

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7578-42/2019

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a.s. dražební společnost
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Terešov – pozemky, rodinný dům, okres Rokycany

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 21.12.2018

Zpracováno ke dni: 21.12.2018

Zhotovitel: Ing. LANG Milan
XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.1.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 67 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 154 a 549/6. Dále pak stanovení ceny stavebních pozemků parc. č. 549/9 a 553/7 a zemědělského pozemku parc. č. 1297, vše v obci Terešov, okres Rokycany, katastrální území Terešov, pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 67 a pozemky v obci Terešov
Adresa předmětu ocenění:	Terešov, okres Rokycany
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Rokycany
Obec:	Terešov
Ulice:	
Katastrální území:	Terešov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 21.12.2018. Prohlídka byla za přítomnosti: soused pan Holub K., Terešov 66.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, technické řešení systému INEM a územní plán města Terešov.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 67 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 154 a 549/6. Dále pak stavební pozemky parc. č. 549/9 a 553/7 a zemědělský pozemek parc. č. 1297, vše v obci Terešov, okres Rokycany, katastrální území Terešov, okres Rokycany.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

1) Rodinný dům

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt s jedním nadzemním podlažím. Dům je částečně podsklepený, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem kolem roku 1970, dle provedené prohlídky pak pravděpodobně ve dvou etapách - s hlavní stavbou a přístavbou.

Základy jsou pravděpodobně železobetonové izolované, konstrukce objektu je zděná, tloušťka stěn je 45 cm, stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Dům je bez vnějších omítek a stavba samotná není zateplena.

Prohlídka vnitřních prostor objektu umožněna nebyla, objekt samotný byl proti vstupu zabezpečen. Došlo tedy k obhlídce a zaměření nemovitosti hlavně z vnějších stran, na základě ní odhadujeme podlahovou plochu cca. 70 m². Díky absenci žaluzií či záclon, došlo k částečné prohlídce vnitřních prostor pohledem přes okno. Vnitřní části se nacházejí v dezolátním/havarijním stavu bez podlahových krytin, koupelnové prostory vybourány. Vnitřní omítky jsou v některých místnostech značně poškozeny. Stav kuchyňských prostor či chodeb nebylo možno zjistit.

V objektu jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na sever a jih. Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdroj vody tvoří studna, která je společná i pro vedlejší stavební pozemek parc. č. 153. Dle sdělení souseda pana Holuba K. (trvalou adresou Terešov 66), došlo v oceňovaném objektu k vybourání a zasypání kanalizačních přípojek - napojení na veřejnou kanalizaci tak není provedeno. Rozvod zemního plynu se v obci nenachází. Způsob vytápění objektu ani způsob ohřevu TUV nebyl zjištěn - potřebná technologie se v domě pravděpodobně již nenachází.

Stěny objektu vykazují známky poškození, střecha je bez vady a po rekonstrukci, plastová okna jsou bez vad, podlahy v objektu chybí. Stav rodinného domu je špatný, před kompletní rekonstrukcí.

Na pozemcích parc. č. 154 a 549/6, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny. Oplocení pozemků tvoří pletivo do ocelových sloupků s podezdívkou. Samotné pozemky jsou svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. K objektu náleží dále zděná kolna a dřevěný altán s udírnou.

2) Pozemky - stavební parc. č. 549/9 a 553/7 a zemědělský pozemek č.1297

Pozemky č. 549/9 a 553/7 a 1297 jsou v KN vedeny pod označením zemědělské. Dle veřejně přístupného územního plánu v elektronické podobě se v případě pozemků parc. č. 549/9 a 553/7 jedná o pozemky stavební.

Přehled pozemků viz. uvedená tabulka :

Číslo	Parc. č.	k. ú.	Číslo LV	Definice (dle kú nebo územního plánu)	Oplocení	Plocha (m ²)	BPEJ (m ²)	Popis
1	549/9	Terešov	397	stavební pozemek	ano	1244		mírně svažité
2	553/7	Terešov	397	stavební pozemek	ano	482		mírně svažité
3	1297	Terešov	397	zemědělský pozemek	ne	1196	52844	rovinatý

Pozemky jsou mírně svažité nebo rovinaté, v případě pozemků stavebních i oplocené - pletivo do ocelových sloupků. Pozemky nejsou zasítovány, ale kanalizace a elektrické vedení je ve vzdálenosti do 150m.

Předmětné nemovitosti se nacházejí v severní části obce, charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Rodinný dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne

Půda	ano
Dům byl postaven v roce	1970
Zdroj informace o době výstavby	odhadem
Rozsah rekonstrukce domu	
Základy	železobetonové izolované
Konstrukce	zděná
Stropy	keramickobetonové
Tloušťka stěn	45 cm
Střecha	sedlová
Krytina střechy	pálená taška
Klempířské prvky	plechové
Vnější omítky	chybí
Vnitřní omítky	vápenocementové, chybí
Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
Orientace oken obytných místností	sever, jih
Koupelna(y)	chybí
Toaleta(y)	chybí
Vstupní dveře	plastové
Typ zárubní	nebylo zjištěno
Vnitřní dveře	nebylo zjištěno
Osvětlovací technika	nebylo zjištěno
Kuchyně	nebylo zjištěno
Dispozice RD	4+kk
Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 70 m ² .
Elektrina	230V
Vodovod	připojení ke studni
Svod splašek	veřejná kanalizace
Plynovod	ne
Řešení vytápění v domě	nebylo zjištěno
Topná tělesa	nebylo zjištěno
Řešení ohřevu vody	nebylo zjištěno
Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr kuchyně: cementový potěr koupelna, WC: bez podlah chodba: cementový potěr ostatní: bez podlah
Popis stavu rodinného domu	špatný
Vady rodinného domu	střecha: bez vad rozvody: prvek chybí

		okna: bez vad podlahy: prvek chybí vybavení: prvek chybí zdivo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	dvě kolny, altán s udrnou
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 21.12.2018 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. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

