ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 102584/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	CURATORES v.o.s., insolvenční správce dlužnice Kateřiny Beňové Jimlín 114, 440 01 Jimlín
Číslo jednací:	KSUL 92 INS 22752/2025
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Jimlín č.p. 114, okres Louny
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	15.01.2026
Zpracováno ke dni:	15.01.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 05.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 41/7 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 114 a pozemku parc. č. st. 41/12, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 30 pro katastrální území Jimlín, obec Jimlín, okres Louny.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužnice Kateřiny Beňové, sp. zn. KSUL 92 INS 22752/2025.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 114 s pozemky (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění:	Jimlín č.p. 114, okres Louny
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Louny
Obec:	Jimlín
Katastrální území:	Jimlín
Počet obyvatel:	880

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 390,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **760,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.01.2026. Sběr podkladů provedl Martin Svoboda - XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Beňová Kateřina, vlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Beňová Kateřina, č. p. 114, 44001 Jimlín.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 41/7 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 114 a pozemek parc. č. st. 41/12, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 30 pro katastrální území Jimlín, obec Jimlín, okres Louny.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta. Upozornění na možné katastrální nesoulady – v zadní části domu byla prodloužena střecha a provedena přístavba k rodinnému domu – není zaneseno v katastrální mapě, tedy obvod stavby neodpovídá skutečnému stavu a může se tak jednat o katastrální a stavební nesoulady.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu:

Oceňovaný rodinný dům je řadový jednopodlažní objekt s obytným podkrovím a částečným podsklepením.

Založení stavby pravděpodobně na smíšených nebo kamenných pasech, Nosné konstrukce pravděpodobně kamenné nebo smíšené, tloušťka obvodové konstrukce činí cca 50 cm. Stropy jsou dřevěné trámové s SDK podhledy. Střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška, klempířské prvky chybí. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Odhadem objekt z počátku 20. století.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové, okna jsou dřevěná zdvojená. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně zbudován sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové prosklené, náplňové plné, zárubně jsou ocelové a zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou plastové.

Dispoziční řešení:

Podsklepení		
Příslušenství	Sklep	5,10 m^2
1.NP		
Ostatní prostory	Sklad	7,65 m^2
Ostatní prostory	Chodba	20,00 m^2
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,52 m^2
Pokoj	Obývací pokoj	18,66 m^2
Kuchyně	Kuchyně	12,35 m^2
2.NP		
Ostatní prostory	Chodba	8,66 m^2
Pokoj	Pokoj	16,80 m^2
Pokoj	Pokoj	17,00 m^2
Podlahová plocha		107,64 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		112,74 m^2

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba
místnosti: lino, keramická dlažba

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno ústředním topením s kotlem na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, dále je vytápění zajištěno lokálními krbovými kamny v obývacím pokoji. Ohřev TUV zajišťuje bojler.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímo.

Na domě proběhly dílčí, zejména vnitřní revitalizace, prováděné především svépomocí s nevalnou kvalitou. Byla provedena přístavba v zadní části objektu s pultovým přestřešením. Na domě vyměněna krytina za BRAMAC betonovou tašku. Vzhledem ke kvalitě provedených úprav se stavebně technický stav uvažuje jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

Celková výměra pozemků činí 195 m^2. Pozemky jsou rovinaté, oplocené zděným plotem, bez porostů.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: drobná zděná kolna, kotec na psa.

Širší vztahy:

Přístup je zajištěn přes pozemky parc. č. 904/2 a parc. č. 971 – jedná se o pozemky odlišného vlastníka, kterým je zřízeno věcné břemeno přístupu sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí.

Rodinný dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je základní škola 1. st., částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu. Obec s nižším indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Věcné břemeno - věcné břemeno sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí:

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  služebnost cesty vozové
  Oprávnění pro
  Parcela: St. 41/7
  Povinnost k
  Parcela: 904/2
  Listina **Pozemková kniha vložka č. 341 - Smlouva trhová ze dne 16. 1. 1920, č.d. 31. Z-3533/2003-507**
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  služebnost bezplatná
  Oprávnění pro
  Parcela: St. 41/7
  Povinnost k
  Parcela: 971
  Listina **Pozemková kniha vložka č. 341 - Smlouva trhová ze dne 16. 1. 1920, č.d. 31. Z-3533/2003-507**
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Na listu vlastnictví jsou uvedena omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění:

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Beňová Kateřina
Zahájení exekuce - Beňová Kateřina
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

