

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9/2020

Objednatel znaleckého posudku: Petra Suchánková, Za Školou 242, Rynholec

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

Adresa předmětu ocenění: Za Školou č.p. 242, Rynholec, okres Rakovník

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 25.05.2020

Zpracováno ke dni: 27.05.2020

Zhotovitel:

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 0 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: Ve Velké Dobré , dne 27.05.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 242 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 213, 214 v obci Rynholec, okres Rakovník, katastrální území Rynholec pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 242, obec Rynholec
Adresa předmětu ocenění:	Za Školou č.p. 242, Rynholec, okres Rakovník
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Rakovník
Obec:	Rynholec
Ulice:	Za Školou
Katastrální území:	Rynholec

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 25.05.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Petra Suchánková.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, znalecký posudek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Pavel a Petra Suchánkovi, Za Školou 242 Rynholec

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 242 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 213, 214 v obci Rynholec, okres Rakovník, katastrální území Rynholec.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako část dvojdomku a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1924.

Základy má betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 4+1. Podlahová plocha činí 162 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, jihozápad. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V domě jsou dřevěné plně interiérové dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je položeno lino, kuchyně má na podlaze lino, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze lino. Ostatní místnosti mají na podlaze lino.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde individuální zdroj plynu. V domě je topení řešeno ústředně kotlem na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je zastaralá, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Na pozemku se nachází: okrasné dřeviny, ovocné dřeviny a oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je dobrá - přímo u objektu. K objektu náleží garáž, chlívký.

Objekt je postaven v jižní 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 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 je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Winné břemeno: jiné.

Tabulkový popis

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsčlepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1924
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plně
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák
	Dispozice RD	4+1
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 162 m ² .
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
Svod splašek	veřejná kanalizace	

	Plynovod	individuální
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy v domě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino ostatní: lino
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdivo: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	garáž, chlívký
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevřací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, 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 je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastníci je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	jiné	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 27.05.2020 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 prodejkch 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 přikládáná 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. 242, obec Rynholec

Rodinný dům č.p. 242 v ulici Za Školou, obec Rynholec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Za Školou, Rynholec, okres Rakovník	162 m ² , 4+1, podsklepený; částečné	Dobry	609 m ²	
1	U Mlýna, Rynholec, okres Rakovník	170 m ² , Patrový	Velmi dobrý	2139 m ²	
2	Lány, okres Kladno	170 m ² , Patrový	Ve výstavbě	603 m ²	
3	Lánská, Rynholec, okres Rakovník	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	351 m ²	
4	Jiřího Šotky, Nové Strašecí, okres Rakovník	147 m ² , Přizemní	Ve výstavbě	599 m ²	
5	Švermova, Stochov, okres Kladno	165 m ² , Patrový	Dobry	850 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	24 470,59 Kč	0.9	23.823,53 Kč	1.00	1.00	1.10	1.30	1.00	1.00	1.4300	16.659,81 Kč
2	22 423,71 Kč	0.9	20.631,34 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	20.631,33 Kč
3	24 333,33 Kč	0.9	21.900,00 Kč	1.00	1.01	1.10	0.81	1.00	1.00	0.8999	24.336,04 Kč
4	37 157,82 Kč	0.9	33.352,04 Kč	1.00	1.01	1.00	0.99	1.00	1.00	0.9999	33.355,38 Kč
5	24 454,55 Kč	0.9	22.909,09 Kč	1.00	1.00	1.00	1.13	1.00	1.00	1.1300	20.273,53 Kč
Celkem průměr											23.051,22 Kč
Minimum											16.659,81 Kč
Maximum											33.355,38 Kč
Směrodatná odchylka - s											6.368,83 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											16.682,39 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											29.420,05 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

23.051,22 Kč/m²

*

162,00 m²

= 3.734.297 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.734.000,-- Kč

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

Rodinný dům č.p. 242 v ulici Za Školou, obec Rynholec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Za Školou, Rynholec, okres Rakovník	162 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Dobry	609 m ²	
1	U Mlýna, Rynholec, okres Rakovník	170 m ² , Patrový	Velmi dobrý	2139 m ²	
2	Lány, okres Kladno	170 m ² , Patrový	Ve výstavbě	603 m ²	
3	Lánská, Rynholec, okres Rakovník	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	351 m ²	
4	Jiřího Šotky, Nové Strašecí, okres Rakovník	147 m ² , Přizemní	Ve výstavbě	599 m ²	
5	Švermova, Stochov, okres Kladno	165 m ² , Patrový	Dobry	850 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	26.470,59	0,90	23.823,53
2	22.923,71	0,90	20.631,34
3	24.333,33	0,90	21.900,00
4	37.057,82	0,90	33.352,04
5	25.454,55	0,90	22.909,09
	Maximální hodnota	33.352,04	(případ č.4)
	Minimální hodnota	20.631,34	(případ č.2)
	Relace min vs. max hodnoty	1,6166	OK
	Aritmetický průměr	24.523,20	

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

Rodinný dům č.p. 242 v ulici Za Školou, obec Rynholec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Za Školou, Rynholec, okres Rakovník	162 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Dobry	609 m ²		X
1	U Mlýna, Rynholec, okres Rakovník	170 m ² , Patrový	Velmi dobrý	2139 m ²		1
2	Lány, okres Kladno	170 m ² , Patrový	Ve výstavbě	603 m ²		3
3	Lánská, Rynholec, okres Rakovník	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	351 m ²		2
4	Jiřího Šotky, Nové Strašecí, okres Rakovník	147 m ² , Přizemní	Ve výstavbě	599 m ²		3
5	Švermova, Stochov, okres Kladno	165 m ² , Patrový	Dobry	850 m ²		2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	26.470,59	0,90	23.823,53	1	23.823,53
2	22.923,71	0,90	20.631,34	3	61.894,02
3	24.333,33	0,90	21.900,00	2	43.800,00
4	37.057,82	0,90	33.352,04	3	100.056,12
5	25.454,55	0,90	22.909,09	2	45.818,18
				11	275.391,85
Celkem					<u>25.035,62</u>

Základní cena: 25.035,62 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$25.035,62 * 1,0000 = \mathbf{25.035,62 \text{ Kč/m}^2}$$

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

25.035,62 Kč/m²

* 162,00 m²

= 4.055.770,44 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4.060.000,-- Kč

