

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5423 - 020 / 2021

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitých věcí - rodinného domu č.p. 77, který je součástí pozemku st.p.č. 77 s příslušenstvím v katastrálním území Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov.

Znalec:	Bc. Zbyněk Sova
Adresa:	Plzeňská 1511, 349 01 Stříbro
IČ:	telefon: 602 473 045; 374 622 e-mail: zbyneksova@seznam.cz 251

Zadavatel:	Česká pošta s.p., RČ/IČO: 47114983
Adresa:	Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1

TRŽNÍ HODNOTA

2 100 000 Kč

Počet stran: 36

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 2.2.2021

Vyhotoveno: Ve Stříbře 7.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - rodinného domu č.p. 77, který je součástí pozemku st.p.č. 77 s příslušenstvím v katastrálním území Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Navržení tržní hodnoty z důvodu uvažovaného prodeje nemovité věci.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.2.2021 za přítomnosti znalce a pracovníků České pošty, s.p.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
- 2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen

Použitelnost znaleckého posudku

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby zadavatele z důvodu uvažovaného prodeje nemovité věci.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Od objednatele:

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, prokazující stav evidovaný k datu 6.5.2021, list vlastnictví č. 26, vyhotoveno dálkovým přístupem
- informace o pozemku p.č. 985/1 z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, platnost k datu 6.5.2021, list vlastnictví č. 1

- informace o pozemku p.č. 986 z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, platnost k datu 6.5.2021, list vlastnictví č. 1
- snímek z katastrální mapy, platnost k datu 6.5.2021
- mapa oblasti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Trpísty, k.ú. Trpísty
Adresa nemovité věci: Trpísty 77, 349 01 Trpísty

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 26, podíl 1 / 1

Česká pošta s.p., Politických vězňů 909/4, 110 00 Praha 1, LV: 26, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

Na listu vlastnictví č. 26 pro k.ú. Trpísty Katastru nemovitostí pro Plzeňský kraj, KP Tachov je k datu 6.5.2021 vlastníkem oceňovaných nemovitostí:

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnictví

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p. Politických vězňů 909/4,
11000 Praha

Nové Město,

47114983

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 77	569	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Trpísty, č.p. 77, obč. vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77

985/3

17 ostatní plocha

manipulační
plocha

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebylo předloženo stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí ani žádná projektová dokumentace. Skutečný stav byl zjištěn na místě a objekt zaměřen.

Místopis

Obec Trpísty patří administrativně pod okres Tachov a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Stříbro. Obec Trpísty se rozkládá cca 42 km východně od Tachova, cca 10,5 km kilometrů severovýchodně od města Stříbro, cca 33 km severozápadně od Plzně a cca 20 km severně od nájezdů na dálnici D5 Praha - Rozvadov. Trpísty mají podle údajů MLO 272 obyvatel a dále se dělí na 2 části, a to Sviňomazy a **Trpísty**. V obci je obecní úřad, restaurační zařízení, obchod se smíšeným zbožím, sportovní hřiště. Možnost autobusové dopravy. Nejbližší

železniční stanice je v Erpužicích, kde je i mateřská škola. Obec Trpísty je hlavně užívána pro rodinné bydlení. Občanská vybavenost včetně poboček bank, pojišťoven je ve Stříbře, kde jsou zároveň základní školy (II. stupeň), mateřské školy, gymnázium, střední škola atd je ve Stříbře. Pracovní příležitosti jsou částečně ve Stříbře, dále v průmyslové zóně Ostrov u Stříbra, Nová Hospoda, Vysočany, Nýřany a v Plzni na Borských polích. Možnost napojení na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zastavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

985/1	ostatní plocha-ostatní komunikace pozemek vedený na LV č. 1 ve vlastnictví obce Trpísty
986	ostatní plocha-ostatní komunikace pozemek vedený na LV č. 1 ve vlastnictví obce Trpísty

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost - budova pošty s bytem č.p. 77 se nachází v blízkosti centra obce v uliční zástavbě stávajících rodinných domů.

Přístup je po zpevněné komunikaci přes pozemek p.č. 985/1 vedený jako ostatní plocha-ostatní komunikace na LV č. 1 ve vlastnictví obce Trpísty a z druhé strany přes pozemek p.č. 986 vedený jako ostatní plocha-silnice na LV č. 1 ve vlastnictví rovněž obce Trpísty. Budova č.p. 77 je napojena na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Dispozičně budova obsahuje 1 nebytovou jednotku umístěnou v 1. NP a 1 bytovou jednotku 3+1 umístěnou ve 2. NP.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: V KN vedena stavba jako občanská vybavenost. Po propočtu podlahových ploch převládá plocha bydlení, která je více jak 50 %, proto doporučuji změnu stavby na RD.

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO Skutečné užívání stavby neodpovídá skutečnosti.
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nebyly zjištěny žádná rizika.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nebyly zjištěny žádná rizika.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly zjištěny žádná rizika.