<table>
<tr><th colspan="3">Tabulkový popis</th></tr>
<tr><td rowspan="14">Popis objektu</td><td>Typ rodinného domu</td><td>řadový objekt</td></tr>
<tr><td>Počet nadzemních podlaží</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Podsklepení</td><td>částečné</td></tr>
<tr><td>Dům byl postaven v roce</td><td>odhadem začátek 20. stol.</td></tr>
<tr><td>Rozsah rekonstrukce domu</td><td>vnitřní úpravy, přístavba, střešní krytina</td></tr>
<tr><td>Základy</td><td>kamenné nebo smíšené</td></tr>
<tr><td>Konstrukce</td><td>kamenná nebo smíšená</td></tr>
<tr><td>Tloušťka obvodové konstrukce</td><td>cca do 50 cm</td></tr>
<tr><td>Stropy</td><td>dřevěné trámové, SDK podhledy</td></tr>
<tr><td>Střecha</td><td>sedlová</td></tr>
<tr><td>Krytina střechy</td><td>betonová taška</td></tr>
<tr><td>Klempířské prvky</td><td>chybí</td></tr>
<tr><td>Vnější omítky</td><td>vápenocementové</td></tr>
<tr><td>Vnitřní omítky</td><td>vápenocementové</td></tr>
<tr><td>Vady domu</td><td>rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: zastaralý prvek
okna: zastaralý prvek
střecha: zastaralý prvek, bez vad
zdivo: zastaralý prvek</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Popis součástí, vybavení a dalších vlastností</td><td>Dispozice</td><td>jednogenerační</td></tr>
<tr><td>Typ oken</td><td>dřevěná zdvojená</td></tr>
<tr><td>Koupelna(y)</td><td>sprchový kout, umyvadlo</td></tr>
<tr><td>Toaleta(y)</td><td>klasická toaleta</td></tr>
<tr><td>Vstupní dveře</td><td>plastové</td></tr>
<tr><td>Typ zárubní</td><td>ocelové, dřevěné</td></tr>
<tr><td>Vnitřní dveře</td><td>náplňové prosklené, náplňové plné</td></tr>
<tr><td>Osvětlovací technika</td><td>stropní svítidla</td></tr>
<tr><td>Popis místností a rozměry v m²</td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">Podsklepení</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>5,10 m²</td></tr>
<tr><td colspan="3">1.NP</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Sklad</td><td>7,65 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>20,00 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna s WC</td><td>6,52 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>18,66 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>12,35 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="3">2.NP</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>8,66 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>16,80 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>17,00 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>107,64 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>112,74 m^2</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>Elektřina</td><td>230V</td></tr>
<tr><td></td><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td></td><td>Svod splašek</td><td>veřejná kanalizace</td></tr>
<tr><td></td><td>Plynovod</td><td>ne</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení vytápění v domě</td><td>krbová kamna, ÚT + kotel na tuhá paliva</td></tr>
<tr><td></td><td>Topná tělesa</td><td>závěsné radiátory</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení ohřevu vody v domě</td><td>bojler</td></tr>
<tr><td></td><td>Podlahy v domě</td><td>chodba: keramická dlažba
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: keramická dlažba
místnosti: lino, keramická dlažba</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis stavu</td><td>před rekonstrukcí</td></tr>
<tr><td>Popis pozemku</td><td>Velikost pozemku</td><td>195 m^2</td></tr>
<tr><td></td><td>Trvalé porosty</td><td>bez porostů</td></tr>
<tr><td></td><td>Vedlejší stavby</td><td>zděná kolna menší, kotec na psa</td></tr>
<tr><td></td><td>Sklon pozemku</td><td>rovinatý</td></tr>
<tr><td></td><td>Oplocení</td><td>zděný plot</td></tr>
<tr><td></td><td>Přístupová cesta k objektu</td><td>přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu</td></tr>
<tr><td>Širší vztahy</td><td>Popis okolí</td><td>zástavba rodinnými domy se zahradami</td></tr>
<tr><td></td><td>Poloha v obci</td><td>jižní část obce</td></tr>
<tr><td></td><td>Vybavenost</td><td>dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou;
v místě je ZŠ – 1. st.;
v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení;
v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití;
nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti;
v obci je pobočka České pošty</td></tr>
<tr><td></td><td>Životní prostředí</td><td>klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů;</td></tr>
</table>

		zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	obec s nižším indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou uvedena omezení vlastnického práva a jiné zápisy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.01.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,964**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,040**

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,040**

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 - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,990 * 1,040 = **1,030**

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	760,-	1,030		782,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 41/7	185	782,80	144 818,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 41/12	10	782,80	7 828,-
Stavební pozemky - celkem			195		**152 646,-**

1.2. Rodinný dům č.p. 114

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 435,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:		=	5,10 m^2
Vrchní stavba:	8,00*6,70+4,60*4,30	=	73,38 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	5,10 m^2	2,05 m
Vrchní stavba:	73,38 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(5,10)*(2,05)	=	10,46 m^3
Vrchní stavba:	(8,00*6,70+4,60*4,30)*(3,00)	=	220,14 m^3
Zastřešení:	(8,00*6,70)*4,30/2+(4,60*4,30)*1,50/2	=	130,07 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**360,68 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	73,38 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	78,48 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,07			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m2	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 120 let:

s = 1 - 0,005 * 120 = **0,400**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}510}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,040**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 435,- Kč/m^3 * 0,510 = 1 751,85 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 360,68 m^3 * 1 751,85 Kč/m^3 * 1,000 * 1,040= 657 131,55 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**657 131,55 Kč**
Oceňované nemovitosti - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		**152 646,- Kč**
Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	**=**	**809 777,55 Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:		**809 780,- Kč**

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Jimlín č.p. 114, okres Louny						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - vedlejší stavby a garáže	K6 - závady a nesoulady
Oceňovaný objekt	Jimlín č.p. 114, okres Louny	108 m^2	před rekonstrukcí	195 m^2	menší kolna, kotec	katastrální nesoulad (přístavba)
1	Zeměchy č.p. 82, Jimlín, okres Louny	100 m^2	před rekonstrukcí	300 m^2	kolny a přístřešky	nezjištěny
2	Zeměchy č.p. 79, Jimlín, okres Louny	85 m^2	před rekonstrukcí	658 m^2	2x garáž, přístřešky	nezjištěny
3	Jimlín č.p. 174, okres Louny	89 m^2	dobrý	244 m^2	nejsou	nezjištěny
4	Jimlín č.p. 29, okres Louny	75 m^2	dobrý	185 m^2	kolna (chlévy)	nezjištěny