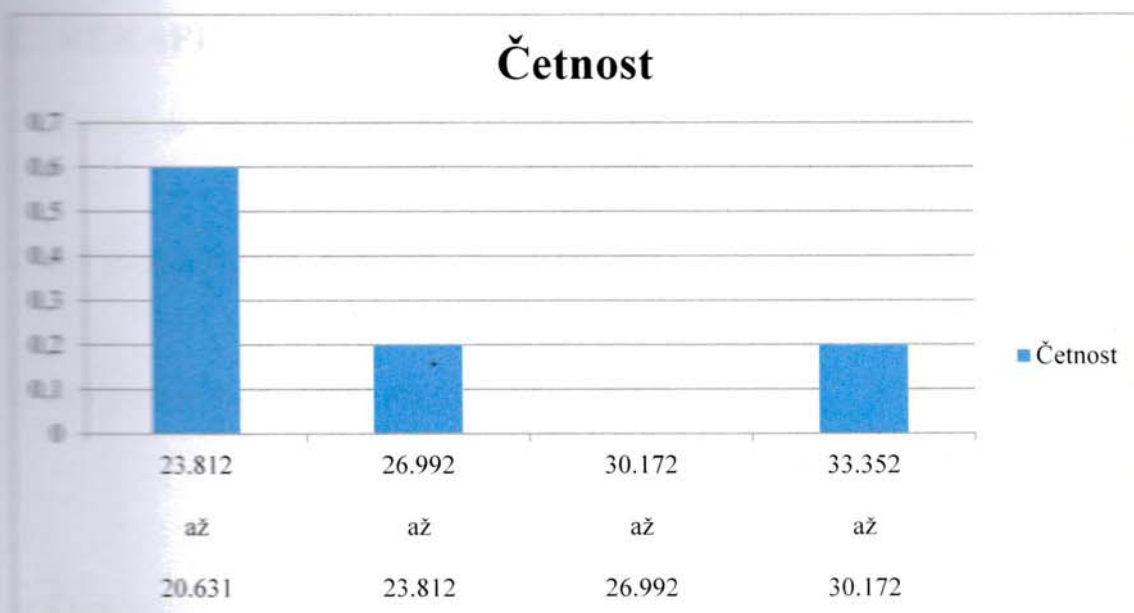
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	26.471	0,90	23.823,53
2	22.924	0,90	20.631,34
3	24.333	0,90	21.900,00
4	37.058	0,90	33.352,04
5	25.455	0,90	22.909,09
Střední hodnota			24.523,20
Medián			22.909,09
Rozdíl max-min			12.720,70
Minimum			20.631,34
Maximum			33.352,04

Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
20.631	až	23.812	3	0.6
23.812	až	26.992	1	0.2
26.992	až	30.172	0	0
30.172	až	33.352	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **20.631,34 Kč/m²** do **23.811,51 Kč/m²**

* 162,00 m²

od **3.342.277,08 Kč** do **3.857.464,62 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **3.340.000,-- Kč** do **3.860.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

3.734.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4.060.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 3.340.000,-- Kč do 3.860.000,-- 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

3.734.000 Kč

Slovy: třimilionysedmsetřicetčtyřitisíc korun

Vypracoval:

V , dne 27.05.2020



Průřezná fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

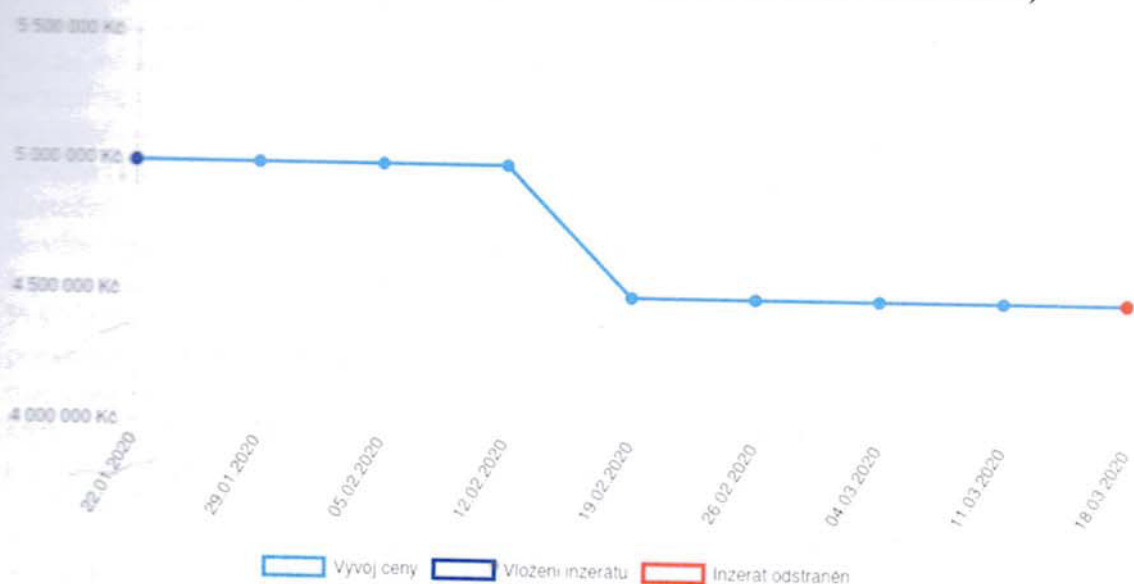


Prodej, Rodinný dům, 170 m², U Mlýna, Rynholec, okres Rakovník

Celková cena: 4.500.000 Kč

Adresa: U Mlýna, Rynholec, okres Rakovník

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



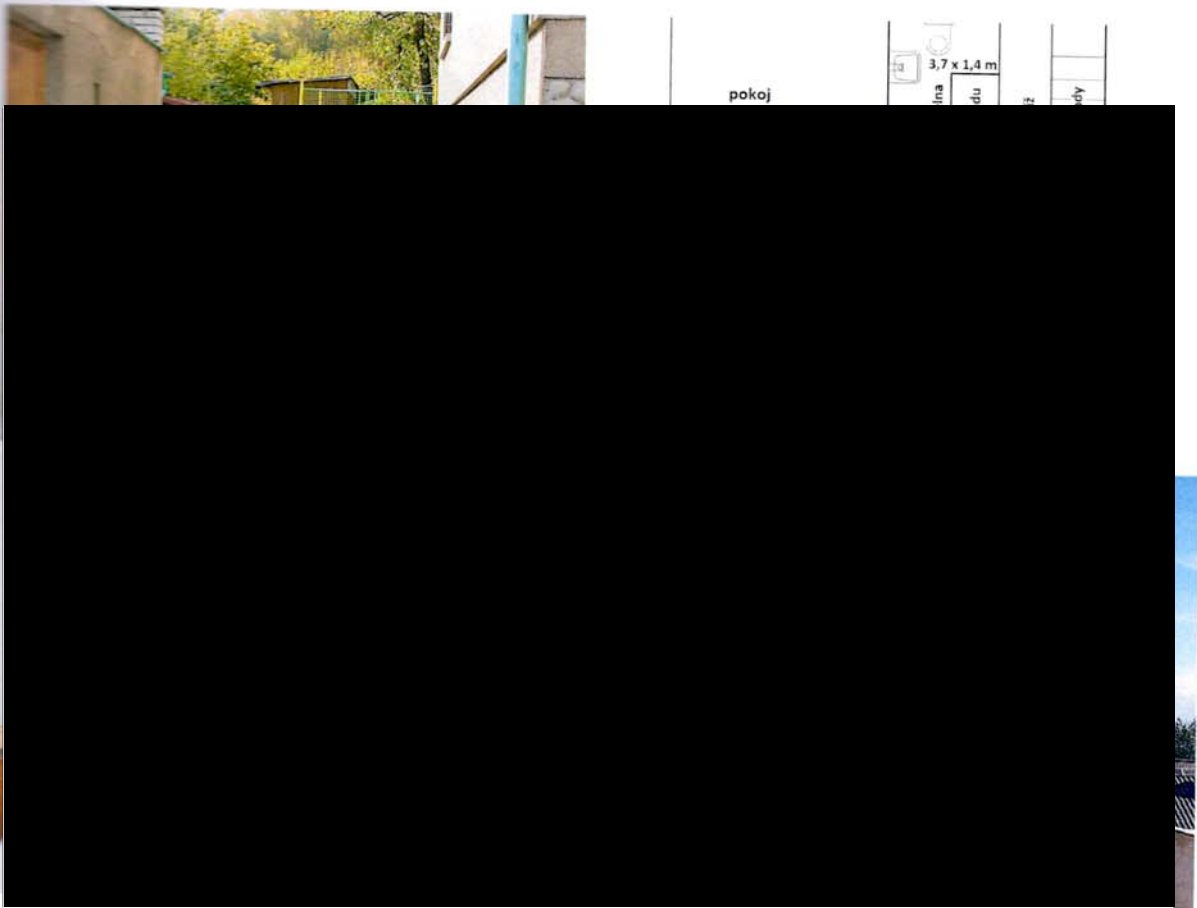
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	U Mlýna, Rynholec, okres Rakovník	Plocha užitná	170
Cena	4 500 000 Kč	Podlahová plocha	240
Poznámka k ceně	4 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	2139
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Velmi dobrý	Plyn	Plynovod
Zastavěná plocha (m ²)	124	Umístění objektu	Klidná část obce

