

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8560-1024/2019

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: Komenského č.p. 378, Lužná, okres Rakovník

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 28.11.2018

Zpracováno ke dni: 28.11.2018

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš
Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.
Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.05.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 378 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 399 a 401 v obci Lužná, okres Rakovník, katastrální území Lužná u Rakovníka pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 378, obec Lužná
Adresa předmětu ocenění:	Komenského č.p. 378, Lužná, okres Rakovník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Rakovník
Obec:	Lužná
Ulice:	Komenského
Katastrální území:	Lužná u Rakovníka

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 28.11.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti: bez přítomnosti jiné osoby. Nájemník pan Dvořák je v současné době hospitalizován a paní Dvořáková v domluvený čas nebyla přítomna či neotevřela. Popisy a rozměry poskytla paní Dvořáková telefonicky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

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

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 378 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 399 a 401 v obci Lužná, okres Rakovník, katastrální území Lužná u Rakovníka.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, v části se nachází půda a nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1930.

Základy má betonové izolované, z části betonové bez izolace, konstrukce objektu je zděná, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 1+1. V domě se nachází pokoj o výměře 21,00 m², kuchyně o výměře 12,00 m², WC o výměře 1,00 m², koupelna o výměře 3,00 m², chodba o výměře 6,00 m², chodba o výměře 2,00 m², půda o výměře 26,00 m². Podlahová plocha činí 45,00 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 71,00 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na sever, východ. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V domě jsou použity dýhované plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je položeno lino, v kuchyni je položeno lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a chodba má na podlaze lino.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na septik a rozvod zemního plynu není připojen. V domě je topení řešeno lokálně kamny a nejsou zde namontována topná tělesa. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci.

Na pozemku se nachází: okrasná dřevina, ovocná dřevina a pozemek p.č. 399 je oplocen dřevěným plotem s podezdívkou. Oceňované pozemky 399 a 401 tvoří funkční celek. Jsou odděleny příjezdovou cestou pro sousední nemovitost. Na pozemku p.č. 401 se nachází ruina rodinného domu č.p. 426. Samotný pozemek je mírně svažité. Společně s nemovitostí č.p. 378 je využíván obecní pozemek p.č. 400 na kterém se nachází zděná kůlna a garáž. Přístup k objektu je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku.

Dům je situovaný v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde střední nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a 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	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	částečně
	Dům byl postaven v roce	1930
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované, betonové bez izolace
	Konstrukce	zděná
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	sever, východ
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dýhované plné
	Osvětlovací technika	lustry

	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů		
	Dispozice RD	1+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	21,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	12,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	6,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	2,00 m ²
		Podlahová plocha 45,00 m ²		
		Příslušenství	Půda	26,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 71,00 m ²		
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	septik		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
Popis pozemku	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino		
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí		
	Vady rodinného domu	vybavení: zastaralý prvek rozvody: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: poškozený prvek		
Popis okolí	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny		
	Venkovní stavby			
	Sklon pozemku	mírně svažité		
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou		
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné 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, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, 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		

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a 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 28.11.2018 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

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. 378, obec Lužná

Rodinný dům č.p. 378 v ulici Komenského, obec Lužná					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Komenského, Lužná, okres Rakovník	45 m ² , 1+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	615 m ²	-
1	Karlovarská, Kněževes, okres Rakovník	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	840 m ²	-
2	Měcholupy, okres Louny	55 m ² , Přízemní	Špatný	970 m ²	-
3	Petrohrad, okres Louny	80 m ² , Patrový	Dobrý	866 m ²	-
4	Hředle, okres Rakovník	70 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	375 m ²	-
5	Milý, okres Rakovník	55 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	381 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	9.466,67 Kč	Nepoužit	9.466,67 Kč	1.00	0.99	0.95	1.12	1.00	1.00	1.0534	8.986,78 Kč
2	14.000,00 Kč	0.9	12.600,00 Kč	1.00	1.00	0.90	1.16	1.00	1.00	1.0440	12.068,96 Kč
3	10.375,00 Kč	Nepoužit	10.375,00 Kč	0.95	0.98	1.05	1.13	1.00	1.00	1.1046	9.392,53 Kč
4	9.571,43 Kč	0.9	8.614,29 Kč	1.00	0.99	1.00	0.82	1.00	1.00	0.8118	10.611,33 Kč
5	8.181,82 Kč	Nepoužit	8.181,82 Kč	1.00	1.00	0.90	0.83	1.00	1.00	0.7470	10.952,91 Kč
Celkem průměr											10.402,50 Kč
Minimum											8.986,78 Kč
Maximum											12.068,96 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.239,75 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9.162,75 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											11.642,25 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 blízkého okolí.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$10.402,50 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$45,00 \text{ m}^2$$

