

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 5558-401/2018

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

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

Adresa předmětu ocenění: Vochov č. p.124
okres Plzeň-sever

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 21.02.2018

Zpracováno ke dni: 21.02.2018

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

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.03.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 124 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 80, 81/1 a 81/2 (součástí pozemku je stavba) v obci Vochov, okres Plzeň-sever, katastrální území Vochov pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 124, obec Vochov
Adresa předmětu ocenění:	Vochov 124, okres Plzeň-sever
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-sever
Obec:	Vochov
Ulice:	
Katastrální území:	Vochov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 21.02.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti paní Saszové R.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Sasz Michal a Saszová Romana, č. p. 124, 33023 Vochov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 124 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 80, 81/1 a 81/2 v obci Vochov, okres Plzeň-sever, katastrální území Vochov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt, má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven kolem roku 1970.

Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, tloušťka nosných stěn je 30cm, stropy jsou keramickobetonové. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živičná lepenka, klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům řešen jako 6+2. V domě se nachází tyto obytné plochy a příslušenství :

- 1) V přízemí se nachází : garáž o výměře 52,50 m², kotelna o výměře 6,82 m², chodba o výměře 5,60 m², chodba o výměře 62,70 m², koupelna s WC o výměře 10,53 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 41,36 m², pokoj o výměře 12,95 m², schodiště o výměře 4,00 m², zádveří o výměře 6,93 m²
- 2) V prvním patře se nachází : chodba o výměře 16,00 m², komora o výměře 1,32 m², koupelna s WC o výměře 8,36 m², obývací pokoj o výměře 38,61 m², dětský pokoj o výměře 28,80 m², dětský pokoj o výměře 15,60 m², pokoj o výměře 17,34 m², kuchyně o výměře 13,60 m², menší lodžie o výměře 2,70 m², lodžie o výměře 16,00 m².

Podlahová plocha činí 290,52 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 361,72 m².

Přízemí je nerekonstruované v původním stavu, první patro pak prochází v posledních deseti letech postupnou rekonstrukcí (nové podlahy, plastová okna, rekonstrukce koupelny a kuchyně). Vnitřní omítky objektu jsou vápenocementové. Okna v přízemí jsou dřevěná s dvojsklem, v prvním patře pak plastová s dvojsklem. Okna jsou ve většině místností vybavena žaluziemi. Obytné prostory jsou orientovány na jih, východ, západ. V objektu jsou dvě koupelny, přitom opět v přízemí se jedná o původní koupelnu se sprchovým koutem, WC (klasická toaleta) a umyvadlem. V zrekonstruované koupelně v prvním patře se nachází rohová vana, sprchový kout, umyvadlo a WC, které je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity dřevěné plné dveře, částečně prosklené nebo plné, zárubně dveří jsou ocelové, vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni v přízemí se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s el. sporákem, kuchyně v prvním patře je bez vestavěných spotřebičů, s varnou deskou. Osvětlovací techniku tvoří ve všech místnostech lustry.

Obytné místnosti mají na podlaze lino, kuchyně mají na podlaze keramickou dlažbu, koupelny mají na podlaze a stěnách keramickou dlažbu a v chodbě je položeno lino. Ostatní místnosti mají na podlaze lino.

Dalším vybavením domu je krb, digestoř, anténní rozvody, síťové rozvody.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do septiku (tří komorový) a je zde plynová přípojka. Dům má vytápění pomocí kotle na tuhá paliva, topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny vykazují známky poškození, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení je poškozeno a rozvody jsou zastaralé. Stav rodinného domu je špatný.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, okrasná skalka. Plot pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků (v části pak pletivo do betonových sloupků). Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu. Součástí jsou tyto venkovní stavby: přístřešek na auto (plocha 4,2m x 4,2m s výškou V=2,9m), kolna bez omítky (zastavěná plocha 5,2m x 5,2m a výšce V=2,2m, s částečným podskepením) a venkovní udírna (zastavěná plocha 2,2m x 1m a výškou 2,8m).