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 vedlejší stavby a garáže	K6 závady a nesoulady	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 100 000,00 Kč	1	2 100 000,00 Kč	1	0.99	0.92	1.05	1.02	1.01	0.985221468	2 131 500,45 Kč
2	2 600 000,00 Kč	1	2 600 000,00 Kč	1	0.97	1	1.2	1.1	1.01	1.293204	2 010 510,33 Kč
3	2 450 000,00 Kč	1	2 450 000,00 Kč	1	0.97	1.2	1.02	0.99	1.01	1.187161272	2 063 746,57 Kč
4	1 790 000,00 Kč	1	1 790 000,00 Kč	1	0.87	1.02	0.99	1	1.01	0.88731126	2 017 330,42 Kč

Celkem průměr	2 055 772,00 Kč
Minimum	2 010 510,33 Kč
Maximum	2 131 500,45 Kč
Směrodatná odchylka - s	55 751,72 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	2 000 020,28 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	2 111 523,72 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíl ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah, provedení a stav vedlejších staveb a garáží. K6 zohledňuje zjištěná rizika a nesoulad – dle popisu.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

19 034,93 Kč/m^2

* 108 m^2

= 2 055 772 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 060 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **809.780,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **2.060.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 41/7 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 114 a pozemku parc. č. st. 41/12, vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 30 pro katastrální území Jimlín, obec Jimlín, okres Louny.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

2.060.000,- Kč

Slovy: Dvamilionyšedesáttisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.02.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.02.05 17:01:41 +01'00'

Martin Svoboda
Digitálně podepsal Martin Svoboda
Datum: 2026.02.09 12:34:11 +01'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.02.05 17:01:23 +01'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.02.05 19:01:22 +01'00'

Martin Svoboda | Martin Málek | František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 102584/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 41/7
Obec:	Jimlín [546011]
Katastrální území:	Jimlín [660191]
Číslo LV:	30
Výměra [m^2]:	185
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:	Jimlín [60194]; č. p. 114; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 41/7
Stavební objekt:	č. p. 114
Adresní místa:	č. p. 114

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Beňová Kateřina, č. p. 114, 44001 Jimlín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Beňová Kateřina
Zahájení exekuce - Beňová Kateřina
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 41/12
Obec:	Jimlín [546011]
Katastrální území:	Jimlín [660191]
Číslo LV:	30
Výměra [m^2]:	10
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Beňová Kateřina, č. p. 114, 44001 Jimlín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

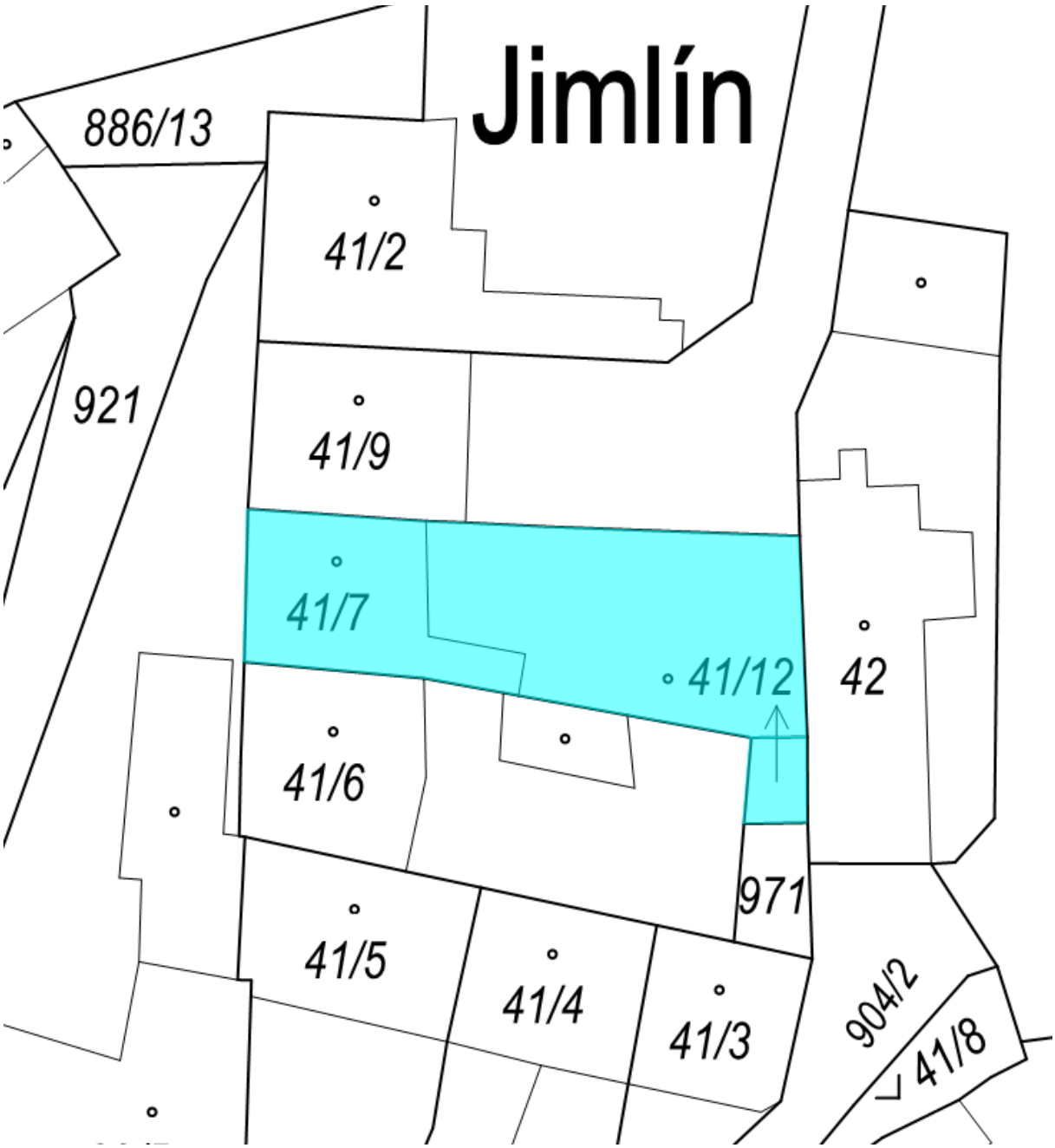
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Beňová Kateřina
Zahájení exekuce - Beňová Kateřina
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