1) Rodinný dům včetně pozemků parc. č. 154 a 549/6

Rodinný dům č.p. 67, obec Terešov včetně pozemků

Rodinný dům č.p. 67 obec Terešov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Terešov, okres Rokycany	70 m ² , 4+kk, podsklepený: částečné	Špatný	625 m ²	Obecní kanalizace, společná studna s vedlejším pozemkem, kolna
1	Slatina, okres Plzeň-sever	65 m ² , Přízemní	Dobrý	369 m ²	Voda ze studny na pozemku, lokální vytápění, kolna
2	Němčovice, okres Rokycany	65 m ² , Přízemní	Dobrý	386 m ²	Vytápění na tuhá paliva, v obci kanalizace, voda z obecní studny, garáž
3	náměstí Kašpara Šternberka, Radnice, okres Rokycany	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1267 m ²	Obecní kanalizace a vodovod, vytápění na tuhá paliva, stodola.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12.307,69 Kč	0.9	11.076,92 Kč	1.00	1.00	1.20	0.92	1.00	1.00	1.1040	10.033,44 Kč
2	10.000,00 Kč	0.9	9.000,00 Kč	1.00	1.00	1.20	0.93	1.05	1.00	1.1718	7.680,49 Kč
3	12.000,00 Kč	0.9	10.800,00 Kč	1.00	1.00	1.10	1.13	1.05	1.00	1.3052	8.274,60 Kč
Celkem průměr										8.662,84 Kč	
Minimum										7.680,49 Kč	
Maximum										10.033,44 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1.223,58 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										7.439,26 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										9.886,42 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

8.662,84 Kč/m²

*

70,00 m²

= 606.399 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

606.000,-- Kč

2) Pozemky - stavební parc. č. 549/9 a 553/7 a zemědělský pozemek č.1297

Pozemek parc. č. 549/9 a 553/7, katastrální území Terešov

Pozemek v katastrálním území Terešov, obec Terešov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Terešov, Terešov, okres Rokycany	plocha 1726 m ²	stavební pozemky	v dosahu	/
1	Ostrovec-Lhotka, okres Rokycany	plocha 1169 m ²	stavební pozemky	v místě	/
2	Zbiroh, okres Rokycany	plocha 938 m ²	stavební pozemky	v místě	/
3	Týček, okres Rokycany	plocha 1046 m ²	stavební pozemky	v místě	/

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňované o objektu odvozená ze srovnání
1	744,23 Kč	0.9	669,80 Kč	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.1000	608,91 Kč
2	692,96 Kč	0.9	623,67 Kč	1.10	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.2100	515,43 Kč
3	822,18 Kč	0.9	739,96 Kč	1.05	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.1550	640,66 Kč
Celkem průměr											588,33 Kč
Minimum											515,43 Kč
Maximum											640,66 Kč
Směrodatná odchylka - s											65,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											523,23 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											653,43 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti											
K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti											
K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Pozemek č. 1297, katastrální území Terešov

Pozemek v katastrálním území Terešov, obec Terešov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Terešov, Terešov, okres Rokycany	plocha 1196 m ²	zemědělství	/	/
1	Kříše, Břasy, okres Rokycany	plocha 2913 m ²	zemědělství	/	/
2	Dobřív, okres Rokycany	plocha 923 m ²	zemědělství	/	/
3	Koryta, okres Plzeň-sever	plocha 34594 m ²	zemědělství	/	/

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňované o objektu odvozená ze srovnání
1	20,60 Kč	0.9	18,54 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	18,54 Kč
2	16,25 Kč	0.9	14,63 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	14,63 Kč
3	21,00 Kč	0.9	18,90 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	18,90 Kč
Celkem průměr											17,35 Kč
Minimum											14,63 Kč
Maximum											18,90 Kč
Směrodatná odchylka - s											2,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14,98 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											19,72 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Srovnávací hodnota pozemků celkem:

Číslo	Parc. č.	k. ú.	Definice (dle kú nebo územního plánu)	Oplocení	Plocha (m2)	BPEJ (m2)	Popis	Oceňovací metodika	Hodnota za 1/m2	Hodnota
1	549/9	Terešov	stavební pozemek	ano	1244		mírně svažité	Porovnání	588,33	731 882,5 Kč
2	553/7	Terešov	stavební pozemek	ano	482		mírně svažité	Porovnání	588,33	283 575,1 Kč
3	1297	Terešov	zemědělský pozemek	ne	1196	52844	rovinatý	Porovnání	17,35	20 750,6 Kč
									Celkem	1 036 208,2 Kč

C. REKAPITULACE:

Výsledek dle srovnávací metody

- 1) Rodinný dům včetně pozemků parc. č. 154 a 549/6

606.000,-- Kč

- 2) Pozemky - stavební parc. č. 549/9 a 553/7 a zemědělský pozemek č. 1297

1.036.000,-- Kč

Stanovení hodnoty rodinného domu, bylo zkalkulováno bez možnosti provedení kompletní prohlídky vnitřních prostor, taktéž velikost obytných ploch byla stanovena na základě odhadu. Vnitřní části, na základě částečné obhlídky přes okna, se nacházejí v dezolátním/havarijním stavu bez podlahových krytin, koupelnové prostory vybourány. Vnitřní omítky jsou v některých místnostech značně poškozeny. Hodnota je stanovena se zřetelem ke špatný stavu rodinného domu (nutná kompletní rekonstrukce).