Dům je postaven 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 (pouze mateřská školka) - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

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

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě 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	2
	Podskepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ne
	Dům byl postaven v roce	1970
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	keramickobetonové

	Tloušťka stěn	30 cm		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	plechové		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	jih, východ, západ		
	Koupelna(y)	rohová vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kuchyně v přízemí : bez vestavěných spotřebičů, el. sporák. Kuchyně v prvním patře : bez vestavěných spotřebičů, varná deska.		
	Dispozice RD	6+2		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	kotelna	6,82 m ²
		Ostatní prostory	chodba	5,60 m ²
		Ostatní prostory	chodba	62,70 m ²
		Ostatní prostory	zádveří	6,93 m ²
		Ostatní prostory	schodiště	4,00 m ²
		Ostatní prostory	chodba	16,00 m ²
		Ostatní prostory	komora	1,32 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	10,53 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	8,36 m ²
		Pokoj	obývací pokoj s kuchyňským koutem	41,36 m ²
		Pokoj	pokoj	12,95 m ²
		Pokoj	obývací pokoj	38,61 m ²
		Pokoj	dětský pokoj	28,80 m ²
		Pokoj	dětský pokoj	15,60 m ²

		<table><tr><td>Pokoj</td><td>pokoj</td><td>17,34 m²</td></tr><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>13,60 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>290,52 m²</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>příslušenství</td><td>lodžie</td><td>2,70 m²</td></tr><tr><td>příslušenství</td><td>garáž</td><td>52,50 m²</td></tr><tr><td>příslušenství</td><td>lodžie</td><td>16,00 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>361,72 m²</td></tr></table>	Pokoj	pokoj	17,34 m ²	Kuchyně	Kuchyně	13,60 m ²	Podlahová plocha		290,52 m ²				příslušenství	lodžie	2,70 m ²	příslušenství	garáž	52,50 m ²	příslušenství	lodžie	16,00 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		361,72 m ²
	Pokoj	pokoj	17,34 m ²																							
	Kuchyně	Kuchyně	13,60 m ²																							
	Podlahová plocha		290,52 m ²																							
	příslušenství	lodžie	2,70 m ²																							
	příslušenství	garáž	52,50 m ²																							
	příslušenství	lodžie	16,00 m ²																							
	Podlahová plocha vč. příslušenství		361,72 m ²																							
	Elektřina	230V a 400V																								
	Vodovod	vodovod																								
	Svod splašek	septik																								
	Plynovod	ano, plynová přípojka a rozvody (momentálně odpojen)																								
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva																									
Topná tělesa	závěsné radiátory																									
Řešení ohřevu vody	bojler																									
Podlahy v domě	místnosti: lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino ostatní: lino																									
Popis stavu rodinného domu	Špatný																									
Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: poškozený prvek																									
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, okrasná skalka																								
	Venkovní stavby	přístřešek na auto, kolna a venkovní udírna.																								
	Sklon pozemku	mírně svažitý																								
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, pletivo do betonových sloupků																								
	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 je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu																								
	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	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	rekonstruované první patro, přízemí v původním stavu	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 21.02.2018 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 přikládána 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

I) 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.