$$= 468.113 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$468.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 378 v ulici Komenského, obec Lužná					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Komenského, Lužná, okres Rakovník	45 m ² , 1+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	615 m ²	-
-					
1	Karlovarská, Kněževes, okres Rakovník	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	840 m ²	-
2	Měcholupy, okres Louny	55 m ² , Přízemní	Špatný	970 m ²	-
3	Petrohrad, okres Louny	80 m ² , Patrový	Dobrý	866 m ²	-
4	Hředle, okres Rakovník	70 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	375 m ²	-
5	Milý, okres Rakovník	55 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	381 m ²	-

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.466,67	-	9.466,67
2	14.000,00	0,90	12.600,00
3	10.375,00	-	10.375,00
4	9.571,43	0,90	8.614,29
5	8.181,82	-	8.181,82
Maximální hodnota		12.600,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		8.181,82	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,5400	OK
Aritmetický průměr		9.847,56	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 378 v ulici Komenského, obec Lužná						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Komenského, Lužná, okres Rakovník	45 m ² , 1+1, podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	615 m ²	-	X
1	Karlovarská, Kněževes, okres Rakovník	75 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	840 m ²	-	3
2	Měcholupy, okres Louny	55 m ² , Přízemní	Špatný	970 m ²	-	3
3	Petrohrad, okres Louny	80 m ² , Patrový	Dobrý	866 m ²	-	2
4	Hředle, okres Rakovník	70 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	375 m ²	-	2
5	Milý, okres Rakovník	55 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	381 m ²	-	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	9.466,67	-	9.466,67	3	28.400,01
2	14.000,00	0,90	12.600,00	3	37.800,00
3	10.375,00	-	10.375,00	2	20.750,00
4	9.571,43	0,90	8.614,29	2	17.228,58
5	8.181,82	-	8.181,82	1	8.181,82
Mezisoučet				11	112.360,41
<u>Celkem</u>					<u>10.214,58</u>

Základní cena: 10.214,58 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$10.214,58 * 1,0000 = 10.214,58 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

10.214,58 Kč/m²

* 45,00 m²

= 459.656,10 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

460.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

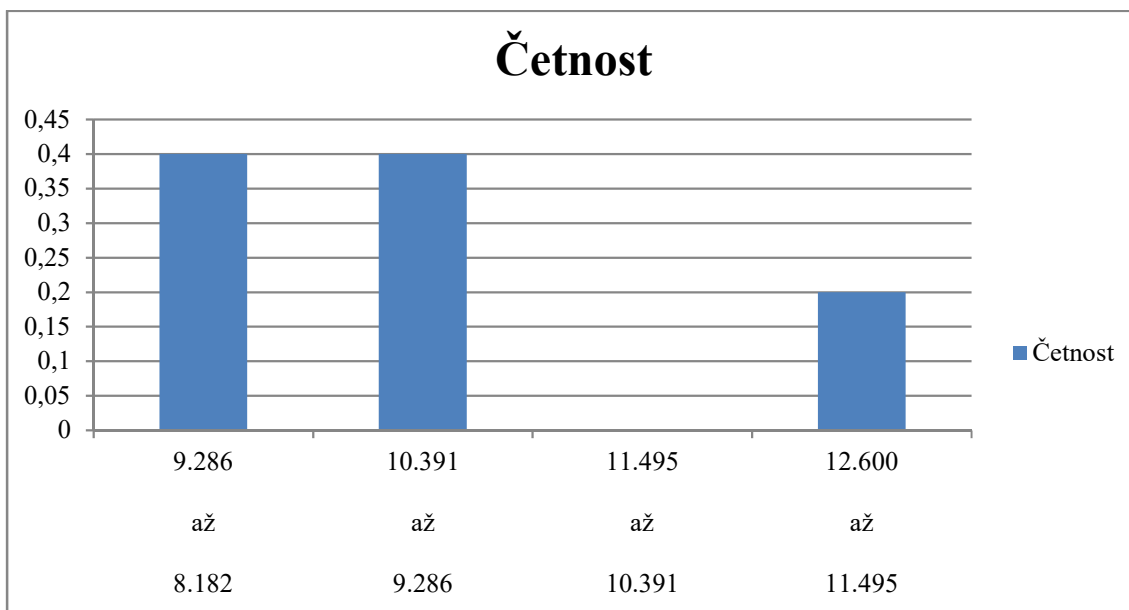
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.467	-	9.466,67
2	14.000	0,90	12.600,00
3	10.375	-	10.375,00
4	9.571	0,90	8.614,29
5	8.182	-	8.181,82