Odhad hodnot pozemků parc.č. 549/9 a 553/7 a 1297 je proveden s ohledem na veřejně přístupný územní plán v elektronické podobě pro obec Terešov.

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.642.000, -- Kč

Slovy: Jedenmilionšestsetčtyřicetdvatisíc korun

Vypracoval:

Ing. LANG Milan
XP invest, s. r. o., Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2,
V Praze, dne 14.1.2019

D. Znalecká doložka

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

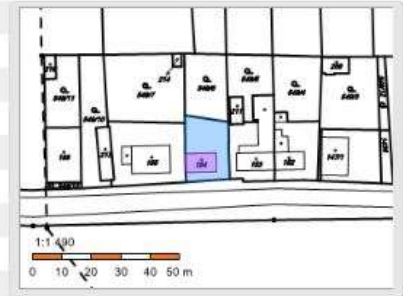
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7578-42/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 154
Obec:	Terešov [566802]
Katastrální území:	Terešov [766453]
Číslo LV:	397
Výměra [m ²]:	305
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Terešov [166456] č. p. 67; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 154
Stavební objekt:	č. p. 67
Adresní místa:	č. p. 67

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	397
Katastrální území:	Terešov [766453]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

Pozemky

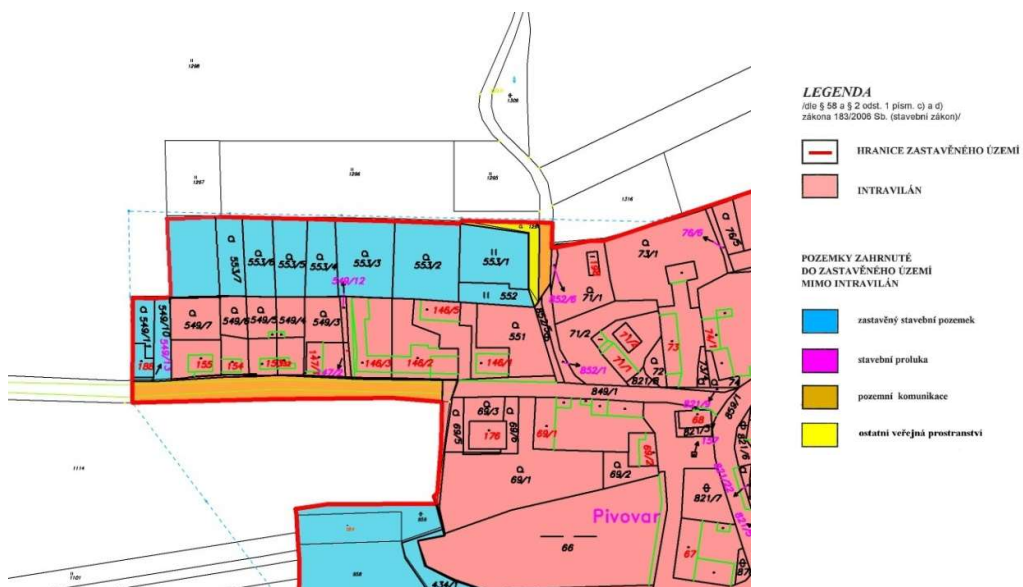
Parcelní číslo
st. 154; součástí pozemku je stavba
549/6
549/9
553/7
1297

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.



Územní plán obce Terešov



Pořízená fotodokumentace





Pohled na pozemky : stavební parc. č. 549/9 a 553/7, za nimi pak zemědělský pozemek č.1297



Srovnávané nemovitosti

- 1) Rodinný dům včetně pozemků parc. č. 154 a 549/6

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 65 m², Slatina, okres Plzeň-sever

Celková cena: 800.000 Kč

Adresa: Slatina, okres Plzeň-sever

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Slatina, okres Plzeň-sever	Stav objektu	Dobrý
Cena	800 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	70
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	65
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	369

Slovní popis

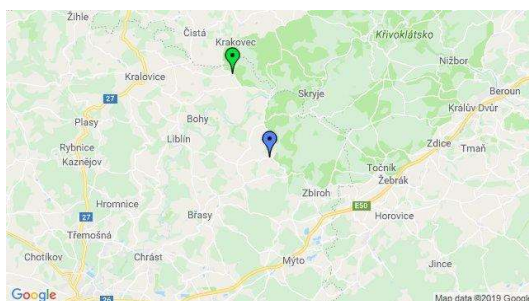
Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům v obci Slatina (okr. Plzeň-sever). Dům je postaven na vlastním pozemku o výměře 369 m², zastavěná plocha domu činí 70 m², užitná plocha domu je 65 m². Dům je dispozičně řešen 2+1 s možností rozšíření v půdní vestavbě. Dům je částečně podsklepený. Dům je napojen na elektřinu 230/400V, voda

ze společné studny s jedním sousedem. Voda není zavedena do domu - WC suché. Plyn zde není. Vytápění lokální tuhá - kamna. Dům je před rekonstrukcí. Částečně upravená je jedna místnost, kde jsou nové omítky a podlaha. PENB je díky nedodání - G. Základní občanská vybavenost v obci Chříč (3 km), veškerá v Kralovicích (11km). Na pozemku je menší hospodářské stavení. Dopravní spojení zajišťují autobusy. Dům je volný po domluvě ihned, vhodný jak k trvalému bydlení tak k rekreačnímu využití. Vřele Vám doporučujeme prohlídku domu v klidné lokalitě plné cyklostezek a přírody. V případě zájmu o bližší informace či domluvení prohlídky, nás kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle. V případě zájmu rádi pomůžeme s vyřízením hypotečního úvěru.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