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 77

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Garáže pro 2 OA se skladem

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 77

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 77

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o objekt samostatně stojící, se dvěma nadzemními podlažími, částečně podsklepený, bez obytného podkroví. Základy jsou z lomového kamene s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti a v části z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva (cihla, kamen) tl. do 45 cm. Střecha sedlová s polovalbami v části přístavby pultová. Krov dřevěný vázaný, krytina z plechových šablon a v části z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Stropy nad 1. a 2. NP dřevěné trámové a nad 1. PP z cihelné klenby uložené do ocelových nosníků I. Schody do 2. NP dřevěné s podstupnice s povrchem z PVC, do podkroví dřevěné s podstupnicemi a do 1. PP cihlové. Vnitřní omítky vápenné hladké. Vnější omítky jsou vápenné hladké a vnější omítky jsou břizolitové. Vnitřní obklady běžné keramické. Vnější obklady jsou z kabřince a v části z vápenocementového špricu. Okna jsou dřevěná dvojí a v části ze skleněných tvarovek luxfer. Dveře hladké a v části náplňové do ocelových zárubní. Elektroinstalace světelná a motorová. Bleskosvod ano. Podlahy obytných místností a nebytové jednotky jsou s povrchem PVC, textilních krytin a vlysů. Podlahy ostatních místností jsou z keramické dlažby a betonové mazaniny. Vytápění je ústřední teplovodní s plynovým kotlem (pro každou jednotku samostatný). Zdroj TUV je elektrický bojler a průtokový elektrický ohřívač. Rozvod studené a teplé vody. Odkanalizování od všech zařizovacích předmětů do veřejného řadu. Vodovod je z veřejného řadu. Vnitřní vybavení jsou umyvadla, vana plechová, a 2* WC splachovací. Vybavení kuchyně je chybí. Je proveden rozvod zemního plynu. Na části oken v 1. NP jsou osazeny mříže. Stáří domu je stanoveno na základě informací vlastníkem, odborným odhadem a prohlídkou původních konstrukcí na cca 101 roků. Rok postavení je uvažován 1920. V průběhu své životnosti byl objekt stavebně upravován. Technický stav odpovídá je průměrný objekt vyžaduje další výměnu prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti a zvýšení standardu bydlení, neboť bytová jednotka je více jak 7 roků neužívaná a nebytová jednotka více jak 3 roky kromě místnosti užívané jako telefonní ústředny. Plynový kotel je v bytové jednotce je nefunkční. Dispozičně objekt obsahuje 1 nebytovou jednotku umístěnou v 1. NP a 1 bytovou jednotku 3+1 umístěnou ve 2. NP.

- 1. PP - suterén zahrnuje: sklep a schodiště do 1. NP
- 1. NP - přízemí zahrnuje: nebytovou jednotku naposledy užívanou jako provozovnu pošty tj. halu pro veřejnost, přepážku, šatnu, umývárnu, sklad, chodbu, místnost pronájem Telecomu, zádveří a schodiště do 2. NP pro bytovou jednotku
- 2. NP - 1. patro zahrnuje: kuchyň, 3 pokoje, koupelnu, WC, chodbu, terasu, komoru a schodiště do podkroví
- podkroví zahrnuje: půdní skladový prostor

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1. PP - suterén

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	17,76 m ²	0,50	8,88 m ²
schodiště	2,45 m ²	0,00	0,00 m ²

8,88 m²

1. NP - přízemí

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
hala pro veřejnost	6,71 m ²	1,00	6,71 m ²
sklad	1,12 m ²	1,00	1,12 m ²
zádveří	2,26 m ²	1,00	2,26 m ²
přepážka	16,30 m ²	1,00	16,30 m ²
místnost pronájem	26,97 m ²	1,00	26,97 m ²
Telecom			
umývárna	6,32 m ²	1,00	6,32 m ²
šatna	9,24 m ²	1,00	9,24 m ²
komora	2,48 m ²	1,00	2,48 m ²
chodba	12,91 m ²	1,00	12,91 m ²
WC	1,45 m ²	1,00	1,45 m ²
zádveří II	6,42 m ²	1,00	6,42 m ²

92,18 m²

2. NP - 1. patro

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
bytová jednotka - kuchyň	18,13 m ²	1,00	18,13 m ²
bytová jednotka - pokoj	25,37 m ²	1,00	25,37 m ²
bytová jednotka - pokoj	12,21 m ²	1,00	12,21 m ²
bytová jednotka - pokoj	14,82 m ²	1,00	14,82 m ²
bytová jednotka - koupelna	3,94 m ²	1,00	3,94 m ²
bytová jednotka - WC	1,53 m ²	1,00	1,53 m ²
bytová jednotka - schodiště	4,28 m ²	1,00	4,28 m ²
bytová jednotka - chodba	7,60 m ²	1,00	7,60 m ²
bytová jednotka - terasa	7,14 m ²	1,00	7,14 m ²