Rodinný dům č.p. 124, obec Vochov

Rodinný dům č.p. 124 obec Vochov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vochov, okres Plzeň-sever	290.52 m ² , 6+2, podsklepený: ne	Špatný	1023 m ²	
1	Kozolupy, okres Plzeň-sever	284 m ² , Přízemní	Dobry	243 m ²	
2	Americká, Třemošná, okres Plzeň-sever	290 m ² , Patrový	Dobry	1276 m ²	
3	Americká, Třemošná, okres Plzeň-sever	290 m ² , Patrový	Velmi dobrý	405 m ²	
4	Krátká, Starý Plzenec, okres Plzeň-město	300 m ² , Patrový	Velmi dobrý	776 m ²	
5	Čeminy, okres Plzeň-sever	180 m ² , Přízemní	Dobry	892 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité 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	7.359,15 Kč	0.9	6.623,24 Kč	1.00	1.00	1.20	0.70	1.00	1.00	0.8400	7.884,81 Kč
2	10.337,93 Kč	0.9	9.304,14 Kč	1.00	1.00	1.20	1.09	1.00	1.00	1.3080	7.113,26 Kč
3	10.172,41 Kč	0.9	9.155,17 Kč	1.00	1.00	1.30	0.73	1.00	1.00	0.9490	9.647,18 Kč
4	12.300,00 Kč	0.9	11.070,00 Kč	1.00	1.00	1.30	0.89	1.00	1.00	1.1570	9.567,85 Kč
5	11.666,67 Kč	0.9	10.500,00 Kč	1.00	1.06	1.20	0.94	1.00	1.00	1.1957	8.781,47 Kč
Celkem průměr											8.598,91 Kč
Minimum											7.113,26 Kč
Maximum											9.647,18 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.094,09 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7.504,82 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											9.693,00 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 průměrně 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

8.598,91 Kč/m²

*

290,52 m²

= 2.498.156 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.498.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.498.000,-- Kč

Pro stanovení konečné hodnoty nemovitosti, byl použit dostatečně reprezentativní vzorek objektů ve stejné lokaci a podobném stavu opotřebení. Byl zde i zohledněn celkový nárůst prodejních cen nemovitostí v posledním roce, ovšem s přihlédnutím k celkově horšímu technickému stavu oceňovaného objektu. Limitujícím faktorem hodnoty zde byla hlavně méně atraktivní lokace, horší dostupnost autobusových i vlakových spojů a hlavně špatný stav přízemí objektu.

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

2.500.000 Kč

Slovy: dvamilionpětsettisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 12.03.2018

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 5558-401/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	26
Katastrální území:	Vochov (784427)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

SJM Sasz Michal a Saszová Romana, č. p. 124, 33023 Vochov

Pozemky

Parcelní číslo

80
81/1
81/2 - součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	81/2
Obec:	Vochov (559601)
Katastrální území:	Vochov (784427)
Číslo LV:	26
Výměra [m ²]:	187
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:	Vochov (184420) č. p. 124; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 81/2
Stavební objekt:	č. p. 124
Adresní místa:	č. p. 124

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

SJM Sasz Michal a Saszová Romana, č. p. 124, 33023 Vochov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sasz Michal
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Saszová Romana
Zahájení exekuce - Sasz Michal
Zahájení exekuce - Saszová Romana
Zástavní právo smluvní