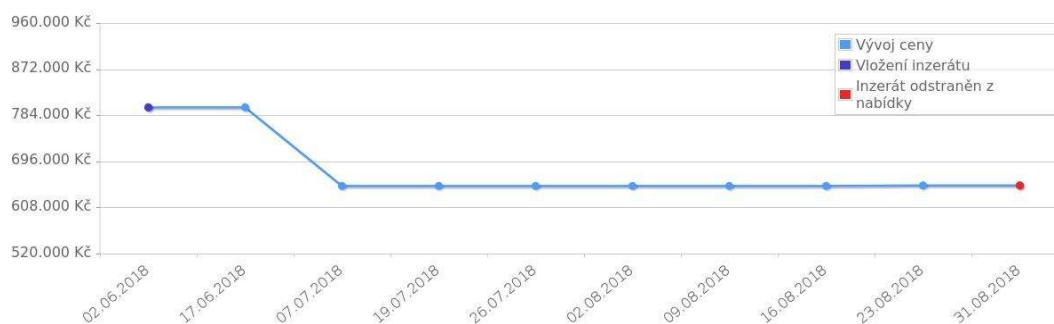


**Prodej, Rodinný dům, 65 m²,
Němčovice, okres Rokycany**

Celková cena: 650.000 Kč

Adresa: Němčovice, okres Rokycany

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Němčovice, okres Rokycany	Stav objektu	Dobrý
Cena	650 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	141
Poznámka k ceně	650 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	65
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	386
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

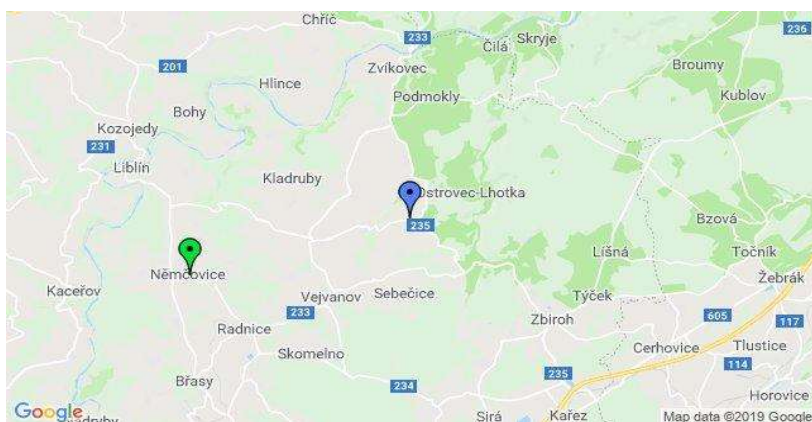
Nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou v obci Olešná, Němčovice v malebném prostředí údolí Olešenského potoka a v blízkosti řeky Berounky. Dispozici domu tvoří kuchyň, pokoj a prostorná komora. Z chodby je vstup do sklepa, kde se nachází koupelna a toaleta a dále dílna. Nad obytnou částí je půda, kterou lze zrekonstruovat a rozšířit tak obytný prostor. Vytápění je na tuhá paliva. Odpad je napojen na kanalizaci, voda je z obecní studny. K domu patří garáž. V okolí je překrásná příroda, cca 2 km

řeka Berounka, lesy, klidné prostředí. Občanská vybavenost je v obci Němčovice, vzdálené 2 km. Pro více informací volejte makléřku. Číslo nabídky 78717. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N78717.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



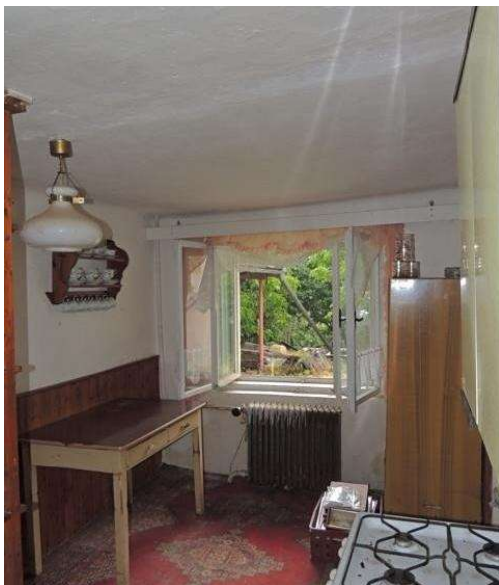
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

