

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7348-163-23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům č.p. 127 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 1636 a pozemky parc.č. st. 1636 a parc.č. 205/1, vše zapsáno na LV č. 695, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	Raiffeisenbank a.s.
Adresa:	Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4

OBVYKLÁ CENA

10 020 000 Kč

Počet stran: 10 a 4 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 01.11.2023

Vyhotoveno: V Praze 18.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě čase nemovitých věcí - rodinný dům č.p. 127 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 1636 a pozemky parc.č. st. 1636 a parc.č. 205/1, vše zapsáno na LV č. 695, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, Středočeský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje formou nedobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by rodinný dům byl pronajatý. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezátížení oceňovaného rodinného domu nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka z veřejně přístupných míst byla provedena dne 01.11.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z informací a podkladů získaných na MÚ Rožmitál pod Třemšínem, ze znaleckého posudku č. 7136-141-22 ze dne 13.09.2022 vypracovaný Ing. M. Kroupou a z informací a skutečností zjištěných při místním šetření. Dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 695, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram ze dne 04.10.2023
- znalecký posudek č. 7136-141-22 ze dne 13.09.2022 vypracovaný Ing. Milanem Kroupou

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán města Rožmitál pod Třemšínem
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné na MÚ Rožmitál pod Třemšínem - kolaudační rozhodnutí
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku

- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele, z informací získaných na MÚ Rožmitál pod Třemšínem, z předloženého znaleckého posudku, ze skutečností zjištěných při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky nemovitých věcí srovnatelných parametrů v lokalitě města Rožmitál pod Třemšínem a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1, v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1. Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukci dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Rožmitál pod Třemšínem, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem

Adresa nemovité věci: Jungmannova 127, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem

Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 695, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram ze dne 04.10.2023

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Nemčok Petr, č.p. 79, 378 55 Popelín

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. st. 1636 o výměře 175 m², zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba: rodinný dům Rožmitál pod Třemšínem č.p. 127 stojící na pozemku parc.č. st. 1636

- pozemek parc.č. 205/1 o výměře 411 m², ostatní plocha, jiná plocha

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ve výši 4.437.000,- Kč s příslušenstvím pro Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Praha 4

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Bez zápisu

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce pouze z vnějšku, z veřejně přístupných míst, vstupu do objektu nebyl umožněn. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Místopis

Město Rožmitál pod Třemšínem se nachází na jihozápadě středních Čech. Město má místní části Hutě pod Třemšínem, Nesvačily, Pňovice, Skuhrov, Starý Rožmitál, Strýčkovy, Voltuš a Zalány. Město má dobrou občanskou vybavenost, nachází se zde základní školy, Základní umělecká škola Jakuba Jana Ryby, Tělovýchovná jednota Spartak Rožmitál pod Třemšínem, zdravotní a sociální služby, lékárna a také pečovatelská služba. Občané mohou navštívit kino, kulturní klub, funguje zde divadelní spolek, pěvecký sbor či dechová kapela Rožmitálská Venkovanka. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Příbrami, která leží cca 13 km severovýchodním směrem. Dopravní obslužnost je zajištěna vlaky a autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům č.p. 127 včetně příslušenství. Vše na vlastních pozemcích o celkové výměře 586 m². Dle informací zjištěných na městském úřadě je objekt připojen na vodovod, kanalizaci a elektro a na zahradě je venkovní bazén, připojení na rozvod plynu nebylo zjištěno. Příslušenství tvoří přípojka elektro, vodovod, kanalizace, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, venkovní bazén a porosty na zahradě.

Dům se nachází v centrální části města Rožmitál pod Třemšínem, v ulici Jungmannova. Dům je zřejmě nepodsklepený, půdorysu ve tvaru písmene „L” s 1 NP a obytným podkrovím. Dům byl zkolaudován v roce 2003. Okolí tvoří zástavba rodinných domů a objektů občanské vybavenosti. Parkování je možné na vlastním pozemku.

Dle územního plánu města Rožmitál pod Třemšínem jsou pozemky zařazeny ve funkčním využití B-plochy bydlení.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je z ulice Jungmannova, která je ve vlastnictví města Rožmitál pod Třemšínem, konkrétně se jedná o pozemek parc.č. 2291/6.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 127 vč. příslušenství a pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 127 vč. příslušenství a pozemků

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům č.p. 127 včetně příslušenství a zahradou. Vše na vlastních pozemcích o celkové výměře 586 m². Z vnějšku je patrné, že dům má 1 NP a obytné podkroví a předpokládám, že je nepodsklepený.