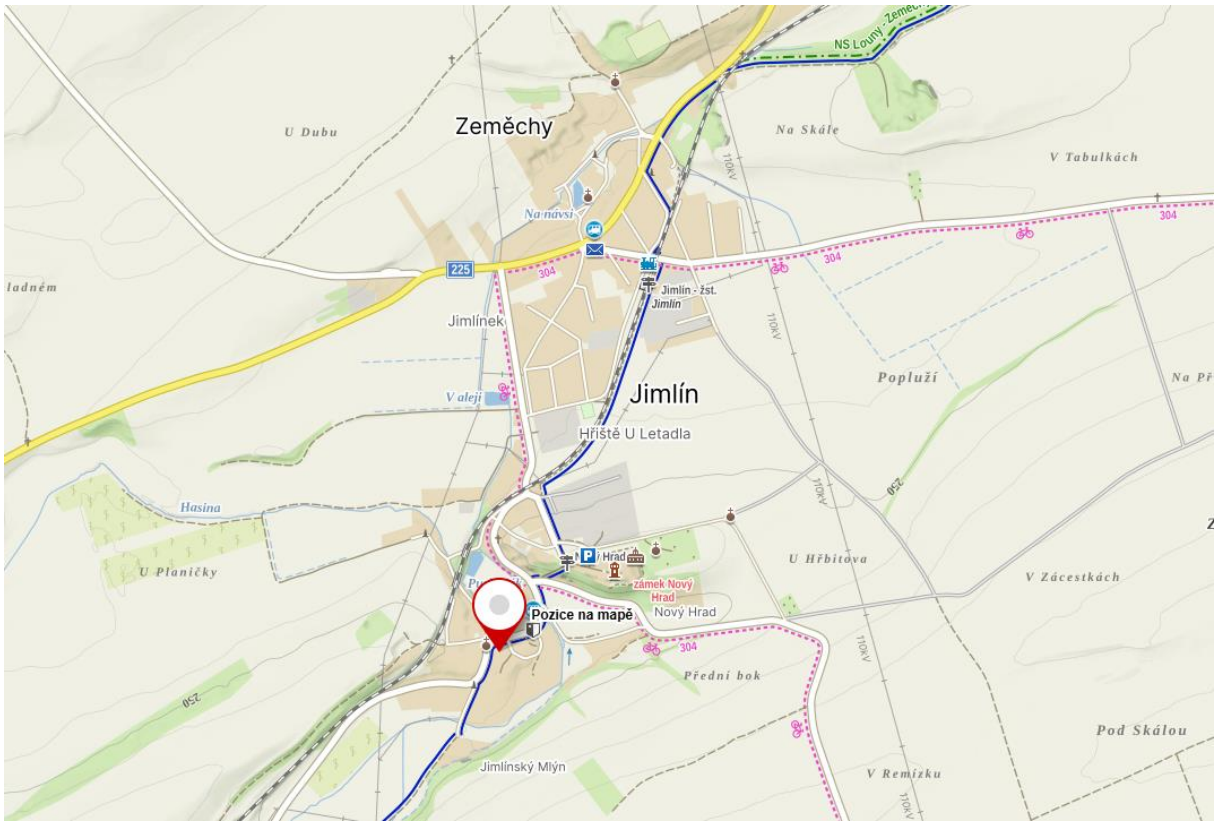
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

