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	665/6	19,00	55,12	1 047,28

Stavební pozemky - celkem	144,00	m ²	7 937,28
---------------------------	--------	----------------	-----------------

Ocenění pozemků - zjištěná cena = **7 937,28 Kč**

REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Ocenění pozemků **7 937,30 Kč**

1. Ocenění pozemků celkem **7 937,30 Kč**

Celkem **7 937,30 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **7 937,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **7 940,- Kč**

slovy: Sedmtisícdevětsetčtyřicet Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

II. a Zajištěné nemovitosti

Rodinný dům č. p. 6, obec Černíkovice, kat. území Černíkovice u Dřevce, okres Plzeň - sever, a parc. č. 44/1; 665/5; 665/6 a 1219 tvořící jednotný funkční celek.

Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	lokalita - K1	podlahová plocha v m ² - K2	stav - K3	plocha pozemku - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 44/1, Černíkovice	210	vynikající, novostavba	770	nepodsklepený, kolna, garáž
1	Kralovice, sady ČSA	100	podprůměrný, nutnost oprav	1858	podsklepený, kolna
2	Kralovice, Hradecko	172	průměrný, nutná rekonstrukce koupelny	438	částečně podsklepený, kolna
3	Kralovice, Krátká 635	210	vynikající, novostavba, chybí vnější omítky	770	nepodsklepený, garáž

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 599 000	0,9	14391 00	1,2	0,7	0,85	1,2	1,1	1	0,94	1 526 929
2	950 000	0,88	83600 0	1	0,95	0,9	0,95	1,05	1	0,85	980 228
3	1 600 000	0,9	14400 00	1,2	1	1	1	1	1	1,20	1 200 000
Celkem průměr											1 235 719
Minimum											980 228
Maximum											1 526 929
Směrodatná výběrová odchylka - s											275 095
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											960 624
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 510 814

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav
K4 - Koeficient úpravy na plochu pozemku
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na: **1 235 719,- Kč**

II. b Nezajištěné nemovitosti

Pozemky parc. č. 665/5; 665/6 v obci Černíkovice, kat. území Černíkovice u Dřevce, okres Plzeň – sever.

Metoda tržního srovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

V případě oceňovaného pozemku však nelze metodu tržního porovnání využít, neboť pozemek svým tvarem a velikostí neumožňuje nalezení relevantních nemovitostí použitelných pro objektivní srovnání.

Pro stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme proto v tomto případě použili cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu viz. výše kapitola I. Ocenění pomocí oceňovacího předpisu.

C. Rekapitulace cen nemovitosti:

1) Zajištěné nemovitosti

Cena dle cenového předpisu 1 266 160,00 Kč

Srovnávací hodnota 1 235 719,00Kč

2) Nezajištěné nemovitosti

Cena dle cenového předpisu 7 940,00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

1 240 000,00Kč

Slovy: Jedenmiliondvěstěčtyřicettisíc korun

V Praze dne 7.9.2015

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Milan Lang

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem xx-xx/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	356
Katastrální území:	Černikovice u Dřevce [632970]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Žváček Jan, č. p. 6, 33141 Černikovice	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 44/1 ; součástí pozemku je stavba
665/5
665/6
1219

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

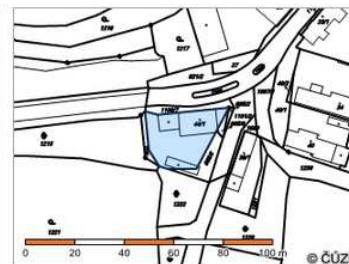
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 44/1
Obec:	Černikovice [566632]
Katastrální území:	Černikovice u Dřevce [632970]
Číslo LV:	356
Výměra [m ²]:	585
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:	Černikovice [32972] ; č. p. 6; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 44/1
Stavební objekt:	č. p. 6
Adresní místa:	č. p. 6

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Žváček Jan, č. p. 6, 33141 Černikovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

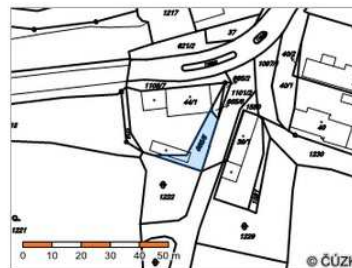
Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	665/5
Obec:	Černíkovice [566632]
Katastrální území:	Černíkovice u Dřevce [632970]
Číslo LV:	356
Výměra [m ²]:	125
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Žváček Jan, č. p. 6, 33141 Černíkovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

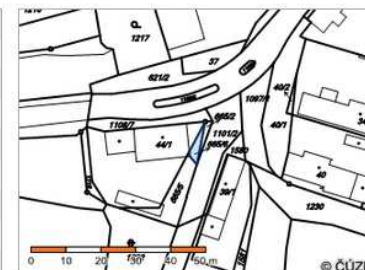
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.09.2015 21:26:36.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	665/6
Obec:	Černíkovice [566632]
Katastrální území:	Černíkovice u Dřevce [632970]
Číslo LV:	356
Výměra [m ²]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Žváček Jan, č. p. 6, 33141 Černíkovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