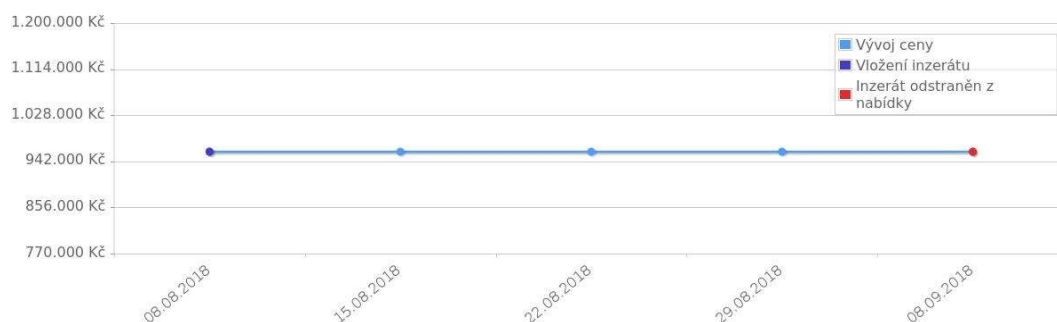


Prodej, Rodinný dům, 80 m², náměstí Kašpara Šternberka, Radnice, okres Rokycany

Celková cena: 960.000 Kč

Adresa: náměstí Kašpara Šternberka, Radnice, okres Rokycany

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



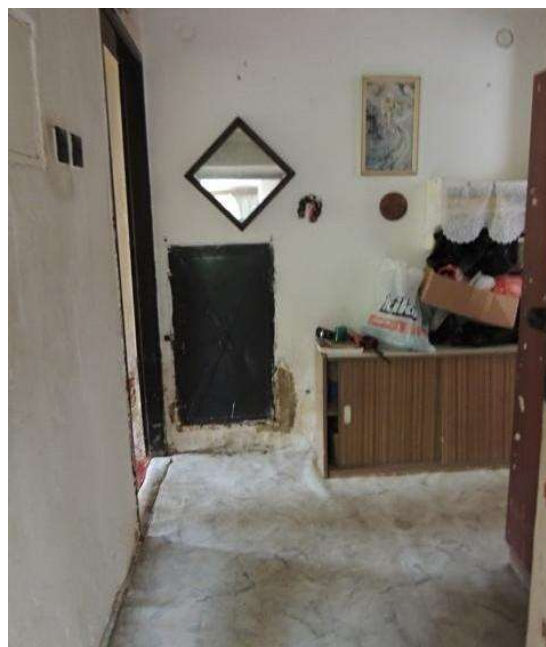
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	náměstí Kašpara Šternberka, Radnice, okres Rokycany	Zastavěná plocha (m ²)	346
Cena	960 000 Kč	Plocha užitná	80
Poznámka k ceně	960 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	1267
Konstrukce budovy	Smíšená	Elektřina	230V
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Plyn	Plynovod

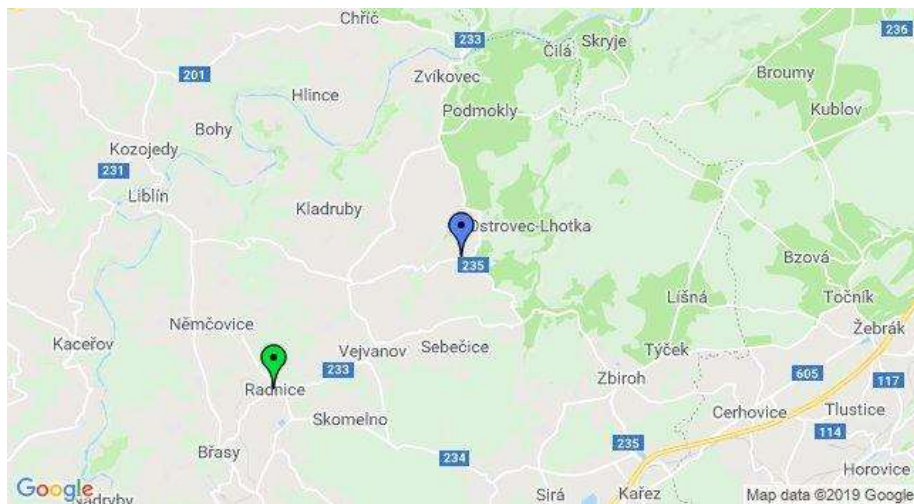
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům v obci Svatá Barbora u Radnic (okr. Rokycany). Dům je postaven na vlastním pozemku o výměře 1267 m², zastavěná plocha domu činí 100 m², užitná plocha domu je 80 m². Dům je dispozičně řešen 3+1 s možností rozšíření v půdní vestavbě. Dům je částečně podsklepený. Dům je napojen na elektřinu 230/400V, obecní vodovod, odpad do kanalizace. Plyn zde není. Vytápění lokální tuhá - kamna. Dům je před rekonstrukcí. PENB je díky nedodání - G. Základní občanská vybavenost v obci Radnice (2 km). Na pozemku je hospodářské stavení - 70m², stodola 176m². Dopravní spojení zajišťují autobusy. Dům je volný po domluvě ihned, vhodný jak k trvalému bydlení tak k rekreačnímu využití. Vřele Vám doporučujeme prohlídku domu v klidné lokalitě plné cyklostezek a přírody. V případě zájmu o bližší informace či domluvení prohlídky, nás kontaktujte na níže uvedeném telefonním čísle. V případě zájmu rádi pomůžeme s vyřízením hypotečního úvěru.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