Pořízená fotodokumentace

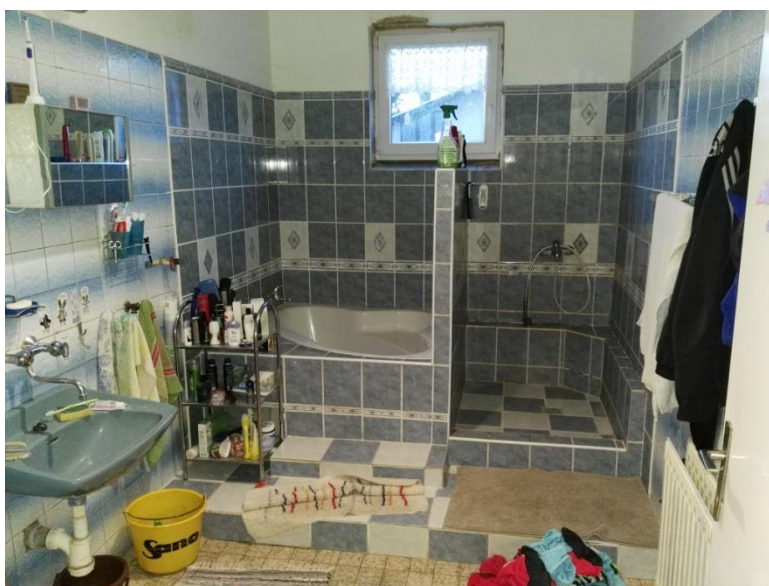




1) Přízemí



2)I. Patro



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

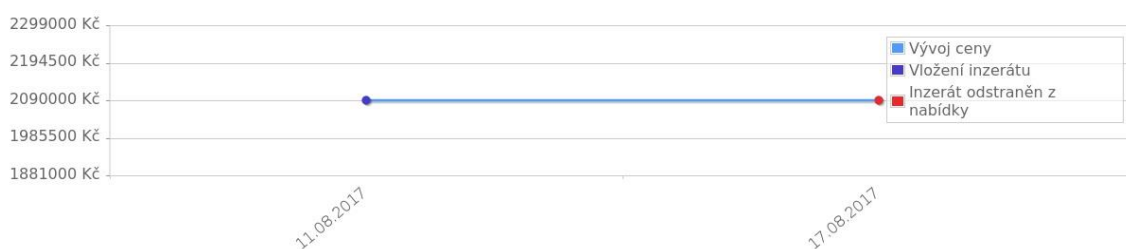


**Prodej, Rodinný dům, 284 m²,
Kozolupy, okres Plzeň-sever**

Celková cena: 2.090.000 Kč

Adresa: Kozolupy, 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	Kozolupy, okres Plzeň-sever	Plocha užitná	284
Cena	2090000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	2 090 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	243
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Kamenná	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	214	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

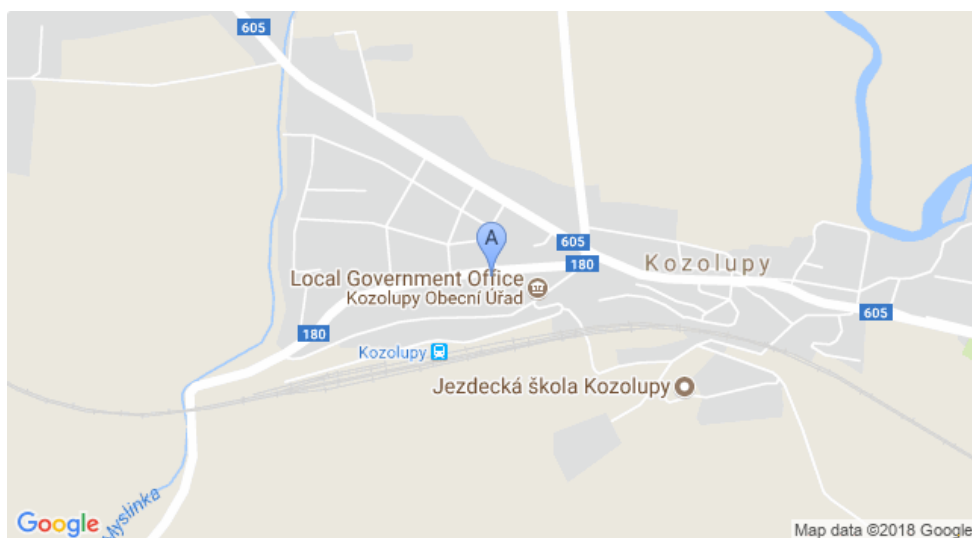
Prodej rodinného domu s dispozicí 3+1 a výměře 144 m². Dům se nachází v blízkosti centra obce Kozolupy, v sousedství historického kostela, na pozemku o celkové výměře