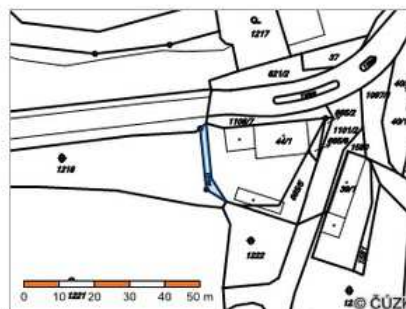
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.09.2015 21:26:36.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1219
Obec:	Černíkovice [566632]
Katastrální území:	Černíkovice u Dřevce [632970]
Číslo LV:	356
Výměra [m ²]:	41
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Žváček Jan, č. p. 6, 33141 Černíkovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Prodej: Rodinný dům (Rodinné domy) Kralovice

Plzeň-sever - Kralovice, Sady ČSA



Cena: 1.600.000 Kč

[Poslat dotaz](#)

Poznámka k ceně: včetně poplatků, včetně provize, včetně právního s

ID nemovitosti:	00078
Stav nemovitosti:	Udržovaný původní stav
Celková plocha:	1.886 m ²
Zastavěná plocha:	143 m ²
Užitná plocha:	100 m ²
Datum vložení:	3. září 2015
Poslední úprava:	3. září 2015
Energetická náročnost budovy	G - mimořádně nevhodná (?)

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Kralovicích v ulici Sady ČSA. Dům je postavený na rovinatém pozemku o výměře 708 m² a patří k němu ještě zahrada o velikosti 1151 m². Zastavěná plocha 143 m². Dům je dispozičně řešen bytem 4+1. Byt je řešen v přízemí kuchyně, 3 pokoje, koupelna, v patře pak 1 pokoj a možnost půdní vestavby. Dům je podsklepený. Okna jsou původní dřevěná. Topení zajišťují kamna na tuhá paliva. Voda je z městského vodovodu. Dům je napojen na obecní kanalizaci. Možnost napojení na plyn, který je v řadu. U domu je udržovaná zahrada. Na zahrádce možnost posezení, je zde dílna a ovocné stromy. V blízkosti domu se nachází veškerá občanská vybavenost, obchody, škola, školka, lékaři, zastávky autobusu 10 minut chůze od domu. Pro výbornou polohu a prostornost domu Vám prohlídku doporučujeme. Dům je volný ihned. Pro bližší informace či domluvení prohlídky nás prosím kontaktujte na telefonním čísle.

Prodej: Rodinný dům (Rodinné domy) Kralovice - Hradecko

Plzeň-sever - Kralovice - Hradecko



Cena: 950.000 Kč

[Poslat dotaz](#)

Poznámka k ceně: včetně finančního poradenství, realitního a právního servisu

ID nemovitosti:	4312
Celková plocha:	172 m ²
Zastavěná plocha:	98 m ²
Užitná plocha:	172 m ²
Zavedené inž. sítě	Elektrický proud
Datum vložení:	8. srpna 2015
Poslední úprava:	26. srpna 2015
Energetická náročnost budovy	G - mimořádně ne hospodárná (?)

Popis nemovitosti

Prodej domu 3+1 s možností půdní vestavby a pozemkem o velikosti 438m² v obci Hradecko u Kralovic. Okna jsou dřevěná - špaletová. Podlahy betonové. Dům je napojen na elektřinu a obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Plyn není zaveden. Vytápění je řešeno ústředním topením s kotlem na pevná paliva. K ohřevu teplé vody je v koupelně elektrický bojler. Dům je částečně podsklepen. Zařízení je původní. Rekonstrukce koupelny nutná. Toaleta je samostatná. V kuchyni je plynový sporák na propanbutanovou lahev. Na dvoře je dílna, uhlina a přístřešek na dřevo. Pozemek je oplocený. Nemovitost je na okraji obce. V okolí jsou pole a lesy. Veškerá občanská vybavenost je v nedalekých Kralovicích. Cena je včetně finančního poradenství, realitního a právního servisu. Prohlídka je možná po dohodě s makléřkou.

Prodej: Rodinný dům (Rodinné domy) Kralovice

Plzeň-sever - Kralovice, Krátká 635



Cena: 1.700.000 Kč

[Poslat dotaz](#)

Poznámka k ceně: Cena k jednání

ID nemovitosti:	1260303
Celková plocha:	770 m ²
Zastavěná plocha:	86 m ²
Užitná plocha:	210 m ²
Plocha pozemku:	770 m ²
Rok výstavby:	1977
Datum vložení:	30. srpna 2015
Energetická náročnost budovy	E - ne hospodárná (?)
Dostupné sítě TV, internet	upc

Popis nemovitosti

Dumrealit.cz Vám zprostředkuje prodej rodinného domu 4+kk (připraveno na 5+kk a dvě koupelny) v Kralovicích blízko náměstí. Dům má plastová okna, elektřinu v mědi, komplet topení v mědi, kotel kombinovaný na tuhá paliva a dřevo. Velká zahrada. Veškerá vybavenost v dosahu, 200 m škola, školka, vlak, autobus, úřady. Nádherné místo, klidná lokalita. Hypotéku vyřídíme obratem, info a prohlídky u RK. Ev. číslo: 554819. Bližší informace Vám sdělí Miroslav Cink, 734 222 233, top.plzen@dumrealit.cz