2) Pozemky - stavební parc. č. 549/9 a 553/7

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

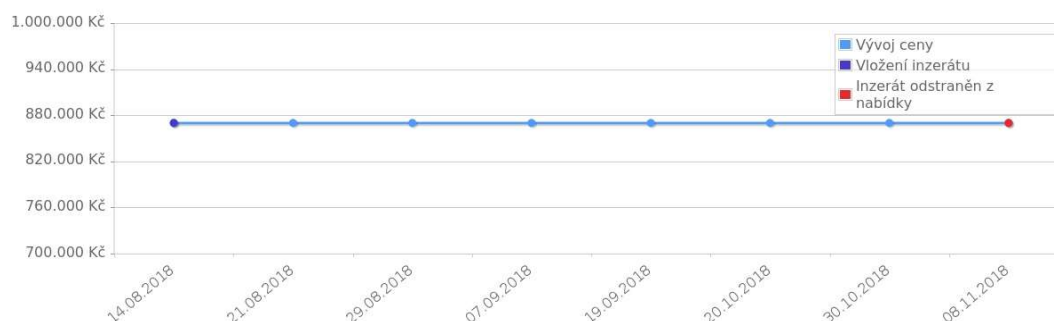


Prodej, Pozemek, 1169 m², Ostrovec-Lhotka, okres Rokycany

Celková cena: 870.000 Kč

Adresa: Ostrovec-Lhotka, okres Rokycany

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Ostrovec-Lhotka, okres Rokycany	Současné využití	pro bydlení
Cena	870 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m2)	1169		

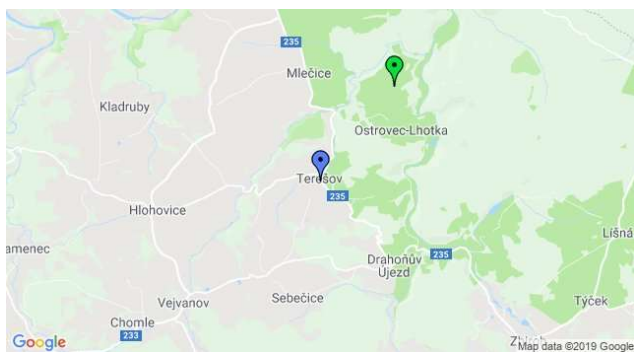
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji pozemek v okrajové části obce Ostrovec, nedaleko města Zbiroh. Pozemek je situován na velmi mírném jižním svahu, s překrásným výhledem na okolní louky a lesy CHKO Křivoklátsko. Na hranici pozemku je nově přivedena elektřina, obecní vodovod cca 25 m od pozemku. Pozemek vhodný ke stavbě rodinného domu i rekreační zástavbě vřele doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 938 m², Zbiroh, okres Rokycany

Celková cena: 650.000 Kč

Adresa: Zbiroh, okres Rokycany

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



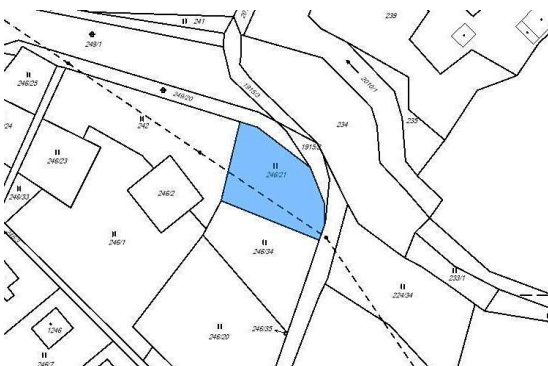
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Zbiroh, okres Rokycany	Plocha pozemku (m ²)	938
Cena	650 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

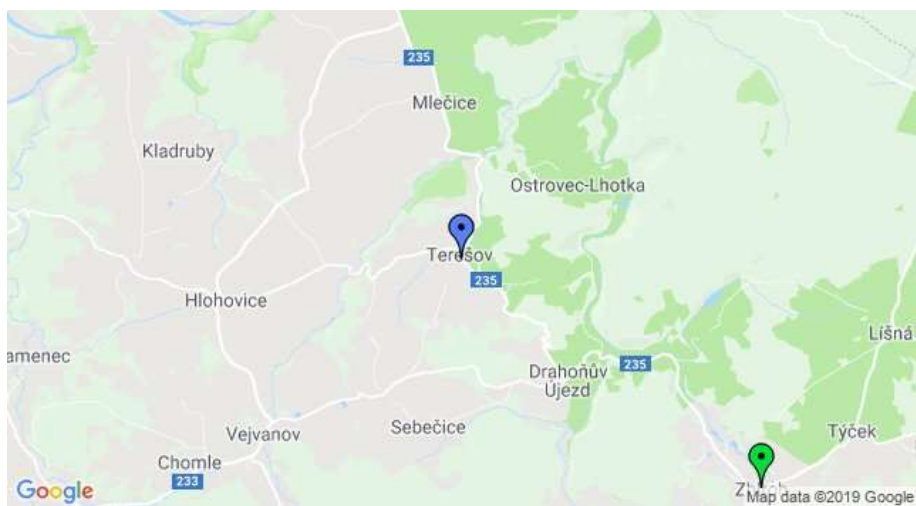
Slovní popis

Prodej stavebního pozemku 938 m², obec Zbiroh, v krásné přírodní oblasti u rybníka, v dosahu plyn, elektřina, kanalizace i vodovod