Střední hodnota	9.847,56
Medián	9.466,67
Rozdíl max-min	4.418,18
Minimum	8.181,82
Maximum	12.600,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
8.182	až	9.286	2	0.4
9.286	až	10.391	2	0.4
10.391	až	11.495	0	0
11.495	až	12.600	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **8.181,82 Kč/m²** do **10.390,90 Kč/m²**

* 45,00 m²

od **368.181,90 Kč** do **467.590,50 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **368.000,-- Kč** do **468.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

468.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

460.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 368.000,-- Kč do 468.000,-- Kč

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

460.000 Kč

Slovy: čtyřistašedesátisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Aleš Novák
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.05.2019

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 8560-1024/2019 znaleckého deníku. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

10. 12. 2018

Informace o pozemku | Nahližení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [399](#)
Obec: [Lužná \[542041\]](#)
Katastrální území: [Lužná u Rakovníka \[689378\]](#)
Číslo LV: [853](#)
Výměra [m²]: 279
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: [Lužná \[89371\]](#) č. p. 378; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: p. č. [399](#)
Stavební objekt: [č. p. 378](#)
Ulice: [Komenského](#)
Adresní místa: [Komenského č. p. 378](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Nakládat s majetkem jen se souhl. správce dle insol.v.zák. - MULTICREDIT SE
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - MULTICREDIT SE
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MULTICREDIT SE

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.12.2018 20:00:00.

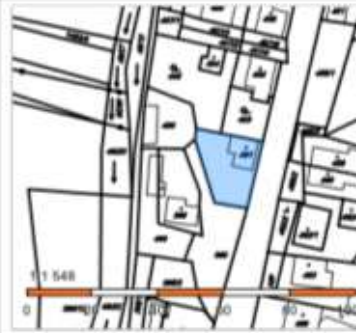
© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadem a pracovištěm zasílejte přímo na [jejich e-mailovou adresu](#)

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=dFBDv-ZqVwOrQ-zXGzyv22SwvZC1rYPjGrepaCGaA35FM4TOT3eqR_b22Ti2yur... 1/1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	401
Obec:	Lužná 15420411
Katastrální území:	Lužná u Rakovníka 16891781
Číslo LV:	853
Výměra [m²]:	336
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. n. 426



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Nakládat s majet.podst.jen se souhl. správce dle insolv.zák. - MULTICREDIT SE
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - MULTICREDIT SE
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MULTICREDIT SE
Růžení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