Základy zřejmě tvoří betonové pasy, izolaci proti zemi vlhkosti nebylo možné ověřit. Dům je zděný, střecha 2x sedlo, krov dřevěný vázaný, střešní krytina skládaná, pálené tašky, bleskosvod není osazen. Klempířské prvky pozinkovaný plech, vnitřní omítky zřejmě hladké štukové, vnější fasáda zateplená. Okna dřevěná s termosklem. Vytápění dle informací zjištěných na MÚ centrální elektrokotlem, pro ohřev TUV předpokládám bojler.

Stavebně technický stav domu z vnějšku se jeví jako dobrý, předpokládám, že vnitřní prostory jsou standardního provedení.

Užitná plocha domu byla vypočtena ze zastavěné plochy.

Zastavěná plocha domu činí 175 m².

Užitná plocha 1.NP byla vypočtena ze zastavěné plochy pomocí koeficientu 0,80 a užitná plocha podkroví pomocí koeficientu 0,70,

Užitná plocha domu = 175 * 0,80 + 175 * 0,70 = 262,50 m².

Ocenění porovnáním

Odhad ceny obvyklé byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě Rožmitál pod Třemšínem a okolí. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná jednotková porovnávací cena předmětu ocenění, ve které se promítá dobrý stav domu, připojení na elektro, vodovod, kanalizace, s možností parkování na pozemku.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m ²	jednotková nabídková cena v Kč/m ²	umístění	pozemek	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně	
RD Jungmannova 127, Rožmitál pod Třemšínem		262,5		ve městě	586	na pozemku	nezjištěno	předpoklad dobrý	IS-V, K,E	zateplená fasáda, předpoklad dobrý stav, běžný standard	
Srovnávací objekty											
Rybova Rožmitál p. Tř.	3 500 000	128	27 344	ve městě	154	na pozemku	ano	po rekonstr	IS-V, K,E	ŘRD 3+1, možnost vestavby v podkroví, nová koupelna, plyn na hranici pozemku, sklep	ANO
Tyršova Rožmitál p. Tř.	4 210 000	87	48 391	ve městě	635	na pozemku	částečná	velmi dobrý	IS-V, K,E	RD 2+1 a 2+kk prochází rekonstrukcí, křbová kamna, z poloviny nová fasáda	ANO

Bohutín	8 500 000	290	29 310	v obci	1 069	garáž	neuvedeno	velmi dobrý	IS- V,K,E septik	RD 4+1, řevěná okna s dvojsklem, 2x koupelna, sauna, sklep, ÚT na TP, venkovní bazén	ANO
Věšín	6 400 000	154	41 558	v obci	386	garáž	2013	velmi dobrý	IS- V,K,E studna septik	Rd 5+1, zateplení fasády, nová střecha, okna, obytné pdokroví, rozvody, podlahy, vnitřní omítky, ÚT na TP	ANO
Láz	11 200 000	166	67 470	v obci	1 060	garáž	novostavba	novostavba	IS- V,K,E	RD 5+kk, terasa, elektrokotel + tepelné čerpadlo, navíc vlastní vrтанá studna	ANO

Oceňovaný objekt

RD Jungmannova 127, Rožmitál pod Třemšínem

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	l	cena po srovnání s objektem
Rybova Rožmitál p. Tř.	27 344	0,95	25 977	1,00	1,05	1,00	0,96	1,00	0,95	0,95	0,95	0,86	30 057
Tyršova Rožmitál p. Tř.	48 391	0,95	45 971	1,00	1,10	1,00	1,01	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	48 262
Bohutín	29 310	0,95	27 845	0,95	1,00	1,03	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	1,08	25 811
Věšín	41 558	0,95	39 481	0,95	1,05	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	39 595
Láz	67 470	0,95	64 096	0,95	1,05	1,02	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10	1,36	47 116
celkem Kč												190 841	
průměr v Kč												38 168	
max Kč												48 262	
min Kč												25 811	

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy

K3 koeficient úpravy na parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 koeficient úpravy na rekonstrukci

K6 koeficient úpravy na celkový stav

K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, blakon, terasa, dispozice,...)