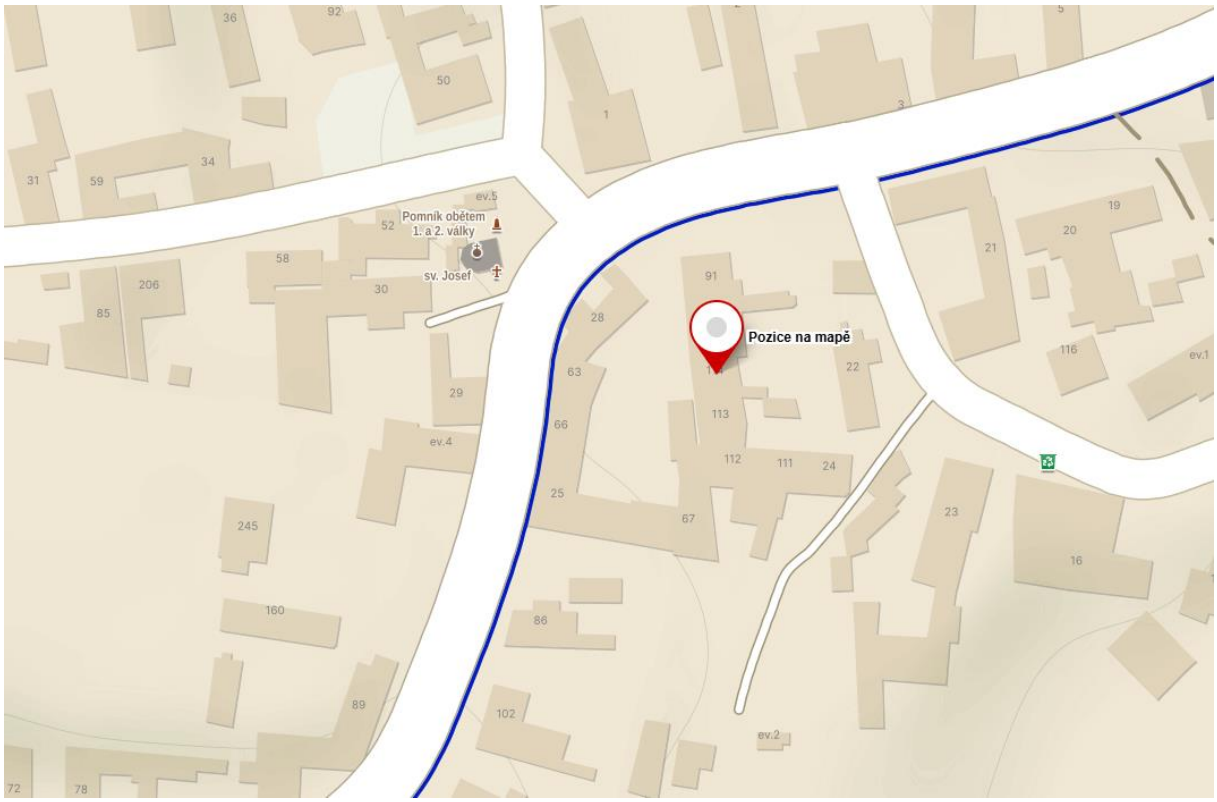
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny

Katastrální mapa



Situační mapa





Fotodokumentace předmětu ocenění















114



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Zeměchy č.p. 82, Jimlín, okres Louny	**Cena dle KS**	2 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.12.2025	**Číslo řízení**	V-3613/2025-507
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Stav	Před rekonstrukcí	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	300 m^2	**Užitná plocha**	100 m^2
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	**Typ objektu**	Přízemní

Nabízíme Vám prodej přízemní rodinný dům o dispozici 3kk v klidné obci Zeměchy, vhodný k trvalému bydlení i rekreačnímu využití. K domu náleží uzavřený dvůr o výměře 150m2, dílna, kůlna, sklep a využitelné podkroví (s možností vestavby). Dům je napojen na obecný vodovod, odpad sveden do septiku (možnost připojení na obecní kanalizaci). Chybí topný systém - ideální příležitost zvolit si vytápění dle vlastních preferencí (krbová kamna, tepelné čerpadlo, elektrokotel aj.).Dům je v udržovaném technickém stavu, ale nabízí prostor pro modernizaci. Podkroví je přístupné a vhodné pro další obytné místnosti nebo úložné prostory.Zeměchy jsou menší obec s klidnou atmosférou, dobrou dostupností do okolních měst (3km do Loun) a základní občanskou vybaveností v dojezdové vzdálenosti.