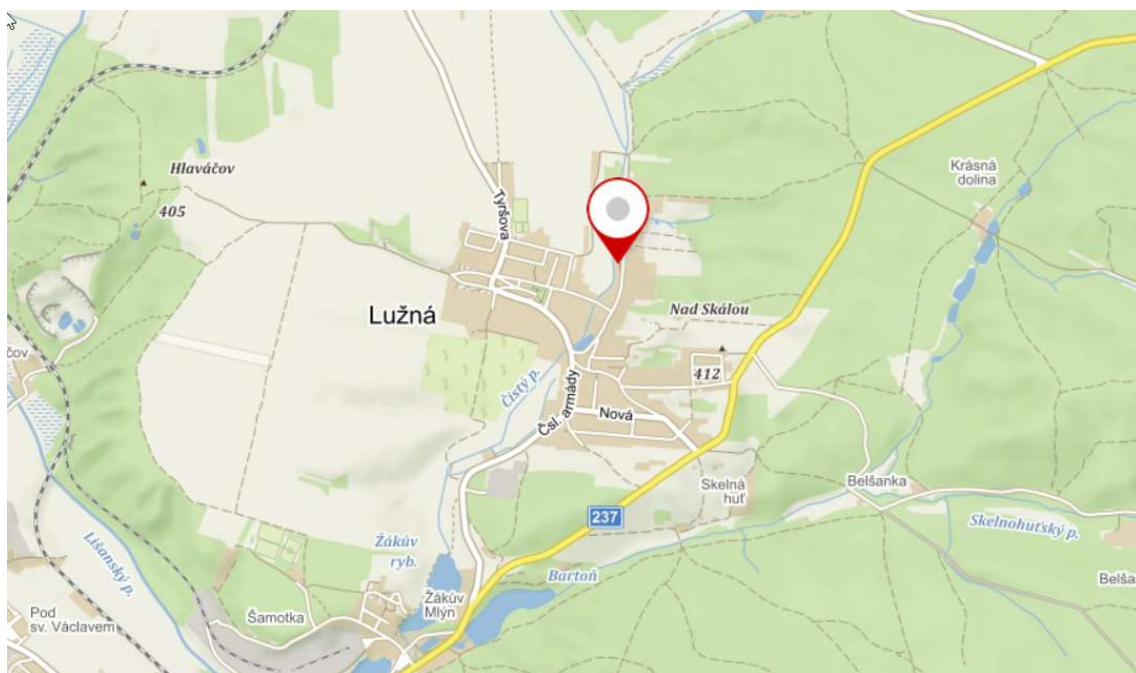
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.12.2018 20:00:00.

© 2004 - 2018 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/3, Šubertov, 18211 Praha 6
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.3 build 0



Přehledová mapa



Zpráva o riziku povodně

W



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Rakovník
Obec - část obce: Lužná - Lužná

Ulice, č.p./č.o.: Komenského 378
PSČ: 27051

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 3

zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Dopíňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -788004 Y: -1032292
Souřadnice GPS: N: 50°7'32,76" E: 13°46'28,7"
Kód adresy: 8560004 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 (čtyři) povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy,
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy,
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy,
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tato produkt a informace displayed v mapě jsou poskytnuty jako referenční materiál. Informace jsou poskytnuty pouze pro účely a použití vyžadované poskytl nebezpečí a nejsou určeny k vydání pro jiné účely.
Copyright © Intermap - spol. s r.o. veškeré práva vyhrazeny.

Pořízená fotodokumentace





Zděná kůlna a garáž na obecním pozemku



RD č.p. 426 na pozemku p.č. 401



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

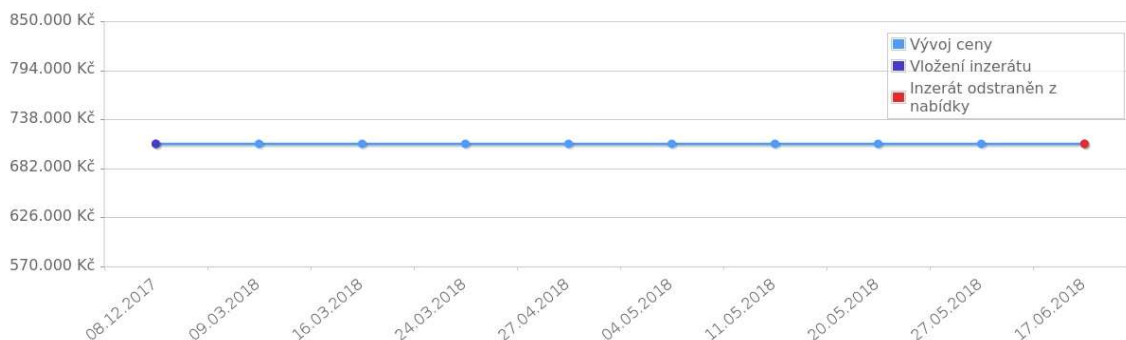


**Prodej, Rodinný dům, 75 m²,
Karlovarská, Kněžves, okres Rakovník**

Celková cena: 710.000 Kč

**Adresa: Karlovarská, Kněžves, okres
Rakovník**

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



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

Adresa	Karlovarská, Kněžves, okres Rakovník	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	710 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	115
Poznámka k ceně	710 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha užitná	75
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	840
Typ domu	Prizemní	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