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

l index

odlišnosti

$$l=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$$

Jednotková cena domu č.p. 127 po zaokrouhlení

38 170,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Užitná plocha objektu 262,50 m²

Porovnávací hodnota objektu výpočet: 38 170,-Kč/m² * 262,50 m² = 10 019 625,- Kč

Porovnávací hodnota domu č.p. 127 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení 10 020 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 127 vč. příslušenství a pozemků

10 020 000,- Kč

Porovnávací hodnota	10 020 000 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena

10 020 000 Kč

slovy: Desetmilionůdvacet tisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě čase nemovitých věcí - rodinný dům č.p. 127 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 1636 a pozemky parc.č. st. 1636 a parc.č. 205/1, vše zapsáno na LV č. 695, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, Středočeský kraj.

OBVYKLÁ CENA

10 020 000 Kč

slovy: Desetmilionůdvacettisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitých věcí v této lokalitě je na střední úrovni, poptávka v mírném převisu nad nabídkou
- b) parametry povyšující cenu - klidná lokalita, v okolí rodinné a bytové domy a objekty občanské vybavenosti
- c) parametry ponižující cenu - neznámý stav vnitřních prostor, bez umožnění prohlídky

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 695, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram ze dne 04.10.2023.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 01.11.2023 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 10 020 000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j. 682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7348-163-23 znaleckého deníku.

V Praze 08.11.2023

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 63/23.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 695, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram ze dne 04.10.2023
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky nemovitostí k porovnání ze serveru sreality.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2023 14:35:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541231 Rožmitál pod
Třemšínem

Kat.území: 742848 Rožmitál pod Třemšínem

List vlastnictví: 695

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Nemčok Petr, č.p. 79, 37855 Popelín	680524/1872	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**St. 1636 175 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: Rožmitál pod Třemšínem, č.p. 127, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1636

205/1

411 ostatní plocha

jiná plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění všech pohledávek dle Úvěrové smlouvy č. 300/251/08/1/01 ze dne 21.05.2008
ve výši 4.437.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 1636, Parcela: 205/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.05.2008. Právní
účinky vkladu práva ke dni 21.05.2008.

V-3627/2008-211

Listina Rozsudek soudu o určení právního vztahu Okresní soud v Příbrami 15C-18/2012 -
413 ze dne 02.06.2015. Právní moc ke dni 06.06.2016. Právní účinky zápisu k
okamžiku 20.06.2016 16:11:36. Zápis proveden dne 12.08.2016.

V-5847/2016-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.01.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.01.2012.

V-446/2012-211

Pro: Nemčok Petr, č.p. 79, 37855 Popelín

RČ/IČO: 680524/1872

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.10.2023 14:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 541231 Rožmitál pod
Třemšínem

Kat.území: 742848 Rožmitál pod Třemšínem

List vlastnictví: 695

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.10.2023 14:52:37

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 921/2023, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

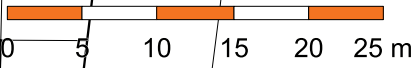
Podpis Razítko

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



Na tržišti

1:500



590

591/1

591/6

209/7

209/8

2695

591/4

591/5

591/2

591/3

209/5

812/1

200/1

2696

2676

592/1

592/8

592/7

592/2

592/3

592/4

592/5

592/6

593/2

593/3

593/4

1559

205/2

1026

212/1

1046/1

1046/3

593/1

212/7

212/13

212/12

1046/4

2697

1636

209/2

208

593/6

205/1

210/1

663

2698

196

323

322

324

150/1

321

320

319



Prodej rodinného domu 128 m², pozemek 154 m² Rybova, Rožmitál pod Třemšínem - Starý Rožmitál