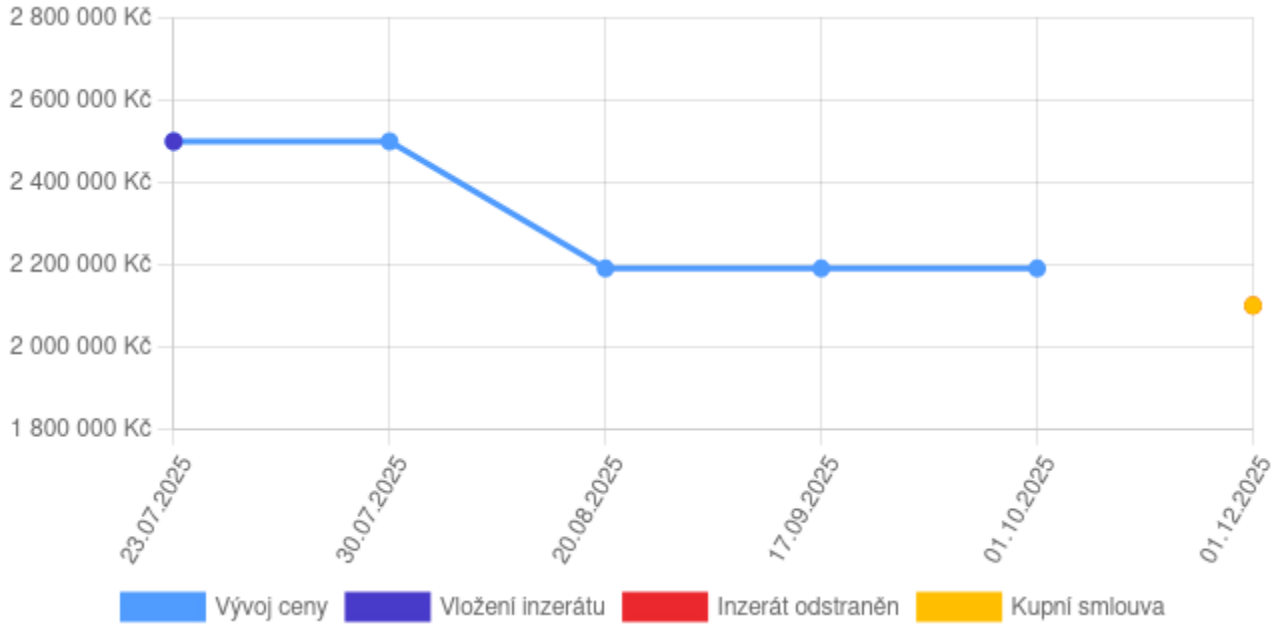
2. Fotodokumentace








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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Zeměchy č.p. 79, Jimlín, okres Louny	**Cena dle KS**	2 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.09.2025	**Číslo řízení**	V-2717/2025-507
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	658 m^2	**Užitná plocha**	214 m^2
Podlahová plocha	85 m^2	**Plocha zahrady**	546 m^2
Vytápění	Plynový kotel	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Zeměchy. Dům je momentálně dispozičně řešený jako 2+1 a v podkroví je možnost vybudovat další dvě místnosti podle vlastních představ. Nemovitost je částečně podsklepená a pozemek je celý oplocený. Součástí objektu jsou dvě garáže. Jsou zde dva zdroje vody (voda z řádu a studna), kanalizace je napojená, elektřina je 230/400 V a je zde i plynová přípojka. Bez dluhů a právních omezení. Při seriózním jednání možná dohoda. Volný je ihned a je možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž). Více informací u uvedeného makléře 7 dní v týdnu. více

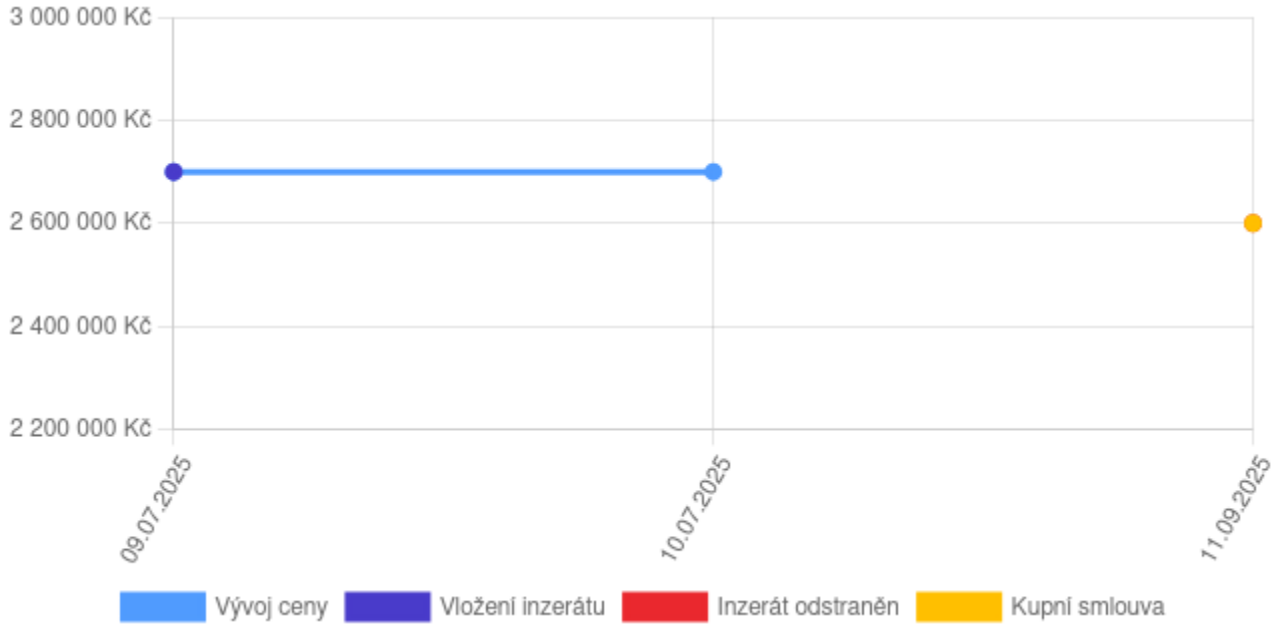
2. Fotodokumentace








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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