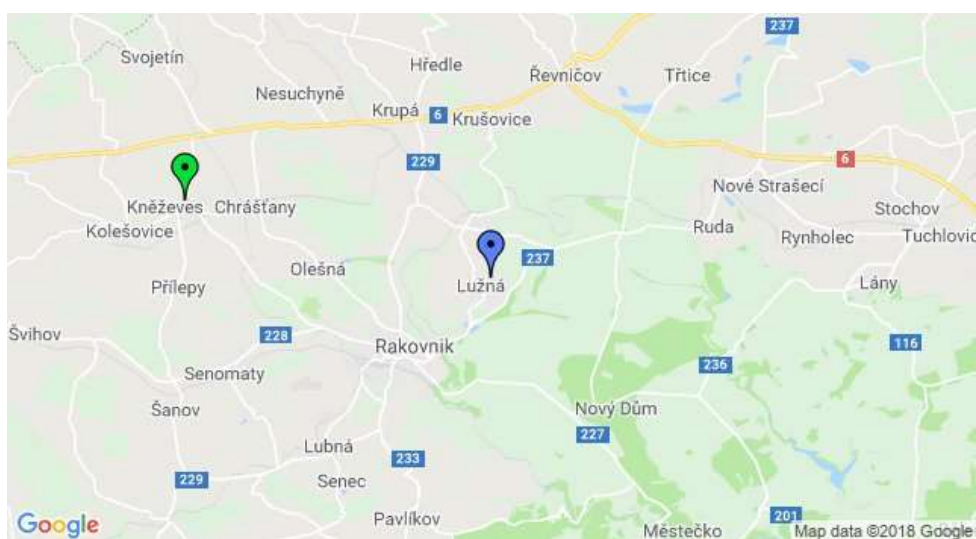
Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 o užitné podlahové ploše 75 m², na pozemku o výměře 840 m² v městysu Kněžves u Rakovníka. Částečně podsklepený dům se skládá z předsíně, obývacího pokoje a kuchyně, ze které je vstup do ložnice. Zdroj vody z vlastní studny, možno připojit na vodovodní řád. V současné době probíhá v městysu výstavba kanalizace, termín napojení domu je plánován na jaro 2018. Vytápění lokální

na tuhá paliva. Dům je v původním stavu, vhodný k celkové rekonstrukci. Nespornou výhodou je velikost pozemku a jeho umístění na klidném místě. V Kněževsi je veškerá občanská vybavenost, Rakovník vzdálen 9 km. Výborná dostupnost do Prahy 55 km (cca 40 min. po D6).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

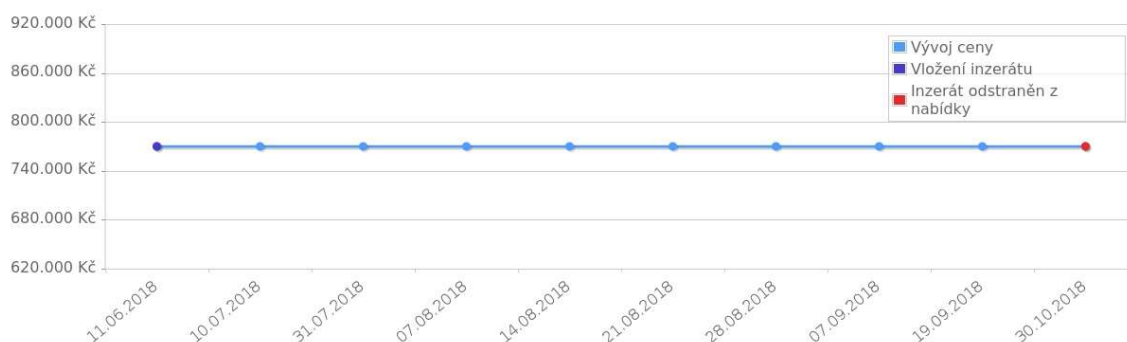


**Prodej, Rodinný dům, 55 m²,
Měcholupy, okres Louny**

Celková cena: 770.000 Kč

Adresa: Měcholupy, okres Louny

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



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

Adresa	Měcholupy, okres Louny	Typ domu	Přízemní
Cena	770 000 Kč	Stav objektu	Špatný
Poznámka k ceně	770 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	55
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	970