243 m². Zastavěná plocha 144 m². Na pozemku je vydlážděné nádvoří a přilehlá garáž pro jedno vozidlo. Rodinný dům je podsklepený, ve svažitém terénu. Sklepení nad úrovní terénu má prostorově stejnou dispozici jako byt na prvním podlaží. Předností jsou klenbové stropy a rozmanitost oddělených prostor. Možným záměrem může být vybudování další bytové jednotky a nebo kancelářských či prostor vhodných k řemeslnému podnikání. K dalšímu využití bydlení je k dispozici otevřený prostor podkroví, dostupný schodištěm z 1 NP. Díky těmto prostorům dům nabízí skvělé možnosti rozšíření obytného prostoru až na 3 bytové jednotky či 2 BJ s kombinací s prostory pro podnikání. Obec leží 6,5 km západně od Plzně, doprava autem, autobusem, vlakem. V obci je školka, škola, zdravotník, obchod, pošta, hřiště. Samostatně stojící dům se dvěma nadzemními podlažími, orientován štítem na jihozápad-severovýchod, se nachází v blízkosti centra obce. Je napojen na veřejnou kanalizaci, přípojku elektro, vodovod a plynovod. Vytápění je vyřešeno kotlem na pevná paliva s ústředním rozvodem vytápění. Ohřev teplé vody řešen bojlerem. Svislé nosné konstrukce kamenné zdivo, stropy nad obytnou částí dřevěné, povalové, stropy nad 1.NP s rovným podhledem a klenby. Krov je dřevěný, střecha valbová, krytina bobrovka. V roce 2015 byla osazena plastová okna. Garáž zděná s eternitovou krytinou. Financování hypotékou možné. Výhodný hypoteční úvěr Vám samozřejmě zajistíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 290 m²,
Americká, Třemošná**

Celková cena: 2.998.000 Kč

Adresa: Americká, Třemošná, 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	Americká, Třemošná	Plocha užitná	290
Cena	2998000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	2 998 000 Kč za nemovitost, včetně provize,	Plocha přidruženého	1276

	včetně poplatků, včetně právního servisu	pozemku	
Provize	Neuvedeno	Elektrina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	120	Umístění objektu	Okraj obce