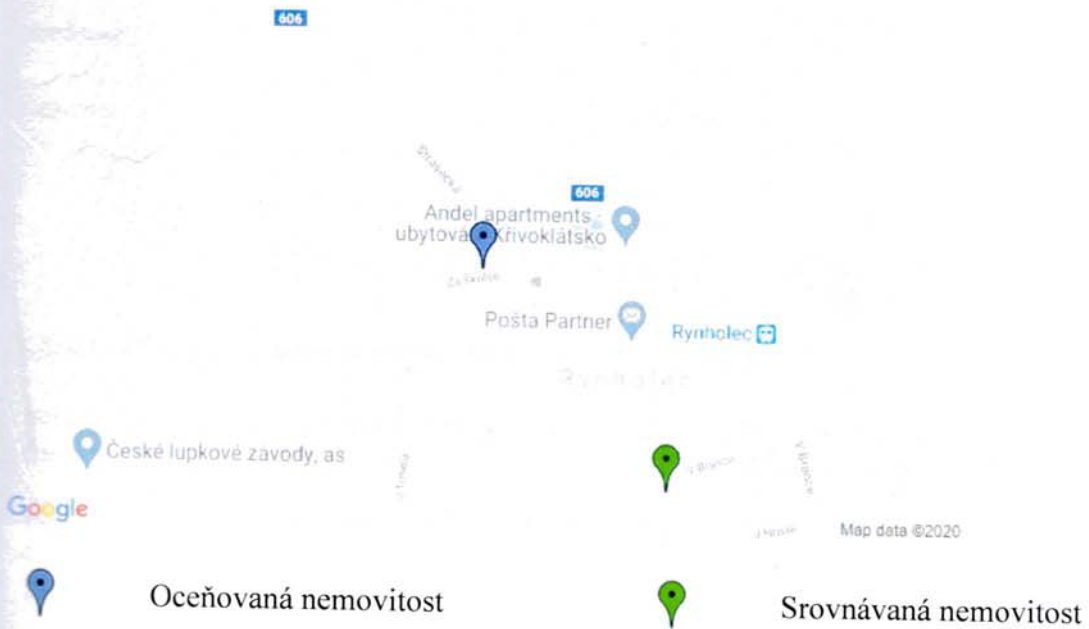
Slovní popis

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům z roku 1968 s velkou zahradou a předzahrádkou v klidné okrajové části obce s perfektní dopravní dostupností do Prahy (30 min po D6), Kladna, Rakovníka či Slaného a kompletním zasiťováním. Dům má dvě nadzemní podlaží o velikosti 2x 2+1 a velkou půdou, plně podsklepený. Může sloužit jako dvougenerační. Součástí jsou dvě samostatné garáže a další kůlny a chlívký využitelné pro chov drobných domácích zvířat. Velká zahrada se vzrostlými stromy (třešeň, ořech, jabloně) poskytuje soukromí, případně umožňuje vlastní pěstitelskou činnost. Dům je připojen na obecní vodovod a kanalizaci, je rovněž připojen na plyn a vytápěn plynovým kotlem. Krom toho disponuje i kotlem na pevná paliva a oba způsoby vytápění je možné kombinovat. Dům je samostatný, zastavěná plocha domu 124 m². Obě podlaží mají 3 velké místnosti sloužící jako obývací pokoj, ložnice a kuchyně s jídelnou, dále koupelna s toaletou a komora. Hlavní pokoje jsou velké a světlé, kuchyně a obývací pokoje orientované na jih, ložnice na sever. Ve sklepě se nachází technické místnosti, kotel na plyn i pevná paliva, dílna, prádelna a mnoho úložných prostor, využívaných na uskladnění brambor či zeleniny. Půda je přes celou šířku domu, zvýšená, umožňuje vestavbu, mohla by sloužit třeba jako posilovna či ateliér. Dům je od silnice oddělen zahrádkou o velikosti 499 m² s chodníkem k domu a příjezdovou cestou ke garážím. Zpředu je vstup do sklepa, z boku hlavní vchod proskleným schodištěm do prvního podlaží. Ve vstupní chodbě by bylo možné vybudovat oddělené vstupy do obou pater. Zahrada za domem je o rozloze 1516 m², mírně svažité. Dům je původní, udržovaný, stále obývaný a vytápěný. Umožňuje okamžité bydlení bez dalších vstupních investic, do budoucna možnost úprav dle vlastních představ. Dům je postaven z cihel a tvárnic. V roce 2009 byla udělána nová střecha (kanadský šindel) a v roce 2011 výměna oken za plastová. Před 5 lety byly částečně vyměněny rozvody vody v domě a upravena koupelna v 1. patře, včetně nového sprchového koutu. Před rokem byla vyměněna nerezová vložka komínu pro topení plynem. Topná tělesa jsou původní, výhledově by stála za zvážení výměna. Pokoje jsou částečně zařízené, v případě zájmu by bylo možné zařízení z větší části ponechat. Dům není zatížen exekucí ani hypotékou. V obci Rynholec je obchod, mateřská škola, pošta, knihovna, obecní úřad, dětské hřiště, fotbalové hřiště a tenisové kurty, 3 hospůdky. Základní škola a gymnázium jsou v nejbližším 2 km vzdáleném městě, zde jsou i dva supermarkety a poliklinika či lékárny. Přímé spojení autobusy je ve směru Praha Hradčanská, Praha Zličín, Kladno, Slaný, Rakovník. V obci je i vlaková zastávka se spojením na Prahu Masarykovo nádraží. V blízkosti chráněná krajinná oblast Křivoklátsko, obec Lány s letním sídlem prezidenta a zámeckým parkem, Lánská obora a jiné.