3 500 000 Kč

V exkluzivním zastoupení si Vám dovoluujeme představit rodinný dům po částečné rekonstrukci, o dispozici 3+1 ve spodním patře, v prvním nadzemním patře domu se nachází prostorné podkroví, kde je dostatek místa pro vybudování dalších pokojů. K nahlédnutí do půdního prostoru přikládám níže uvedený odkaz. Do domu je přivedena voda, elektřina, veřejná kanalizace a na hranici pozemku je připravena přípojka na plyn. Nemovitost je umístěna

na pozemku o výměře 154m², v klidné části města Rožmitál pod Třemšínem. Dům je vhodný jak pro trvalé bydlení, tak i pro rekreaci a v neposlední řadě i k investici. Ve městě se nachází veškerá základní občanská vybavenost jako je Městský úřad, pošta mateřská i základní škola, zdravotní středisko včetně lékárny, obchody, restaurace, hotelové ubytování, sportovní areál. Najdete zde autobusové spoje i vlakovou stanici. Rožmitál pod Třemšínem je město v okrese Příbram, v podhůří Brd asi 15 km jihozápadně od Příbrami ve Středočeském kraji. Dominantou města je zámek Rožmitál a kostel Povýšení svatého Kříže, s nímž je spjata osobnost hudebního skladatele Jakuba Jana Ryby, který v Rožmitále žil a působil jako učitel. Přírodní dominantou je Podzámecký rybník a vrcholy pohoří Brd.

- Celková cena: **3 500 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **219213**
- Aktualizace: **06.11.2023**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **120 m²**
- Užitná plocha: **128 m²**
- Plocha pozemku: **154 m²**

- Sklep: **17 m²**
- Parkování:
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**
- Vybavení: ne

Prodej rodinného domu 87 m², pozemek 635 m² Tyršova, Rožmitál pod Třemšínem



4 210 000 Kč

Skrytý před zraky kolemjdoucích. Nabízím ke koupi zajímavý rodinný dům v Rožmitále pod Třemšínem. Dům se nachází kousek od křižovatky s hlavní silnicí směr Příbram - Voltuš, svojí polohou mezi dvěma domy v popředí, je ale od této tepny poměrně dobře skrytý. Nabízí možnost rozdělení na dvě bytové jednotky, z nichž jedna 2+1 byla donedávna obývána, druhá 2+kk prochází aktuálně rekonstrukcí, případně spojení ve 4+1. Klidné, zastřešené a i z boku chráněné sezení plynule navazuje na obývanou jednotku. Dům je napojený na obecní vodovod, je zde zavedena elektřina. Topení novými krbovými kamny. Z jedné poloviny je již hotová nová fasáda, z druhé strany rekonstrukce započala. Zahrada tak akorát poskytuje další prostor pro seberealizaci. Rožmitál pod Třemšínem se nachází v podhůří Brd, 17 km severozápadně od okresního města Příbram a 80 km jihozápadně od Prahy. Nalezneme zde veškerou občanskou vybavenost, je zde škola, školka, městský a stavební úřad, pošta, restaurace, potraviny, lékařská péče, policie. Tato lokalita vyniká čistou okolní krajinou a mnoha zajímavými památkami kulturními i těmi přírodními. Zvu Vás na prohlídku.

- Celková cena: **4 210 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **0093-NP01775**
- Aktualizace: **02.10.2023**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **116 m²**
- Užitná plocha: **87 m²**
- Plocha pozemku: **635 m²**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: ano

Prodej rodinného domu 290 m², pozemek 1 069 m² Bohutín - Tisová, okres Příbram



8 500 000 Kč

V exkluzivním zastoupení majitele nemovitosti si vám dovoluji nabídnout tento velkoryse řešený rodinný dům o celkové podlahové ploše 290 m², který je obklopen nádhernou vzrostlou zahradou. Celková plocha pozemku činí 1069m². Nemovitost leží v části klidné části obce Bohutín, zvaný Tisová. Rodinný dům z roku 1992, v průběhu doby bylo provedeno několik zásadních stavebních úprav.

Obvodové zdivo je 65 cm široké a je tvořeno kombinací porobotenových tvárníc a vnitřích pálených bloků, čímž jsou zajištěny výborné tepelné izolační vlastnosti domu. Střecha je pokryta betonovými taškami. Nové sádkartonové podhledy jsou provedeny s dodatečným zateplením pro zvýšení tepelné úspornosti celé střešní konstrukce. Rozvody elektro 380/220 v je proveden z mědi. Okna jsou dřevěná dvojskla. Odpad je sveden do septiku, v obci probíhá příprava na vybudování kanalizace. Voda je přivedena z obecního řadu. V prvním nadzemním podlaží se nachází vstupní zádveř, chodba, kuchyň se spíží, jídelna, nadstardatně velký obývací pokoj s možností rozdělení na dvě samostatné místnosti, šatna, WC. V druhém nadzemním podlaží se nachází pracovna, dětský pokoj, ložnice s šatnou, samostatné WC a velká koupelna s vanou. V podkroví domu jsou vyvedeny stoupačky topení, odpadů a eletroinstalace pro případné využití k obytným účelům. V suterénu domu nalezneme další koupelnu se sprchou a pračkou, dále je zde finská sauna s odpočivanou a východem na zahradu. V druhé části suterénu se nachází garáž s velkou pracovní částí. Dále je zde kotelna a sklad pelet, či uhlí s šachtou ústící před domem. Venkovní prostory jsou ideově rozděleny na dvě samostatné části. Část obytnou tvoří vlastní dům skleník, přístřešek pro zahradní traktor a kotec pro psa. V rekreační části se nachází rozměrný bazén, krytý vzrostlými stromy.