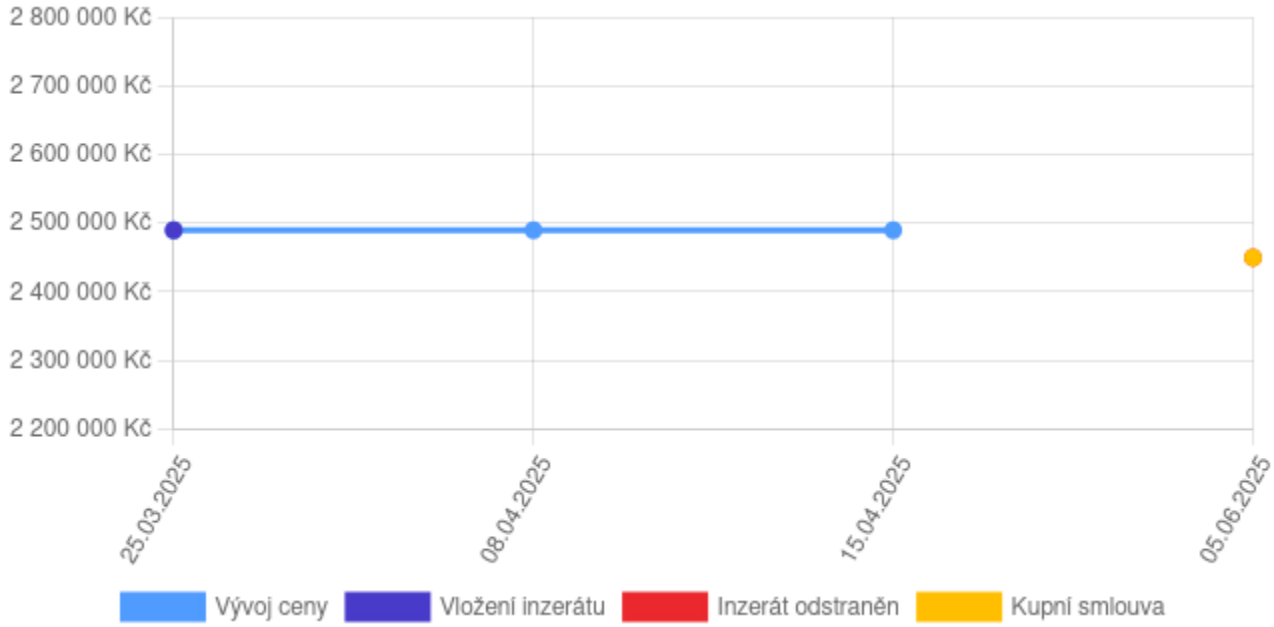
Lokalita	Jimlín č.p. 174, okres Louny	**Cena dle KS**	2 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.06.2025	**Číslo řízení**	V-1703/2025-507
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Výtah	Ne	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Kamenná
Plocha pozemku	244 m^2	**Užitná plocha**	89 m^2
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme k prodeji samostatně stojící menší rodinný dům s dispozicí 2+1. Dům prošel kompletní rekonstrukcí: včetně nových podlah, rozvodů, koupelny, WC, oken, dveří .Nemovitost má rozsáhlé půdní prostory, které jsou rovněž vhodné k vybudování obytného podkroví. Stavební povolení je pro tyto účely vydáno. Objekt je podsklepen. K domu náleží malá zahrádka. Příjezd k nemovitosti po obecní asfaltové komunikaci. Parkování je možné přímo před domem.Dům se nachází na klidné místní komunikaci na západním okraji obce, nedaleko železniční zastávky a zámku Nový Hrad. Obec Jimlín s přibližně 900 obyvateli nabízí pravidelnou dopravní dostupnost jako je autobusová a vlaková spojení, školku, školu, ordinaci praktického lékaře a rychlý přístup k dálnici D7 (cca 10 km). Dům je zároveň v dostupné vzdálenosti od průmyslové zóny Triangl.Obec je obklopena krajinou plnou přírodních krás. V okolí se nachází řada turistických tras, které lákají k procházkám a výletům do okolní přírody. Region „Lounské podlesí“, je známý svými historickými a přírodními památkami (Hrad Pravda, Klášter Ročov) Nabízí také bohaté možnosti sportovního vyžití – cyklostezky, nedaleký golfový resort v Bitozevsi a plavecký bazén v Lounech.Koupi domu je možné financovat hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme.Pro více informací nás neváhejte kontaktovat ID 70170

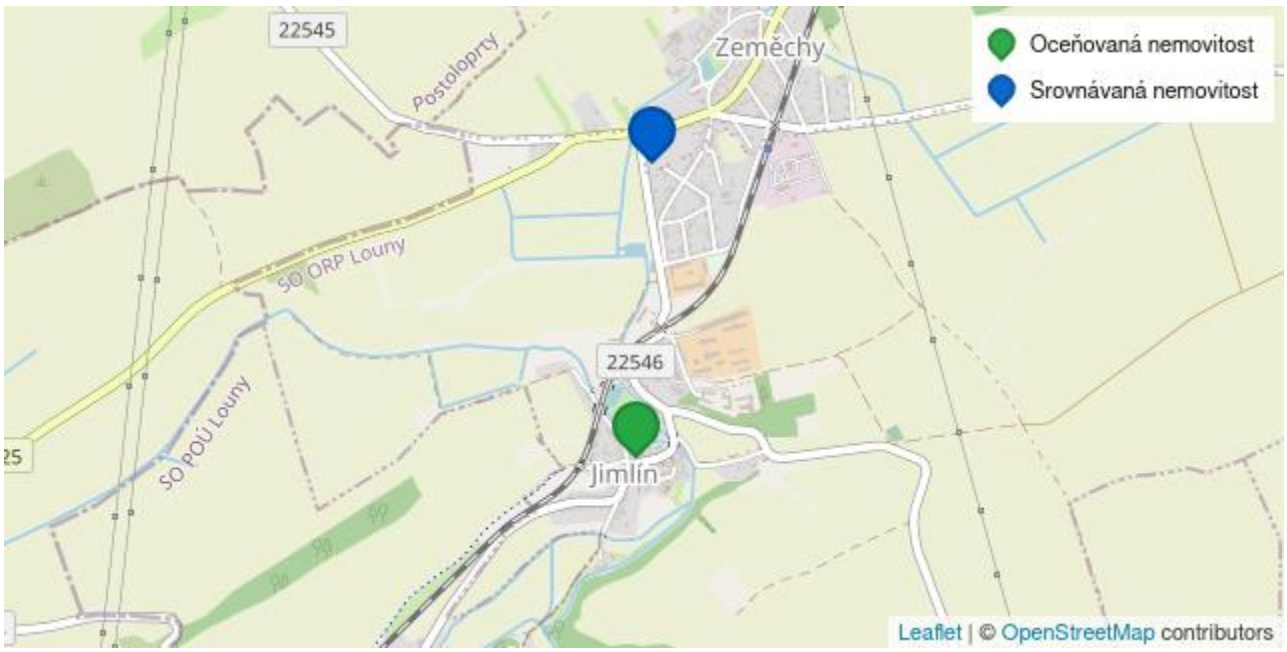
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Jimlín č.p. 29, okres Louny	**Cena dle KS**	1 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.05.2025	**Číslo řízení**	V-1454/2025-507
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	8 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	185 m^2
Užitná plocha	75 m^2	**Plocha zahrady**	71 m^2
Vytápění	Krbová vložka	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Typ objektu	Přízemní		