95,02 m²

196,08 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP - suterén	$4,60 \cdot 6,50 + 4,40 \cdot 1,70 + 3,10 \cdot 2,00 =$	43,58	2,23 m
1. NP - přízemí	$10,80 \cdot 10,76 + 4,43 \cdot 1,90 + 1,46 \cdot 1,93 + 1,76 \cdot 2,05 =$	131,05	3,27 m
2. NP - 1. patro	$10,80 \cdot 10,76 =$	116,21	3,02 m
		290,84 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	vyrovnání terénu	$18,05 \cdot 7,67 \cdot 0,23 + 5,36 \cdot 2,89 \cdot 0,10 + 3,60 \cdot 5,00 \cdot 0,23 - 2,00 \cdot 2,00 \cdot 0,23 =$	28,33
PP	1. PP - suterén	$4,60 \cdot 6,50 \cdot 2,23 + 4,40 \cdot 1,70 \cdot 2,23 + 3,10 \cdot 2,00 \cdot 2,23 =$	97,18
NP	1. NP - přízemí	$10,80 \cdot 10,76 \cdot 3,27 + 4,43 \cdot 1,90 \cdot 3,18 + 1,46 \cdot 1,93 \cdot 3,27 + 1,76 \cdot 2,05 \cdot 4,28 =$	431,42
NP	2. NP - 1. patro	$10,80 \cdot 10,76 \cdot 3,02 + 4,43 \cdot 1,90 \cdot 1,10 =$	360,21
Z	zastřešení	$18,05 \cdot 7,67 \cdot 3,90/2 + 5,36 \cdot 2,89 \cdot 1,05/2 =$	278,10

Obestavěný prostor - celkem:

1 195,24 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	z lomového kamene s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti, v části z monolitického betonu
2. Zdivo	zděné tl. do 45 cm
3. Stropy	dřevěné trámové, v části z cihelné klenby
4. Střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytina	plechové šablony, pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké
8. Fasádní omítky	břízolitové škrábané
9. Vnější obklady	vápenocementový špric, v části kabřinec
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	do 1. PP - cihelné, do 2. NP dřevěné s podstupnicemi s povrchem z PVC, do podkrovní dřevěné s podstupnic
12. Dveře	hladké a v části náplňové do ocelových zárubní
13. Okna	dřevěná dvojí a v části ze skleněných tvarovek luxfer
14. Podlahy obytných místností	PVC, textilní krytiny, vlysy
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, betonová mazanina
16. Vytápění	ústřední topení se 2 plynovými kotli
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	elektrický bojler, průtokový ohřívač
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	litinové potrubí a v části plastové
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vana plechová,
25. Záchod	2* WC splachovací
26. Ostatní	odvětrání, mříže

Jednotková cena

5 000 Kč/m³

Množství

1 195,24 m³

Reprodukční cena

5 976 206 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	490 049	490 049	14,88
2. Zdivo	21,20	1 266 956	815 778	24,77
3. Stropy	7,90	472 120	231 360	7,03
4. Střecha	7,30	436 263	248 599	7,55
5. Krytina	3,40	203 191	203 191	6,17
6. Klempířské konstrukce	0,90	53 786	53 786	1,63
7. Vnitřní omítky	5,80	346 620	176 695	5,37
8. Fasádní omítky	2,80	167 334	167 334	5,08
9. Vnější obklady	0,50	29 881	29 881	0,91
10. Vnitřní obklady	2,30	137 453	35 586	1,08

11. Schody	1,00	59 762	54 603	1,66
12. Dveře	3,20	191 239	94 728	2,88
13. Okna	5,20	310 763	125 933	3,82
14. Podlahy obytných místností	2,20	131 477	61 126	1,86
15. Podlahy ostatních místností	1,00	59 762	59 762	1,81
16. Vytápění	5,20	310 763	143 933	4,37
17. Elektroinstalace	4,30	256 977	134 791	4,09
18. Bleskosvod	0,60	35 857	35 857	1,09
19. Rozvod vody	3,20	191 239	34 728	1,05
20. Zdroj teplé vody	1,90	113 548	10 745	0,33
21. Instalace plynu	0,50	29 881	7 301	0,22
22. Kanalizace	3,10	185 262	39 268	1,19
23. Vybavení kuchyně	0,50	29 881	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	245 024	23 870	0,72
25. Záchod	0,30	17 929	3 381	0,10
26. Ostatní	3,40	203 191	10 649	0,32
Upravená reprodukční cena			3 292 933 Kč	
Množství			1 195,24 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 755 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	131
Užitná plocha (UP)	[m ²]	196
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 195,24
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 755
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 755
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 292 890
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	7
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 152 512

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Garáže pro 2 OA se skladem

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o objekt přízemní, nepodsklepený, bez využitelného podkroví pro skladování, který stojí na části pozemku st.p.č. 77 a je přistavěný k rodinnému domu. Objekt naposledy užívaný jako garáže pro 2 OA a sklad. Střecha pultová. Základy jsou z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel a škvárobetonových tvárnic tl. do 45 cm. Krov z dřevěných trámů a v části s podbitím z heraklitových desek. Krytina z osinkocementových vlnitých desek. Vnitřní omítky jsou vápenné hrubé. Vnější omítky jsou vápenocementové hrubé - špric. Vrata plechová dvoukřídllová. Okna jsou chybí. Elektroinstalace světelná. Podlaha je betonová. Stáří je stanoveno na základě informací vlastníkem nemovitosti, odborným odhadem a prohlídkou původních konstrukcí na cca 51 roků. Rok postavení je uvažován 1970. Technický stav je průměrný a údržba nebyla v posledním časovém období prováděna.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP - přízemí	m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP - přízemí	13,54*4,01+9,41*1,49 =	2,68 m
	68,32	68,32 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	vyrovnání terénu	(13,54*4,01+9,41*1,49)*0,10 = 6,83
NP	1. NP - přízemí	(13,54*4,01+9,41*1,49)*1,60 = 109,31
Z	zastřešení	(13,54*4,01+9,41*1,49)*1,08/2 = 36,89
Obestavěný prostor - celkem:		153,03 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. do 45 cm
3. Stropy	chybí, v části podhled z heraklitových desek
4. Krov	z dřevěných trámků
5. Krytina	osinkocementové vlnité desky
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úpravy povrchů	vápenné hrubé, v části vápenocementové hrubé - špric
8. Dveře	chybí
9. Okna	chybí
10. Vrata	plechová dvoukřídlová
11. Podlahy	betonová mazanina
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	2 000 Kč/m ³
Množství	153,03 m ³
Reprodukční cena	306 057 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	18 976	18 976	7,69
2. Obvodové stěny	30,10	92 123	92 123	37,33
3. Stropy	26,20	80 187	1 887	0,76
4. Krov	0,00	0	31 589	12,80
5. Krytina	5,70	17 445	17 445	7,07
6. Klempířské konstrukce	2,90	8 876	8 876	3,60
7. Úpravy povrchů	4,80	14 691	14 691	5,95
8. Dveře	2,70	8 264	0	0,00
9. Okna	1,40	4 285	0	0,00