- Celková cena: **8 500 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **0248-NP00616**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **118 m²**
- Užitná plocha: **290 m²**
- Plocha pozemku: **1069 m²**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Odpad: **Septik, Jímka**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: ano

Prodej rodinného domu 154 m², pozemek 386 m² Věšín - Buková, okres Příbram



6 400 000 Kč

Hledáte pro rodinu krásné bydlení v klidu a s dobrou dostupností? Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům se zahradou, o dispozici 5+1 s garáží a technickým zázemím o celkové ploše pozemku 386m², v obci Buková. Dispozice: vstupní chodba, WC s koupelnou, obývací pokoj který je propojen s kuchyní a jídelním koutem a pracovna, na obytnou část navazuje garáž a technické místnosti s kotelnou. V podkroví se nachází prostorný dětský pokoj, koupelna s WC, obývací pokoj se vstupem na balkón (dříve kuchyně) a ložnice. Nemovitost po rekonstrukci z roku 2013 v podobě: zateplení,

střešní krytina, obytné podkroví, kuchyně, koupelny, nová okna, elektro-vodoinstalace, vnitřní omítky, podlahy, na kterých je keramická dlažba + plovoucí podlaha. Inženýrské sítě: studna, odpady svedeny do jímky s přepadem a elektrina. Nemovitost vytápěná kotlem na TP s rozvodem ústředního topění - radiátory. Doporučujeme prohlídku, nemovitost volná ihned. S financováním Vám pomůže naše hypoteční centrum.

- Celková cena: **6 400 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **850092**
- Aktualizace: **06.11.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **154 m²**
- Plocha pozemku: **386 m²**
- Parkování: **1**

- Garáž: **ano**
- Rok rekonstrukce: **2013**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Lokální tuhá paliva, Ústřední dálkové**
- Odpad: **Septik**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet**
- Elektrina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **ano**

Prodej rodinného domu 166 m², pozemek 1 060 m² Láz, okres Příbram



11 200 000 Kč

Krásná příroda, ticho, klid, jen šumění Brdských lesů a přitom pouhých 5 min od Příbrami a 40 min od Prahy. To vše nabízí nízkoenergetická novostavba rodinného domu o užitné ploše 166 m² a dispozici 5+kk, která vám poskytne velmi příjemné moderní bydlení. Na dům navazuje venkovní terasa a garáž, zahrada o velikosti 918 m². V přízemí domu naleznete obývací pokoj se vstupem na terasu, kuchyňský kout se samostatnou spížírnou, pokoj pro hosty či pracovnu, koupelnu se sprchovým koutem, samostatné WC, technickou místnost se vstupem do garáže. V patře domu se nachází 2 pokoje, ložnice se šatnou, koupelna s vanou a samostatné WC. Podlahové vytápění a ohřev vody zajišťuje elektrokotel + tepelné čerpadlo voda/vzduch, voda z vlastního vrtu nebo můžete využít obecní vodovod. Jímka ústí do obecní kanalizace, k dispozici je i retenční nádrž pro dešťovou vodu. Jedinečná poloha domu nabízí ideální bydlení pro všechny, kteří hledají klidný styl života uprostřed přírody a zároveň rychlý dosah města.

- Celková cena: **11 200 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.**
- ID zakázky: **853180**
- Aktualizace: **26.10.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Typ domu: **Patrový**

- Podlaží: **2**
- Užitná plocha: **166 m²**
- Plocha pozemku: **1060 m²**
- Parkování: **2**
- Datum nastěhování: **31.01.2024**
- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**