4. Fotodokumentace

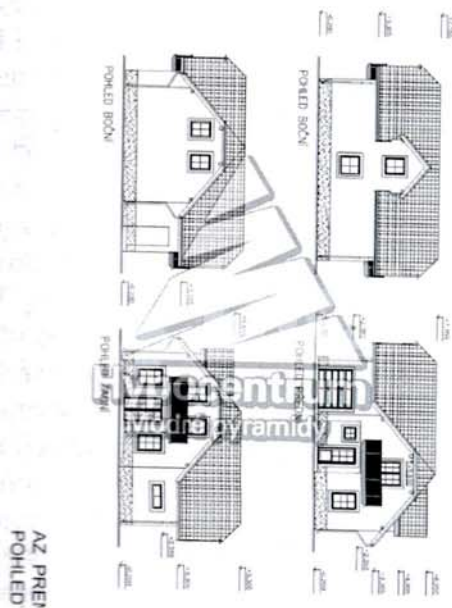


5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

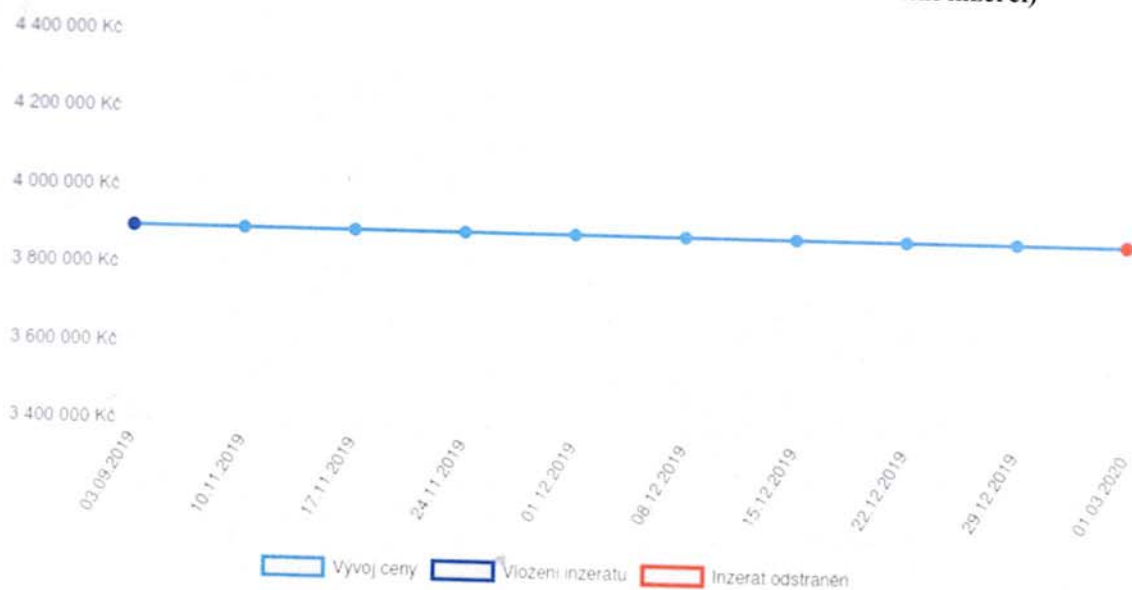


Prodej, Rodinný dům, 170 m², Lány, okres Kladno

Celková cena: 3.897.030 Kč

Adresa: Lány, okres Kladno

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



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

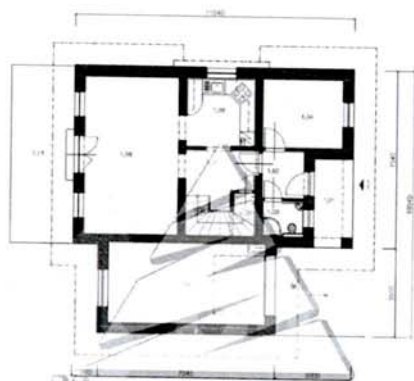
Adresa	Lány, okres Kladno	Stav objektu	Ve výstavbě
Cena	3 897 030 Kč	Zastavěná plocha (m²)	80
Poznámka k ceně	3 897 030 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	170
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	170
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	603
Počet nadzemních podlaží	2	Elektrína	230V

Slovní popis

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Doporučujeme prodej samostatného RD 5+kk s garáží. K domu náleží pozemek o rozloze 610 m². Velikostí patří RD mezi středně velké domy, disponuje užitnou plochou 153m². Základní půdorysný tvar je čtvercový. Dům je vystavěn do fáze holodomu. Garáž je s obytným prostorem propojena dveřmi v zádveři a před ní se nachází prostor pro venkovní stání. Přízemí je vhodné k využití v denní době - kuchyně a obývací pokoj, k dispozici je ještě jeden pokoj, který má samostatný vchod přímo ze zádveři, tak že může eventuálně sloužit i jako pracovna či kancelář. Vchod do koupelny s WC je umístěn rovněž ze zádveři a lze ho tak využívat i z pracovny bez narušení chodu domácnosti. Pokoje umístěné v patře mají samostatné vchody a jejich příslušenství tvoří koupelna s WC. V letním období nabízí i příjemné využití dvou balkonů v patře a terasy v přízemí. Možnost dokončení domu na klíč, nebo i dokončení včetně zařízení nábytkem podle návrhu architekta. Z obývacího pokoje je vstup balkónovými dveřmi na terasu a zahradu. Pro více informací kontaktujte makléře. Lze financovat Hypoúvěrem Hypocentra Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 779 406,- Kč a měsíční splátkou 12 302,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



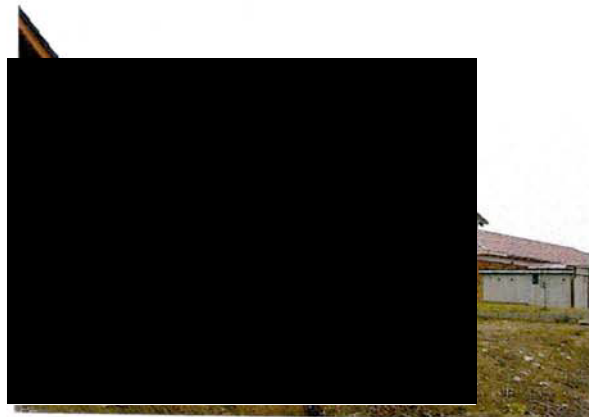


Hypocentrum Moderní pyramidy

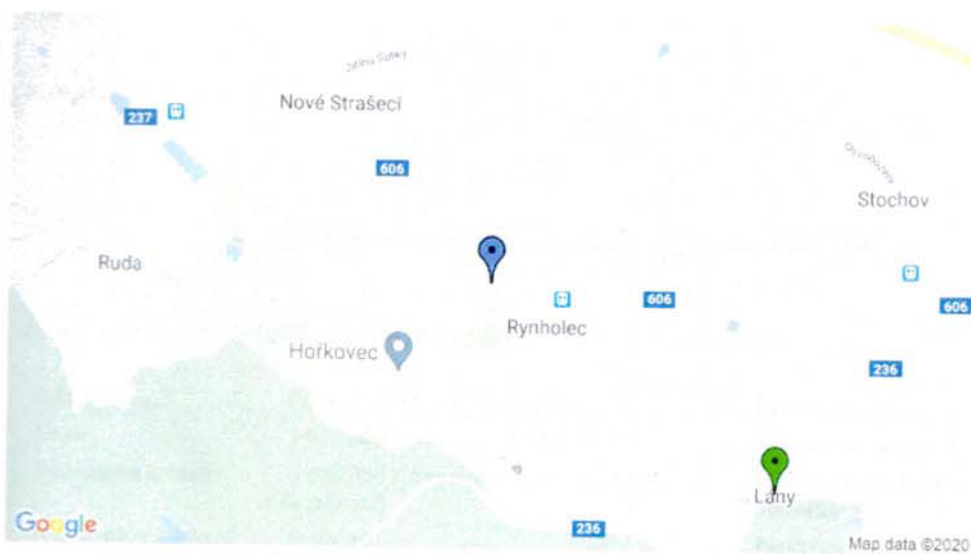
TABULKA NEMOVITOSTI

0.01	OBEC	1.1
0.02	ZEMĚNÍ	1.1
0.03	ZÁHRADY	1.1
0.04	STŘEŠE	1.1
0.05	POKLOU	1.1
0.06	SKLAD	1.1
0.07	ROZDĚLITĚ	1.1
0.08	CHODBA	1.1
0.09	KUCHYŇE	1.1
0.10	OBYTNÍ POKOJ	1.1
0.11	SPALOVNA	1.1
0.12	TOALETNA	1.1