10. Vrata	6,80	20 812	20 812	8,43
11. Podlahy	7,20	22 036	22 036	8,93
12. Elektroinstalace	6,00	18 363	18 363	7,44
Upravená reprodukční cena			246 798 Kč	
Množství			153,03 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		1 613 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	68
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	153,03
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	1 613
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	1 613
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	246 835
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	86 392

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek (zastavěná plocha nádvoří) st.p.č. 77 o výměře 569 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 77 dále na něm stojí garáže pro 2 OA se skladem a ve zbývajících částech je užíván jako dvůr se zahradou. Navazující pozemek (ostatní plocha - manipulační plocha) p.č. 985/3 o výměře 17 m², který je zpevněný a nachází se před vstupem do nebytové jednotky. Přístup je po zpevněné komunikaci přes pozemek p.č. 985/1 vedený jako ostatní plocha - ostatní komunikace na LV č. 1 ve vlastnictví obce Trpísty a z druhé strany přes pozemek p.č. 986 vedený jako ostatní plocha - ostatní komunikace na LV č. 1 ve vlastnictví rovněž obce Trpísty. Rodinný dům č.p. 77 je napojený na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Vranov, okres Tachov
Lokalita: k.ú. Vranov, okres Tachov
Popis: pozemek o výměře 3 880 m², k.ú. Vranov určený pro stavbu RD, možnost napojení na veřejný elektrorozvod, na pozemku se nachází vrt hl. 27 m, přístup po nezpevněné komunikaci, nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Harvilla reality s.r.o. Plzeň za částku 990 00,- Kč, což je 255,- Kč, po redukcí 10 % tj. 940 500,- Kč, což je 242,- Kč/m², zdroj: s reality, datum aktualizace: 20.12.2020, číslo zakázky: H52/20.

oceňované pozemky výměra menší, poloha obdobná, napojení na IS lepší, využití obdobné

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku - srovnávací nemovitost větší	0,94
poloha pozemku - obdobná	1,00

dopravní dostupnost - obdobná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnávací nemovitost lepší			0,95	
intenzita využití poz. - srovnávací nemovitost lepší			0,95	
vybavenost pozemku - oceňovaná nemovitost lepší			1,03	
úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší			0,98	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
990 000	3 880	255,15	0,77	196,47

Název:

k.ú. Kšice, okres Tachov

Lokalita:

k.ú. Kšice, okres Tachov

Popis:

pozemek o výměře 2 714 m², k.ú. Kšice určený pro stavbu RD, možnost napojení na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci (IS nejsou přivedeny - nutno zasíťovat), přístup po nezpevněné komunikaci, nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře M & M reality holding Praha za částku 1 160 000,- Kč, což je 423,- Kč, po redukcí 10 % tj. 1 102 000,- Kč, což je 402,- Kč/m², zdroj: s reality, datum aktualizace: 4.1.2021, číslo zakázky: 748898.

oceňované pozemky výměra menší, poloha obdobná, napojení na IS lepší, využití obdobné

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce

0,90

velikost pozemku - srovnávací nemovitost větší

0,95

poloha pozemku - obdobná

1,00

dopravní dostupnost - oceňovaná nemovitost lepší

1,01

možnost zastavění poz. - srovnávací nemovitost lepší

0,96

intenzita využití poz. - srovnávací nemovitost lepší

0,96

vybavenost pozemku - oceňovaná nemovitost lepší

1,02

úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší

0,98

Cena

Výměra

Jednotková cena

Koeficient

Upravená JC.