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji útulný rodinný dům o dispozici 2+1, nacházející se v hezké obci Jimlín. Tento příjemný dům je ideální pro jednotlivce, mladý pár nebo malou rodinu hledající klidné bydlení v dosahu přírody, ale s komfortem veškerých základních inženýrských sítí, jako je vodovod, kanalizace a samozřejmě elektřina.Dům je v udržovaném stavu, dispozičně řešen tak, že ze zádveří je vstup do kuchyně, kde napravo je ložnice a na druhé straně je obývací pokoj. Koupelna s wc je přístupna z venku. Dům je částečně podsklepený, další úpravy se dají řešit i rekonstrukcí podkroví, kde se mohou vybudovat další obytné metry.Obec Jimlín se nachází ve strategické lokalitě s dobrou dostupností do větších měst, přičemž poskytuje všechny základní služby v dosahu. V okolí je možné využívat různé volnočasové aktivity, ať už se jedná o pěší turistiku, cyklistiku nebo návštěvu přírodních a kulturních památek, jako je zámek Nový Hrad, pocházející ze 14. století.Pokud hledáte dům, kde můžete žít v harmonii s přírodou a mít k dispozici potřebnou infrastrukturu, tento dům v Jimlíně je skvělou volbou. Pro více informací a domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Tento dům může být začátek vašeho nového životního příběhu v klidném prostředí krásné české krajiny.

2. Fotodokumentace

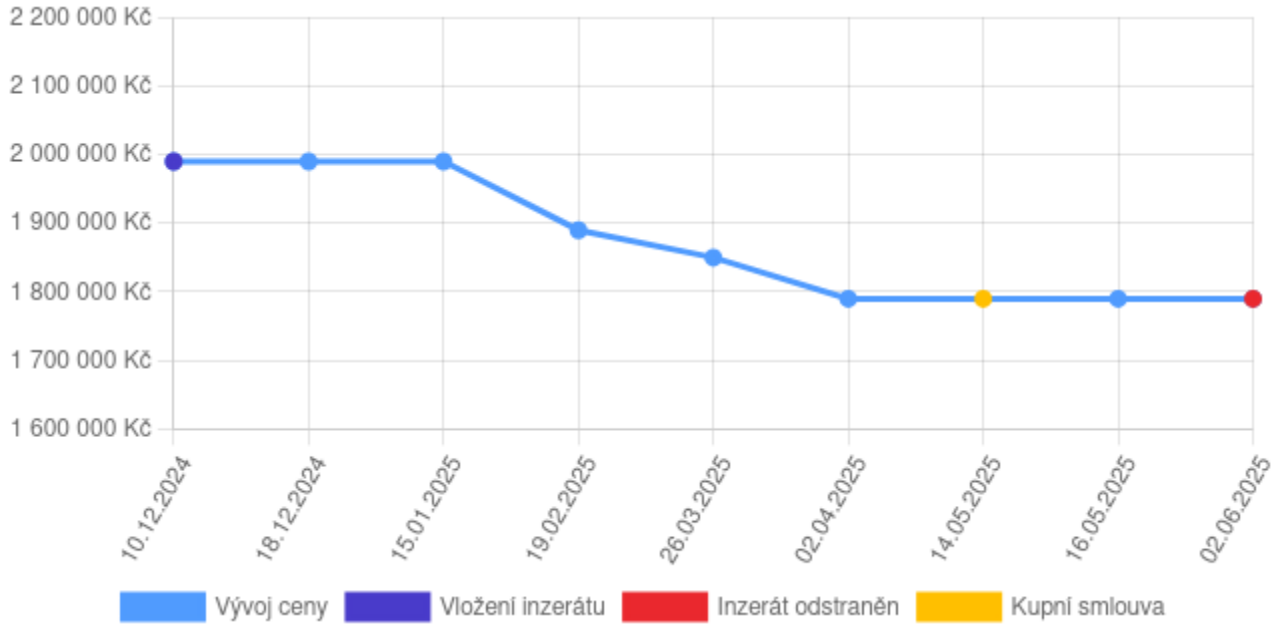








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