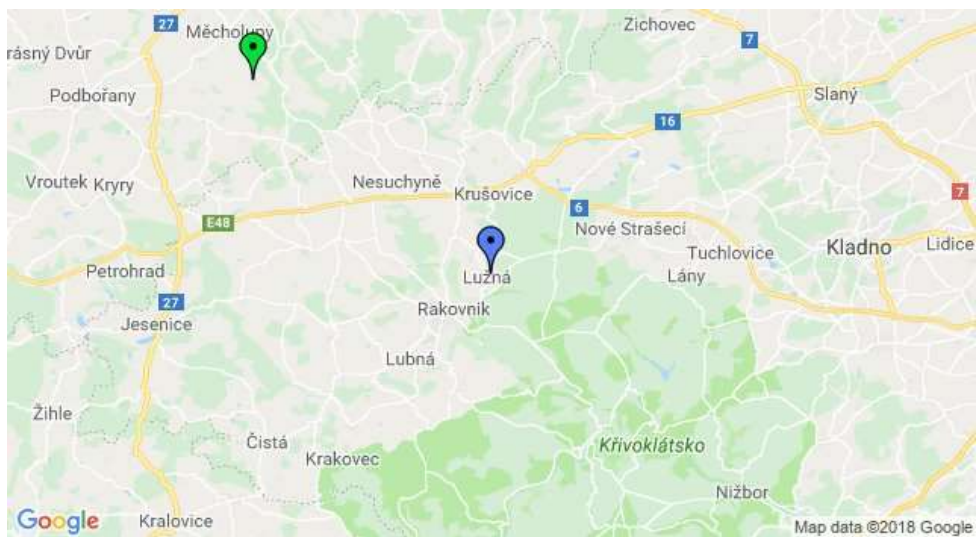
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Želeč u Žatce. Nemovitost je podsklepená, obsahuje přízemí a podkroví. V přízemí domu se nachází dva pokoje, kuchyň a sociální zařízení. V podkroví prostorná půda, kterou lze rozšířit o další obytné místnosti. Rodinný domek byl majiteli užíván k rekreaci, ale lze ho využít i k trvalému bydlení. Je napojen na elektřinu a zdroj vody. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler a vytápění kamna na tuhá paliva. K domku patří rozlehlá zahrada s kůlnou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

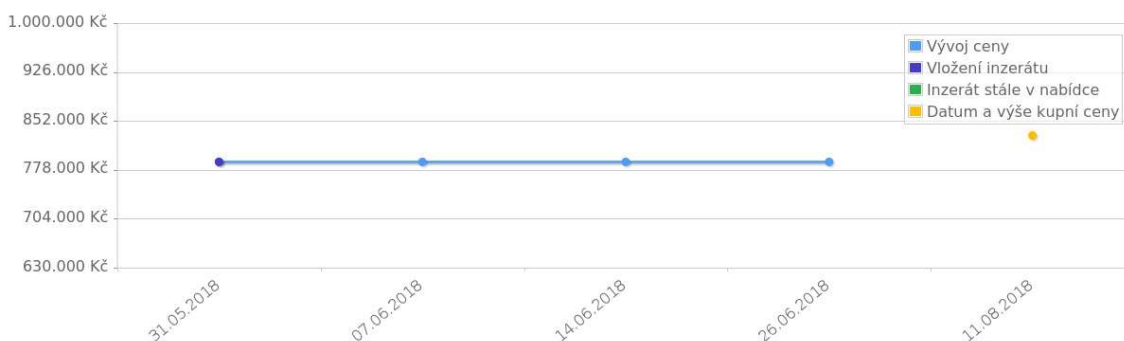


Prodej, Rodinný dům, 150 m², č.p. 53, Petrohrad, okres Louny

Celková cena: 830.000 Kč

Adresa: Petrohrad, okres Louny

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



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

Adresa	Petrohrad, okres Louny	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	830 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	11.08.2018	Zastavěná plocha (m2)	57
Číslo řízení	V-2616/2018	Plocha užitná	150
Poznámka k ceně	790 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	866
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