[Kč]

[m²]

JC [Kč/m²]

Kc

[Kč/m²]

1 160 000

2 714

427,41

0.80

341.93

Název:	k.ú. Svahy, okres Tachov		
Lokalita:	k.ú. Svahy, okres Tachov		
Popis:	pozemek o výměře 1 917 m ² , k.ú. Svahy určený pro stavbu RD, možnost napojení na veřejný elektrorozvod a vodovod, kanalizaci, přístup po zpevněné komunikaci, nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře RK Group s.r.o. Praha za částku 690 000,- Kč, což je 360,- Kč, po redukcí 10 % tj. 621 000,- Kč, což je 324,- Kč/m ² , zdroj: s reality, datum aktualizace: 21.1.2021, číslo zakázky: 6322.		
	oceňované pozemky výměra menší, poloha obdobná, napojení na IS lepší, využití obdobné		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,90
velikost pozemku - srovnávací nemovitost větší			0,98
poloha pozemku - obdobná			1,00
dopravní dostupnost - oceňovaná nemovitost lepší			1,01

možnost zastavění poz. - srovnávací nemovitost lepší
 intenzita využití poz. - srovnávací nemovitost lepší
 vybavenost pozemku - oceňovaná nemovitost lepší
 úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší

0,99

0,99

1,02

0,99

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
690 000	1 917	359,94	0,88	316,75

Zjištěná průměrná jednotková cena

285,05 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků je navržena na základě nabízených pozemků prostřednictvím realitní inzerce s realty, kde se nabídková cena pohybuje od cca 250,- Kč m² do cca 450,- Kč/m². Po redukcí 5 % od cca 240,- Kč/m² do cca 430,- Kč/m². Pro daný případ je navržena cena pozemku 300,- Kč/m², tj. kolem středu cenového rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	77	569	300,00		170 700
osatná plocha - manipulační plocha	985/3	17	300,00		5 100
Celková výměra pozemků		586	Hodnota pozemků celkem		175 800

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 77

Oceňovaná nemovitá věc

Nemovitosti obdobné velikosti, vybavení a technickém stavu (původní nebo po částečných stavebních úpravách) se nabízejí a prodávají v dané lokalitě od cca 7 000,- Kč/m² do cca 17 000,- Kč/m², po redukcí 10 %, tj. od cca 6 500,- Kč/m² do cca 15 500,- Kč/m².

Užitná plocha:	196,08 m ²
Obestavěný prostor:	1 195,24 m ³
Zastavěná plocha:	131,05 m ²
Plocha pozemku:	586,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům, k.ú. Plasy, okres Plzeň-sever
Lokalita:	k.ú. Plasy, okres Plzeň-sever
Popis:	Jedná se o RD, který je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, bez obytného podkrovní, se sedlovou střechou, který dispozičně obsahuje 1 bytovou jednotku o dispozice cca 5+1 + garáž. Zastavěná plocha cca 145 m ² . Užitná plocha cca 120 m ² . Příslušenství tvoří venkovní úpravy a trvalé porosty. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Nemovitost je napojena na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod. Výměra pozemků cca 238 m ² . Stáří cca 90 roků. Rodinný dům vyžaduje stavební úpravy. Nemovitost nabízena

prostřednictvím realitní kanceláře RE/MAX G8 Plzeň za částku 1 950 000,- Kč, což je 16 250,- Kč/m², po redukci 10 % tj. 1 755 000,- Kč, což je 14 625,- Kč/m². Zdroj: s reality, datum aktualizace: 19.4.2021, číslo zakázky: 0003-NP03692.

Pozemek: 238,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost větší	1,01
K3 Poloha - srovnávací nemovitost lepší	0,99
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší	0,98
K6 Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost - pozemky výměra větší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší	0,99



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost větší; Poloha - srovnávací nemovitost lepší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost - pozemky výměra větší; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 950 000	120,00	16 250	0,89	14 463

Název: Rodinný dům s nebytovým prostorem, k.ú. Chrančovice (Všeruby), okres Plzeň-sever

Lokalita: k.ú. Chrančovice, obec (Všeruby), okres Plzeň-sever

Popis: Jedná se o objekt samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, částečně podsklepený, s částečným obytným podkrovím, se sedlovou střechou, který dispozičně obsahuje 1 bytovou jednotku o dispoziice cca 1+1 nebytový prostor s provozními prostor a administrativní částí se sociálním zázemím. Zastavěná plocha cca 215 m². Užitná plocha cca 241 m². Příslušenství tvoří venkovní úpravy. Vytápění je lokální elektrické. Nemovitost je napojena na veřejný elektrorozvod a vodovod. Odkanalizování do vlastní jímky. Výměra pozemků cca 323 m². Stáří cca 90 roků. Rodinný dům vyžaduje stavební úpravy. Nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře Gaute Brno za částku 1 670 000,- Kč, což je 6 929,- Kč/m², po redukci 10 % tj. 1 503 000,- Kč, což je 6 236,- Kč/m². Zdroj: s reality, datum aktualizace: 1.2.2021, číslo zakázky: 51319-1.