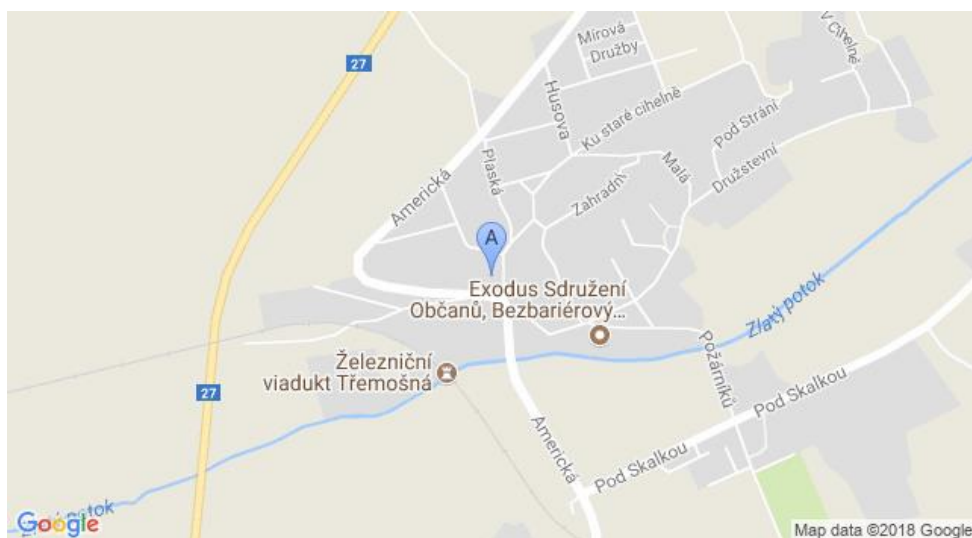
Slovní popis

Prodej prostorného rodinného domu 6+1 s garáží, o celkové výměře užitné ploch 290 m2, na pozemku o výměře 1276 m2, v Třemošné u Plzně. Dispozice domu: 1. NP – garáž, prádelna, sklep a koupelna. 2. NP – čtyři pokoje, kuchyň, WC. Podkroví – dva pokoje a prostorná terasa orientovaná na jižní stranu. Dům má nová plastová okna, novou elektroinstalaci, jinak je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci, kterou je možné docílit příjemné bydlení. Topení ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV elektrickým boilerem. Devizou domu je klidná lokalita, prostorná a variabilní dispozice, velká rovinatá zahrada, veškerá občanská vybavenost v dosahu, dobrá dostupnost, cca 10 min. do Plzně. Hypotéku vám zařídíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

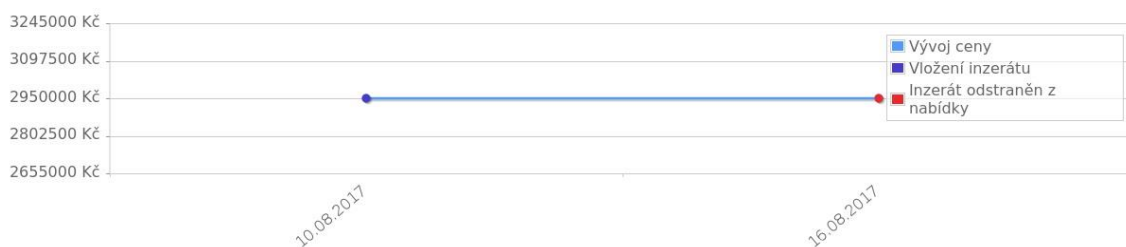


**Prodej, Rodinný dům, 290 m²,
Třemošná, okres Plzeň-sever**

Celková cena: 2.950.000 Kč

Adresa: Americká, Třemošná, 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	Třemošná, okres Plzeň-sever	Plocha užitná	290
Cena	2950000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	2 950 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého	405

		pozemku	
Provize	Neuvedeno	Elektrina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	3	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	101	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům nacházející se v městě Třemošná, vzdálené pouhých 10 km od Plzně. Dům lze pohodlně využívat jako vícegenerační se třemi bytovými jednotkami. Celková výměra pozemku činí 405 m². Rodinný dům je udržovaný, zčásti rekonstruován (nová střecha, plastová okna). Vytápění kombinované, prostřednictvím kotle na tuhá paliva anebo prostřednictvím plynového kotle, ohřev vody prostřednictvím elektrického boileru. Dům je napojen na kompletní infrastrukturu (el., voda, plyn, kanalizace), k dispozici je také vlastní studna. Bytová jednotka v 1.NP je dispozice 1+1, ve 2.NP 3+1, ve 3.NP 2+1. K dispozici je část půdy, kterou lze využít jako sušárnu. V 1.NP se dále nachází dvě praktické komory a kotelna. K domu náleží příslušenství, které tvoří dřevník s dílnou a garáž, která je kompletně podsklepená. Dům je situován na okraji obce, s pěkným výhledem na město. Třemošná nabízí veškerou občanskou vybavenost, nachází se zde škola, školka, obchody, služby (pošta, lékaři, policie, restaurace, bowling, zimní stadion atp.). V obci je dostatek sportovišť i dětských hřišť. Výhodou je snadná dostupnost Plzně, výborné dopravní spojení prostřednictvím BUS či ČD. PENB nedodán=G.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 300 m², Krátká, Starý Plzenec