AZ PREMI
PUDORYS PŘÍZEMÍ



5. Mapové zobrazení



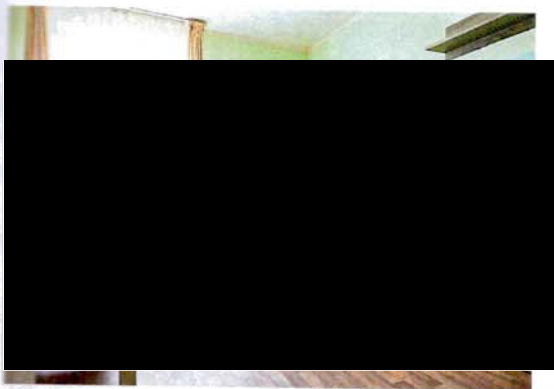
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

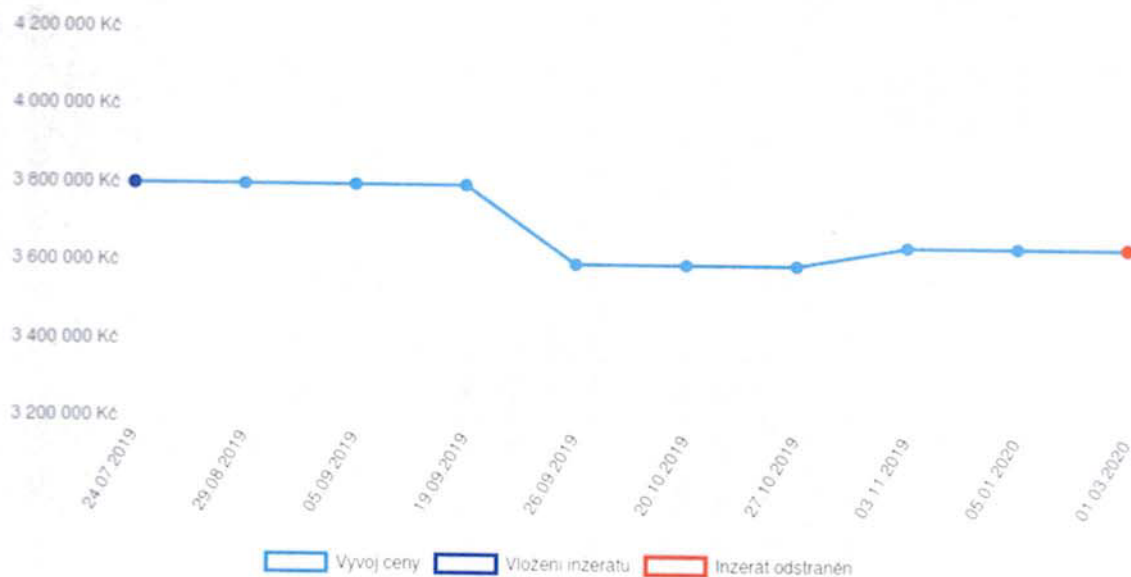


Prodej, Rodinný dům, 150 m², Lánská, Rynholec, okres Rakovník

Celková cena: 3.650.000 Kč

Adresa: Lánská, Rynholec, okres Rakovník

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



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

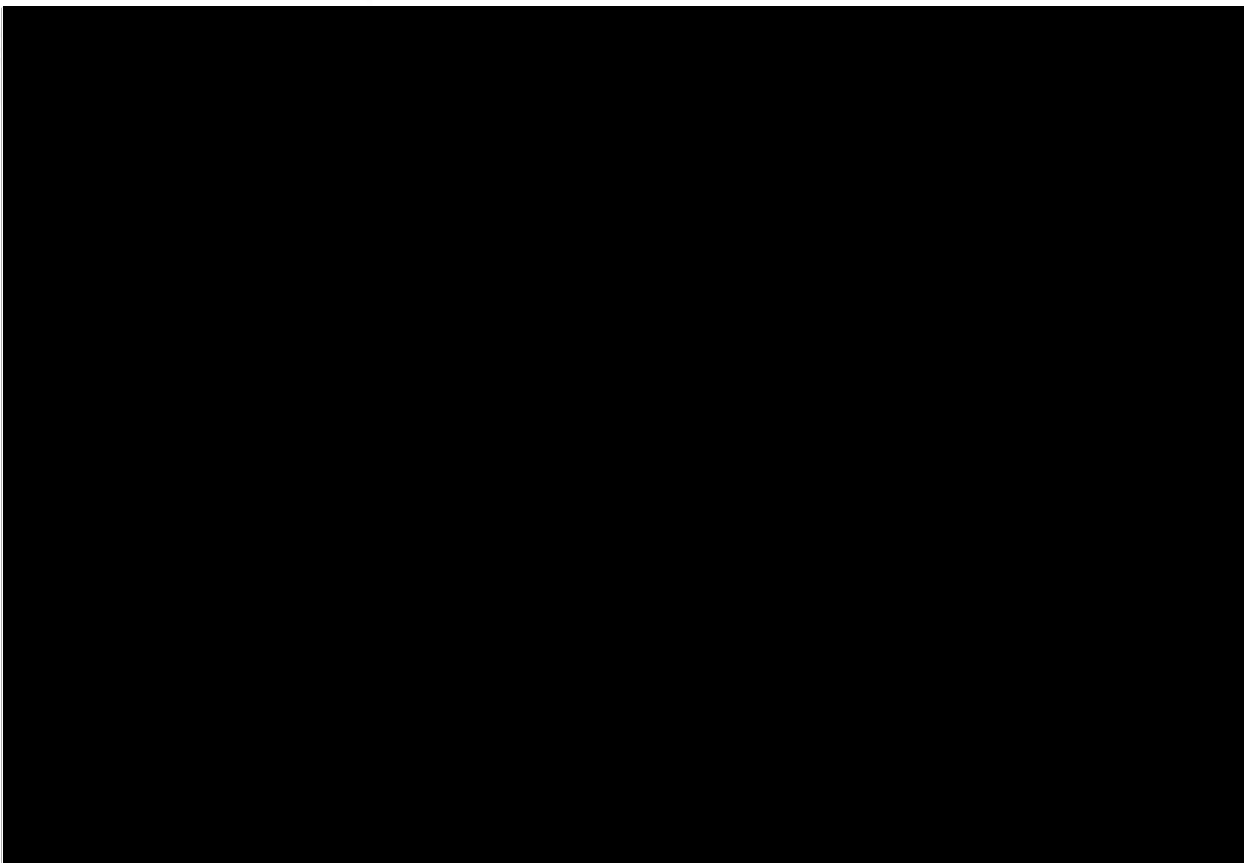
Adresa	Lánská, Rynholec, okres Rakovník	Plocha užitná	150
Cena	3 650 000 Kč	Podlahová plocha	150
Poznámka k ceně	3 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	351
Konstrukce budovy	Smíšená	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Odpad	Septik
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Okraj obce
Zastavěná plocha (m²)	140		