Pozemek: 323,00 m²

Obestavěný prostor: 485,00 m³

Užitná plocha: 241,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva podepsaná	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost lepší	1,01
K5 Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší	0,99
K6 Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost - pozemky výměra větší	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší	1,01



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva podepsaná; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost lepší; Celkový stav - oceňovaná nemovitost lepší; Vliv pozemku - oceňovaná nemovitost - pozemky výměra větší; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 670 000	241,00	6 929	1,02	7 068

Název: Rekreační chalupa, k.ú. Čbán (Úněšov), okres Plzeň-sever

Lokalita: k.ú. Čbán (Úněšov), okres Plzeň-sever

Popis: Jedná se o RD, který je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, s obytným podkrovím, se sedlovou střechou, který dispozičně obsahuje 1 bytovou jednotku o dispozici cca 5+1. Zastavěná plocha cca 70 m². Užitná plocha cca 140 m². Příslušenství tvoří pergola, venkovní úpravy a trvalé porosty. Vytápění je krbem s otevřeným ohništěm, v kombinaci s elektrickými přímotopy. Nemovitost je napojena na veřejný elektrorozvod a vodovod. Výměra pozemků cca 1 665 m². Stáří cca 100 roků. Objekt byl v minulosti stavebně upravován. Nemovitost nabízena prostřednictvím realitní kanceláře M & M reality holding Praha za částku 1 680 000,- Kč, což je 12 000,- Kč/m², po redukcí 10 % tj. 1 512 000,- Kč, což je 10 800,- Kč/m². Zdroj: s reality, datum aktualizace: 6.5.2021, číslo zakázky: 765298.

Pozemek: 1 665,00 m²

Užitná plocha: 140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost větší	1,02
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost lepší	1,01
K5 Celkový stav - oceňovaná nemovitost lepší	1,01
K6 Vliv pozemku - srovnávací nemovitost - pozemky výměra větší	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší	1,01



Zdroj: realitní inzerce

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost větší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - oceňovaná nemovitost lepší; Celkový stav - oceňovaná nemovitost lepší; Vliv pozemku - srovnávací nemovitost - pozemky výměra větší; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 680 000	140,00	12 000	0,92	11 040

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je obvyklá cena oceňovaných nemovitostí jako celku navržena 2 100 000,- Kč, tj. cca 10 700,- Kč, což je kolem středu cenového rozpětí.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 068 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 857 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 463 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	10 857 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	196,08 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 128 841 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 77

1 152 511,50 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Garáže pro 2 OA se skladem

86 392,30 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

175 800,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 77

2 128 840,60 Kč

Porovnávací hodnota	2 128 841 Kč
Věcná hodnota	1 414 704 Kč
z toho hodnota pozemku	175 800 Kč

Silné stránky

blízkost Stříbra, průmyslových zón Nová Hospoda, Ostrov u Stříbra z hlediska hlavně pracovních příležitostí, IS v místě

Slabé stránky

starší RD, který vyžaduje další stavební úpravy související s výměnou prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti, chybějící občanská vybavenost v místě, nutnost dojíždění za prací, školou, kroužky, kulturou, sportem apod

Obvyklá cena

2 100 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostotísíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Hodnota oceňované nemovité věci - rodinného domu č.p. 77, který je součástí pozemku st.p.č. 77 s příslušenstvím v k.ú. Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov je navržena na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, zejména porovnávací metodou. Přihlédnuto je rovněž k tomu, že se jedná o lokalitu v blízkosti Stříbra, průmyslových zón Nová Hospoda, Ostrov u Stříbra z hlediska hlavně pracovních příležitostí, IS v místě, ale na druhé straně se jedná o starší RD, který vyžaduje další stavební úpravy související s výměnou prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti, chybějící občanská vybavenost v místě, nutnost dojíždění za prací, školou, kroužky, kulturou, sportem apod

5. ODŮVODNĚNÍ

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - rodinného domu č.p. 77, který je součástí pozemku st.p.č. 77 s příslušenstvím v katastrálním území Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

2 100 000 Kč

slovy: Dvamilionyjemostotisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 6.5.2021, LV 26	2
informace o pozemku p.č. 985/1, LV 1, platnost k datu 6.5.2021	1
informace o pozemku p.č. 986, LV 1, platnost k datu 6.5.2021	1
snímek z katastrální mapy, platnost k datu 6.5.2021	1
mapa oblasti	2
fotodokumentace nemovitosti	8

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 029 / 2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995, Spr. 1176/95, pro základní obor EKONOMIKA - odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5423 - 020 / 2021 evidence posudků.

Ve Stříbře 7.5.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Bc. Zbyněk Sova
Plzeňská 1511
349 01 Stříbro

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5423 - 020 / 2021

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 6.5.2021, LV 26	2
informace o pozemku p.č. 985/1, LV 1, platnost k datu 6.5.2021	1
informace o pozemku p.č. 986, LV 1, platnost k datu 6.5.2021	1
snímek z katastrální mapy, platnost k datu 6.5.2021	1
mapa oblasti	2
fotodokumentace nemovitosti	8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2021 20:55:02

Okres: C20327 Tachov
 Kat.území: 768766 Trpísty
 Obec: 561291 Trpísty
 List vlastnictví: 26
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 47114983

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 77	569	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Trpísty, č.p. 77, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77				
985/3	17	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Opatření nadřízeného orgánu 379/1992 rozhodnutí o založení státního podniku.

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1
 POLV2:10/1994 2-17700010/1994-410
 RČ/IČO: 47114983

o Smlouva kupní ze dne 21.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2020 08:30:00.
 Zápis proveden dne 24.11.2020.