Celková cena: 3.690.000 Kč

Adresa: Krátká, Starý Plzenec, okres Plzeň-město

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



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

Adresa	Krátká, Starý Plzenec	Plocha užitná	300
Cena	3690000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	3 690 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	776
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	136	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Předmětem prodeje je dvougenerační rodinný dům s dispozicí 2+1 a 3+1 o zastavěné ploše 136 m², v obci Starý Plzenec, ležící 3 km jihovýchodně od plzeňské Olympie a nájezdu na D5. RD leží na pozemku o celkové výměře 776 m². Je součástí dvojdomu. Dům je situován do tří podlaží. Suterén - chodba, garáž, dílna, kotelná, sklad pro palivo a potravinový sklad. 1. NP - zádveří, vstupní hala, kuchyně, spíž, obývací pokoj se vstupem na terasu a s krbem, ložnice, koupelna a samostatné WC. 2. NP - chodba, kuchyně, spíž, obývací pokoj, ložnice se vstupem na balkon, dětský pokoj, koupelna, samostatné WC. Vstup na nevysokou půdu je výletem s vysouvacími schody, umístěným v koupelně. V prostoru haly se nachází udírna. Dům byl kolaudován v roce 1980, vystavěn je z porobetonových tvárnic bez zateplení. Základy jsou betonové. Střecha je sedlová, krytina z vlnitého eternitu. Zdroj vody zajišťuje obecní vodovod, elektřina 220 V / 380V. Kanalizace je svedena do obecního kanalizačního řádu. Vytápění domu je zde řešeno buďto plynovým kotlem (delší dobu nepoužívaný) nebo kotlem na tuhá paliva (záporní, zplynovací kotel Atmos). Ohřev vody elektrickým bojlerem 200 l. Podlahy v pokojích pokrývá dřevotříska, ve zbylé části domu je keramická dlažba. K domu náleží zahrada o výměře 640 m², na které se nalézají vzrostlé ovocné i okrasné stromy. V obci Starý Plzenec se nachází kompletní občanská vybavenost. Pro bližší informace volejte na níže uvedené telefonní číslo či pište do emailu. Domem Vás ráda provedu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 180 m², Čeminy, okres Plzeň-sever

Celková cena: 2.100.000 Kč

Adresa: Čeminy, 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)

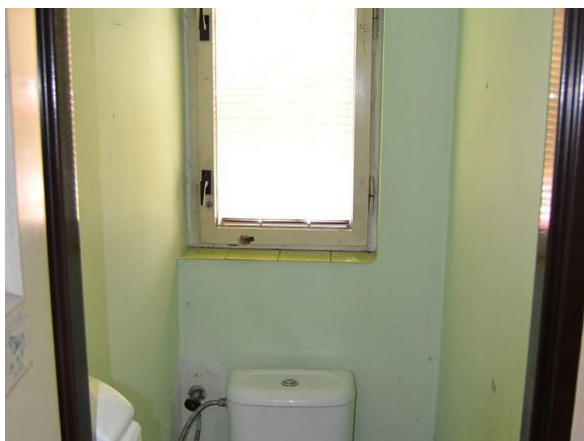
Adresa	Čeminy, okres Plzeň-sever	Plocha užitná	180
Cena	2100000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	2 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	892
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Směšaná	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Odpad	Jímka
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	120	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou v obci Čeminy o rozloze pozemku 892 m². Rodinný dům o zastavěné ploše 120 m² se nachází v obci Čeminy vzdálené 15 km od města Plzeň. Dispozice domu: 1. PP - sklepní prostor s kotlem na tuhá paliva. 1. NP - vstup do domu, 3 obytné místnosti, kuchyň s jídelnou, koupelna s vanou a samostatně

stojící WC. 2. NP - půdní prostor. Dále se na pozemku nachází garáž pro jedno vozidlo, dílny, kůlny. Nemovitost je bez rozvodu zemního plynu, elektřina (230 V + 400 V). Kanalizace řešena žumpou, studna kopaná, ohřev vody kotlem na tuhá paliva a bojlerem. Na zahradě jsou plodící ovocné stromy a ořechy. Dům je bez auditu, proto značeno G – mimořádně nevhodná. Dobré autobusové spojení (ČSAD, MHD Plzeň). Lze financovat hypotékou, se kterou Vám rádi v našem hypotečním centru pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