Slovní popis

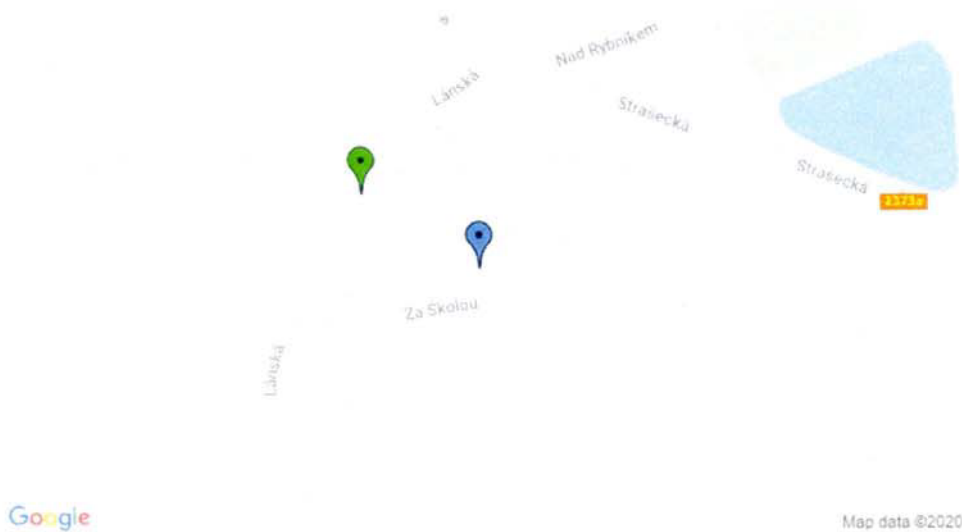
Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme prodej rodinného domu v obci Rynholec. Jedná se o samostatný rodinný dům o dispozici 5+1 s možností podkrovní vestavby. Dům má dva komíny, je zde tedy možnost v budoucnu uvažovat o využití krbových kamen. Nemovitost není v současné době napojena na kanalizaci, ale ta je v obci již vybudována a je možnost připojení. Topení je řešeno plynovým kotlem stejně jako ohřev vody. Jedná se o prostorný dům se střechou po rekonstrukci před 7

lety na klidném místě s výbornou dostupností. Doporučujeme Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 730 000,- Kč a měsíční splátkou 11 675,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

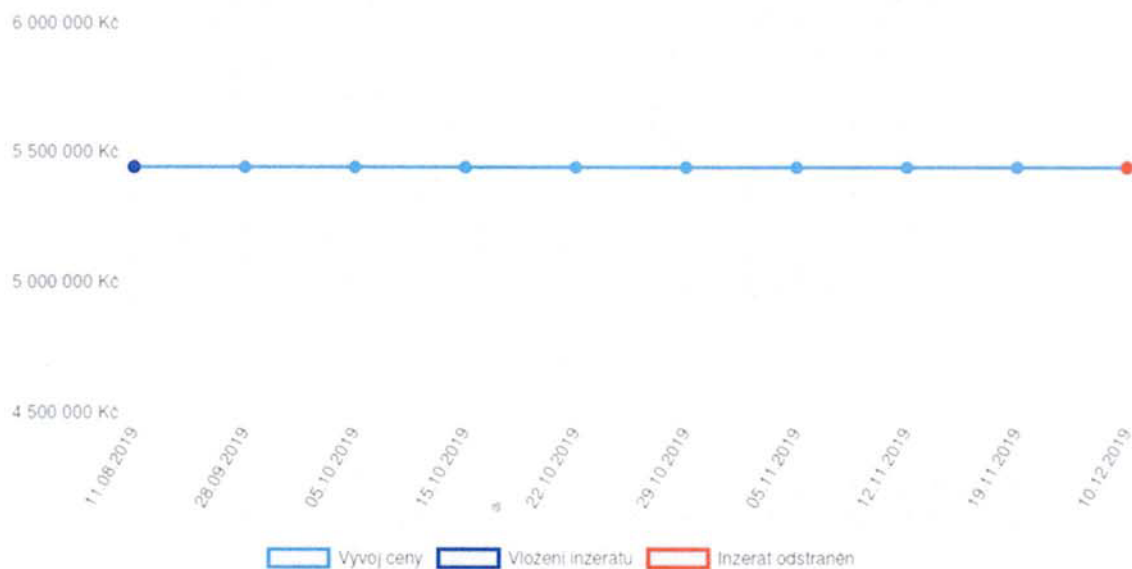


Prodej, Rodinný dům, 147 m², Jiřího Šotky, Nové Strašecí, okres Rakovník

Celková cena: 5.447.500 Kč

Adresa: Jiřího Šotky, Nové Strašecí, okres Rakovník

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



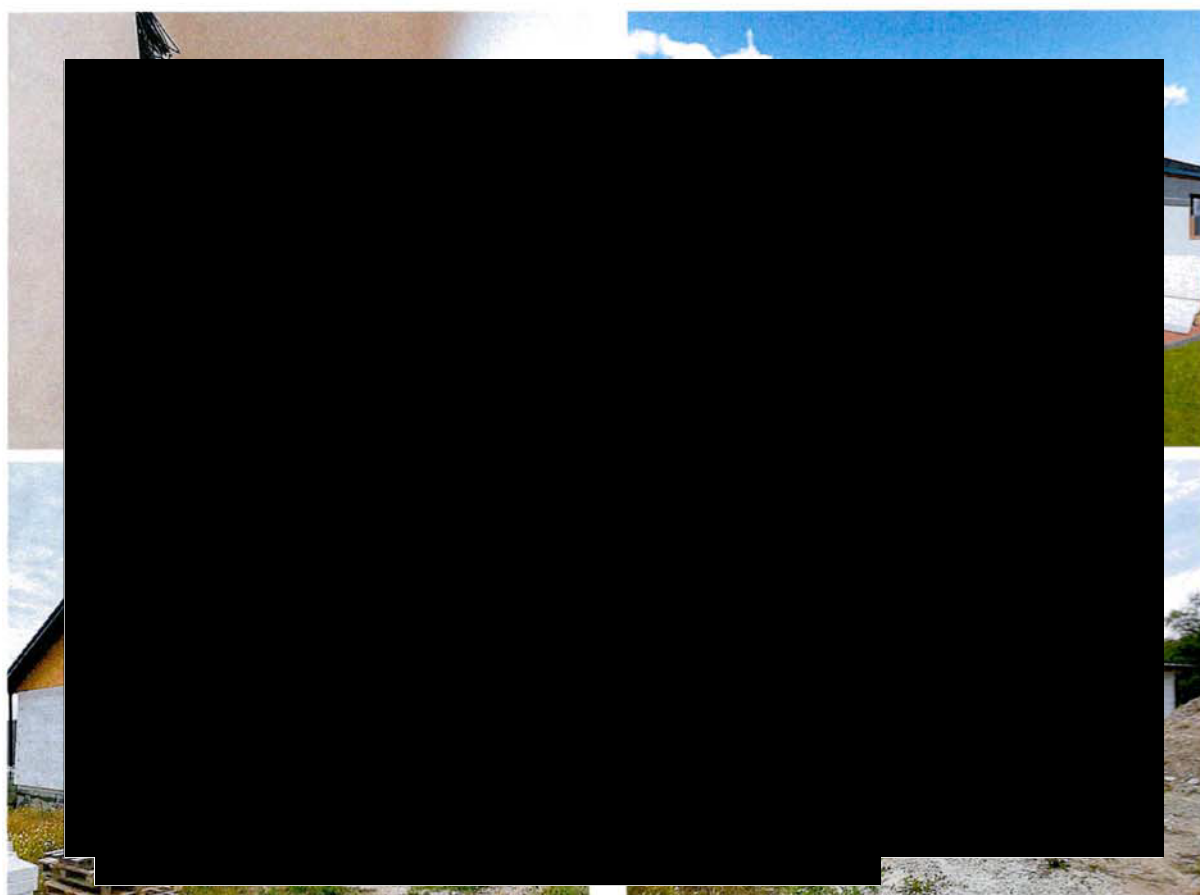
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jiřího Šotky, Nové Strašecí, okres Rakovník	Zastavěná plocha (m²)	178
Cena	5 447 500 Kč	Plocha užitná	147
Poznámka k ceně	5 447 500 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	599
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Okraj obce
Stav objektu	Ve výstavbě		

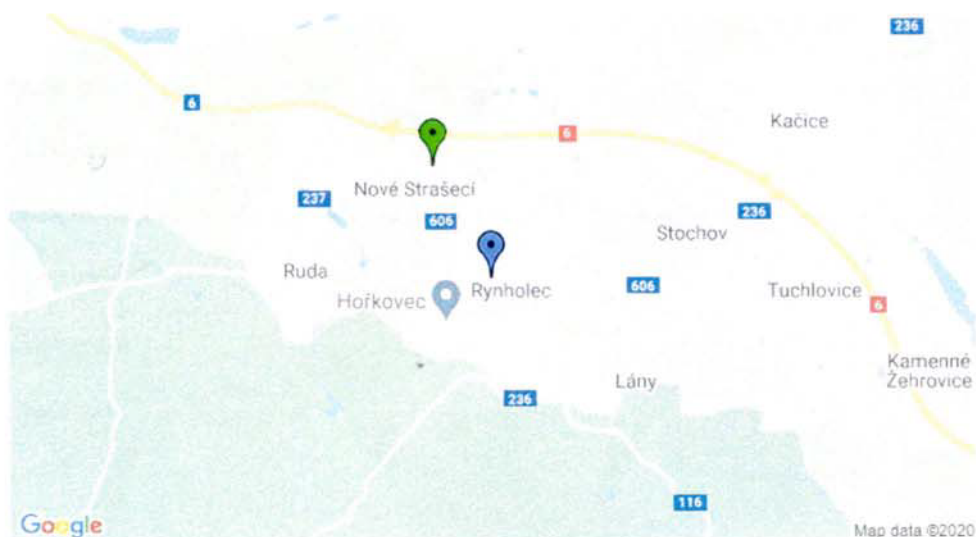
Slovní popis

Exklusivně nabízíme k prodeji rodinný dům na okraji města Nové Strašecí. Úsporný rodinný dům typu bungalov o dispozici 4+kk s garáží na pozemku o velikosti 599 m². Užitná plocha domu 147 m², zastavěná plocha 178 m², garáž 20 m². Ze zádveří domu je vstup do technické místnosti a samostatné WC, z předsíně se dostaneme do dvou ložnic, třetí hlavní ložnice disponuje šatnou, dále je tu prostorná koupelna s vanou, sprchou, dvěma umyvadly a s WC. Rozlehlý obývací pokoj je propojen s kuchyní, která má i vlastní spíž. V obývacím pokoji bude krb. Dům se prodává před kolaudací z venku zcela dokončený včetně fasády (při včasné rezervaci možnost vybrat barvu) napojení na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Uvnitř příčky s konečnou povrchovou malbou, rozvody elektřiny, vody a kanalizace. Podlahy budou s podlahovým topením hotovy bez konečného povrchu. Rodinný dům bude připraven k realizaci dokončení dle jednotlivých představ každého zájemce. Jedná se o novou lokalitu s plánovanými 14-ti domy. Velmi klidné místo s nádhernými výhledy. Ke kolaudaci budeme plně k dispozici s veškerými potřebnými revizemi.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

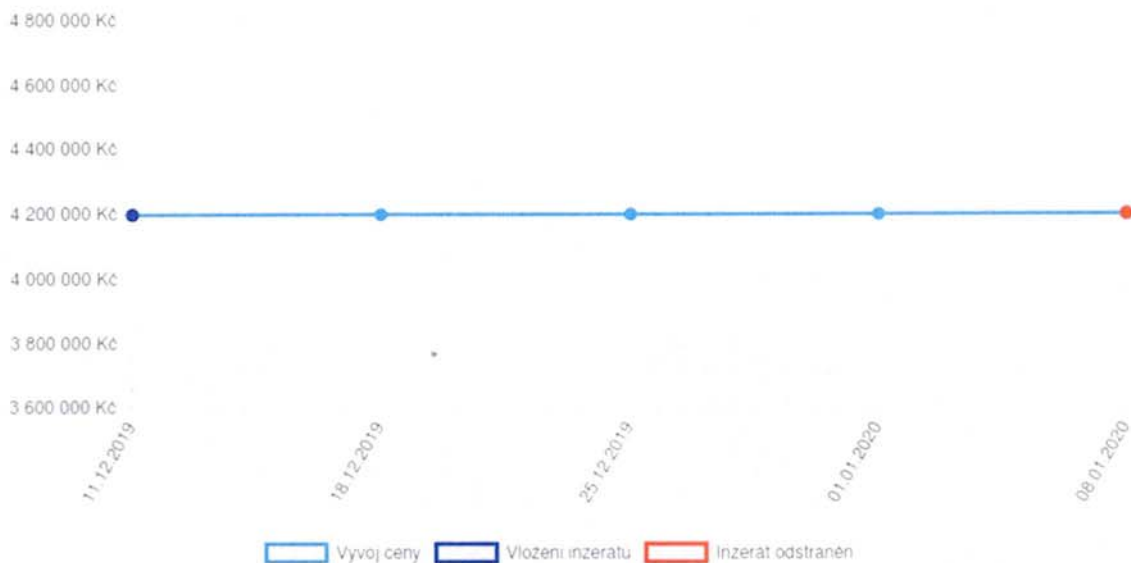


**Prodej, Rodinný dům, 165 m²,
Švermova, Stochov, okres Kladno**

Celková cena: 4.200.000 Kč

Adresa: Švermova, Stochov, okres Kladno

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



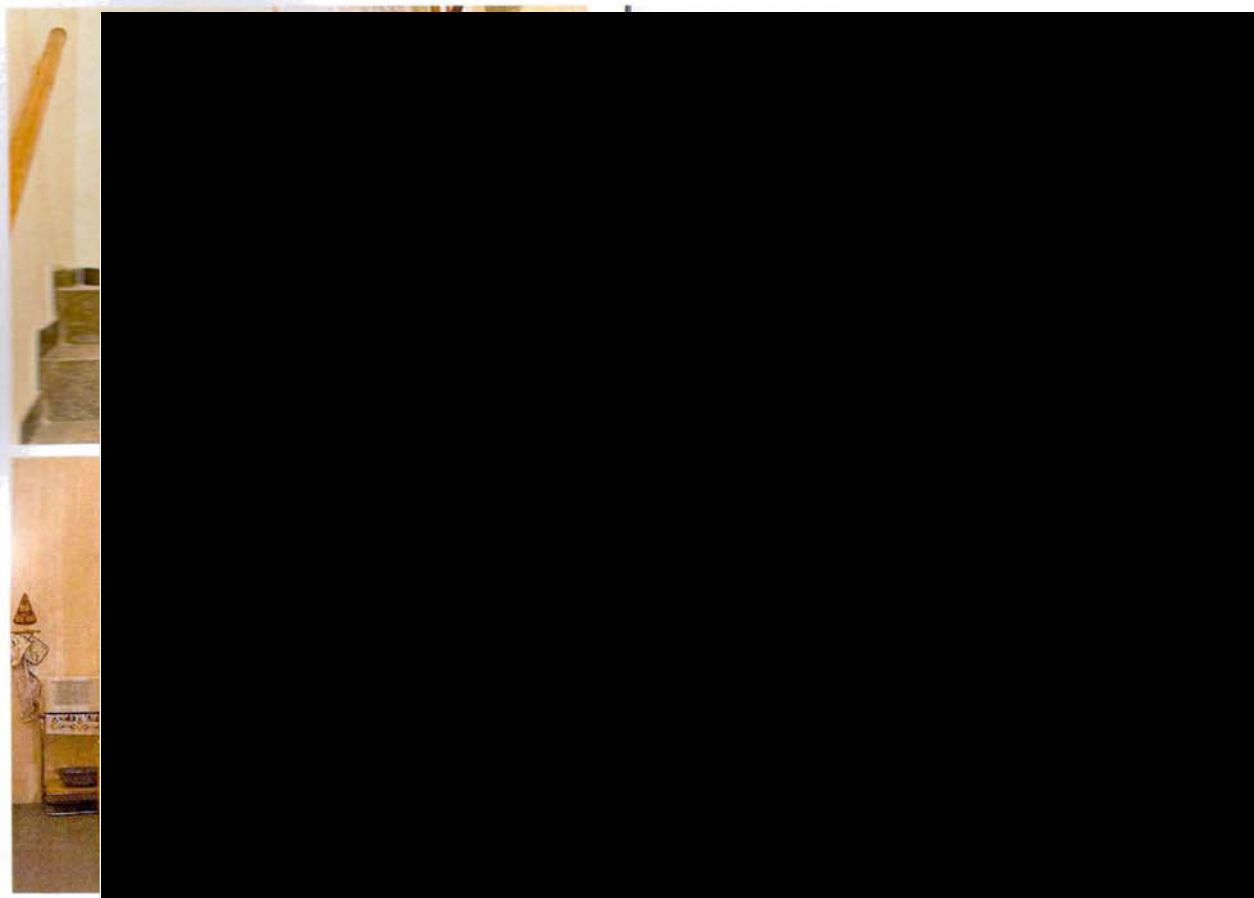
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Švermova, Stochov, okres Kladno	Zastavěná plocha (m²)	200
Cena	4 200 000 Kč	Plocha užitná	165
Poznámka k ceně	4 200 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	850
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý		

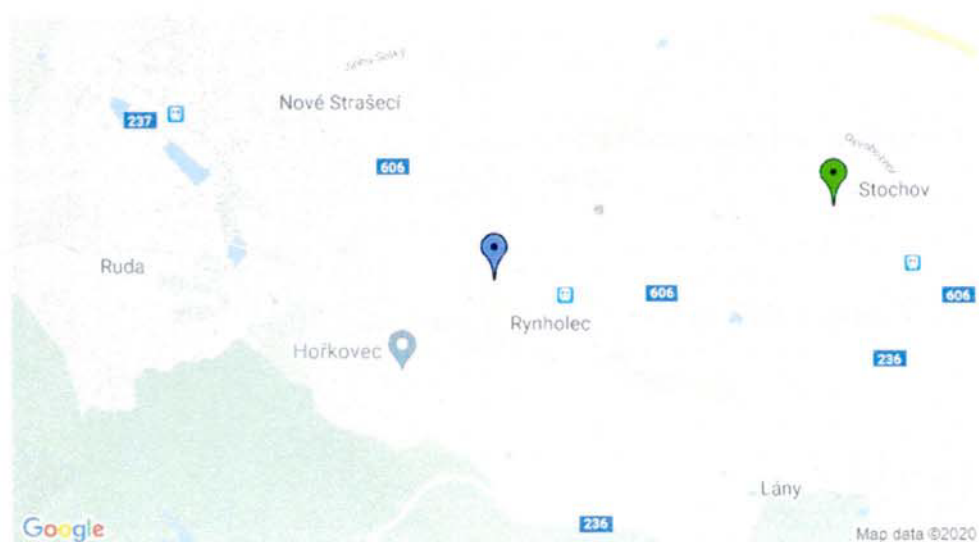
Slovní popis

Nabízím Vám patrový rodinný dům ve Stochově v ulici Švermova, o současné dispozici 5+kk, s možnostmi rekonstrukce na 2krát 3+kk. Dům je obyvatelný, ale doporučuji rekonstrukci. Je postaven roku 1933 a rozšíření stavební úpravou bylo provedeno v roce 1957. V přízemí je tvořen verandou ve které je umístěna i spíž, dále prostornou chodbou ze které se vchází do spodní koupelny a dvou pokojů. Velký obývací pokoj v přízemí je přístupný z obou pokojů a tyto tři pokoje tvoří dispozičně písmeno L. Z chodby vedou kamenné schody do patra, kde je druhá koupelna, další dvě prostorné místnosti z nichž jedna má balkon. V neposlední řadě je v patře vedle koupelny také půdní místnost s menším oknem, která nabízí změnu na obytný prostor. Vedle domu na západní straně je zděná garáž, u severní a západní hranice pozemku jsou zděné funkční prostory, jako prádelna a další přístavky využívané jako sklady. Zahrada je situována převážně na jižní stranu a částečně také na východní. Dům je vytápěn ústředním plynovým topením, napojen na vodovodní řád, má ale také vlastní studnu a je částečně podsklepený. Město Stochov má veškerou občanskou vybavenost a dopravní dostupnost. Na metro Zličín je to 20 minut autem, busem 27 minut, busem na Hradčanskou 45 minut a vlakem 50 minut do centra. Do Kladna potom busem 15 minut, autem 10 minut. Prohlídkový den probíhá vždy jednou týdně po předchozím objednání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