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1
 V-4139/2020-410
 RČ/IČO: 47114983
 Česká republika 00000001-001

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2021 20:55:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 561291 Trpísty

Kat.území: 768766 Trpísty

List vlastnictví: 26

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCP
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.05.2021 21:12:05

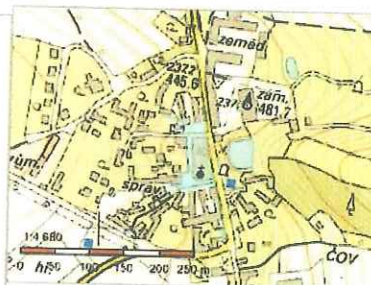
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.
strana 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	985/1
Obec:	Trpísty [561291]
Katastrální území:	Trpísty [768766]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	3912
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Trpísty, č. p. 18, 34901 Trpísty

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

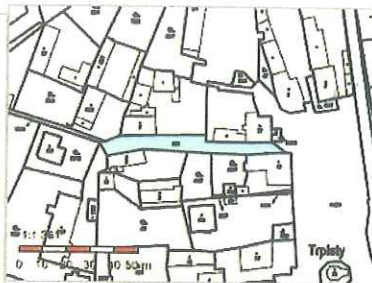
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.05.2021 21:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	986
Obec:	Trpísty (561291)
Katastrální území:	Trpísty (768766)
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	435
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Trpísty, č. p. 18, 34901 Trpísty

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.

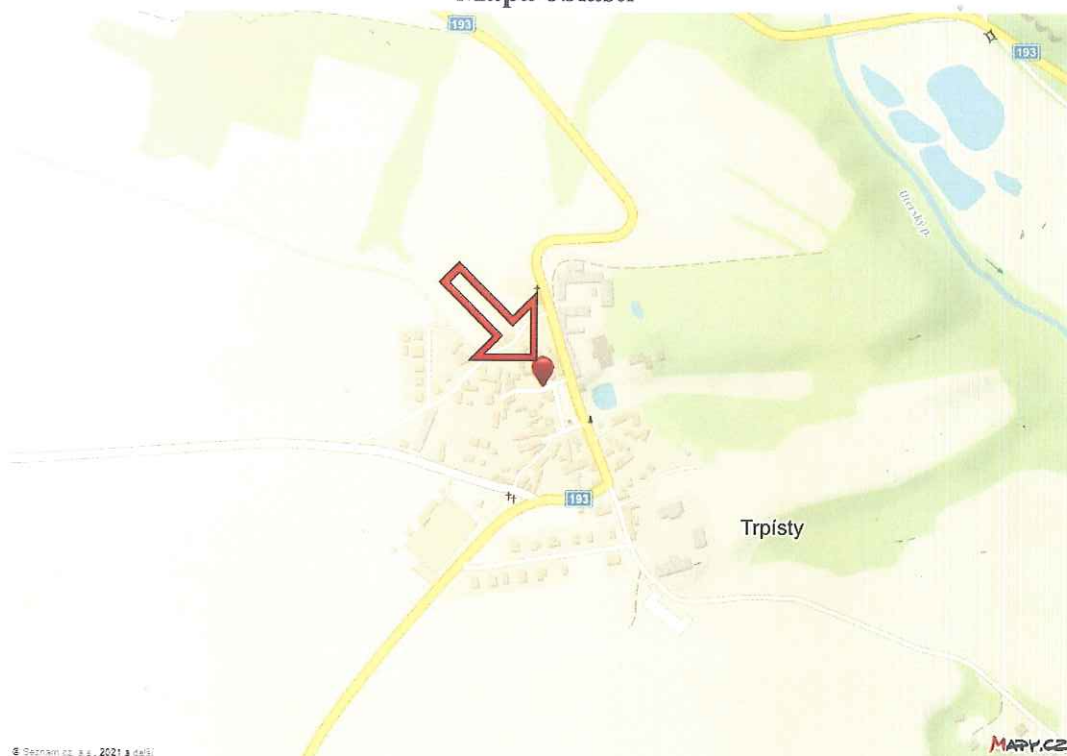
✳ Rizení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

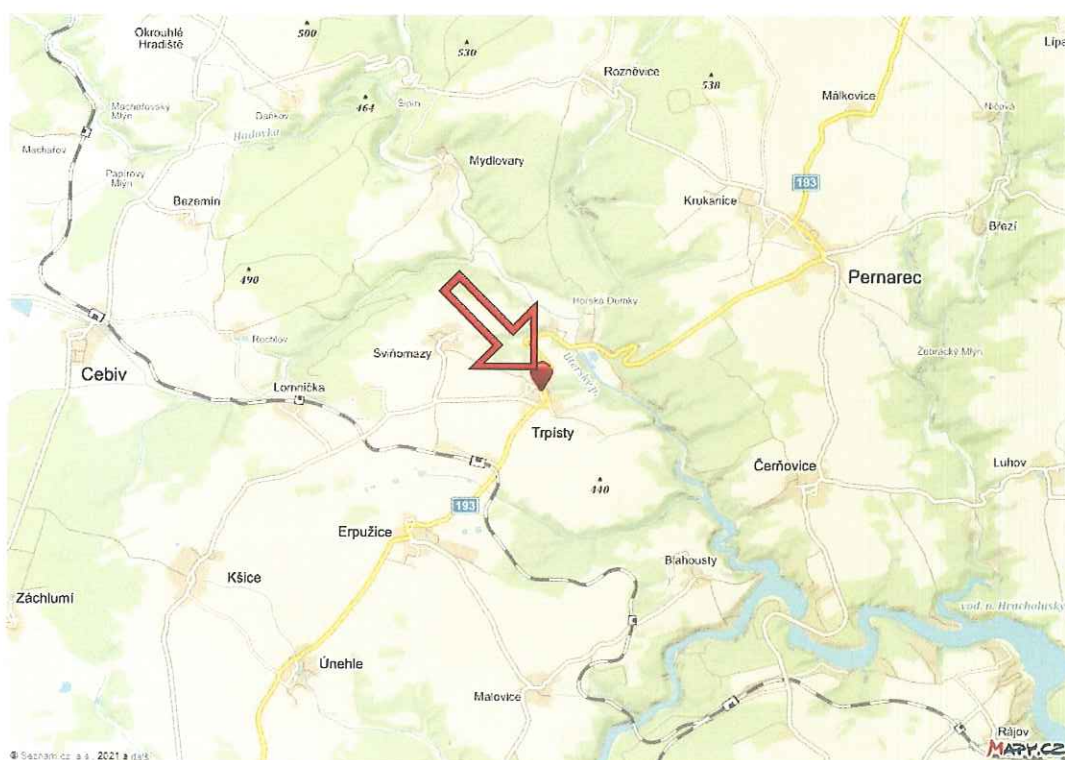
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.05.2021 21:00.