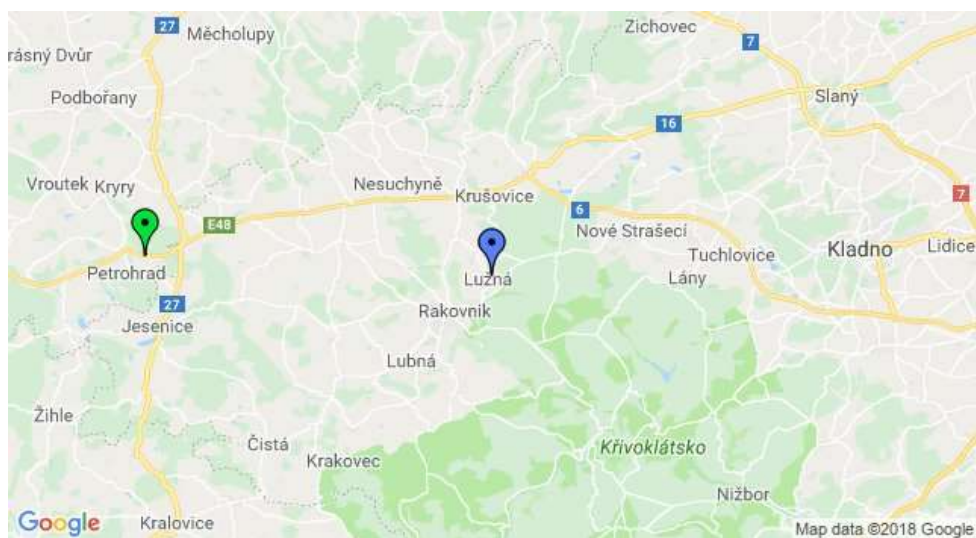
Nabízím k prodeji dům v obci Bílenec u Petrohradu. Dům se nachází na okraji obce a je využíván jako chalupa včetně pravidelné údržby a oprav. Lze jej též využít jako rodinný dům k trvalému bydlení. V přízemí domu je předsíň, kuchyň, ložnice/obývací pokoj. V podkroví se nachází další 2 pokoje s vestavným nábytkem a malá komora. Dům je kompletně podsklepen. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva v každé místnosti. V roce 2014 provedena částečná rekonstrukce domu. Okna v podkroví jsou plastová, v přízemí jsou okna původní špaletová. V domě zatím není vybudovaná koupelna, vedle domu se nachází suché WC. Projekt koupelny je k dispozici. Na pozemku se nachází

vlastní kopaná studna, z které je využívána voda jako užitková. Je zde rovněž možnost připojení k obecnímu řadu. Součástí nemovitosti je udržovaná zahrada o rozloze 541 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 70 m², Hředle, okres Rakovník

Celková cena: 670.000 Kč

Adresa: Hředle, okres Rakovník

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



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

Adresa	Hředle, okres Rakovník	Zastavěná plocha (m2)	78
Cena	670 000 Kč	Plocha užitná	70
Poznámka k ceně	670 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	70
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	375
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Okraj obce
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