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

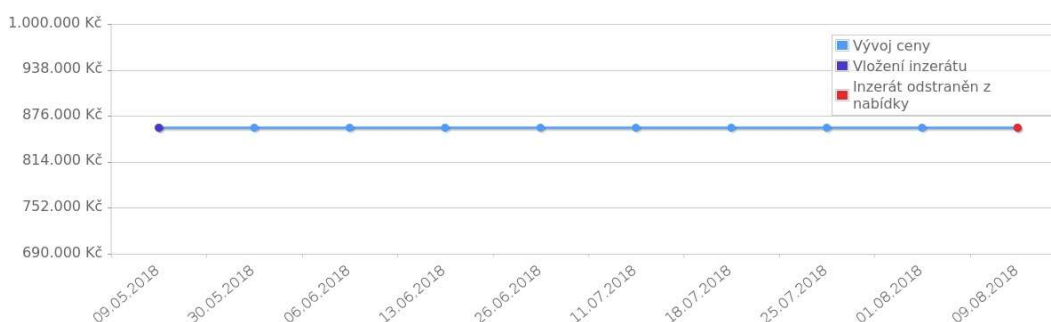


Prodej, Pozemek, 1046 m², Týček, okres Rokycany

Celková cena: 860.000 Kč

Adresa: Týček, okres Rokycany

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Týček, okres Rokycany	Plocha pozemku (m ²)	1046
Cena	860 000 Kč	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

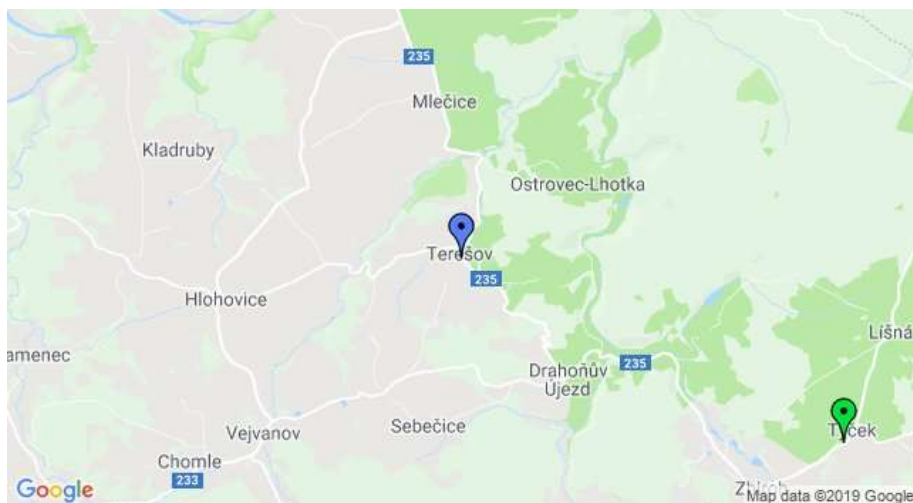
Exkluzivně v zastoupení majitelky nabízím na prodej velice pěkný pozemek s výhledem na Zbirožský zámek v CHKO Křivoklátsko, který je na základě územního plánu určen k výstavbě rodinného domu. Celková rozloha pozemku je 1046 m². Pozemek je rovinnatý až velmi mírně svažitý, z inženýrských sítí je zde již přípojka elektřiny - elektrický budník je na pozemku a je zde také přípojka obecního vodovodu. Na pozemku se nachází vodoměrná šachta s již namontovaným vodoměrem a připraveným kohoutem pro odběr vody pro stavbu. Odpad se řeší vybudováním vlastní čističky s odtokem přečištěné vody do dešťové kanalizace. Příjezdová cesta je upravená zhutněná a je vlastnictví spolku, který se o příjezdovou cestu stará. Vlastník pozemku se stane členem spolku. Krásná příroda v okolí pro turistiku a cykloturistiku. Kompletní občanská vybavenost ve Zbirohu (vzdálen 2km) - MŠ, ZŠ, lékaři, obchody, služby, vlakové spojení. Z Týčka je možné využít autobusové spoje např. do Hořovic,

Prahy Zličína - zastávka autobusu je vzdálena 50 m. Máte-li zájem o prohlídku tohoto pozemku, ráda Vám jej ukáži a sdělím více informací.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Zemědělský pozemek č.1297

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

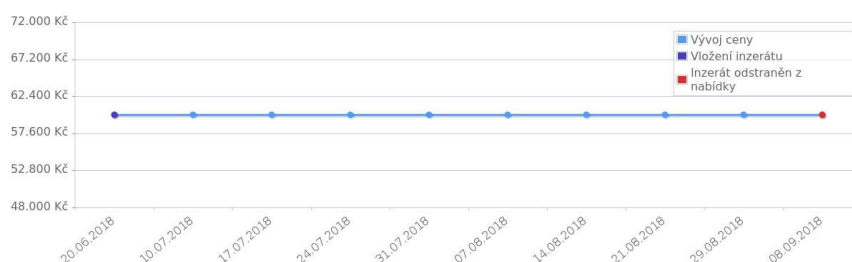


Prodej, Pozemek, 2913 m², Kříše, Břasy, okres Rokycany

Celková cena: 60.000 Kč

Adresa: Kříše, Břasy, okres Rokycany

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kříše, Břasy, okres Rokycany	Plocha pozemku (m2)	2913
Cena	60 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda

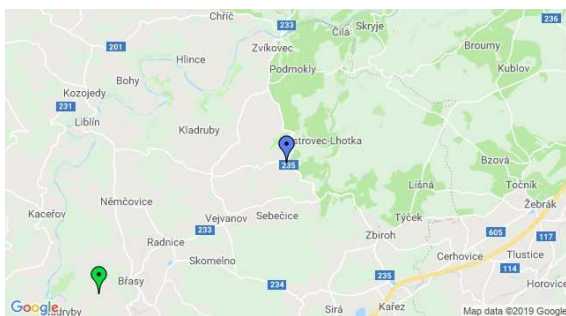
Slovní popis

Prodám zemědělský pozemek v okrese Rokycany , katastrální území Kříše , LV 403 , parcela č. 735 o výměře 2913 m2 , orná půda , cena 60.000 Kč

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

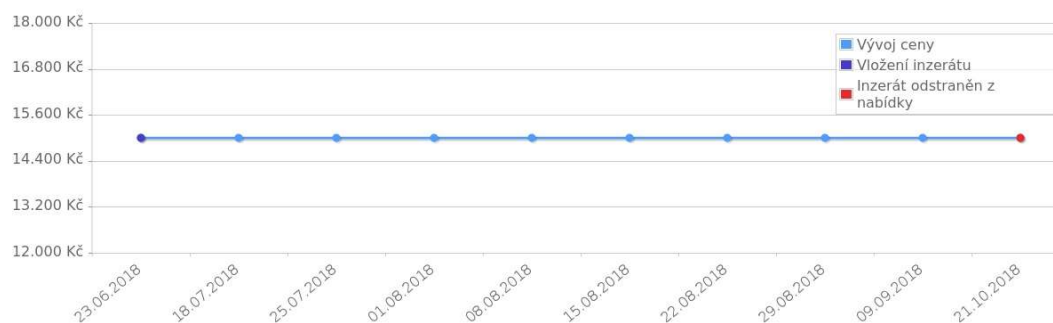


Prodej, Pozemek, 923 m², Dobřív, okres Rokycany

Celková cena: 15.000 Kč

Adresa: Dobřív, okres Rokycany

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dobřív, okres Rokycany	Plocha pozemku (m2)	923
Cena	15 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

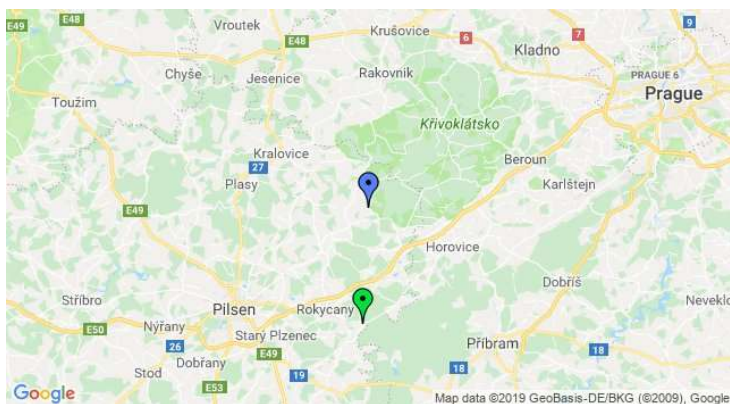
Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky o výměře 923 m² v okolí obce Dobřív v okrese Rokycany. Dobřív leží při Padrtském potoce 7 km jihovýchodně od Rokycan. Parcely jsou dle katastru nemovitostí vedené jako trvalý travní porost. Pozemky nejsou vázány žádnou nájemní smlouvou/pachtovní smlouvou. V případě zájmu nás kontaktujte.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

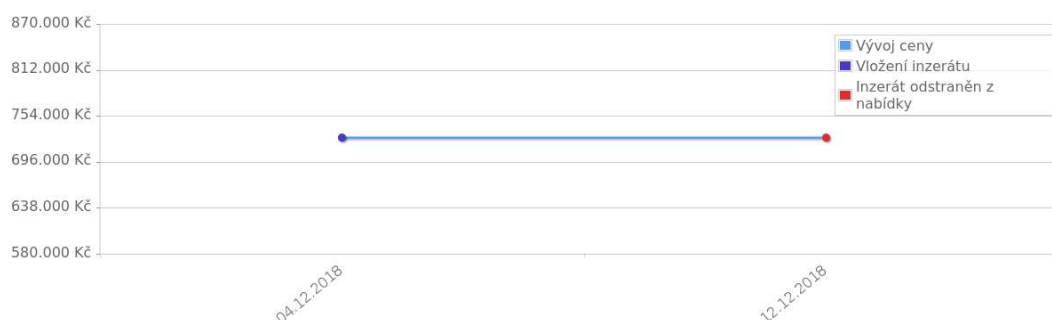


Prodej, Pozemek, 34594 m², Koryta, okres Plzeň-sever

Celková cena: 726.474 Kč

Adresa: Koryta, okres Plzeň-sever

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Koryta, okres Plzeň-sever	Plocha pozemku (m ²)	34594
Cena	726 474 Kč	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Prodej zemědělských pozemků v Korytech, okres Plzeň sever. Nabízíme k prodeji pozemky o výměře 34.594 m² v katastrálním území Koryta, okres Plzeň-sever. Jedná se o soubor osmnácti pozemků. Pozemky jsou obhospodařovány na základě nájemní smlouvy s dvouletou výpovědní lhůtou.