Pozemky st.p.č.77 a p.č. 985/3 v k.ú. č. 768766

Mapa oblasti



Pozemky st.p.č. 77 a p.č. 985/3 v k.ú. č. 693430



Pozemky st.p.č. 77 a p.č. 985/3 v k.ú. č. 693430

Mapa oblasti



Pozemky st.p.č. 77 a p.č. 985/3 v k.ú. č. 693430



Pozemky st.p.č. 77 a p.č. 985/3 v k.ú. č. 693430

Rodinný dům č.p. 77, k.ú. Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov



Pohled přední



Pohled zadní

Rodinný dům č.p. 77, k.ú. Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov



1. NP - nebytová jednotka - místnost pronájem
Telecom



1. NP - nebytová jednotka - chodba + plynový
kotel



1. NP - nebytová jednotka - hala pro veřejnost



1. NP - nebytová jednotka - přepážka

Rodinný dům č.p. 77, k.ú. Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov



1. NP - nebytová jednotka - umývárna



1. NP - nebytová jednotka – šatna



1. NP - nebytová jednotka - WC



1. NP - schodiště do 2. NP

Rodinný dům č.p. 77, k.ú. Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov



2. NP - bytová jednotka - kuchyň



2. NP - bytová jednotka – pokoj

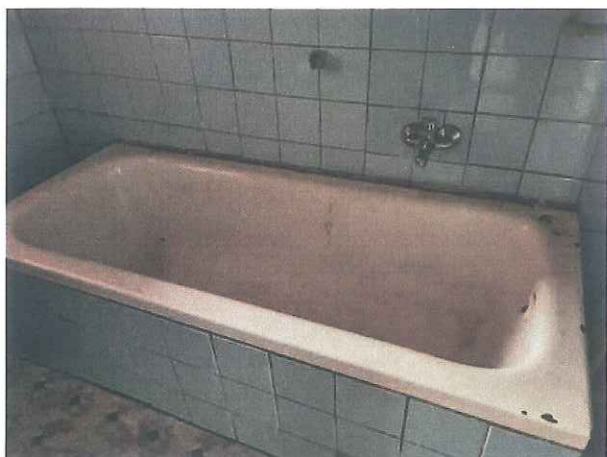


2. NP - bytová jednotka - pokoj



2. NP - bytová jednotka - pokoj

Rodinný dům č.p. 77, k.ú. Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov



2. NP - bytová jednotka - koupelna



2. NP - bytová jednotka - elektrický bojler



2. NP - bytová jednotka - chodba



2. NP - chodba + plynový kotel (nefunkční)

Rodinný dům č.p. 77, k.ú. Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov



2. NP - WC



2. NP - schodiště do podkroví



podkroví - půdní skladovací prostor



1. PP - sklep

Rodinný dům č.p. 77, k.ú. Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov



1. PP - schodiště do 1. NP



Pohled přední garáže

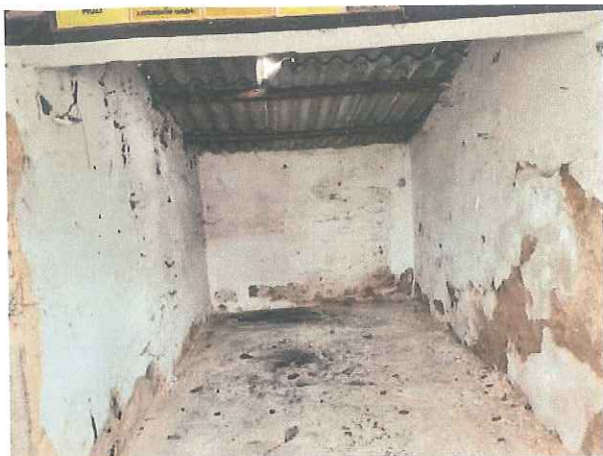


Pohled zadní garáže



Vnitřní prostor - garáž

Rodinný dům č.p. 77, k.ú. Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov



Vnitřní prostor - garáž



Vnitřní prostor – sklad



Pohled kolna



Pohled přední garáže + sklad