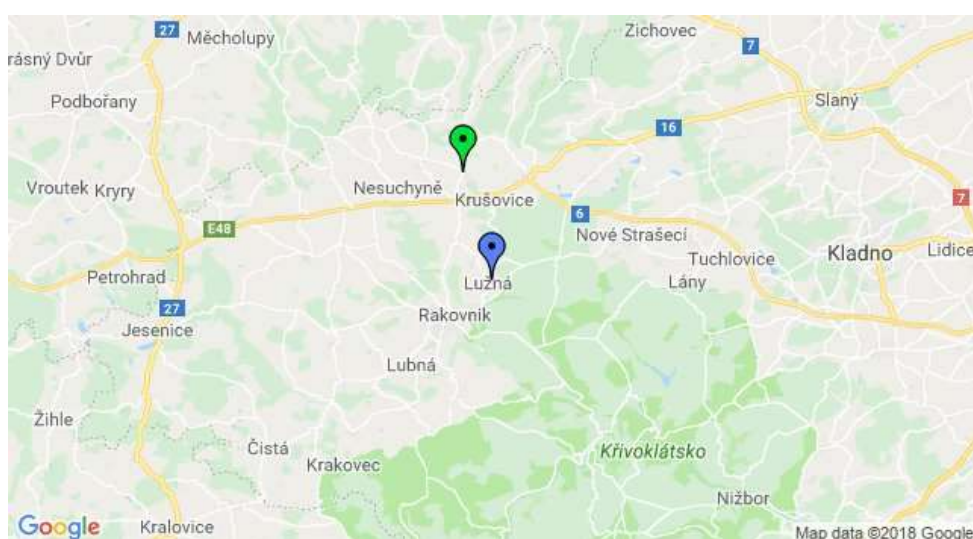
Nabízíme prodej rodinného domu v obci Hředle, okr. Rakovník. Rodinný dům stojí v klidné části obce a je vhodný k trvalému bydlení i k rekreaci. Vytápění na tuhá paliva, pro ohřev vody využíván bojler, objekt napojen na veřejný vodovod. V domě kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, toaleta, kotelna. K nemovitosti náleží oplocená zahrada s montovanou plechovou garáží a terasovitý dvůr s dílnou. Některé místnosti vlivem dlouhodobé neobydlenosti vykazují začínající znaky vlhkosti. V obci je veškerá

občanská vybavenost. Naše společnost vám zajistí nejvýhodnější financování a pojištění. Více informací v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 55 m², Milý, okres Rakovník

Celková cena: 450.000 Kč

Adresa: Milý, okres Rakovník

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



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

Adresa	Milý, okres Rakovník	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	450 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	05.10.2018	Zastavěná plocha (m2)	65
Číslo řízení	V-5535/2018	Plocha užitná	55
Poznámka k ceně	490 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	55
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	381
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Okraj obce

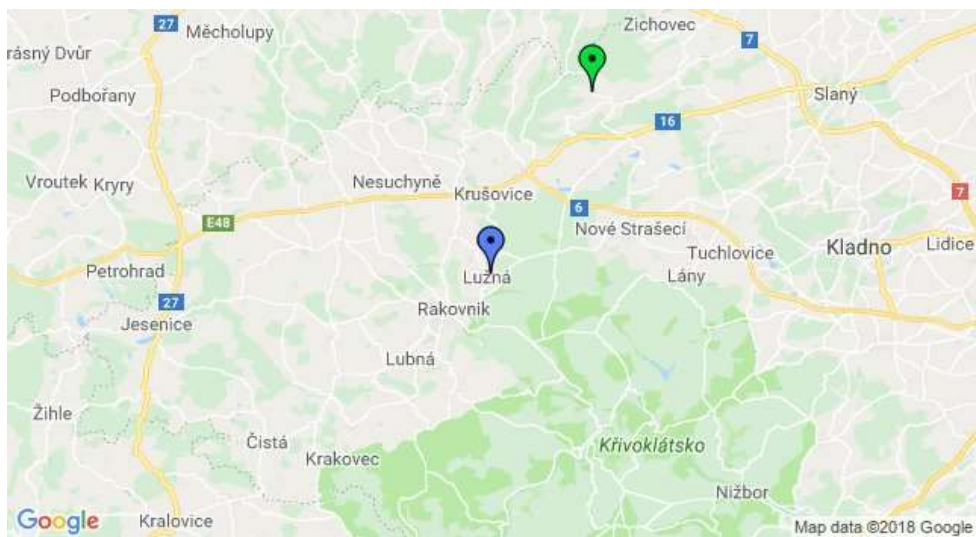
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1, se započatou rekonstrukcí v obci Bor. Voda na hranici pozemku. Vzdálenost od Prahy 55 km. Klidná rekreační lokalita. Naše společnost Vám zajistí pojištění odpovědnosti rodinného domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost